Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

BEBAUUNGSPLAN „DENKENDORFER-/ ESSLINGER STRASSE“

Gemarkung Nellingen

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

01. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Ostfildern beabsichtigt die städtebauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsachsen im Stadtteil Nellingen und der an diese angrenzenden Bereiche. Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und der unterschiedlichen funktionalen Bedeutung einzelner Straßenabschnitte wird das Regelwerk in Stufen (zeitlich aufeinander folgende Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen) entwickelt.
Im vorliegenden Fall umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der zugehörigen Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO den Bereich vom südlichen Ortseingang des Stadtteils bis an den zentralen Versorgungsbereich Nellingens heran, für den ein eigener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt wird.
Der Bereich ist durch heterogene Bebauung unterschiedlicher Nutzungen geprägt, wobei jedoch die Wohnfunktion - neben einigen ergänzenden (die Wohnfunktion nicht wesentlich beeinträchtigenden) gewerblichen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen - klar überwiegt. Entsprechend soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzung der Art der Nutzung für private Baugrundstücke in Form Allgemeiner Wohngebiete (Nutzungskategorie WA) erfolgen.
Festsetzungen zum Maß der Nutzung müssen - vor dem Hintergrund höchst unterschiedlicher Grundstücksgrößen und –zuschnitte - unterbleiben. Die Einfügung von Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ist somit auch zukünftig nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen.

In gestalterischer Hinsicht ist in dem Gebiet eine nicht geringe Zahl nach Art, Größe und Farbigkeit recht unterschiedlicher Werbeanlagen zu verzeichnen.
Diese sind überwiegend dem Typus „Eigenwerbung“ (Werbung an der Stätte der Leistung / Hinweis auf bestehende Gewerbeeinheiten, Ladengeschäfte und vor Ort erbrachte Dienstleistungen) zuzuordnen. Es gibt jedoch auch einige Werbeanlagen des Typs „Fremdwerbung“. Hierbei handelt es sich um Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet sind. Damit gelten sie im Sinne der BauNVO als eigenständige Hauptnutzung, als sonstiger Gewerbebetrieb / bzw. sonstige gewerbliche Nutzung.
Bislang befinden sich derartige Werbeanlagen überwiegend auf öffentlicher Fläche: an Buswartehallen und in Form einer Litfaßsäule im Einmündungsbereich der Wilhelm- in die Denkendorfer Straße. Ausnahmen bestehen dahingehend, dass sich eine Werbeanlage, die im Jahr 2005 eine Baugenehmigung erhalten hat und somit Bestandsschutz genießt, an der südlichen Giebelfassade des Gebäudes Denkendorfer Straße 1 befindet und eine weitere, nicht genehmigte Werbeanlage auf dem Grundstück Denkendorfer Straße 28.
Auch an einigen Einfriedigungen privater Baugrundstücke finden sich Werbeplakate und Banner, die dem Typus „Fremdwerbung“ zuzuordnen sind - für diese Werbeanlagen liegen ebenfalls keine Baugenehmigungen vor.

Fremdwerbung, die auf privaten Baugrundstücken i.d.R. als großformatige Plakatwerbung in Erscheinung tritt, und damit vor allem auf die Wahrnehmung durchfahrender Verkehrsteilnehmer ausgerichtet ist, kann das Stadtbild empfindlich stören, insbesondere dann, wenn sie aufgrund ihrer Größe Gebäude oder einzelne Fassaden

gestalterisch dominiert und durch ihre stadträumliche Präsenz in Konkurrenz zu Eigenwerbung ansässiger Gewerbebetriebe und Dienstleistungen tritt.
Intention dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist daher, die Errichtung von Werbeanlagen der Fremdwerbung auf privaten Baugrundstücken auszuschließen und gleichzeitig die möglichen Ausformungen dieser Art im öffentlichen Raum auf nur wenige Standorte und zulässige Typen und Trägersysteme zu begrenzen.
Die gestalterischen Belange können im Rahmen örtlicher Bauvorschriften nach Landesrecht geregelt werden. Die Regulierung der Zulässigkeit, bzw. der hier beabsichtigten rechtlichen Beschränkung von Fremdwerbung, bedarf jedoch zusätzlich (vgl. die oben erfolgten Erläuterungen) der planungsrechtlichen Regelung, somit der Aufstellung eines Bebauungsplans.
Diesem Erfordernis wird mit der vorliegenden Planung nachgekommen.

Anlass der Planung war der Eingang eines Bauantrags für die Errichtung einer einseitig mit wechselnder Produktwerbung beklebten und beleuchteten Plakatwerbetafel, geplante Größe 3,8 m x 2,6 m, als Wandanlage, auf dem Grundstück Denkendorfer Str. 15. Diesem Bauantrag wurde am 11.10.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften begegnet. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB erlassen.
Am 02.03.2018 wurde ein weiterer, ähnlich lautender Bauantrag für die Errichtung einer beleuchteten Plakatwerbetafel auf dem Grundstück Denkendorfer Straße 5 eingereicht. Das Grundstück lag außerhalb des Geltungsbereichs der bereits beschlossenen Veränderungssperre. Daher wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.04.2018 eine Ausweitung sowohl des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, als auch der Veränderungssperre beschlossen.
Auf den Geltungszeitraum war die Laufzeit der zuvor beschlossenen Veränderungssperre anzurechnen. Da diese im Oktober 2019 ausgelaufen wäre, wurde am 09.10.2019 der Beschluss für deren Verlängerung um ein weiteres Jahr gefasst. Es wird davon ausgegangen, dass das Bebauungsplanverfahren mit örtlichen Bauvorschriften innerhalb dieses Zeitraums zum Abschluss gebracht werden kann.

02. Regelungsgehalt des Bebauungsplans

Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich die Art der Nutzung. Neben der Steuerung der Verträglichkeit aneinander angrenzender Nutzungen soll hiermit der Zulässigkeitsrahmen für Werbeanlagen der Fremdwerbung neu definiert werden.
Für die im Geltungsbereich gelegenen privaten Baugrundstücke sind entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
Die Zuordnung orientiert sich hierbei wie eingangs bereits dargestellt an den vor Ort vorhandenen Nutzungen, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind. Soweit es sich um (in Teilen brachgefallene) gewerbliche Nutzungen innerhalb einer Wohnumgebung handelt, orientiert sich die Festsetzung an der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung, da in diesen Fällen davon ausgegangen werden kann, dass der Fortbestand der gewerblichen Nutzung aufgrund möglicher Störungen der Wohnnutzung nicht von Dauer sein wird.

Lediglich für das am südwestlichen Rand des Gebiets gelegene Baugrundstück Flst. Nr. 4442, Denkendorfer Straße 28 und Jusistraße 1, muss festgehalten werden, dass beide Nutzungsarten in etwa gleicher Gewichtung vorhanden sind, bzw. die gewerbliche Nutzung bezogen auf die Flächeninanspruchnahme sogar überwiegt. Dies hat historische Gründe: aufgrund der verkehrsgünstigen Lage befand sich hier eine Tankstelle mit angegliederter Waschanlage, die einen entsprechend hohen Flächenanteil des Grundstücks in Anspruch nahm. Die Tankstelle existiert seit längerer Zeit nicht mehr, verschiedene andere gewerbliche Nutzungen sind nachgefolgt.
Aus Sicht des Planungsträgers ist aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage am Ortseingang des Stadtteils Nellingen an dieser Stelle zukünftig keine dauerhafte gewerbliche Nutzung mehr vorstellbar. Daher wird für das Baugrundstück im Bebauungsplan ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Realisierungswünsche Privater für Werbeanlagen der Fremdwerbung konzentrieren sich üblicherweise - vgl. die unter Ziff. 01 dargestellten Vorgänge - auf an die Hauptverkehrsstraßen angrenzende Baugrundstücke. Aufgrund dieser Vorgänge war zu erwarten, dass sich derartige Nutzungsansprüche entlang der Straße weiter ausbreiten könnten und damit langfristig die Gefahr einer rechtlichen Verfestigung gegeben ist. Somit ist es ein wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplans, Anlagen der Fremdwerbung auf privaten Baugrundstücken (auf denen nur mit erheblichem Aufwand steuernd eingegriffen werden kann) zukünftig rechtswirksam auszuschließen, während sie auf öffentlicher Fläche begrenzt zulässig bleiben, jedoch einem gestalterischen Regelwerk innerhalb eines stadtteilweit einheitlichen Rahmens unterzogen werden.
Der Ausschluss für die privaten Baugrundstücke erfolgt im Rahmen der Festsetzungen zur Art der Nutzung:
In Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen der Fremdwerbung als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die Festsetzung lautet daher, dass die vorgenannte und weitere in § 4 Abs. 3 beschriebene Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Um die Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Stadtbild in seiner ganzen Komplexität zu erfassen und den Bestand innerhalb des Stadtteils zu dokumentieren, hat die Stadt Ostfildern zwei Studien erstellen lassen, das

1. „Konzept für Werbeanlagen der Fremdwerbung in Ostfildern-Nellingen“ und das
2. „Konzept für Werbeanlagen der Eigenwerbung in Ostfildern-Nellingen“
   (Verfasser beider Studien: ISA - Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart, Dezember 2018 – vgl. Anlagen zu dieser Begründung)

Die Untersuchungen umfassen jeweils einen analytischen Teil mit Bestandsehebungen, eine Beschreibung der jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie ein Verortungskonzept und Gestaltungsleitlinien für Werbeanlagen.
Die Festsetzungen von Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften greifen die in den Konzepten aufgeführten Positionierungs- und Gestaltungsvorschläge auf und überführen diese in bindende Rechtsvorschriften.

03. Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Die Überlagerung bestehender Bebauungspläne beschränkt sich ausschließlich auf den mit diesem Bebauungsplan neu hinzukommenden Regelungsgehalt, also die Art der Nutzung, während das Maß der baulichen Nutzung - vor dem Hintergrund höchst unterschiedlicher Grundstücksgrößen und –zuschnitte - nicht neu festgelegt wird und daher weiterhin entsprechend den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Folgende Bebauungspläne werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans „Denkendorfer-/ Esslinger Straße“ ergänzt, während alle weiteren Festsetzungen dieser Bebauungspläne, wie Baulinien und Bauverbotszonen, Bestimmungen zur Zahl der zulässigen Geschosse, Festsetzungen zur Dachneigung etc. unverändert fortgelten:

1. Bebauungsplan „Hofäcker“, rechtskräftig seit 06.05.1957, ohne eindeutig abgegrenzten Geltungsbereich - der weitaus größte Teil des neuen Bebauungsplans überlagert Festsetzungen dieses Bebauungsplans,
2. Ortsbauplan „Denkendorfer Weg“ aus dem Jahr 1953, ebenfalls ohne eindeutig abgegrenzten Geltungsbereich – aus diesem Ortsbauplan werden nur wenige Grundstücke, die am nördlichen und südlichen Gebietsrand liegen, durch Festsetzungen des neuen Bebauungsplans überlagert.

(Anm.: In die hier aufgelisteten überlagerten Bebauungspläne werden Hinweise auf die zusätzlich zu beachtenden Festsetzungen aufgenommen. Die Rechtsverbindlichkeit dieser Festsetzungen für die überlagerten Bebauungspläne wird Teil des Beschlussantrags an den Gemeinderat Ostfildern).

04. Begründung der Festsetzungen zur Art der Nutzung im Einzelnen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind neben dem Wohnen nur solche Nutzungsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen: der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe.
Die Zulässigkeit der unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da derartige Anlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet ihre Standorte haben und daher kein Bedarf für deren Vorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

Die nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie bislang nicht oder nur untergeordnet vorkommen und den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet nicht entsprechen.
Die genannten Nutzungsarten haben i.d.R. einen Flächenanspruch, der unter den gegebenen Bedingungen der Kleinteiligkeit der betroffenen Gebiete nicht darstellbar ist und sie erzeugen unerwünschten zusätzlichen Verkehr.

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) hingegen bleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausnahme weiterhin zulässig, da diese Nutzungsart im Plangebiet bereits vorkommt und deren Bestand planungsrechtlich nicht eingeschränkt werden soll.
Eventuell (auch für andere Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs) zu erwartenden Ausweitungen der Nutzungsart kann dadurch begegnet werden, dass diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.

Mit dem Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auch Werbeanlagen der Fremdwerbung, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet und daher als eigenständige Hauptnutzung zu werten sind, in den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzen Bereichen des Bebauungsplans zukünftig ausgeschlossen.
(Zu den als problematisch zu wertenden Auswirkungen derartiger Werbeanlagen auf das Stadtbild vgl. Ausführungen unter Ziff. 01 und 02 dieser Begründung, zum Bestandsschutz für eine auf einem privaten Baugrundstück rechtmäßig zustande gekommene Werbeanlage dieses Typs vgl. Ziff. 01).

05. Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

Da durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab des bislang geltenden Regelwerks nicht wesentlich verändert wird, kann für diesen Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die in § 13 Abs. 1, Nr. 1 und 2 hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben. Es gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3: somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

13.11.2019
Stadt Ostfildern
Fachbereich 3 - Planung

Anlagen:

1. Konzept für Werbeanlagen der Fremdwerbung in Ostfildern-Nellingen, Internationales Stadtbauatelier (ISA), Stuttgart, Dezember 2018
2. Konzept für Werbeanlagen der Eigenwerbung in Ostfildern-Nellingen, Internationales Stadtbauatelier (ISA), Stuttgart, Dezember 2018