

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.07.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 20.07.2020	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.07.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen,, Balingen-Endingen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 06.07.2020
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 06.07.2020
5. Begründung vom 06.07.2020

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden.
3. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
4. Der Baulinienplan ‚Auf der Lehr‘, rechtskräftig seit dem 05.08.1939, soll im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 691 und 692 (Teilbereich) aufgehoben werden.
5. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan fallen folgende Kosten an:

- Verwaltungs- und Planungskosten ca. 20.000,00 €

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im überwiegenden öffentlichen Interesse.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Der Stadtteil Endingen mit seiner 700-jährigen Geschichte, wird seit ca. 60 Jahren durch die Bundesstraße B 27 zweigeteilt. Der nördliche Teil der Ortsdurchfahrt von Endingen ist gemeinsam mit der Bebauung Am Wettbach Teil des gewachsenen historischen Ortskerns von Endingen. Der Altort von Endingen hat eine geschichtliche und eine städtebauliche Bedeutung. Bei der heutigen Bundesstraße B 27 handelt es sich um die frühere Schweizerstraße, eine historische Postkutschenverbindung in die Schweiz. Die Schömberger Straße dient zudem der innerörtlichen Erschließung und ist durch die vorhandene Baustruktur mit einer kleinteiligen straßenbegleitenden Anordnung aus überwiegend 2-geschossigen, ehemaligen Bauernhäusern geprägt. Die Gebäude sind zu einem großen Teil über 200 Jahre alt und stehen teilweise auch unter Denkmalschutz.

Durch die hohe Verkehrsdichte auf der B 27 ist der Standort für Wohnnutzungen bereits stark in der Attraktivität eingeschränkt. Als Teil der überregionalen Erschließung ist die Bundesstraße B 27 bzw. die Schömberger Straße im Bereich der Ortsdurchfahrt von Endingen von einer hohen Verkehrsbelastung gekennzeichnet.

Eine Umfahrung der Ortsdurchfahrt ist geplant und im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans verankert. Ab 2025 besteht Planungsrecht, eine bauliche Realisierung kann ab Anfang der 30er Jahre erwartet werden. Im Anschluss soll die Ortslage im Rahmen eines Stadtsanierungsprogramms für die Zukunft attraktiviert werden.

Heute ist die Innerortslage von Endingen maßgeblich geprägt durch das hohe Verkehrsaufkommen. Die stark befahrene Schömberger Straße / Bundesstraße B 27 mit ihren Emissionen hat grundsätzlich Auswirkungen auf die Attraktivität des historischen Dorfkerns. Es droht Leerstand, sowohl im Bereich des Wohnens als auch bei den gewerblich nutzbaren Einheiten. Als Folge sinkt die Attraktivität des Bereichs für Wohnen und für mischgebietskonforme, wohnverträgliche Nutzungen. Der hierdurch entstehende Gebäudeleerstand geht sehr häufig mit Sanierungsrückständen einher. Die Anbringung von Großwerbetafeln in größerem Umfang beschleunigt den Prozess des Attraktivitätsverlustes zusätzlich erheblich.

Die starke Verkehrsbelastung auf der B 27, im Zusammenhang mit ihrer zentral geführten Ortsdurchfahrt, macht den Bereich seit einigen Jahren für die Anbringung von Werbeanlagen, auch solchen Anlagen, die nicht unmittelbar den entlang der Straße ansässigen Betrieben dienen, attraktiv, so dass in der Vergangenheit immer wieder Anträge zur Errichtung vor allem freistehender Werbeanlagen gestellt wurden.

Die massive Zunahme dieser Nutzungen wirkt sich - auch bedingt durch die optisch-dominante Erscheinung dieser Anlagen – negativ auf die Attraktivität des Bereichs als Wohn- und Geschäftsstandort aus. Werbeanlagen, insbesondere ab einer gewissen Größe, können aufgrund ihrer Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen. Zudem kann durch Werbeanlagen, gerade auch bei entsprechenden Häufungen, vor allem auf stark frequentierten Straßen die Verkehrssicherheit negativ beeinflusst werden, da durch die sehr gute Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer stark beeinflusst werden kann. Die Wohnnutzung geht weiter zurück, das Wohnumfeld wird unattraktiv, Leerstand entsteht. Besonders die Errichtung großflächiger Werbungen führt dabei zu einer nachteiligen Entwicklung des Straßenbildes, da diese Werbeanlagen den überwiegenden Teil einer Gebäudefassade verdecken oder die räumliche Gliederung zwischen Straßenraum, Vorgärten und Gebäude unterbrechen. Mit zunehmendem Leerstand wird der Standort für großflächige Werbeanlagen interessanter, da die Pachtangebote der Werbefirmen häufig noch die einzige Einnahmemöglichkeit bzw. Nutzungsmöglichkeit des Areals darstellen. Es tritt ein Trading-Down-Effekt mit zunehmendem Rückgang der Nutzungsvielfalt ein.

Werbeanlagensatzung aus dem Jahr 2005

Nachdem mehrere Werbeanlagen im Euroformat auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch bereits genehmigt wurden, beschloss der Ortschaftsrat Endingen und der Gemeinderat als Satzungsgeber im Jahr 2004 einstimmig zum Schutz der Altortlage und des Ortsbildes entlang der Schömberger Straße im Rahmen der positiven Gestaltungspflege, eine Werbeanlagensatzung zu erlassen und von der Satzungscompetenz nach § 74 Landesbauordnung Gebrauch zu machen.

Im Jahr 2005 wurde die ‚Werbeanlagensatzung für die Altortlage Endingen‘ entlang der Schömberger Straße / B 27 als Gestaltungssatzung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen einstimmig beschlossen. Die Satzung wurde mit Verfügung vom 12.01.2006 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und ist am 23.02.2006 in Kraft getreten.

Durch die Werbeanlagensatzung wurde auf der Grundlage von § 74 Absatz 1 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) eine Rechtsgrundlage geschaffen und Anforderungen an die Zulässigkeit von Werbeanlagen und deren äußere Gestaltung gestellt. Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück uneingeschränkt mit Werbeanlagen zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes sowie an der Verkehrssicherheit gegenüber. Die in der Satzung festgelegten Anforderungen an Werbeanlagen erstrecken sich unter anderem auf die Art der Anlage und den Aufstellungs- oder Anbringungsort. Bestimmte, insbesondere dominante Arten von Werbeanlagen wurden ausgeschlossen. Gleichwohl sind Werbeanlagen weiterhin allgemein zulässig, soweit sie in ihrer Gestaltung und Größe mit dem Ortsbild verträglich erscheinen.

Die Gestaltungssatzung sollte insbesondere der positiven Gestaltungspflege und der Erhaltung und Bewahrung des charakteristischen Orts- und Erscheinungsbildes von Endingen dienen. Auch die Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum begründet ein öffentliches Interesse. Das Straßen- und Ortsbild Endingens sollte aufgrund der getroffenen Überlegungen und Festsetzungen positiv beeinflusst werden. Die Werbeanlagensatzung Endingen regelte für die unterschiedlichen Teilgebiete die zulässige Größe der Werbeanlagen. Großwerbetafeln im Euroformat (in der Regel Fremdwerbung), mit einer Ansichtsfläche von meist ca. 10 m², waren nicht zulässig.

Auf der Grundlage der Satzung wurden mehrere Anfragen beraten und ggf. ablehnend beschieden.

2016 wurde ein Bauantrag für die Errichtung einer beleuchteten Plakatanschlagtafel (Gesamtgröße 2,76 m x 3,76 m) an einem Gebäude in der Schömberger Straße gestellt. Die Anbringung der Werbeanlage sollte am Giebel eines Wohnhauses erfolgen. Dieser Bauantrag wurde abgelehnt, da die beantragte Werbeanlage gegen die Vorgaben der ‚Satzung über Werbeanlagen für den Bereich entlang der Schömberger Straße / B 27‘ verstößt.

Die Bauherrin reichte gegen die Entscheidung der Baurechtsbehörde der Stadt Balingen, mit dem die Unwirksamkeit der Werbeanlagensatzung geltend gemacht wurde, Widerspruch ein. Dieser Widerspruch wurde dem Regierungspräsidium zur Entscheidung vorgelegt. Das Regierungspräsidium Tübingen wies unter Verweis auf die Werbeanlagensatzung und die fehlende Normverwerfungskompetenz der Unteren Baurechtsbehörde den Widerspruch zurück.

Die Bauherrin erhob daraufhin beim Verwaltungsgericht Sigmaringen Klage. Dieser Klage wurde stattgegeben. Das Verwaltungsgericht stützt das den Ablehnungsbescheid der Stadt Balingen aufhebende Urteil vor allem auf die Unwirksamkeit der Werbeanlagensatzung. Die Berufung wurde nicht zugelassen.

Das Verwaltungsgericht Sigmaringen vertritt, zur Verwunderung der Stadt Balingen, in seinem

Urteil vom 24.04.2019, eingegangen am 22.05.2019 die Meinung, dass bei der Werbeanlagensatzung der Stadt Balingen keine Anknüpfung an die Zwecke des § 74 Absatz 1 Landesbauordnung herzuleiten sei. Die Satzungsbefugnis einer Gemeinde sei im Rahmen des § 74 Abs. 1 LBO dadurch begrenzt, dass die Örtliche Bauvorschrift der Verwirklichung bestimmter baugestaltlicher Absichten dienen muss, mithin in erster Linie optisch-ästhetische Aspekte, die gestalterischen Festsetzungen tragen müssen. Erstrebt die Gemeinde mit einer Reglementierung störender Werbeanlagen hingegen funktionale Belange, nämlich das Plangebiet zu sanieren und seine Attraktivität zu erhöhen, verfolgt sie städtebauliche Ziele. In diesem Fall kann die Gemeinde ihre Ziele nicht mithilfe Örtlicher Bauvorschriften verfolgen, sondern muss auf die Regeln des Bauplanungsrechts zurückgreifen, insbesondere von der Möglichkeit des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch machen.

Ziel und Zweck der Planung / Veränderungssperre

Am 23. Juli 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Balingen einen Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem Ziel aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für das Plangebiet an der Schömberger Straße in Edingen nun einen einfachen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften zu erstellen, der insbesondere die Art der baulichen Nutzung regelt und zusätzlich über Örtliche Bauvorschriften Regelungen zu Werbeanlagen trifft. Rechtsgrundlage für die Festsetzung soll nunmehr § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO sein).

Aufgrund der Werbewirksamkeit von großformatigen Werbeanlagen entlang der Schömberger Straße herrscht hier ein vermehrter Druck. Zur Sicherung der Planung beschloss der Gemeinderat daher im Anschluss gemäß § 14 BauGB für den Planbereich eine Veränderungssperre. Die Verwaltung wurde beauftragt auf dieser Grundlage Werbungen im Euroformat bzw. über einer gewissen ortsbildverträglichen Ansichtsgröße zurückzustellen bzw. keine Ausnahmen zu genehmigen.

Mit der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Errichtung bestimmter Arten von baulichen Anlagen und Nutzungen, worunter auch Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung fallen, aus besonderen städtebaulichen Gründen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Die neuesten aktuellen Rechtsprechungen und die Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil zur Werbeanlagensatzung sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet wurde ein einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften erstellt, der die Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 10 Baugesetzbuch regelt und zudem Örtliche Bauvorschriften festsetzt.

Im vorliegenden, zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplanentwurf wurden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete, hier MI 1, MI 2 und MI 3 festgelegt und die zulässigen Nutzungen und Anlagen gebietsabhängig dezidiert festgesetzt. Hierbei wurden die vorhandene Gebietsstruktur sowie die strukturellen Gegebenheiten und die städtebaulichen Ziele, auch als Vorbereitung für ein zukünftiges Sanierungsgebiet, berücksichtigt. Die Durchführung eines Sanierungsgebietes wird spätestens mit der Realisierung der geplanten Ortsumfahrung im Zuge der B 27 unumgänglich, um die langfristigen Schädigungen für das Ortsbild und die Funktionalität der Ortslage im Bereich der bisherigen Straßentrasse wieder zu beseitigen.

In diesem Zusammenhang wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Den stadtbildprägenden Effekten von Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund ist es besonders für hochfrequentierte Bereiche wichtig, regulierend einzugreifen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Vor dem Hintergrund der eingangs geschilderte Entwicklung und der Notwendigkeit eines attraktiven Wohnumfeldes, auch in Mischgebieten, ergibt

sich für das Plangebiet ein erhöhter städtebaulich und gestalterischer Stellenwert, innerhalb dessen auch die Zulässigkeit und Anordnung von Werbeanlagen eine besondere Rolle einnimmt.

Durch die differenzierten Festsetzungen für Werbeanlagen als Fremdwerbung (Regelung über die Art der baulichen Nutzung) und die Regelungen für Eigenwerbung über die örtlichen Bauvorschriften kann eine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden, die den ansässigen Gewerbetreibenden trotzdem die Möglichkeit bietet, in verträglichem Maße auf ihren Standort und ihre Produkte aufmerksam zu machen.

Mit der vorgenommenen Gliederung des Mischgebietes i. V. m. § 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO bleibt die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Ein Ausschluss von Werbeanlagen mit Fremdwerbung begrenzt sich auf den sensiblen altörtlichen Ortskern (Mischgebiet 1 (MI 1)) und führt nicht dazu, dass das im Plangebiet gelegene Mischgebiet seine Prägung verliert. Die im großen Spektrum vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bleiben rechtlich weiterhin zulässig. Darüber hinaus stehen in Edingen geeignete Flächen für Fremdwerbung im Gewerbegebiet Gehr zur Verfügung.

Im Mischgebiet 2 (MI2) und im Mischgebiet 3 (MI3) wird nicht zwischen Eigen- und Fremdwerbung unterschieden. Im MI 3 sind auch Werbetafeln im Euroformat bis 10 m² Ansichtsfläche zulässig. Entsprechend den städtebaulichen Gegebenheiten, Strukturen und Zielsetzungen der Gemeinde wurden für die drei Teilbereiche Örtliche Bauvorschriften formuliert

Zur Wahrung eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes wurden Regelungen zur Anordnung der Anlagen an den Gebäudefassaden und der Größe der Anlagen getroffen. Bei der zulässigen Größe der Werbeanlagen wurde entsprechend der festgelegten Gebietsstrukturen, dessen Charakter und Prägung unterschieden.

Dieser Bebauungsplan legt damit das Fundament für die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung des Plangebiets, anstelle der Ausweisung neuer Bauflächen.

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen“ wurde vom 02.08.2019 bis zum 13.09.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ beabsichtigt die Schaffung von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sowie die Anpassung an städtebauliche Entwicklungen, Zielsetzungen und Ordnung. Insbesondere die städtebaulichen Strukturen im bereits überwiegend überbauten, aber nicht überplanten Innenbereich werden rechtlich gesichert.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der rv. Bebauungsplan ‚Hinter der Lehr‘ wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die dem bereits festgesetzten Mischgebiet entspricht, geändert und durch die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Die Art der baulichen Nutzung wird mithilfe der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO modifiziert und an die heute rechtlich vorgegebenen Nutzungen nach § 6 BauNVO angeglichen.

Der größte Bereich des Plangebiets ist derzeit als unbepannter Innenbereich i. S. v. § 34 BauGB zu bewerten. Gemäß § 13 Abs. 1 Hs. 1 Alt. 2 darf sich aus der Eigenart des Plangebiets ergebende Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht derzeit einem faktischen Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Im Bebauungsplan „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird dem Rechnung

getragen – die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung wird nicht wesentlich verändert.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Aufhebung und Ergänzung von Bebauungsplänen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten ‚einfachen‘ Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wird der Baulinienplan ‚Auf der Lehr‘ (Nr. 07.01.06), rechtskräftig seit 05.08.1939, im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 691 und 692 aufgehoben.

Der Bebauungsplan ‚Hinter der Lehr‘ (Nr. 07.01.15), rechtskräftig seit 01.04.1978, wird durch den Bebauungsplan ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen‘ im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 689, 690, 690/1, 690/2 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Anlage 2) geändert und durch die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3) ergänzt.

Die Baulinienpläne ‚Kugelwasen‘ (Nr. 07.05.05), rechtskräftig seit 15.09.1961, wird im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 56 und 57 durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Die ‚Baulinienfeststellung Au‘ (Nr. 07.02.03), rechtskräftig seit 05.08.1939, wird im Bereich der Grundstücke, Flst.Nr. 46 (Teilfläche) und Grundstück Flst.Nr. 42/2 (Teilfläche) im Überlagerungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan (Anlage 2) und die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3) ergänzt.

Die weiteren, im Plangebiet gelegenen Flächen waren bisher dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Sofern der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB, d.h. das ‚Einfügen‘ in die Umgebungsbebauung ist maßgeblich.

Umsetzung

Das Verfahren soll schnellstmöglich zum Abschluss gebracht werden. Die Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bedeuten wieder Rechtssicherheit und Rechtssklarheit im Plangebiet.

Sabine Stengel