



Sitzungsvorlage

Fachbereich
Stadtplanung

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hegnach	02.07.2021	(öffentlich)
Ausschuss für Planung, Technik und Umwelt	06.07.2021	(öffentlich)
Gemeinderat	15.07.2021	(öffentlich)

Betreff:

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Werbeanlagen Hegnach", Planbereich 31,32,33, Gemarkung Hegnach
- Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

- 1 Lageplan vom 08.06.2021
- 2 Abgrenzungsplan mit Erweiterung vom 08.06.2021

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf zur Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Werbeanlagen Hegnach“, Planbereich 31,32,33, Gemarkung Hegnach, wird zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus dem Lageplan mit gesondertem Textteil vom 08.06.2021.

Dem Bebauungsplanentwurf ist die Begründung vom 08.06.2021 beigefügt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

2. Der Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flst. 1349 wird zugestimmt.
3. Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, werden wie in dieser Sitzungsvorlage von der Verwaltung vorgeschlagen behandelt.
4. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 i. V § 4 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung - ist einzuleiten. Die öffentliche Auslegung wird nach § 3 Plansicherstellungsgesetz durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt.

Begründung:

Sachlage

1 Planungsanlass

Auf den Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2020 (Sitzungsvorlagen OR Heg 3/2020) wird verwiesen.

Im Rahmen eines Rechtsstreits über einen Bauantrag zur Errichtung einer Fremdwerbeanlage in Form von 2 beleuchteten Werbetafeln auf Monofüßen für wechselnde Produktwerbung mit einer Ansichtsfläche von 2,80 Metern und einer Breite von 3,80 Metern und einer Gesamthöhe von 5,30 Metern in der Neckarstraße 33 wurden die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiete Hegnach“ gerichtlich überprüft.

Das Verwaltungsgericht Stuttgart hat die örtlichen Bauvorschriften mit Urteil vom 12.11.2019 für unwirksam gehalten und der VGH Baden-Württemberg bestätigte dieses Urteil mit Beschluss vom 11.02.2021.

Als Hauptgründe für die Unwirksamkeit der örtlichen Bauvorschriften nannten die Gerichte, dass kein konkretes und durch die örtliche Situation begründetes baugestalterisches Konzept erkennbar sei. Den vollständigen Ausschluss von Fremdwerbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften halten die Gerichte im Mischgebieten für unzulässig, da es diesen Gebieten an der für einen Ausschluss erforderlichen Einheitlichkeit fehle.

Vor diesem Hintergrund bestehen Bedenken gegen alle derzeit geltenden Regelungen zu Werbeanlagen in Hegnach. Dies betrifft sowohl die Fremdwerbeanlagen als auch solche der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung.

Wie schon bisher wird jedoch Regelungsbedarf zu Werbeanlagen in Hegnach aus besonderen städtebaulichen Gründen gesehen. Das Fortbestehen des Regelungsbedarfs und das Bedürfnis nach näherer Klärung wurde zum Anlass genommen, die noch geltenden Regelungen einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterziehen. Deswegen wurde das Büro Dr. Donato Acocella damit beauftragt, ausgehend von der aktuellen Bestandssituation den Bedarf für eine Steuerung der Fremdwerbeanlagen differenzierend nach Anlagen der Eigen- und Fremdwerbung zu prüfen und darauf aufbauend ein Konzept hierzu zu entwickeln.

Da für das Flst. 1349, auf dem sich derzeit noch die neuapostolische Kirche befindet, Umnutzungsüberlegungen bestehen, wird der Geltungsbereich um dieses Flurstück erweitert (s. Anlage 2).

2 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal weist im Bereich des Geltungsbereiches Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen aus.

3 Rechtszustand

Die Art und das Maß der Nutzung sind in den bestehenden Bebauungsplänen geregelt. Örtliche Bauvorschriften schließen die Errichtung von Fremdwerbeanlagen im Plangebiet aus und treffen Festsetzungen über Anzahl, Anbringungsort und Gestaltung der Werbeanlagen für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ändert in seinem Geltungsbereich die unten aufgeführten Bebauungspläne bzgl. des Nutzungskanons der Art der baulichen Nutzung zur Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen. Im Übrigen gelten die unten aufgeführten Bebauungspläne und Satzungen über örtliche Bauvorschriften in ihrer jeweils gültigen Fassung unverändert weiter.

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
31/17	Friedhofsweg, Haupt- und Eberhardstraße	20.07.1962
31/22	Bebauungsplan Gottlieb-Daimler-Straße	16.09.1966
31/27	Bebauungsplan Gottlieb-Daimler-Straße nördlicher Teil Gewerbegebiet-Erweiterung	13.11.1969
31/31	Eberhardt-, Friedrich-, Haupt- und Waiblinger Straße“ Bühelweinberg“	25.11.1971
31/32	Grabenstraße südlicher Teil	17.08.1972
31/33	Ausbau der Hauptstraße	11.07.1974
31/36	Wohn- und Gewerbegebiet Buchhalde / Grabenäcker	30.07.1998
31/38	Gewerbegebiet nördlich und südlich der Gottlieb-Daimler-Straße	16.11.2000
32/1	Bebauungsplan Lachenäcker, Waiblinger Straße, Esslinger Weg	26.08.1971
32/2	Bebauungsplan Lachenäcker II	05.09.1974
32/4	Bebauungsplan Änderung im Bereich Lachenäcker II	15.10.1975
32/7	Gewerbegebiete Lachenäcker I und II	16.11.2000
32/8	Lebensmittelmarkt Oeffinger Weg	31.01.2008
31/9	Oeffinger Weg II	29.10.2009
32/10	Oeffinger Weg III	09.02.2012
33/08	Baulinienplan Hinter der Gasse	06.03.1909
33/21	Ortsmitte II	24.11.1975
33/23	Ortsmitte II – Änderung im östlichen Bereich	14.09.1978
33/26	Ortsmitte II – Änderung im mittleren Bereich	09.07.1981
33/27	Bleichgarten – Änderung	30.12.1986
31,32,33/01	Misch- und Gewerbegebiete Hegnach	04.07.2013

4 Städtebauliches Konzept

Ziel dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist es, die Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen so zu steuern, dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden, Werbeanlagen dieses nicht prägen oder gar überprägen. Außerdem sollen schädliche Immissionen durch Beleuchtung von Werbeanlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen vermieden werden.

Werbeanlagen verfolgen von Natur aus den Zweck, die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich ziehen. Sie wollen durch Größe, Gestaltung, Anbringungsort und/oder Beleuchtung optisch auffallen. Dies kann vor allem dann zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen, wenn eine Vielzahl von Werbeanlagen vorhanden ist, die keinem ordnenden Konzept folgen.

Bei den vorliegenden Regelungen sollen aber auch die Interessen der Werbewirtschaft und der ansässigen Gewerbetreibenden berücksichtigt werden.

In Bereichen, in denen ein Handlungsbedarf erkannt wurde, sollen diesbezüglich angemessene Regelungen zu Werbeanlagen festgesetzt werden. In den übrigen Bereichen sollen die derzeit geltenden Regelungen zu Werbeanlagen aufgehoben werden.

Mit diesem Ziel werden Anforderungen an den Anbringungsort, die Anzahl, Gestaltung und Beleuchtung von Werbeanlagen gestellt und deren Zulässigkeit geregelt.

Zu den übrigen Aspekten wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Verkehr und Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit.

5 Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um einen Textbebauungsplan handelt, der keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Eine Minimierung der von beleuchteten Werbeanlagen ausgehenden Lichtimmissionen folgt aus den Anforderungen an die Beleuchtung von Werbeanlagen in den Hinweisen zum Bebauungsplan.

6 Wesentliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Ausschlussbereich Fremdwerbung Neckarstraße

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO Fremdwerbeanlagen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausschlussbereich in den MI und GE entlang der Neckarstraße.

Fremdwerbeanlagen können in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie am konkreten Aufstellungsort von der Neckarstraße aus nicht gesehen werden können.

Im Ortsdurchfahrts-Verknüpfungsbereich gilt diese Regelung nur, soweit Fremdwerbeanlagen nicht bereits auf der Grundlage des Straßengesetzes (§ 22 StrG) ausgeschlossen sind.

Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Änderungen und Erneuerungen des Firmenfinderschildes an der Einmündung Gottlieb-Daimler-Straße auf dem Flurstück 2158, beim Gebäude Gottlieb-Daimler-Straße Nr. 75 und des Firmenfinderschildes an der Einmündung Esslinger Straße auf dem Flurstück 1556/4, beim Gebäude Esslinger Straße Nr. 4 bleiben zulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

Misch- und Gewerbegebiete im Ausschlussbereich Fremdwerbung Neckarstraße

Je Unternehmen oder Institution sind maximal zwei Werbeanlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine weitere Werbeanlage an der Stätte der Leistung in Form eines ergänzenden Firmenzeichens oder Logo. In den Gewerbegebieten sind zusätzlich dazu je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche zwei Werbeanlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung in Form von Fahnen zulässig. In den Mischgebieten sind solche Fahnen unzulässig.

Von den insgesamt allgemein und ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen darf je Unternehmen oder Institution maximal eine Werbeanlage und die zulässige Anzahl an Fahnen als freistehende Werbeanlage ausgeführt werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 3,00 Meter ab der Geländeoberfläche und eine Breite von 2,00 Meter nicht überschreiten. Davon abweichend dürfen Fahnenmasten eine maximal zulässige Gesamthöhe von 7 Meter über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Für Werbeanlagen an der Gebäudefassade gilt, dass diese auf die Gliederung der Fassade Rücksicht nehmen müssen. Fenster dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses ab Oberkante Fenster zulässig. Sind im Erdgeschossbereich keine Fenster vorhanden, sind die Werbeanlagen ab einer Höhe von 1,00 m bis maximal 4,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen nicht zwischen Fensterbändern angebracht werden. In Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge und 2/5 der Fassadenhöhe in Anspruch nehmen, jedoch darf die höchstzulässige Länge von 10,00 m und die höchstzulässige Höhe von 2,50 m nicht überschritten werden. Die Fassadenhöhe wird an der Traufhöhe oder am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Attika gemessen. Gebäudevordächer und rücksprünge sind bei der Bemessung der Fassadenlänge zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- auf oder an Dächern und solche, die über die Dachtraufe oder Attika hinausragen
- an Schornsteinen, an Balkonen und Einfriedungen
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- mit grellem oder blendendem Licht, Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Skybeamer und Uplights
- Bildwände mit wechselnder Bilddarstellung (z.B. Videowände und vergleichbare Formen)

Werbeanlagen können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Werbeanlage zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Gebäude mindestens 2,50 m Abstand einhält. Liegen diese Voraussetzungen vor, können

Werbeanlagen ausnahmsweise auch in Pflanzgebots- oder Pflanzbindungsflächen zugelassen werden, wenn diese dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Mischgebiete entlang der Hauptstraße

Je Unternehmen oder Institution sind maximal zwei Werbeanlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine weitere Werbeanlage an der Stätte der Leistung in Form eines ergänzenden Firmenzeichens oder Logo. Fahnen sind nicht zulässig.

Für Fremdwerbeanlagen gilt, dass an einem Aufstellungsort maximal zwei Werbeanlagen zur Fremdwerbung zulässig sind. Ein Aufstellungsort definiert einen unmittelbar zusammenhängenden Bereich mit Werbeanlagen zur Fremdwerbung. Die einzelnen Aufstellungsorte für Werbeanlagen zur Fremdwerbung müssen einen Abstand zueinander aufweisen, der stets einen optischen Eindruck von getrennten Aufstellungsorten vermittelt.

Von diesen insgesamt zulässigen Werbeanlagen der Eigenwerbung und der Fremdwerbung darf je Unternehmen oder Institution maximal eine Werbeanlage als freistehende Werbeanlage ausgeführt werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 3,00 Meter ab der Geländeoberfläche und eine Breite von 2,00 Meter nicht überschreiten.

Für Werbeanlagen an der Gebäudefassade gilt, dass diese auf die Gliederung der Fassade Rücksicht nehmen müssen. Fenster dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses ab Oberkante Fenster zulässig. Sind im Erdgeschossbereich keine Fenster vorhanden, sind die Werbeanlagen ab einer Höhe von 1,00 m bis maximal 4,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen nicht zwischen Fensterbändern angebracht werden. In Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge und $\frac{2}{5}$ der Fassadenhöhe in Anspruch nehmen, jedoch darf die höchstzulässige Länge von 10,00 m und die höchstzulässige Höhe von 2,50 m nicht überschritten werden. Die Fassadenhöhe wird an der Traufhöhe oder am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Attika gemessen. Gebäudevor- und rücksprünge sind bei der Bemessung der Fassadenlänge zu berücksichtigen.

Werbeanlagen der Fremdwerbung sind nur in Form von Anschlagtafeln zulässig, die den folgenden Anlagen entsprechen:

- Litfaßsäule abweichend von 2.2 Absatz 3 bis zu einer Höhe von 3,60 Meter ab der Geländeoberfläche und einem Außendurchmesser bis zu 1,3 Meter,
- einheitliche Schaukästen (City-Light-Poster) mit einem Außenmaß bis zu einer Höhe von 2 Meter und einer Breite von 1,50 Meter,
- einheitliche Schaukästen in Buswartehäuschen mit einem Außenmaß bis zu einer Höhe von 2 Meter und einer Breite von 1,50 Meter,

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- auf oder an Dächern und solche, die über die Dachtraufe oder Attika hinausragen
- an Schornsteinen, an Balkonen und Einfriedungen
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- mit grellem oder blendendem Licht, Lauf-, Wechsel und Blinklicht
- Skybeamer und Uplights
- Bildwände mit wechselnder Bilddarstellung (z.B. Videowände und vergleichbare Formen)

Werbeanlagen können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

			der Landesbauordnung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 gleich. Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr weist darauf hin, dass hier die Verkehrsteilnehmer weder abgelenkt oder geblendet werden können. Ferner werden visuelle Informationen auf einem Display oder Videoflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Bereiche der Landesstraße generell abgelehnt.	
3	Landratsamt Rems-Murr-Kreis	23.07.2020	<p>Straßenbauamt</p> <p>In bestimmten Bereichen der klassifizierten Straßen (L 1142, K 1854) greifen Anbaubeschränkungen, die die Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen gem. § 22 StrG an Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m und an Landesstraßen von bis zu 20 m ausschließen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit für die L 1142 hinsichtlich des Anbaurechts beim Land und somit beim Regierungspräsidium Stuttgart liegt. Die zuständige Verkehrsbehörde ist die Stadt Waiblingen.</p>	<p><u>Zustimmung</u></p> <p>Die genannten Anbaubeschränkungen werden in der Planung entsprechend berücksichtigt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>
4	Planungsverband Unteres Remstal	28.07.2020	Keine Anregungen und Bedenken. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.	<u>Kenntnisnahme</u>
5	Handwerkskammer Region Stuttgart	31.07.2020	Keine Bedenken oder Anregungen. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.	<u>Kenntnisnahme</u>
6	Verband Region Stuttgart	03.08.2020	Der Planung stehen zum jetzigen Stand keine Regionalplanerische Ziele entgegen. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche Stellungnahme durch den Planungsausschuss beschlossen. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.	<u>Kenntnisnahme</u>

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

9 Termine/weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll im IV. Quartal 2021 ausgelegt werden.

Wegen der im Zuge der COVID-19-Pandemie bundesweit verfügbaren Kontaktbeschränkungen sind auch die Gebäude der Stadt Waiblingen für den allgemeinen Publikumsverkehr gesperrt. Dienstleitungen können nur nach vorheriger Terminvereinbarung angeboten werden.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie sind die Gebäude der Stadt Waiblingen derzeit für den allgemeinen Publikumsverkehr gesperrt. Die Inzidenz im Rems-Murr-Kreis ist von 245 am 25.04.2021 zwischenzeitlich zwar gefallen und hat sich seit etwa einer Woche um die 33 eingependelt. Trotzdem bestehen die Beschränkungen weiter und Dienstleitungen können nur nach vorheriger Terminvereinbarung angeboten werden.

Dies gilt auch für die öffentliche Auslegung der Unterlagen zu Bebauungsplänen. Zugangsschwernisse sind jedoch nach der bisherigen Rechtsprechung im Rahmen von Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sehr heikel und führen schnell zu einer Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes. Es ist unsicher, ob eine öffentliche Auslegung den Anforderungen entspricht, wenn vor Einsicht in die Unterlagen ein Termin vereinbart werden muss.

Deshalb soll vorliegend von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet zu ersetzen. Grundlage hierfür ist das Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020, mit Änderungen. Maßgebend für die Rechtmäßigkeit der Auslegung wird durch diesen Beschluss die Veröffentlichung im Internet.

Es ist weiterhin für eine Einsichtsmöglichkeit für Personen ohne Internetzugang gesorgt. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG soll die sonst übliche Auslegung als zusätzliches Informationsangebot erfolgen. Wir werden deswegen die Unterlagen zu den Bebauungsplänen wie auch schon bisher üblich in Papierform bereithalten.

10 Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt Waiblingen.

Ansprechpartner/in:

Krämer, Lisa (Tel.: 07151 / 5001 – 3127)
Gabriele Maier (Tel.: 07151 / 5001 – 3123)

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich Bauen und Umwelt
Fachbereich Büro Oberbürgermeister
Fachbereich Städtische Infrastruktur
Ortschaftsverwaltung Hegnach
WTM GmbH

Dezernent
Dieter Schienmann

Fachbereichsleiter
Patrik Henschel

Erstellerin
Lisa Krämer