

**Stadt Nürtingen**  
**Stadtplanungs- und Umweltamt**

# **Einfacher Bebauungsplan** **„Nürtinger Straße“**

**Planbereich 117.00**

**Begründung**

**vom 10.04.2018**

**Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB</b>	<b>3</b>
<b>III</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	5
III.3.	Umweltbelange	5
<b>IV</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
IV.1.	Räumliche Lage im Raum	5
IV.2.	Größe und Geltungsbereich	5
IV.3.	Planungsrechtlichen Ausgangssituation	6
IV.3.1	Flächennutzungsplanung	6
IV.3.2	Stadtentwicklungskonzept	7
IV.3.3	Ortsentwicklungskonzept Neckarhausen (2017)	7
IV.3.4	Bebauungsplanung	7
<b>V</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>7</b>
V.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	7
V.1.1	Erdbebenzone	7
V.1.2	Flächenhaftes Bodendenkmal	7
V.1.3	Denkmalgeschützte Gebäude	7
V.1.4	Altlasten	8
V.1.5	Hochwassergefährdung	8
<b>VI</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
VI.1.	Ziele der Planung	8
VI.2.	Steuerung der Werbeanlagen entlang der B 297	8
<b>VII</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
VII.1.	Werbeanlagen der Fremdwerbung als Unterart baulicher Nutzungen	9
VII.2.	Gliederung planungsrechtlichen Festsetzungen	9
VII.2.1	Mischgebiet MI-1, westlicher Teilbereich der Nürtinger Straße	10
VII.2.2	Mischgebiet MI-2, mittlerer Teilbereich der Nürtinger Straße	10
VII.2.3	Mischgebiet MI-3, mittlerer Teilbereich der Nürtinger Straße	11
VII.2.4	Allgemeines Wohngebiet WA-1, mittlerer Teilbereich der Nürtinger Straße	12
VII.2.5	Mischgebiet MI-4, östlicher Teilbereich der Nürtinger Straße	12
VII.2.6	Allgemeines Wohngebiet WA-2, östlicher Teilbereich der Nürtinger Straße	13
VIII	Örtliche Bauvorschriften	13
<b>VIII.1.1</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>13</b>
VIII.1.2	Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	14
VIII.1.3	Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden	14
VIII.1.4	Anbringungsorte	15
VIII.1.5	Gestaltung und Größe von Werbeanlagen	15
VIII.1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Werbeanlagen als eigenständige Nutzung (nicht an der Stelle der Leistung, Fremdwerbung)	15
<b>IX</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>16</b>
IX.1.	Kosten und Finanzierung keine	16
IX.2.	Bodenordnende Maßnahmen => Keine erforderlich	16

## I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (BauGB)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (BauNVO)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist (PlanZV)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

## II Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Nürtinger Straße“ wird aus den folgenden Gründen als einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt:

1. Durch die Festsetzungen in den Bereichen die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab des Gebietes nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden Nutzungen und trifft Festsetzungen in Bezug auf Fremd- und Eigenwerbung entlang der Ortsdurchfahrt der B 297.
2. In Bereichen, in denen ein Bebauungsplan gilt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da nur Änderungen in Bezug auf Fremd- und Eigenwerbung entlang der Ortsdurchfahrt B 297 vornimmt.
3. In Bereichen, in denen alte Baulinienpläne gelten, werden deren festgesetzte Baulinien nicht geändert und somit der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab des Gebietes nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan sichert lediglich die bestehenden Nutzungen und trifft Festsetzungen in Bezug auf Fremd- und Eigenwerbung entlang der Ortsdurchfahrt der B 297.

Da das Aufstellungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landes-

recht, sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, verzichtet werden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	02.05.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	02.05.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Von bis	12.02.- 16.03.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Vom bis	06.02.- 16.03.2018
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB		
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom	

### **III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans**

#### **III.1. Anlass und Erforderlichkeit**

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nürtinger Straße“ gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich aus den folgenden städtebaulichen Gründen:

In großen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nürtinger Straße“ wurde eine starke Zunahme von großflächigen Werbeanlagen festgestellt, die mit den Mitteln des bestehenden Planungsrechts nicht ausreichend gesteuert werden können. Die z.T. älteren, bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich und die großen Bereiche, die aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen (unbeplanter Innenbereich) bestehen, bieten keine ausreichenden Festsetzungen bzw. andere rechtliche Möglichkeiten, um Beeinträchtigungen in Form von Fremdwerbung zu vermeiden und ein einheitlicheres Erscheinungsbild sowie eine durchgängige Handlungsweise sicherzustellen.

Durch großflächige Außenwerbung entsteht eine Überhöhung des rein äußerlichen Eindrucks von einer gewerblichen Nutzung, die mit dem Anliegen gleichberechtigter Wohnnutzung und Dienstleistungen bei steigender Quantität und Qualität von Werbeanlagen kollidiert. Besonders die Attraktivität des Gebiets für die Wohnnutzung leidet, wenn stadtbildprägende, großflächige Außenwerbung an der Ortsdurchfahrt weiter zunimmt.

Die Entwicklung der Werbeanlagen mit Fremdwerbung als eigenständige, gewerbliche Hauptnutzung entlang der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 297 erfordert deshalb eine Steuerung durch die Bauleitplanung. Die Negativwirkungen für die Attraktivität der bestehenden Betriebe entlang der Nürtinger Straße soll verhindert und die gewachsenen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe an dieser Stelle langfristig gesichert und gefördert werden.

Im Ortsentwicklungskonzept Neckarhausen (2017) ist die Aufwertung der Nürtinger Straße ein zentrales Ziel. Zur besseren Erlebbarkeit des Stadtraumes und Nutzbarkeit wurden im Verfahren mehrere Aspekte – insbesondere zur Gestaltung – beleuchtet und hierzu von den Bürgern Vorschläge erarbeitet.

### **III.2. Ziele und Zweck der Planung**

Um ein negatives Erscheinungsbild der Ortsdurchfahrt entlang der B 297 durch eine zu große Zahl und überdimensionierte Größe von Werbeanlagen zu vermeiden, werden Festsetzungen zum Standort und zur zulässigen Art und Größe der Werbeanlagen in einzelnen Zonen getroffen. Ein „Wildwuchs“ von Werbeanlagen soll verhindert werden.

### **III.3. Umweltbelange**

Das Gebiet des Geltungsbereichs ist voll erschlossen und bebaut. Somit wird sich der Umweltzustand nicht verändern. Die Planung lässt eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild erwarten. Die Regelungen über die Werbeanlagen wird weder an der baulichen Nutzung des Gebietes, noch am Verkehrsaufkommen oder an der Emissionssituation etwas ändern. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild / Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Da durch die Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, können auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen unterbleiben.

## **IV Ausgangssituation**

### **IV.1. Räumliche Lage im Raum**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst die gesamte Ortsdurchfahrt der B 297 – der Nürtinger Straße - durch Nürtingen-Neckarhausen und anliegende Flurstücke.

### **IV.2. Größe und Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 8,02 ha und wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch folgende Flurstücke begrenzt:

**Norden:** 450/26, 449, 450/2 Drosselweg, 449/1 Drosselweg, 450/1 Haydnstraße, 373/1 Im Maueracker, 371/10, 371/11, 378/1 Auchtertweg, 338/3, 338/5, 338

Richard-Wagner-Straße, 332/1, 332/5, 332/6, 332/2, 332/3, 333/1, 252/4, 252/2, 251/4, 257/2 Goethestraße, 257/6, 255/4, 261 Schumannstraße, 255/1, 246/3, 246/1, 242 Friedhof, 203/2, 204/1, 207, 211/1, 8/6, 7/3, 19 Steile Straße, 5/2, 4/4, 4, 1/1 Nürtinger Straße, 193, 190/2, 190, 185 Brückenstraße, 173/1, 173 Kurze Straße, 180 Harzstraße, 165, 162/5, 159/1, 162/4, 155/2, 1 Neckartailfinger Straße, 200/1

**Osten:** 426/2, 450/26, 424, 373/1, 332/1, 332/5, 203/2, 242, 207, 5/2, 173/1, 165, 155/2, 252, 223, 201, 452/2, 452/3, 451/33, 451/2, 451/1, 334 Verdistrasse

**Westen:** 450/2 Drosselweg, 371/10, 338/2, 338/3, 332/3, 252/3, 251/4, 252/4, 242/2, 246/3, 7/2, 7/9, 7/3, 19 Steile Straße, 4, 1/1 Nürtinger Straße, 193, 252, 223 Nürtinger Straße, 200, 201, 200/1, 452/10, 452/11, 452/12, 741 Nürtinger Straße, 741/1, 5

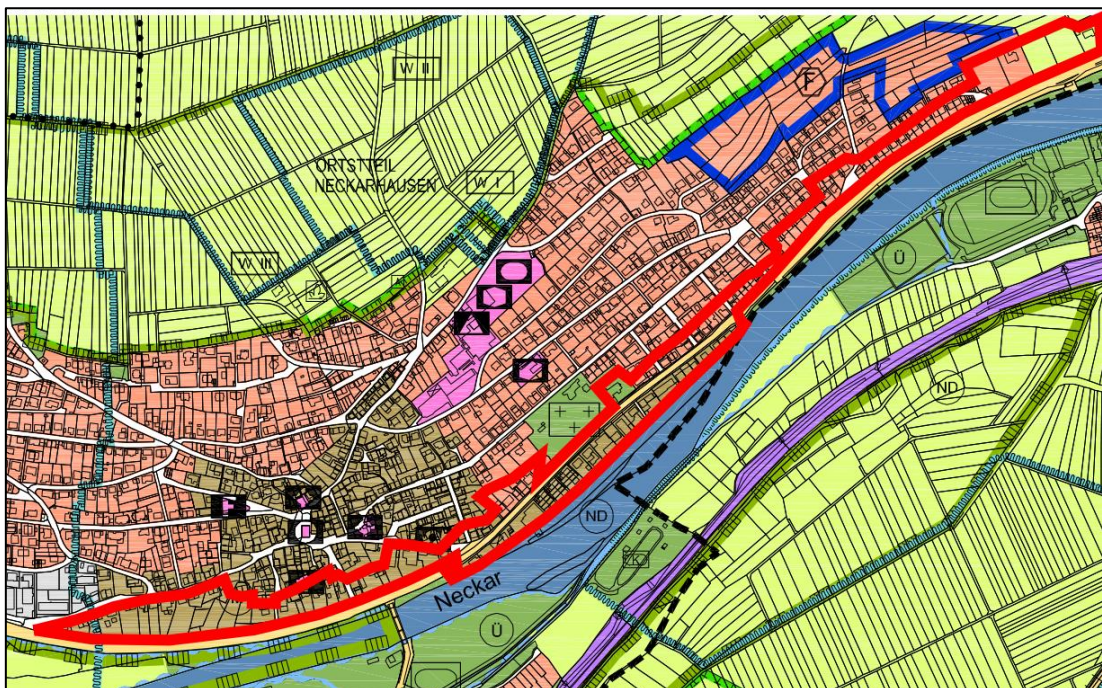
**Süden:** 741 Nürtinger Straße, 741/2, 185 Brückenstraße, 741/1, 612 Neckar, 471, 451/2, 452/6, 452/10, 252, 2787 Nürtinger Straße, 452/2, 451/29, 451/25

Maßgebend ist der Bebauungsplan des Stadtplanungs- und Umweltamtes vom 08.01.2018, in dem die Grenzen des Geltungsbereiches eingetragen sind, sowie der Textteil des Bebauungsplans.

#### IV.3. Planungsrechtlichen Ausgangssituation

##### IV.3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplans 2000 in der Fassung vom 07.04.2000 weist für den Bereich des Ortskerns und den Bereich südlich der B 297 gemischte Bauflächen und für den nordöstlichen Bereich Wohnbauflächen aus.



#### **IV.3.2 Stadtentwicklungskonzept**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Nürtingen wird das Ziel für die B 297 im Schlüsselprojekt 9 mit dem Projektbaustein 9.5. beschrieben mit: „Durchfahrtsstraße Neckarhausen aufwerten“. Hiermit ist insbesondere die städtebauliche Einbindung der Ortsdurchgangsstraße in den Ort sowie die Stadtgestaltung gemeint.

#### **IV.3.3 Ortsentwicklungskonzept Neckarhausen (2017)**

Im Ortsentwicklungskonzept Neckarhausen (2017) wird der IST-Zustand der gesamten Nürtinger Straße mit erheblichen gestalterischen Mängel beschrieben, so dass die Aufwertung der Nürtinger Straße als ein zentrales Ziel im Ortsentwicklungskonzept dargestellt wird.

#### **IV.3.4 Bebauungsplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt in weiten Teilen §34 BauGB Bereiche (unbeplanten Innenbereich).

Folgende Bebauungs- und Baulinienpläne werden berührt bzw. mit dem Geltungsbereich teilweise bzw. vollständig überdeckt:

- Baulinienplan „Ortsbauplan“ westlicher Teil (Rechtskraft: 07.02.1929) im Bereich der Neckartaiflinger Straße (teilweise),
- Baulinienplan „Ortsbauplan – östlicher Ortsteil“ (Rechtskraft: 26.03.1928/03.04.1928) im Bereich Nürtinger Straße ab Nr. 41 bis zum Auchtertweg 8 (teilweise),
- Bebauungsplan „Nürtinger Straße 79“ (PB 117.25.0, Rechtskraft: 19.06.1971 (vollständig).

### **V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten**

#### **V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen**

##### **V.1.1 Erdbebenzone**

Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit sind als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse B zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.

##### **V.1.2 Flächenhaftes Bodendenkmal**

Für einen Teilbereich des Friedhofs liegt ein flächenhaftes Bodendenkmal vor.

##### **V.1.3 Denkmalgeschützte Gebäude**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

#### **V.1.4 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans liegen folgende Altlastenverdachtsflächen vor:

Flurstück Nr. 451/3 (Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung)

Flurstück Nr. 242/2 (Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung)

Flurstück Nr. 338/4 (Boden- und Altlastenkataster (LRA 2011) Verdachtsfläche)

#### **V.1.5 Hochwassergefährdung**

Weite Teile der Bereiche südlich der Nürtinger Straße liegen im Hochwasserbereich HQ 100.

Nördlich der Nürtinger Straße (in westlicher Richtung) ab der Haydnstraße liegen ebenfalls weite Teile im Hochwasserbereich HQ 100.

### **VI Planinhalt**

#### **VI.1. Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan „Nürtinger Straße“ nimmt Impulse des Ortsentwicklungskonzepts Neckarhausen (2017) auf und fördert die Identifikation mit dem Ortsteil durch eine Attraktivitätssteigerung des Bereichs der Ortsdurchfahrt.

Die städtebauliche Attraktivität dieser innerörtlichen Hauptverkehrsachse soll insbesondere erhalten und gesteigert werden. Das Erscheinungsbild dieser Straßenräume hängt aber nicht nur von der Gestaltung der Gebäude und des Straßenraums ab. Auch untergeordnete Bauteile in Form von Werbeanlagen prägen das Stadtbild. Deshalb trägt die Regelung der Fremdwerbung zur Weiterentwicklung der charakteristischen Ortsstruktur von Neckarhausen bei.

Die Gestaltung des Ortsbildes gehört nach § 1 Abs. 6, Nr. 5 BauGB zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigenden Belangen.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Nürtinger Straße“ gewährleisten außerdem eine gute Orientierung im vorhandenen Stadtraum. Die Regelung der Art, Form und Größe von Werbeanlagen verhindert ein Überfrachten der vorhandenen Straßenräume.

#### **VI.2. Steuerung der Werbeanlagen entlang der B 297**

Der einfache Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO dienen der Steuerung von Werbeanlagen durch Festsetzungen zu Fremdwerbung im Bereich der Ortsdurchfahrt Neckarhausens (B 297). In großen Teilen des Geltungsbereichs wird eine starke Zunahme der Werbeflächen, insbesondere von großflächiger Fremdwerbung beobachtet, die mit den Mitteln des bestehenden Planungsrechts nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die verschiedenen be-



stehenden älteren Bebauungspläne im Geltungsbereich bieten keine ausreichenden Festsetzungen, um Beeinträchtigungen in Form von Fremdwerbung zu vermeiden, und ein einheitliches Erscheinungsbild sowie eine durchgängige Handlungsweise sicher zu stellen.

Um Negativwirkungen für die Attraktivität der Wohn- und Gewerbeflächen entlang Ortsdurchfahrt B 297 zu verhindern und die gewachsenen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe an dieser Stelle langfristig zu sichern, sollen mit diesem Bebauungsplanverfahren Steuerungsinstrumentarien erarbeitet werden. Damit soll diesen Entwicklungen entgegengesteuert werden, wobei dem wirtschaftlichen Wunsch der örtlichen Gewerbetreibenden nach ausreichend Raum für Eigenwerbung weiterhin nachgekommen werden soll.

## **VII Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **VII.1. Werbeanlagen der Fremdwerbung als Unterart baulicher Nutzungen**

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Zu den ausschließbaren Anlagentypen gehören auch Anlagen der Fremdwerbung.

Eine Steuerung der Fremdwerbung kann aber nur vorgenommen werden, wenn für den betreffenden Bereich ein Gebietstyp im Sinne der §§ 2-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, da nur in diesen Fällen auf die Modifikationsmöglichkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO (Differenzierung nach Arten von baulichen und sonstigen Anlagen) im Sinne von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= nicht an der Stätte der Leistung = Fremdwerbung) zurückgegriffen werden kann.

Da der allergrößte Teil des Geltungsbereiches aktuell innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, wird für diesen Bereich der Erlass eines einfachen Bebauungsplanes (mit der Festschreibung der Art der baulichen Nutzung) erforderlich.

Die Festschreibung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans und der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung in den entsprechenden Bereichen als Mischgebiet (MI gemäß §6 BauNVO) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO).

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht notwendig und werden daher auch nicht getroffen.

### **VII.2. Gliederung planungsrechtlichen Festsetzungen**

Festsetzungen zu Werbeanlagen sind zur klareren Darstellung in Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen Baugebieten aufgeteilt.

### **VII.2.1 Mischgebiet MI-1, westlicher Teilbereich der Nürtinger Straße**

Lage MI-1: Der Bereich von der Einmündung der Neckartailfinger Straße (Flurstück 622/4) bis zur Brückenstraße (Flurstück 176) wird als Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Da der Bereich bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen war, ist die Festsetzung eines Baugebiets nach § 2-9 BauNVO erforderlich, da auf der alleinigen Grundlage des § 34 BauGB keine Steuerung der Fremdwerbung erfolgen kann. Der vorhandene Baulinienplan „Ortsbauplan“ westlicher Teil“ setzt nur im Norden eine Baulinie mit einer Bautiefe von ca. 25 m fest.

Die vorhanden gemischten Nutzungen von Gewerbe, Läden und Wohnen soll erhalten und gefördert werden. Die Orientierung der Gebäude an der Nürtinger Straße geht eindeutig in Richtung Ortsmitte.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für den Bereich MI 1 untypisch und benötigen bei Neubau erhebliche Flächen bzw. Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung. Da zudem solche Nutzungen aktuell nicht vorhanden sind, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die bestehenden Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde zudem der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Ziel der Aufwertung der Ortsdurchfahrt widersprechen.

Werbeanlagen können eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage darstellen. Diese Werbeanlagen können nach der Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) geregelt werden:

Anlagen der Fremdwerbung besitzen eine besondere städtebauliche Relevanz, da sie – gerade bei einer Häufung – Belange erfassen oder berühren, welche im Hinblick auf das grundsätzliche Gebot des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB eine städtebauliche Betrachtung und Ordnung verlangen. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Relevanz, da es ihr eigentliches Ziel ist, die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild „auffallend“ zu wirken. Aufgrund der zumeist negativen Auswirkungen dieser Werbeflächen auf das Erscheinungsbild des derzeit und zukünftig städtebaulich aufgewerteten Mischgebiets sind diese nicht gewünscht. Die besondere städtebauliche Relevanz ergibt sich weiterhin aus den Zielen der Planung dieser Begründung.

Um nicht die einseitige auch gestalterische Orientierung der Gebäude in Richtung Ortsmitte (vorhandene Straßenabwicklung) durch rückwärtige einzelstehende Werbeanlagen aufzubrechen und zu beeinträchtigen, werden in dieser Zone Werbeanlagen als eigenständige Nutzung (Fremdwerbung bzw. die Werbung nicht an der Stelle der Leistung) ausgeschlossen.

### **VII.2.2 Mischgebiet MI-2, mittlerer Teilbereich der Nürtinger Straße**

Lage MI-2: Das festgesetzte Mischgebiet MI-2 liegt nördlich der B 297 im Bereich zwischen Brückenstraße (Flst. 185) und dem Friedhof (Richard-Wagner-Straße / Flurstück 338).

Es ist durch kleine gewerbliche Betriebe, Läden und Wohnnutzung, sowie durch die Einmündung einer innerörtlichen Haupteinfahrtsstraße geprägt. Planungsrechtlich ist der Bereich bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen, daher ist es erforderlich die aus dem Bestand und den Vorgaben des Flächennutzungsplans hergeleiteten Art der Nutzung festzusetzen, da auf der alleinigen Grundlage des § 34 BauGB keine Steuerung der Fremdwerbung erfolgen kann. Der teilweise überdeckte Baulinienplan „Ortsbauplan – östlicher Ortsteil“ (RK: 26.0.3.1928/03.04.1928) setzt lediglich Baulinien an der vorhandenen Bebauung fest.

Die vorhanden gemischte Nutzung von Gewerbe, Läden und Wohnen soll erhalten und gefördert werden. Die Orientierung der Gebäude an der Nürtinger Straße geht zum größeren Teil in Richtung Nürtinger Straße.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für den Bereich MI 2 untypisch und benötigen bei Neubau erhebliche Flächen bzw. Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung. Da zudem solche Nutzungen aktuell nicht vorhanden sind, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die bestehenden Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde zudem der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Ziel der Aufwertung der Ortsdurchfahrt widersprechen.

Werbeanlagen können eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage darstellen. Diese Werbeanlagen können nach der Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) geregelt werden:

Im Mischgebiet MI-2 sind Werbeanlagen als eigenständige Nutzung (Fremdwerbung bzw. nicht an der Stelle der Leistung) ausnahmsweise gemäß den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung dieser Anlagen ist erforderlich, um deren Zahl gezielter zu steuern und die Anlagen so verteilen zu können, dass die Ortsmitte nicht in den Hintergrund der Wahrnehmung gedrängt wird. Hierzu werden in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben u.a. zur Größe, Anzahl sowie Materialität definiert.

### **VII.2.3 Mischgebiet MI-3, mittlerer Teilbereich der Nürtinger Straße**

Lage MI-3: Das Mischgebiet MI-3, südlich der B 297 und zum Neckar gelegen, ist von einer Tankstelle, einem Lebensmittel-Discounter, weitere Läden sowie Kleingewerbe und Wohnen geprägt. Planungsrechtlich ist der Bereich ebenso bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass es erforderlich ist, die aus dem Bestand und den Vorgaben des Flächennutzungsplans hergeleiteten Art der Nutzung festzusetzen, da auf der alleinigen Grundlage des § 34 BauGB keine Steuerung der Fremdwerbung erfolgen kann.

Die vorhanden gemischten Nutzungen von Gewerbe, Läden und Wohnen soll erhalten und gefördert werden. Die Orientierung der Gebäude ist hier zum größten Teil in Richtung Nürtinger Straße.

Gartenbaubetriebe sind für den Bereich MI 3 untypisch und benötigen bei Neubau erhebliche Flächen bzw. Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung. Da zudem

solche Nutzungen aktuell nicht vorhanden sind, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die bestehenden Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde zudem der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Ziel der Aufwertung der Ortsdurchfahrt widersprechen.

Im Mischgebiet MI-3 sind Werbeanlagen als eigenständige Nutzung (nicht an der Stelle der Leistung) ausnahmsweise gemäß den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung dieser Anlagen ist erforderlich, um deren Zahl gezielter steuern und die Anlagen so verteilen zu können, dass die Ortsmitte nicht in den Hintergrund der Wahrnehmung gedrängt wird. Hierzu werden in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben u.a. zur Größe, Anzahl sowie Materialität definiert.

#### **VII.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA-1, mittlerer Teilbereich der Nürtinger Straße**

Lage WA-1: Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt nördlich der Nürtinger Straße zwischen Friedhof und der Richard-Wagner-Straße (zwischen Flurstück-Nr. 242/3 bzw. 248/1 und 338).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sind Werbeanlagen als eigenständige, gewerbliche Hauptnutzung (nicht an der Stelle der Leistung) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Dieser Typcharakter wird durch größere Werbeanlagen, die als eigenständige, gewerbliche Nutzung für Fremdwerbung agieren, beeinträchtigt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Bereich WA 2 nicht vorhanden und benötigten bei Neubau/Neuansiedlung erhebliche Flächen bzw. Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung, weshalb diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

#### **VII.2.5 Mischgebiet MI-4, östlicher Teilbereich der Nürtinger Straße**

Lage WA-1: Nürtinger Straße 79

Das MI-4 ersetzt im Bebauungsplan „Nürtinger Straße 79“ (PB 117.25.0, rk: 19.06.1971) die örtlichen Bauvorschriften, der bisherige Bebauungsplan behält weiter seine planungsrechtliche Gültigkeit.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung erfordert die Beibehaltung der Ausweisung als Mischgebiet. Auf Grund der Größe des Mischgebietes (ein Gebäude) und des umgebenden Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) werden die gleichen örtlichen Bauvorschriften wie für das WA 2 festgeschrieben.

Werbeanlagen als eigenständige, gewerbliche Nutzung (nicht an der Stelle der Leistung) sind in diesem kleinen MI ausgeschlossen, da das umschließende Allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO die dominierende Nutzung ist und vorwiegend dem Wohnen dient. Dieser Typcharakter wird durch größere Werbeanlagen als eigenständige, gewerbliche Nutzung für Fremdwerbung auch in Bezug auf die beiden angrenzenden Wohngebiete beeinträchtigt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Bereich MI 2 nicht vorhanden und benötigen bei Neubau erhebliche Flächen bzw. Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung, weshalb diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die bestehenden Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde zudem der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Ziel der Aufwertung der Ortsdurchfahrt widersprechen.

## **VII.2.6 Allgemeines Wohngebiet WA-2, östlicher Teilbereich der Nürtinger Straße**

Lage WA-2: östlicher Teilbereich Nürtinger Straße von der Richard-Wagner-Straße (Flurstück 338), bis zum östlichen Ende des Geltungsbereichs (Flurstück 426/2,450/26 und 424, nördlich der Ortsdurchfahrt B 297).

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Ziel verfolgt, die Stärkung des Wohnens in Bereich des östlichen Ortschaftsteils von Neckarhausen zu erreichen.

Planungsrechtlich ist der Bereich bisher weitestgehend nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass es erforderlich ist, die aus dem Bestand und den Vorgaben des Flächennutzungsplans hergeleiteten Art der baulichen Nutzung festzusetzen, da auf der alleinigen Grundlage des § 34 BauGB keine Steuerung der Fremdwerbung erfolgen kann. Der überdeckte Baulinienplan „Ortsbauplan – östlicher Ortsteil“ (RK: 26.0.3.1928 / 03.04.1928) setzt lediglich Baulinien an der vorhandenen Bebauung fest.

Im WA-2 sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (nicht an der Stelle der Leistung) nicht zulässig. Sie werden ausgeschlossen, da das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Dieser Typcharakter wird durch größere Werbeanlagen, die als eigenständige, gewerbliche Nutzung für Fremdwerbung agieren, in Bezug auf das Wohngebiet beeinträchtigt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Bereich WA-2 nicht vorhanden und benötigen bei Neubau/Neuansiedelung erhebliche Flächen bzw. Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung, weshalb diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

## **VIII Örtliche Bauvorschriften**

### **VIII.1.1 Begriffsbestimmungen**

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln, Fahnen und Flächen (§ 2 Abs. 9 Satz 1 LBO).

Großfläche Werbung im Sinne dieser Satzung sind Werbeanlagen über einer Größe von 4 qm.

Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit allgemeinen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden, während der Dauer des Wahlkampfes, Werbeanlagen in Form von Anschlägen, Werbeanlagen an Baustellen, soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen, Lichtwerbungen an Säulen, Tafeln oder Flächen, die allgemein dafür baurechtlich genehmigt sind, Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen, Werbemittel an Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften.

Des Weiteren sind Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens 2 Monate innerhalb bebauter Ortsteile angebracht werden.

#### **VIII.1.2 Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

In den örtlichen Bauvorschriften sind nach § 74 LBO Werbeanlagen als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung geregelt. Hierbei handelt es sich um Werbung an der Stätte der Leistung.

Unter der Stätte der Leistung wird definiert, dass nur für die tatsächlich in den Gebäuden auf dem Grundstück betriebene Nutzung beworben werden darf. Erlischt diese, ist die Werbeanlage unverzüglich zu beseitigen. Der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Werbeanlagen setzt § 11 LBO Grenzen. Danach sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift gilt nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 LBO auch für Werbeanlagen, die nach der Legaldefinition des § 9 Abs. 3 LBO keine baulichen Anlagen sind.

Zulässige Werbung an der Stelle der Leistung muss direkt an Gebäuden (unmittelbarer Zusammenhang) angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen (Eigenwerbung an der Stelle der Leistung) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Anbringung an den Gebäuden nicht sinnvoll bzw. möglich sind.

Das Erscheinungsbild soll optisch ruhig und im Wesentlichen gestalterisch einheitlich gehalten werden. Werbeanlagen sollen jedoch gut lesbar und erkennbar sein. Um dies sicherzustellen, werden die Gestaltung, Ausformung, die Anzahl und die maximale Größe der Werbeanlagen festgesetzt. Daher sind Werbeanlagen auch am Gebäude in den Brüstungszonen und oberhalb der Gebäudekante oder auf dem Dach nicht zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen über Gebäudeecken, an Brandwänden, Giebeln und an Einfriedungen würde den Straßenraum zusätzlich visuell überfrachten und ist daher ebenfalls nicht zulässig.

#### **VIII.1.3 Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden**

Die Anzahl der Werbeanlagen wird generell auf eine Werbeanlage pro Fassadenseite und Betrieb festgesetzt, um eine Überfrachtung der Fassaden zu vermeiden und die Lesbarkeit der Werbung sicherzustellen.

#### **VIII.1.4 Anbringungsorte**

Die Anbringungsorte der zulässigen Werbeanlagen und die Art der Anbringung werden geregelt, um eine gestalterische Steuerung zu ermöglichen.

Das Erscheinungsbild der Nürtinger Straße soll optisch ruhig und im Wesentlichen gestalterisch einheitlich gehalten werden, um die Wohn- und Gewerbestandorte attraktiv zu halten bzw. aufzuwerten. Dennoch sollen Werbeanlagen gut lesbar und erkennbar sein. Um dies sicherzustellen, sind Werbeanlagen am Gebäude, in den Brüstungszonen und nicht oberhalb der Gebäudekante oder auf dem Dach zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen über Gebäudeecken, an Brandwänden, Giebeln und an Einfriedungen würde den Straßenraum zusätzlich überfrachten und ist daher nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen an der Stelle der Leistung sollen nur ausnahmsweise an anderer Stelle, aber im direkten Zusammenhang mit dem Leistungsort (meist Gebäude) angebracht werden, wenn dies zwingend erforderlich ist (z.B. Lesbarkeit von der öffentlichen Straße aus).

#### **VIII.1.5 Gestaltung und Größe von Werbeanlagen**

Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausladung der einzelnen Werbeanlagen dienen der Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Einzelbuchstaben sollen die Hochwertigkeit der Werbeanlage sicherstellen. Ein Anteil der Werbeanlage an der Fassadenbreite von maximal 30% soll gewährleisten, dass das architektonische Erscheinungsbild der Fassade nicht über die Maße strapaziert und beeinträchtigt wird, aber dennoch die Werbewirksamkeit der Werbeanlage gesichert bleibt. Die zusätzliche Festsetzung des Mindestabstands zu begrenzenden Bauteilen von 20 cm sichert das Einfügen der Schrift in die jeweilige Fassade.

#### **VIII.1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Werbeanlagen als eigenständige Nutzung (nicht an der Stelle der Leistung, Fremdwerbung)**

Die ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung (nicht an der Stelle der eigenen Leistung, Fremdwerbung) außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im MI-2 und MI-3 werden mit den Festsetzungen zur Größe und Abstand untereinander aus gestalterischen Gründen gesteuert.

Insbesondere die dichte Abfolge von einzelnen Anlagen wird als visuell störend und ortsuntypisch wahrgenommen. Die Festsetzungen bezüglich der Größe, Ausladung und Abstand der einzelnen Werbeanlagen basieren auf der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer bzw. Eigentümer der Gebäude. Deren Interessen bewegen sich zwischen der Einnahmengenerierung (durch die Werbeanlagen außerhalb der Stelle der Leistung) und dem Schutz des visuellen Bildes des Gebäudes. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen diese Interessen in Einklang bringen.

Der Erhalt des Ortsbildes war zudem ein häufig genanntes Ziel im Rahmen des Prozesses zum Ortsentwicklungskonzeptes Neckarhausen und wurde oft im Zusammenhang mit großflächiger Werbung gebracht.

Die bestehenden Standorte haben bis zu einer Erneuerung oder Umgestaltung der bestehenden Anlage Bestandsschutz.

Unzulässige Werbeanlagen:

Akustische und elektronische Medien, Booster (Lichtwerbung am Himmel), beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter, transparente, Spannbänder und Banner werden als Arten von Werbeanlagen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums und der Fassadenfronten optisch ruhig zu halten und eine Beeinträchtigung der Anwohner zu verhindern.

Plastische Werbeanlagen, wie Attrappen, Figuren und ähnliche der Werbung dienende Gegenstände wirken im Straßenraum verwirrend, lenken ab und entwerten den Stadtraum.

Ausnahmen und Abweichungen:

Großflächenwerbung, mit max. 2 Tafeln bis max. 12 qm zusammen, die auf Parkplätzen von größeren Einzelhandelsbetrieben aufgestellt werden und nicht in den öffentlichen Verkehrsraum wirkt, können zugelassen werden, wenn sie den Festlegungen zu den einzelnen Zonen entsprechen.

Weitere Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften können im Einvernehmen mit der Stadt Nürtingen nach § 56 (1) und (3) LBO gewährt werden.

## **IX Maßnahmen zur Verwirklichung**

**IX.1.** Kosten und Finanzierung keine

**IX.2.** Bodenordnende Maßnahmen => Keine erforderlich

erstellt:

Stadtplanungs- und Umweltamt Nürtingen,

Nürtingen, den 10.04.2018