

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 15.07.2019	Anhörung
Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.07.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 23.07.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Schömberger Straße - Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen‘, Balingen-Endingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 4

1. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen‘
2. Luftbild zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen‘
3. Werbeanlagensatzung Endingen mit Rechtskraft 23.02.2006
4. Übersichtsplan Werbeanlagen

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan eingetragenen Bereich werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu schaffen, indem die zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt und in Örtliche Bauvorschriften die Größe von Werbeanlagen geregelt wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

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.

Der Ortskern von Endingen selbst enthält überwiegend Wohnnutzungen mit teils noch vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen. Es befinden sich im Weiteren Läden und verschiedene Gaststättenbetriebe in der Innerortslage. Der Ortsausgang in Richtung Erzingen ist neben der Wohnnutzung überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. In diesem Bereich haben sich mehrere Gewerbebetriebe und ein Ärztehaus mit Apotheke angesiedelt.

Der Standort ist für Werbeanlagen, speziell auch für solche, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, ist aufgrund der hohen Verkehrsdichte von ca. 20.000 Fahrzeugen pro Tag und der guten Wahrnehmbarkeit für Werbetreibende sehr interessant und wirtschaftlich.

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 insgesamt zunehmend 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 mehr Anträge zur Errichtung vor allem freistehender Werbeanlagen, insbesondere Großwerbeanlagen im Euroformat gestellt wurden.

Die massive Zunahme dieser Nutzungen wirkt sich auf die Attraktivität des Bereichs als Wohn- und Geschäftsstandort negativ 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 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.

Die Folgen einer ungesteuerten Häufung, verbunden mit einer optischen Dominanz von Werbeanlagen entlang von stark befahrenen Durchfahrtsstraßen sind in anderen Städten, gerade auch in der näheren Raumschaft, sehr gut zu erkennen.

Werbeanlagensatzung

Nachdem mehrere Werbeanlagen im Euroformat auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch genehmigt wurden, beschloss der Ortschaftsrat Edingen 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 Satzungskompetenz nach § 74 Landesbauordnung Gebrauch zu machen.

Im Jahr 2006 wurde die ‚Werbeanlagensatzung für den Altortlage Edingen‘ entlang der Schömberger Straße / B 27 als Gestaltungssatzung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen einstimmig beschlossen. Die Gemeindegatsatzung wurde am 23.02.2006 rechtskräftig.

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 dient insgesamt der positiven Gestaltungspflege und der Erhaltung und Bewahrung des charakteristischen Orts- und Erscheinungsbildes von Edingen vor einer Überfrachtung mit Werbeanlagen. Auch die Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum begründet ein öffentliches Interesse.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebietsprägungen entlang der Ortsdurchfahrt Edingens, wurden die Festsetzungen nach Teilgebiet 1 (Altortlage – Mischgebietscharakter, von Wohnen geprägt) und Teilgebiet 2 (Mischgebietscharakter, von Wohnen und Gewerbe geprägt) differenziert. Das Straßen- und Ortsbild Edingens sollte aufgrund der getroffenen Überlegungen und Festsetzungen positiv beeinflusst werden.

Die Werbeanlagensatzung Edingen regelt für die unterschiedlichen Teilgebiete die zulässige Größe der Werbeanlagen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen harmonisch in eine Mischbebauung einfügen. Die Eigentümerbelange nach Artikel 14 Grundgesetz wurden im Rahmen der Abwägung entsprechend abgewogen. Nach der Satzung sind Werbeanlagen ab einer Fläche von 2 m² im Teilbereich 1 und 4 m² im Teilbereich 2 unzulässig.

Großwerbetafeln im Euroformat (in der Regel Fremdwerbung) mit einer Ansichtsfläche von über 10 m² sind folglich nicht zulässig.

Die Werbeanlagensatzung diene der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit. Bestehende, bereits genehmigte Anlagen haben unverändert Bestandsschutz.

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

Baugesuche / Anfragen

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.

Verwaltungsgericht Sigmaringen

Das Verwaltungsgericht Sigmaringen vertritt 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 gestalterischer 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 BauNVO Gebrauch machen.

In der Begründung wird ausgeführt, dass nicht ersichtlich sei, inwieweit sich die mit §3 Abs. 1 WAS (Werbeanlagensatzung) gänzlich ausgeschlossene Fremdwerbung in optisch-ästhetischer Hinsicht allein auf Grund ihres Fremdwerbungscharakters von der nach Satzung zulässigen Werbung an der Stätte der Leistung unterscheidet, warum also Fremdwerbung verunstaltender bzw. baugestalterisch bedenklicher ist. Ästhetische Ziele können allenfalls den beschränkenden Regelungen in den – wie ausgeführt ebenfalls die Fremdwerbung faktisch weitgehend ausschließenden - §§ 4 bis 6 WAS zugemessen werden.

Von städtebaulicher Bedeutung seien nur solche Lokalitäten, bei denen es darum geht, die überkommene Nutzungsstruktur oder prägende Bestandteile des Orts- oder Straßenbildes wegen deren städtebaulicher Qualität für die Zukunft zu erhalten. Dies ist vorliegend, entgegen der Auffassung der Stadt Balingen, weder vorgetragen noch ersichtlich.

Auch um welche ggf. erhaltenswerten, prägenden Bestandteile des Orts- oder Straßenbildes von besonderer städtebaulicher Qualität es sich vorliegend womöglich handeln soll, ist der Begründung zur WAS nicht zu entnehmen und auch ansonsten nicht erkennbar. Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei der Schömberger Straße in ihrer gesamten Länge um einen Bereich von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung oder denkmalrechtlicher oder

sonstiger Schutzwürdigkeit handeln würde, zu dessen Schutz die WAS erlassen worden wäre, gibt es, entgegen der Auffassung der Stadt Balingen, aus Sicht des Verwaltungsgerichtes nicht.

Entgegen der Auffassung der Stadt Balingen hatte das Verwaltungsgericht auch keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

Die Stadt Balingen wird hierzu die Berufungszulassung beim VGH in Mannheim beantragen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung (gekürzt)

Aufgrund der Werbewirksamkeit von großformatigen Werbeanlagen entlang der Schömberger Straße herrscht hier ein vermehrter Druck.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit soll nun für das Plangebiet an der Schömberger Straße ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der insbesondere die Art der baulichen Nutzung regelt und zusätzlich über Örtliche Bauvorschriften Regelungen zu Werbeanlagen trifft. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist nunmehr § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO).

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 sollen entsprechend in die aktuelle Planung einfließen.

Vor dem Hintergrund der Eingangs geschilderte Entwicklung und der Notwendigkeit eines attraktiven Wohnumfeldes, auch in Mischgebieten, ergibt sich für das Plangebiet ein erhöhter städtebaulich gestalterischer Stellenwert, innerhalb dessen auch die Zulässigkeit und Anordnung von Werbeanlagen eine besondere Rolle einnimmt.

Im nun neu eingeleiteten Verfahren soll der bauliche Bestand und die vorhandenen Nutzungen aktuell und detailliert erhoben werden. Auf dieser Grundlage soll die zulässige Art der baulichen Nutzung, aufbauend auf den Vorgaben für Mischgebiete nach § 6 BauNVO definiert werden. Die Festsetzungen sollen sich insgesamt inhaltlich an der Werbeanlagensatzung orientieren, die sich in den vergangenen 13 Jahren sehr bewährt hat. Es soll ein MI 1 und MI 2 festgelegt werden. Sofern ein Teilgebiet aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der genehmigten Nutzungen langfristig eine gewerbliche Prägung aufweist, soll im Verfahren geprüft werden, ob Werbeanlagen im Euroformat als Hauptnutzung mit einer Ansichtsfläche von mehr als 10 m² als Art der baulichen Nutzung auch allgemein zulässig sein kann/soll. Die Einschränkung der Berufsfreiheit nach Artikel 12 Grundgesetz als Wirtschaftsrecht wird in der Planung entsprechend geprüft und gewürdigt. Ebenso fließen die Eigentumsrechte und Pflichten nach Artikel 14 Grundgesetz in der Planung und in das Verfahren ein.

Sollte sich innerhalb des Plangebietes keine geeignete Fläche finden, kann die Fremdwerbung im Euroformat in Gewerbegebieten stattfinden. Hier ist meist nicht mit optischen Beeinträchtigungen des Stadt- und Ortsbildes zu rechnen. Gerade für den Stadtteil Endingen steht mit dem Gewerbegebiet Gehrnhorn ein geeigneter Standort zur Verfügung. Auch auf den großzügig dimensionierten Parkieranlagen der verschiedenen, dort angesiedelten Märkte stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften soll gewährleistet werden, dass sich die Ortsmitte im Bereich der Schömberger Straße – auch im Hinblick auf die geplante Verlegung der Bundesstraße B 27 und die sich anschließende Sanierungsplanung – positiv entwickelt bzw. zumindest den Status-Quo hält. Eine geordnete städtebauliche

Entwicklung des Ortskerns von Eendingen soll gewährleistet und mit einer positiven Gestaltungspflege zu einer Bewahrung des Orts- und Erscheinungsbildes des Stadtteils Eendingen beigetragen werden. Bestehende, bereits genehmigte Anlagen behalten auch weiterhin Bestandschutz.

Nachdem Nutzungen, die baurechtlich genehmigt sind, Bestandsschutz genießen, wären negative städtebaulichen Entwicklungen später, in Zusammenhang mit einer Ortskernsanierung, nicht rückgängig zu machen.

Im Rahmen der Planung soll auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden. Ein wohlfreundliches Umfeld weist kaum Leerstand auf und bewirkt damit eine Sanierung der Gebäudesubstanz und neue Wohn- und Gewerbevorhaben.

Die bestehende Planungs- und Gestaltungsabsicht des Ortschaftsrats Eendingen und des Gemeinderats der Stadt Balingen soll im Vorliegenden rechtssicher umgesetzt werden.

Sicherung der Bauleitplanung

Zur Sicherung der Planung beschließt die Gemeinde im Anschluss gemäß § 14 BauGB für den Planbereich eine Veränderungssperre.

Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage Werbungen im Euroformat bzw. über einer gewissen ortsbildverträglichen Ansichtsgröße zurückzustellen bzw. keine Ausnahmen zu genehmigen.

Sabine Stengel