

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Hirschau**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Örtliche Bauvorschriften "Ortsdurchfahrt Hirschau" in Tübingen-Hirschau; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	Vorlage 112/2015
Anlagen: 0	Anlage 1: Plan Anlage 2: Textteil Anlage 3: Begründung Anlage 4: Abwägung der Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.03.2015 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 2 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2015 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Ortsdurchfahrt Hirschau“ sowie die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan erlassene Veränderungssperre werden eingestellt und aufgehoben.

Ziel:

Erhaltung und Stärkung des Ortszentrums von Hirschau sowie Bewahrung der gestalterischen Qualitäten im Bereich der Ortsdurchfahrt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der Ortsdurchfahrt von Hirschau sollte eine großflächige Fremdwerbeanlage errichtet werden. Der Ortschaftsrat Hirschau hatte erhebliche Bedenken gegen dieses Baugesuch - das zwischenzeitlich zurückgezogen wurde - und mögliche weitere ähnliche Vorhaben in der Ortsdurchfahrt, da er damit vor allem die gestalterische Qualität des Ortszentrums gefährdet sah.

Im Ortszentrum mit seinen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen befinden sich auch in nicht unerheblichen Anteilen Wohnnutzungen. Diese typische Prägung des Ortes solle erhalten und gestärkt werden. Fremdwerbeanlagen sind geeignet, erheblichen negativen Einfluss auf die vorhandenen städtebaulichen Funktionalitäten und Qualitäten auszuüben. Insbesondere großflächige Plakatwände oder Werbeanlagen mit elektronisch gesteuerter Wechselwerbung oder Ähnliches fügen sich optisch nicht in das bislang harmonische gewachsene Ortsbild ein. Ziel ist es, die bislang harmonische Nutzungsmischung und das damit verbundene typische Ortsbild Hirschaus zu erhalten.

Der Ortschaftsrat hatte deshalb zuerst der Aufstellung eines Bebauungsplans zugestimmt, wonach Fremdwerbeanlagen als Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden sollten. Veränderungssperren wurden erlassen. In der weiteren Diskussion hatte der Ortschaftsrat jedoch Bedenken, dass zu viele Einschränkungen für die betroffenen Grundstückseigentümer entstehen könnten. Deshalb sollen das Bebauungsplanverfahren eingestellt und die Veränderungssperre aufgehoben werden. Es sollen statt dessen Örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

2. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 13.04.2015 den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.03.2015 gebilligt und beschlossen, den Entwurf gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 18.04.2015 wurde der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 27.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 29.05.2015 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 2 Stellungnahmen ein, die als Hinweise zu werten sind. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst der Anlage 4 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen mit folgendem Inhalt vorgebracht:

1. Dacheinschnitte sollen nicht geregelt werden. Dachneigungen mit mindestens 45° bei Garagen sehen nicht schön aus. Die Beschränkung auf Holzzäune wäre ausreichend.

2. Es sollen nur Vorschriften zu Werbeanlagen und Automaten im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erlassen werden. Auf alle weitergehenden Festsetzungen soll verzichtet werden.

Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen und Automaten soll nur die direkt an der Straße liegenden bebauten und unbebauten Grundstücke umfassen.

Die Einführung einer Ortsbilsatzung wird abgelehnt.

3. Es wird versucht, eine Art Ortsbilsatzung einzuführen.

Der Ortschaftsrat wurde nicht darauf hingewiesen, dass in dem Verfahren zu örtlichen Bauvorschriften nicht lediglich Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten festgesetzt werden können.

Für den Ortskern ist kein Handlungsbedarf zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen erkennbar.

Die Stellungnahme Nr. 2 wurde von 39 Anliegern der Wurmlinger Straße, Kingersheimer Straße, der Schmalgasse, Im Öschle und der Torstraße unterzeichnet. Von den Örtlichen Bauvorschriften Teil B, in dem die Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie die Errichtung von Solaranlagen, Satellitenempfangsanlagen und Einfriedungen geregelt wird, sind 25 Unterzeichner der Stellungnahme betroffen. Für 14 Unterzeichner würde nur Teil A der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Hirschau“ gelten, da ihre Grundstücke bereits im Geltungsbereich von Bebauungsplänen mit Örtlichen Bauvorschriften liegen, die auch weiterhin gelten sollen.

Großflächige Werbeanlagen sind im Ortskern von Hirschau wegen des vorhandenen besonderen Erscheinungsbilds nicht erwünscht. Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften kann demzufolge nur das Ortsbild sein, das durch die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude geprägt wird. Werbeanlagen alleine sind nicht Ortsbild prägend, weshalb es erforderlich ist, die prägenden baulichen Elemente zu benennen und dafür ein Mindestmaß an Festsetzungen zu treffen. Dieses Mindestmaß entspricht den üblichen Festsetzungen in Örtlichen Bauvorschriften, die in der Regel zusammen mit Bebauungsplänen erlassen werden. So existieren beispielsweise für die Grundstücke in Gebiet II bereits Örtliche Bauvorschriften, die auch weiterhin gelten sollen. Gebiet I würde erstmalig Örtliche Bauvorschriften erhalten.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise vorgebracht, die nachrichtlich in den Text- und Planteil der örtlichen Bauvorschriften übernommen wurden.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 4 abgewogen werden.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen wurden im Text geringfügige Änderungen zum besseren Verständnis vorgenommen. Außerdem wurde der Text zu freistehenden Werbeanlagen in Teil A (3) ergänzt um die Regelung:

„Hiervon ausgenommen sind an den Ortseingängen Plakatanschlagtafeln bis 2 m² für kommunale, kulturelle, soziokulturelle oder kirchliche Zwecke.“

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Damit kann das Verfahren Örtliche Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Hirschau“ abgeschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften, da nur so der Erhalt des Ortsbildes möglich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Regelung von Fremdwerbbeanlagen war bereits vom Ortschaftsrat abgelehnt worden.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Abwägung der Stellungnahmen