

07.12.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

**2. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
"Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)", Pliezhausen, im
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung**

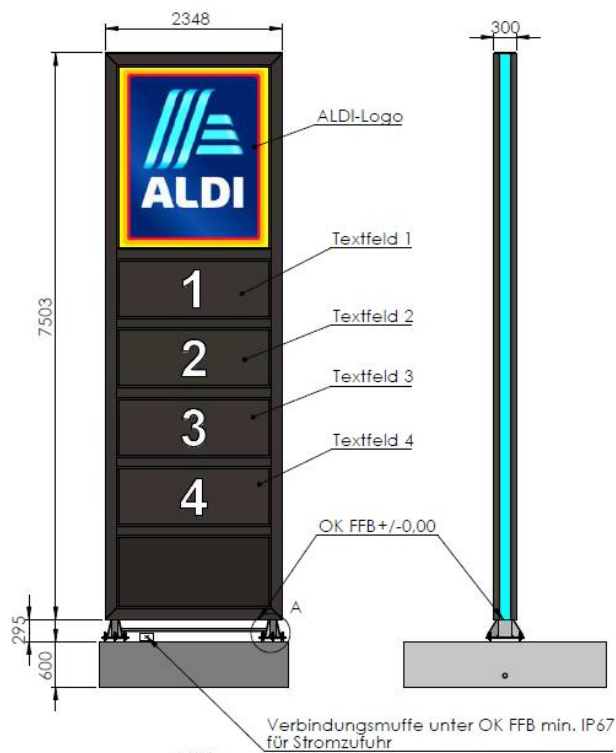
I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“, Pliezhausen, werden gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO entsprechend den Darstellungen in der Begründung geändert.
2. Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 07.12.2022 (Anlage 1), der Satzung vom 07.12.2022 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 07.12.2022 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.12.2022 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Zunächst wird auf die Drucksache Nr. 122/2022 verwiesen. Zwischenzeitlich hat sich weiterer Änderungsbedarf am Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“, Pliezhausen, ergeben. ALDI beabsichtigt, im Zuge seines Modernisierungskonzepts für Filialen und deren Erscheinungsbild die bestehende freistehende Werbeanlage zu ersetzen. Der geplante neue Werbepylon ist nach den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig. Eine Befreiung ist aus baurechtlichen Gründen nicht möglich, weshalb die Vorschriften angepasst werden müssen. Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Werbeanlage unbedenklich bzw. bedeutet eine gestalterische Aufwertung, weshalb sie die notwendigen Änderungen vorschlägt. Aus verfahrenstechnischen Gründen soll diese Änderung losgelöst von der bislang laufenden 1. Änderung umgesetzt werden, damit dieses nun schon seit längerer Zeit laufende Verfahren nunmehr abgeschlossen werden kann. Daher soll eine gesonderte 2. Änderung durchgeführt werden.

Derzeit vorhanden ist die „klassische“ ALDI-Süd-Werbeanlage (Logo auf freistehendem Rohrmast), die baurechtlich so genehmigt und südwestlich (von der Jusistraße kommend links) der Ein- und Ausfahrt zum ALDI-Parkplatz platziert ist. Die bestehende Werbeanlage ist dabei aufgrund der straßenrechtlichen Belange (vgl. nochmals die Hinweise des Kreis-Straßenbauamts zur 1. Änderung, Anlage 5 zur Drucksache Nr. 122/2022) bereits mehr als 30 m entfernt von der Kreisstraße 6756 platziert. Die neue Werbeanlage soll an denselben Standort gesetzt werden, sodass hier nicht davon auszugehen ist, dass straßenrechtliche Belange betroffen sind. Geplant ist die Errichtung des nachstehend abgebildeten Werbepylons, der im einheitlichen Erscheinungskonzept von ALDI vorgesehen ist.



Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften enthalten derzeit folgende, der geplanten Werbeanlage entgegenstehende Vorschriften:

A. Bebauungsplan

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenhäuser, Gebäude für Kleintierhaltung und Schwimmbadüberdachungen.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass es sich bei der Werbeanlage um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt, die streng genommen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig wäre. Das war so planerisch nicht gewollt und in entsprechender Auslegung der Vorschrift in Verbindung mit der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 wurden auch Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig angesehen. Da aber ohnehin eine Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 notwendig ist, soll bezüglich der planungsrechtlichen Vorgabe eine klarstellende Änderung erfolgen. Die 20 m³ Größenvorgabe sollte dabei, wie in der Planungspraxis der Gemeinde üblich, auf Nebenanlagen in Form von Gebäuden bezogen werden. Sonstige Nebenanlagen (z.B. nichtüberdachte Einkaufswagenabstellplätze, hier indes nicht existent) bedürften nach Auffassung der Verwaltung keiner Kubaturbeschränkung, da hier das Regime des § 14 BauNVO ausreichend steuert.

B. Örtliche Bauvorschriften

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

4.1 Es sind höchstens zwei Werbeanlagen am Gebäude in einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Es ist max. eine freistehende Werbeanlage in einer Größe von max. 5,2 m² zulässig. Der Standort ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zu wählen.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.

4.2 Im Plangebiet A sind Werbeanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Kreisstraße nicht zulässig.

Die bisherige Größenbeschränkung von max. 5,2 m² ergibt sich aus der bestehenden Werbeanlage und dem Umstand, dass die Bebauungsplanung seinerzeit eng auf die konkrete Planung von ALDI abgestimmt wurde. Die Vorschrift ist allerdings nach heutigen Maßstäben zu eng und verhindert eine moderne, zeitgemäße (und nach Auffassung der Verwaltung auch ansprechendere) Gestaltung der Werbeanlage als bislang. Der geplante Pylon weist eine Ansichtsfläche von (gerundet) ca. 17,7 m² auf, daher wird vorgeschlagen künftig eine Ansichtsflächenbeschränkung von 20 m² je Seite vorzugeben. Bei dem Betriebsgelände von ALDI handelt es sich um das Plangebiet A, aufgrund der geschilderten straßenrechtlichen Belange soll an dem Verbot von Werbeanlagen entlang der Kreisstraße festgehalten werden.

Beide Regelungen sollen zudem so angepasst werden, dass sie widerspruchsfrei und eindeutig miteinander korrespondieren. Überdies werden Anpassungen an die heutige Planungspraxis der Gemeinde, zum Beispiel im Hinblick auf erweiterte Möglichkeiten zur Zulassung von Nebengebäuden für die Unterbringung nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg notwendiger (nicht sonstiger) Fahrradstellplätze vorgenommen. Auf dem Betriebsgelände ALDI wird eine weitere Ausnahmemöglichkeit für betriebsbedingt erforderliche Nebengebäude vorgesehen (z.B. überdachte Einkaufswagenstellplätze), wie diese für Einkaufsmärkte üblich sind.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsfeststellung durch den Gemeinderat erfolgt zunächst die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

gez.

Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 07.12.2022

Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 07.12.2022

Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.12.2022

Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 07.12.2022