

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Örtliche Bauvorschriften "Ortsdurchfahrt Unterjesingen" in Tübingen - Unterjesingen; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	Vorlage 2/2013, Vorlage 368/2014, Vorlage 329/2014, Vorlage 291/2015
Anlagen: 4	Anlage 1 Geltungsbereich Anlage 2 Textteil Anlage 3 Begründung Anlage 4 Abwägung der Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander 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 10.08.2015 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Es werden die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.12.2015 nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Ortsdurchfahrt Unterjesingen wird eingestellt.

Ziel:

Erhalt und Stärkung des Ortszentrums von Unterjesingen durch Bewahrung der gestalterischen und städtebaulichen Qualitäten im Bereich der Ortsdurchfahrtsachsen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Entlang der Ortsdurchfahrt Unterjesingens sollten Fremdwerbeanlagen errichtet werden. Gegen diese Baugesuche, welche zwischenzeitlich zurückgezogen wurden, und gegen möglicherweise vergleichbare Vorhaben, bestanden erhebliche Bedenken. Insbesondere die gestalterischen Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität des Ortszentrums, aber auch auf die gesamte Ortsdurchfahrtsstraße, wurden vom Ortsschaftrat sehr kritisch gesehen.

Die Ortschaft Unterjesingen wird geprägt von zwei zentralen Verbindungs- und Erschließungsachsen, der B 28 in Ost-West-Richtung sowie der L 372 in Nord-Süd-Richtung. Beide Achsen sind stark frequentiert und mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen sowie historischem Gebäudebestand besetzt. Außerdem besteht entlang der Ortsdurchfahrt auch ein erheblicher Anteil Wohnnutzungen.

Die Errichtung von Fremdwerbeanlagen, insbesondere großflächige Plakatwände oder Werbeanlagen mit elektronisch gesteuerter Wechselwerbung oder Ähnliches, können erheblichen negativen Einfluss auf die vorhandenen gestalterischen Qualitäten und in der Folge auf die städtebaulichen Funktionalitäten ausüben.

Ziel ist es, die bisher vorhandene wertvolle Nutzungsmischung und das harmonisch gewachsene Ortsbild zu schützen und zu bewahren.

Der Ortschaftsrat hatte deshalb um die Aufstellung eines Bebauungsplanes gebeten, womit Fremdwerbeanlagen als Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden sollen. Parallel wurde eine Veränderungssperre erlassen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele solange der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanverfahrens änderte sich die Zielsetzung dahingehend, dass man grundsätzlich das Bedürfnis nach Werbung nicht ausschließen wollte, die Einschränkungen auf Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende gering halten wollte, aber den gestalterischen Belangen trotzdem ausreichend Rechnung tragen wollte.

Demnach sollen Werbeanlagen zulässig sein, aber gestalterisch in ihrer Größe, Anzahl sowie dem Anbringungsort geregelt werden und zwar durch den Erlass von Örtlichen Bauvorschriften. Das Bebauungsplanverfahren soll eingestellt werden.

2. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2015 den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.08.2015 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 10.10.2015 wurde der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 20.11.2015 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 5 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:

- Die Gebietsgrenze der Örtlichen Bauvorschriften verläuft mitten durch das Gebäude Nr. 24/7 an der Rottenburger Straße. Es wurde nachgefragt, ob mit der Gebietsabgrenzung Außen- und Innenbereich definiert wird.
- Die Gebietsgrenze schließt Teile der Sommerhaldenstraße mit ein, wo Werbeanlagen aber dem dortigen Charakter widersprechen würden.
Die Darstellung des Charakters der Jesinger Hauptstraße mit seiner Nutzungsmischung und seinen gestalterischen Qualitäten wird als falsch empfunden. Es wird angeregt die Ortsmitte diesbezüglich umzugestalten und Maßnahmen für eine positive Gestaltung vorzunehmen.
- Die Regelung in den Örtlichen Bauvorschriften, Glasbausteine auszuschließen, wird für das Gebäude Jesinger Hauptstraße 61 in Frage gestellt und soll grundsätzlich zugelassen werden.

Großflächige Werbeanlagen sind im Ortskern und entlang der Ortsdurchfahrtsstraßen in Unterjesingen wegen des vorhandenen besonderen Erscheinungsbildes nicht erwünscht. Deshalb treffen die Örtlichen Bauvorschriften für die vom Straßenraum aus gut einsehbaren Bereiche entlang der Durchfahrtsachsen diesbezüglich gestalterische Regelungen. Der Geltungsbereich kann deshalb auch durch ein Gebäude verlaufen, insbesondere dann, wenn es sich um sehr tiefe Grundstücke handelt.

Außen- und Innenbereichsabgrenzungen werden durch die Örtlichen Bauvorschriften nicht definiert, sondern nur gestalterische Regelungen.

Die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ treffen Regelungen über Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen und ergänzen damit die zum Teil bestehenden gestalterischen örtlichen Bauvorschriften, die in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen aufgestellt wurden. Hierdurch wird jedoch nicht die grundsätzliche Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Diese wird auch weiterhin durch die bestehenden Satzungen bestimmt. Der Gebietscharakter im Bereich der Sommerhalde wird deshalb durch die Örtlichen Bauvorschriften nicht verändert. Die gestalterischen Qualitäten entlang der Ortsdurchfahrt sollen bewahrt werden. Einer möglichen Verschlechterung soll mit den Örtlichen Bauvorschriften entgegengewirkt werden.

Das Ortsbild wird geprägt durch einen hohen Anteil an historischem Gebäudebestand, teilweise mit Denkmaleigenschaften. Typisch sind verputzte Lochfassaden, welche das Ortsbild prägen. Glasbausteine sind dagegen ein modernes Gestaltungselement, welche die historische Bausubstanz auflösen und als Fremdkörper im Gesamtbild erscheinen. Deshalb sind sie im historischen Ortsbild ausgeschlossen.

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 Textteil der Örtlichen Bauvorschriften geringfügige Änderungen zum besseren Verständnis vorgenommen. Außerdem wurde in Teil A (1) das zulässige Flächenmaß einer Flachwerbeanlage der einer Wandschrift auf 2 m²

gleichgestellt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Damit kann das Verfahren Örtliche Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ 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 Fremdwerbeanlagen wurde vom Ortschaftsrat bereits abgelehnt.

5. Finanzielle Auswirkung

keine

6. Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Abwägung der Stellungnahmen