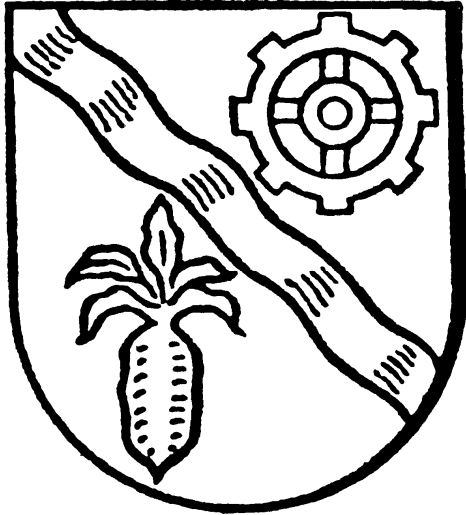




GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

Stand: Aufstellung / Auslegung Mai 2014

Inhalt	Seite
Übersicht 1 : 5.000	
Präambel	
Planzeichnung	
Planzeichenerklärung	
Textliche Festsetzungen / Hinweise	
Verfahrensvermerke	
Begründung zum Bebauungsplan	ab Seite

Inhaltsverzeichnis zur Begründung des Bauleitplans

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage, Abgrenzung, Größe und Umgebung des Geltungsbereiches

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1. Rechtliche Aspekte
2. Belange des Verkehrs
3. Belange der Baukultur
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Entwicklung und Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes von Asemissen
 - 3.3 Wahrung der städtebaulichen Proportionen und Raumkanten
 - 3.4 Stadtbildpflege
4. Belange des Mischgebietes und der angrenzenden Wohnbebauung
5. Städtebauliches Konzept

Anlage:

Übersicht Ausschluss von Werbeanlagen / großflächige Fremdwerbeanlagen

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Übersicht 1 : 5.000

Anmerkung: wird nachgereicht

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Planzeichnung + Planzeichenerklärung

Anmerkung: sind den Unterlagen beigelegt

Textliche Festsetzungen

I. Mischgebiet (MI)

Gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO

- Sonstige Gewerbebetriebe, hier: großflächige Fremdwerbeanlagen

II. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, in den straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.

III. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Fremdwerbeanlage als Hauptanlage

Fremdwerbeanlage als Hauptanlage im Sinne des § 29 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 ff. BauNVO sind bis einer Größe von 1,20 m x 1,80 m (Format des City Light Posters) zulässig.

3. Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern.

Die übrigen Festsetzungen der erfolgten 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ haben weiterhin Bestand.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.01.2013 (GV. NRW. S. 878)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2006 (GV NRW S. 615), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein. Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der © Geobasisdaten Liegenschaftskataster Kreis Lippe, 09-NZR-726 im M 1:1000 entsprechen der Bestandsdatenaktualisierung _____. Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster	Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster	Dieser Plan ist gemäß § 2 des BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)	Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden. Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich III -Bauen/Planen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden. Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine für die Gemeinde Leopoldshöhe optimale Situation von Werbeanlagen entlang der Hauptstraße in Asemissen zu schaffen.

Aufgrund des seit ca. 2005 zu verzeichnenden Anstieges der Nachfrage von Standorten und Beantragung von Großwerbetafelanlagen als Fremdwerbeanlage an diesem Straßenzug, hat die Gemeinde Leopoldshöhe einen Regelungsbedarf erkannt.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich deshalb ausschließlich auf großflächige Fremdwerbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung.

II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage, Abgrenzung, Größe und Umgebung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teilbereich des Ortsteiles Asemissen der Gemeinde Leopoldshöhe; hier: nördlich der Eisenbahnlinie Lage/Lemgo – Bielefeld und südlich des Straßenverkehrskreisel. Das kleinräumige Mischgebiet wird bestimmt durch Wohngebäude, einem Handwerksbetrieb mit angrenzenden Wohngebäude sowie zwei Büros von Anbietern von Dienstleistungen. Im näheren Umfeld befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung. Die östlich angrenzende Festhalle mit Sporthalle wird z.Z. gemäß ihrer Funktionen noch eingeschränkt genutzt. Die 10. Änderung des vorliegenden B-Planes sieht hier jedoch eine zweigeschossige Wohnbebauung vor. Im direkten Umfeld, in Richtung des Straßenverkehrskreisel, liegt der Aufenthalts-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort für das südliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Asemissen, Bechterdissen und Greste. In Richtung der Eisenbahnlinie schließt sich ebenfalls überwiegend Wohnbebauung an, die partiell durchbrochen wird mit Dienstleistungsangeboten bzw. vereinzelter Verkaufsstellen, die häufig in Verbindung mit ortsansässigen Handwerksbetrieben stehen.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung beschränkt sich ausschließlich auf das festgesetzte Mischgebiet im B-Plan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“. Es umfasst in der Gemarkung Asemissen, Flur 2 die Flurstücke 1745, 837 und 833. Damit hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5.321 qm. Die Grundstücke sind im Privateigentum.

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1. Rechtliche Aspekte

Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Satz 1 BauGB und stellen bauplanungsrechtlich gemäß § 2 ff. BauNVO eine eigenständige Hauptnutzung und somit eine gewerbliche Nutzung dar. Zwar ist eine Werbeanlage kein Betrieb, jedoch umschreibt die Baunutzungsverordnung mit dem Begriff „Betrieb“ in typisierender Weise eine Zusammenfassung gewerblicher Nutzungsweisen, um sie von anderen Nutzungsarten sinnvoll abgrenzen zu können.

Davon sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die dem jeweiligen Nutzungszweck des im Baugebiet liegenden Grundstücks dienen und i.d.R. als Nebenanlage eingestuft werden, zu unterscheiden. So wären Werbeanlagen grundsätzlich in einem Mischgebiet zu zulassen.

Die Gemeinden können jedoch Werbeanlagen mit Fremdwerbung als einen Fall gewerblicher Nutzung über bauplanerische Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan steuern (VG Baden-Württemberg, 3.Senat, 16.4.2008, Az: 3 S 3005/06). Dies erfolgt, indem bestimmte Arten von baulichen Anlagen nicht zugelassen werden. Der Ausschluss eines Anlagentyps, hier der großflächigen Fremdwerbeanlage, ist durch besondere städtebauliche Gründe darzulegen. Städtebauliche Gründe liegen grundsätzlich dann vor, wenn eine Anlage Belange erfasst oder berührt, welche eine städtebauliche Auseinandersetzung verlangt (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB). Das Ziel der Außenwerbung ist es gerade, auf sich die Aufmerksamkeit zu lenken und im vorhandenen Ortsbild „aufzufallen“, so dass ihr überwiegend eine städtebauliche Relevanz zu kommt.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass zur Steuerung von großflächigen Fremdwerbeanlagen städtebauliche wie auch gestalterische Ziele zum Tragen kommen werden.

Als großflächige Fremdwerbeanlage im hiesigen Geltungsbereich versteht die Gemeinde Leopoldshöhe alle Arten der Fremdwerbung, die das Format des City Light Poster mit 1,20 m x 1,80 m überschreiten.

2. Belange des Verkehrs

Die Ausführungen zu den Belangen des Verkehrs werden nachgereicht.

3. Belange der Baukultur

3.1 Allgemeines

Die mit dieser Planung getroffenen Festsetzungen dienen zur Regelung hinsichtlich der Verbreitung von großflächigen Fremdwerbeanlagen entlang der gesamten Hauptstraße im Ortsteil Asemissen und soll dazu beitragen, die Qualität und das Erscheinungsbild von Werbeanlagen in Bereichen der Hauptverkehrsstraße zu gewährleisten und zu verbessern. Dies kann nur erreicht werden, wenn die Werbeanlagen sich in Größe, Form, Anzahl bzw. Häufung und Anbringungsort in das Stadt- und Straßenbild einfügen. Die Hauptstraße soll als attraktiver Aufenthalts-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort bestehen bleiben und nicht mit Werbeflächen überhäuft werden, sodass der Betrachter kein ruhendes Auge mehr findet und sich von Werbeeinflüssen „erschlagen“ fühlt.

Das Ziel deckt sich mit der seit 2008 von der Gemeinde verfolgten Maßnahme, Fremdwerbungen entlang der Hauptstraße auf eine bestimmte Maximalgröße zu begrenzen und nur an bestimmten Standorten zu zulassen. Hierfür ist das Kandelabersystem entwickelt und umgesetzt worden. Des Weiteren unterstützt die Steuerung die Fachplanung „Ortsdurchfahrt Asemissen“ und den damit verbundenen Gestaltungsgedanken für die Hauptinnerortsstraße. Diese soll u.a. durch die Umgestaltung wieder der überwiegenden Nutzung der Bewohner dienen. Dazu

gehört auch, dass sie so gestaltet wird, dass eine Verfremdung dieser durch Fremdwerbung für die Bewohner vermieden wird.

Die Erhaltung und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes aus städtebaulichen Gründen sind legitime Ziele der Bauleitplanung und bei dieser besonders zu beachtende Belange. Die Bauleitplanung soll nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Gestaltung des Ortsbildes ist ein traditioneller städtebaulicher Belang, der in den §§ 34, 35 BauGB als Zulässigkeitsmerkmal seine Entsprechung findet.

3.2 Entwicklung und Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes von Asemissen

Im Zusammenhang mit der Verbesserung der städtebaulichen Qualität entlang der Hauptstraße hat die Gemeinde in der Vergangenheit

- mit Fachplanungen, wie der Gestaltung der Ortsdurchfahrt Asemissen, ihr Bestreben, die Ortsteilsqualität zu verbessern, unterstrichen. In den Diskussionen wurde u.a. die separate Radfahrspur, das Anlegen von Parkbuchten und die Anpflanzung von Straßenbäumen erörtert.
- durch die Einführung eines Kandelabersystems eine gezielte Werbung erreicht und dauerhaft gewährleistet.

Heute stellt die Hauptstraße / L 751 die Hauptdurchfahrts- und -verkehrsstraße dar. Sie weist neben innenstadtspezifischen Nutzungen wie z.B. zentralen privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Dies macht sie besonders attraktiv für Werbefirmen jeder Art. Dort konzentrieren sich auch die überwiegenden heute bestehenden Werbeanlagen. Um Einfluss zu nehmen auf die Werbung im Gemeindegebiet, beschloss die Gemeinde 2008 ein Kandelabersystem einzuführen, welches auch zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Dabei werden Rahmen aus wetterbeständigem Aluminium, ausgelegt auf Plakate mit DIN A1 Format, an Lichtmasten montiert. Dies hatte den Zweck, „wildes“ plakatieren zu unterbinden und Fremdwerbung in einem für die Gemeinde entsprechenden Gestaltungsrahmen zu präsentieren.

Weitere Verbesserungsmaßnahmen der Hauptstraße werden regelmäßig in den entsprechenden Gremien der Gemeinde diskutiert. Jedoch erscheint eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets um die Hauptstraße z.B. durch Straßenbäume, welche eine erheblich bessere Fassung des öffentlichen Raumes ermöglichen, bei einer Zulassung von großflächigen Fremdwerbeanlagen schwierig. Um dieses Hauptentwicklungsziel umsetzen zu können, ist zu verhindern, dass Fakten geschaffen werden, die dieser Entwicklung entgegen stehen. Die Steuerung von großflächigen Fremdwerbeanlagen ist also erforderlich, um einer gestalterischen Fehlentwicklung entgegen zu wirken.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, die Hauptstraße für die Bürger weiterhin heimisch zu belassen und eine dem Standort angemessene gemischte Nutzung zu schaffen. Das an der Hauptstraße liegende Wohnumfeld soll erhalten und verbessert werden, so dass eine Überfremdung durch großflächige Fremdwerbeanlagen sowie hinsichtlich der Art und Nutzung der baulichen Anlage vermieden werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, sind gestalterische Regelungen unumgänglich. Die Einschränkung bezieht sich bewusst auf großflächige

Fremdwerbeanlagen, die entweder freistehend oder an vorhandenen baulichen Anlagen angebracht werden. Deren Gestaltung, Größe oder Anbringungsort behindert am intensivsten die Wahrnehmungsmöglichkeit und erzeugen eine Verfremdung des Ortsbildes beim Betrachter.

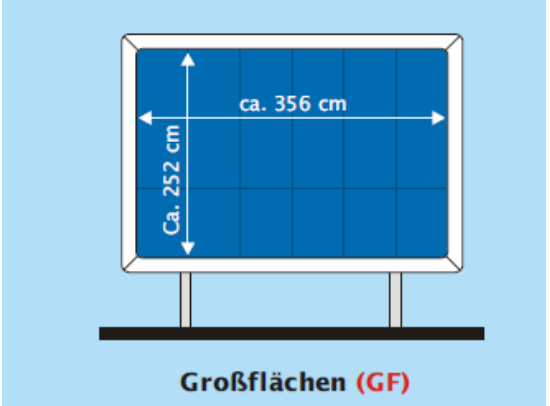
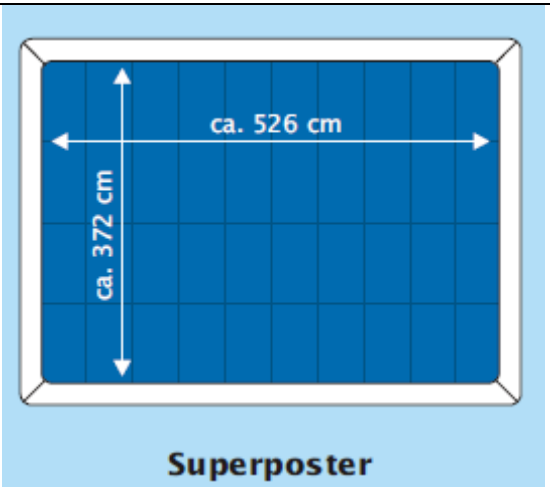
3.3 Wahrung der städtebaulichen Proportionen und Raumkanten

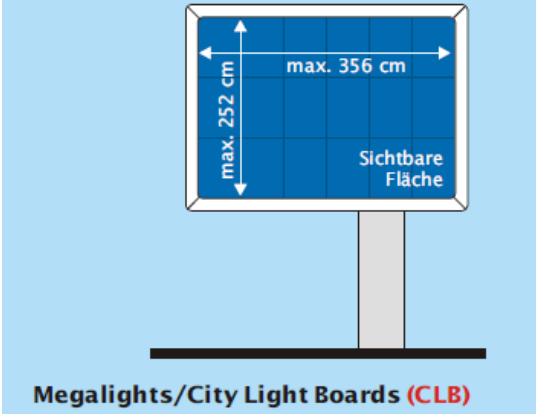
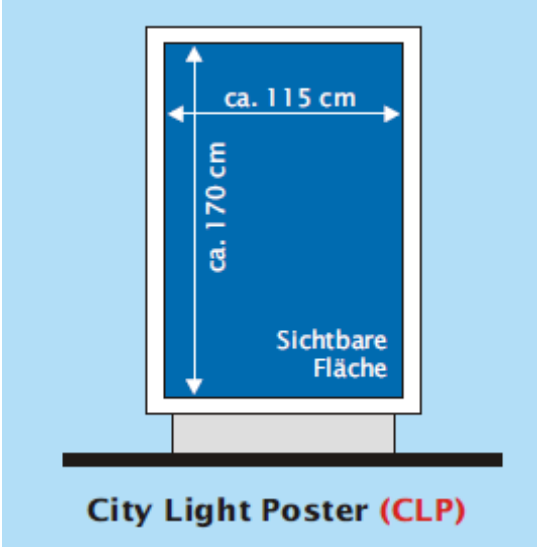
Die im Ursprungsbebauungsplan vorhandenen Baugrenzen sind bisher nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen durchbrochen. In der Örtlichkeit wird daher eine einheitliche Raumkante zur Hauptstraße wie auch zur Straße Am Sportplatz und entlang des renaturierten Eselsbaches wahrgenommen.

Diese einheitlichen Raumkanten und der damit verbundene Freiraum sind auch weiterhin zu bewahren. Dieses spiegelt sich auch in der 10. Änderung dieses B-Planes wieder, indem u.a. Nebenanlagen in den straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Eigenwerbeanlagen werden planungsrechtlich den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugeordnet und sind somit in diesem Bereich ausgeschlossen (s. Anlage). Die vorliegende 11. vereinfachte Änderung übernimmt diese Festsetzung.

Bestandsaufnahme Gebäude // Proportionen Gebäude / Werbung

Hauptstraße 319 Handwerksbetrieb mit Zweifamilien-Wohnhaus, Werkstatt, Lager	
<u>Wohnhaus</u> TH (= Traufhöhe) 5,0 m ein- bis zweigeschossig kleinflächige Fassadengliederung aufgrund von vorhandenen Fenstern / Türen gem. Nutzung <u>Werkstatt, Lager</u> TH 3,0 m Eingeschossig überwiegend geschlossene Fassade bzw. Tore	
Hauptstraße 317, Mehrfamilienhaus	
Wohnhaus TH 6,80 m dreigeschossig zur Hauptstraße sehr kleinteilige Fassadengliederung aufgrund von vorhandenen Fenstern / Türen / Balkonverblendung giebelseitig ist die Fassade im EG und 1. OG geschlossen	
Hauptstraße 315, Büro- / Geschäftshaus, Wohnhaus, Scheune	
<u>Bürogebäude</u> TH 3,40, Eingeschossig, nördliche und südliche Gebäudeseite ist geschlossen, zur Hauptstraße großflächige Fensterfronten gem. Nutzung	

Hauptstraße 315, Büro- / Geschäftshaus, Wohnhaus, Scheune		
<u>Wohnhaus</u> TH = keine Angaben, geschätzt 4,50 m eingeschossig, kleinflächige Fassadengliederung aufgrund von vorhandenen Fenstern / Türen gem. Nutzung; Ausnahme: nördliche Gebäudewand hat gegenüber den anderen Hauswänden eine Fläche, die nicht durchbrochen wird. <u>Scheune</u> TH = keine Angaben, geschätzt 4,00 m, eingeschossig, nördliche und südliche Gebäudeseite ist geschlossen, zur Hauptstraße großflächige Fensterfronten gem. Nutzung		
Werbeanlage Großfläche - wird ausgeschlossen -	Ca. 2,52 m x 3,56 m Auf Ständern oder Anbringung an Hauswand	 Großflächen (GF)
Werbeanlage Superposter - wird ausgeschlossen -	Ca. 3,72 m x 5,26 m Auf Ständern oder Anbringung an Hauswand	 Superposter

Werbeanlage megalights CityLightBoards / - wird ausgeschlossen -	Ca. 2,80 m x 3,80 m Monofußhöhe ca. 2,55 m Gesamthöhe ca. 5,30 m	 Megalights/City Light Boards (CLB)
City Light Poster - wird zugelassen -	Ca. 1,20 m x 1,80 m Auf Ständern oder z.B. in Buswartehäuschen	 City Light Poster (CLP)
Kandelabersystem - wird angewandt -	DIN 1 = 0,84 x 0,60 m an Straßenlaternenmasten	
Quelle: Übersicht Werbeträger und Formate aus dem Informationsblatt „Plakate drucken und liefern“ des Fachverbandes Außenwerbung e.V., Frankfurt		

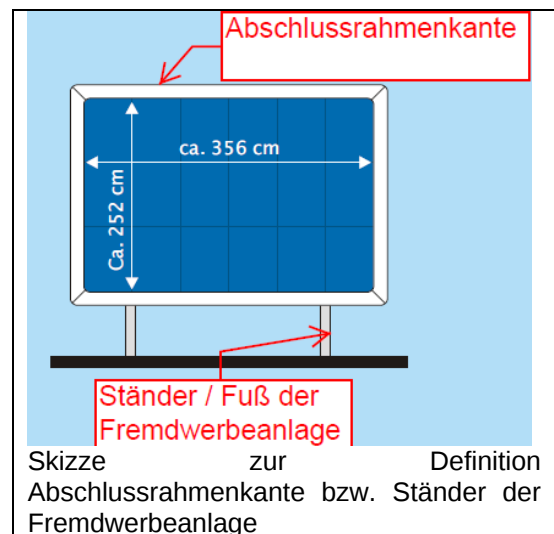
Allgemein werden sich Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung in die Umgebung einfügen, wenn sie die bei den vorhandenen Gebäuden üblichen Maße einhalten und ihre Flächengröße sich den Flächengrößen der in der näheren

Umgebung vorhandenen Bauteile bzw. zusammenhängenden Fassadenflächen anderer baulicher Anlagen entsprechen.

Die Wahrnehmung von Gebäuden und ihre Wirkung wird beeinflusst durch das Zusammentreffen der aufsteigenden Außenwand mit dem Gebäudedach, dem sogenannten Traufpunkt. Ebenso trägt die Gebäudegröße und die Gliederung / Gestaltung der Außenfassade zur Wahrnehmung bzw. Wirkung bei.

Die vorhandene Bebauung im Mischgebiet zeichnet sich dadurch aus, dass bis auf das Mehrfamilienhaus mit einer Traufhöhe von 6,80 m, die weiteren Gebäude maximal eine Traufhöhe von 5,0 m aufweisen bzw. überwiegend eine geringere Traufhöhe haben.

Großflächige Fremdwerbeanlagen wirken in ihrer Höhe und Fläche. Der „Traufpunkt“ wird gleichgesetzt mit der äußeren Abschlussrahmenkante der Plakatierfläche der Fremdwerbeanlage. Neben der reinen Plakatfläche sind zur Höhe auch die Ständer bzw. der Monofuß zu zählen. Da diese Bestandteile der Fremdwerbeanlage in ihrer Höhe variabel sind, wird eine Durchschnittshöhe von ca. 1,0 m angesetzt. Diese Höhe wird abgeleitet aus der Blickhöhe für eine optimale Wahrnehmung durch einen Pkw-Fahrer bei ca. 50 km/h auf ebener Strecke.



Eine durchschnittlich anzunehmende Höhe einer großflächigen Fremdwerbeanlage ergibt sich demnach aus der Plakatflächenhöhe und –sockelhöhe. Im hiesigen Fall wäre von einer Höhe von ca. 4,50 – 5,00 m auszugehen.

Damit erreicht die angenommene Höhe der großflächigen Fremdwerbeanlage in der Regel die Traufhöhe, welche überwiegend im Mischgebiet anzutreffen ist.

Die Flächengröße der im Mischgebiet vorhandenen Bauteile bzw. gliedernden Fassadenflächen sind entweder kleiner als die Plakatflächen bei den üblichen Fremdwerbeanlage (2,52 m x 3,56 m) oder gerade groß genug, um eine Fremdwerbeanlage z.B. als „Großfläche“ anbringen zu können (Hauptstraße 315 / Hauptstraße 319)

Für eine Wahrung der Proportionen sollte die Werbeanlage in einem ausgewogenem Verhältnis zu den Maßen der vorhandenen Gebäude sowie deren Flächengrößen und der Umgebung stehen. Beides wird nach Auffassung der Gemeinde Leopoldshöhe bei den vorhandenen Gebäude (Ausnahme Hauptstraße 317) in dem Mischgebiet in Bezug auf großflächige Fremdwerbeanlagen nicht erfüllt.

In Bezug auf den Vergleich der Maßstäblichkeit Gebäude / großflächige Fremdwerbeanlage drängt sich die Fremdwerbeanlagen optisch auf, da die verfügbaren Fassadenflächen, die überhaupt eine großflächige Fremdwerbeanlage aufnehmen könnte, vollständig beansprucht würde. Der vorhandene Maßstabsrahmen wird dadurch gesprengt, wodurch die vorhandenen Gebäude in den Hintergrund treten. Das städtebauliche Bild der Gemeinde wird verändert. Einer derartigen Entwicklung möchte die Gemeinde Leopoldshöhe mit vorliegender Planung entgegentreten.

Die Maße und Fassadenfläche an dem Mehrfamilienhaus Hauptstraße 317 stellt sich gegenüber den übrigen vorhandenen Gebäuden im Mischgebiet anders da. Die an den Giebelseiten vorhandenen Fassadenflächen bilden einen größeren Flächenzusammenhang als bei den übrigen im Mischgebiet vorhandenen Gebäuden. Die genehmigte großflächige Fremdwerbeanlage wird hinsichtlich der Proportionen und Maße des Gebäudes als stimmig von der Gemeinde beurteilt. Die vorhandene Fremdwerbeanlage ist dominant, wirkt aber optisch nicht aufdringlich in seine Umgebung hinein.

Die andere Giebelseite des Mehrfamilienhauses wird von dem ansässigen Handwerksbetrieb als Eigenwerbeanlage vereinnahmt. Diese Eigenwerbeanlage ist freistehend und von der Fassade räumlich abgesetzt. In der Wahrnehmung ist sie ebenfalls dominant, optisch jedoch nicht aufdringlich. Bei Zulassung einer zusätzlichen großflächigen Fremdwerbeanlage würde die vorherige Aussage allerdings aufgehoben. Dieser Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde vorzubeugen.

Die vorhergehenden aufgezeigten negativen gestalterischen Entwicklungen sind auch auf freistehende großflächige Fremdwerbeanlagen übertragbar. Auch dieser Typus der Fremdwerbeanlage hebt die zuvor beschriebene Formensprache aufgrund seiner Maße und Proportionen auf.

Das City Light Poster wird dagegen als gestalterisch vertretbar beurteilt, denn seine Maße entspricht annähernd der Größe von Haustüren von Wohnbauten (Breite bis ca. 1,15 m, Höhe ca. 2,0 m - Annäherung nach Neuffert, Bauentwurfslehre, 33. Aufl.). Dieses Format findet sich in der vorhandenen Bebauung im Mischgebiet wieder und ordnet sich im Verhältnis zu den vorhandenen freien geschlossenen Fassadenflächen unter. Aufgrund dieser Einschätzung schließt die Gemeinde ausdrücklich großflächige Fremdwerbeanlagen, die Größer sind als 1,20 m x 1,80 m, aus.

Die aufgezeigten gestalterischen und optischen Entwicklungen von großflächigen Fremdwerbeanlagen werden durch die häufig verwandten Farben in den Plakaten, der Beleuchtung und den nunmehr eingesetzten Plakatwechselmaschinen (welche bisher nicht im Gemeindegebiet vorhanden sind) negativ unterstützt.

Die Farben im Mischgebiet und in der Umgebung werden bestimmt durch weiß, ergraute Putzfassade und einem rötlich braunen Farbanstrich. Plakate werden aufgrund ihrer Funktion Aufmerksamkeit zu erzielen, in entsprechenden Farben gestaltet (z.B. rot oder gelb). Diese treten gegenüber der vorhandenen Bebauung in den Vordergrund.

Auch die Beleuchtung, die in den Abend- und dunkleren Morgenstunden die Fremdwerbeanlage ins „Licht setzt“ sowie die Plakatwechselmaschine, die Bewegung erzeugt und somit auf „sich lenkt“, haben zum Ziel, dass die Werbung sich optisch von der Umgebung abhebt.

Angestrebt wird jedoch von der Gemeinde, dass die vorhandene Bebauung und das damit verknüpfte Bild der Gemeinde als Wohnstandort mit Versorgungsangeboten an Ort und Stelle für den mittelfristigen Bedarf prägend bleibt. Eine Verfremdung, die durch eine Anhäufung durch großflächige Fremdwerbung gebildet wird, ist abzuwenden.

3.4 Stadtbildpflege

Mit großflächige Fremdwerbeanlagen innerhalb des hiesigen Mischgebietes ist anhand der vorausgegangenen Darstellung eine Vereinnahmung des öffentlichen

Raumes durch Werbung anzunehmen. Die Gemeinde hat allerdings ein öffentliches Interesse an der Bewahrung eines der Allgemeinheit / den Bewohnern zur Verfügung stehenden neutralen Raumes. Im Gegensatz zu den durchfahrenden Personen wäre der dort ständig wohnende Personenkreis den optischen Einwirkungen ausgesetzt. Durch die ständig wechselnden Werbungen und deren Inhalte (verstärkt insbesondere bei Plakatwechselanlagen) treten die vorhandenen Gebäude in den Hintergrund. Dieses wird als Identitätsverlust der Gemeinde verstanden. Bei Ansiedlung der nicht zugelassenen Nutzungen an diesem Standort, werden bei dem unvoreingenommenen Betrachter bestimmte Vorstellungen in Verbindung mit dem Erscheinungsbild der Gemeinde hervorgerufen, welches nicht förderlich ist für das Image der Gemeinde.

4. Belange des Mischgebietes und der angrenzenden Wohnbebauung

Der Änderungsbereich ist als Mischgebiet ausgezeichnet, der die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander stellt. In dem Mischgebiet sind bisher Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Somit sind Werbeanlagen in vollem Umfang zulässig. Nunmehr ist beabsichtigt, großflächige Fremdwerbung (Definition siehe Belange der Baukultur) als Hauptanlage ebenfalls auszuschließen. Davon ist die

- Werbung an der Stätte der Leistung wie auch
- das City-Light-Poster- Format (ca. 120 x 180 cm) ausgenommen.

Werbeanlagen werden somit nicht generell ausgeschlossen, sondern spezifiziert (§ 1 Abs 9 BauNVO). Das Ansinnen der Außenwerbebranche, Werbung zu präsentieren, ist weiterhin gegeben. Lediglich die Präsentationsmöglichkeiten werden eingeschränkt.

Mit der Erweiterung des Ausschlusskataloges ist die Funktion und Nutzungssituation des Mischgebietes gemäß Baunutzungsverordnung weiterhin gewährleistet.

Die Vorgehensweise findet ihre städtebauliche Rechtfertigung darin, dass innerhalb des Mischgebietes ein hoher Anteil an Wohnnutzung vorhanden ist. Präsent durch ein Mehrfamilienhaus sowie zwei weiteren Wohngebäuden. Diese Gebäude und ihre Nutzung werden im Umfeld und an der Hauptstraße wahrgenommen. Der Handwerksbetrieb und die beiden Anbieter für Dienstleistungen sind entweder durch ihren Standort oder durch ihre Gebäudegröße nur untergeordnet prägend. Dieses gilt für die Situation innerhalb des Mischgebietes wie auch für die Situation an der Hauptstraße. Die Umgebung des Mischgebietes wird durch Wohnbebauung bestimmt, als Wohnquartier wahrgenommen und von der Bevölkerung auch so verstanden. Wenngleich der Änderungsbereich bauplanungsrechtlich ein Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungen ist, wird dieses als solches nicht aufgefasst. Diese städtebauliche Struktur und Wahrnehmung des städtebaulichen Nutzungsgefüges soll auch so bewahrt werden, weshalb u.a. auch der Ausschluss von großflächigen Fremdwerbeanlagen vorgenommen wird. Die Kleinräumigkeit des Mischgebietes verlangt es zudem, sicherzustellen, dass die Wohnbebauung, durch mögliche großflächige Fremdwerbeanlagen nicht beeinträchtigt wird. Es ist nicht auszuschließen, dass sich durch die Kleinräumigkeit, der geringen Breite des Mischgebietes und die Größe der großflächigen Fremdwerbeanlage eine beeinträchtigende Einwirkung für die in alle Richtungen vorhandene und entwickelnde Wohnbebauung ergibt. Die Verschiebung des gesellschaftlichen Lebens, dass Einfluss nimmt auf die Arbeits- und Einkaufszeiten, führt zudem dazu,

dass diese Art von Werbeanlagen häufig beleuchtet sind und im Rahmen der technischen Entwicklung mit Wechselbildanlagen versehen werden.

Diese Aspekte zusammengefasst, hat die Gemeinde in Anbetracht der überwiegenden Wohnbebauung veranlasst, großflächige Fremdwerbeanlage auszuschließen. Somit soll verhindert werden, dass belästigende oder gar störende Wirkungen für die Wohnbevölkerung nicht entstehen.

In dem Mischgebiet ist eine großflächige Fremdwerbeanlage an einer Gebäudeaußenwand realisiert worden. Eine weitere großflächige Fremdwerbeanlage an einer Hausfassade ist beantragt, jedoch nicht umgesetzt worden. Diese Baugenehmigung ist zwischenzeitlich erloschen.

Die ansässigen Betriebe / Anbieter von Dienstleistungen haben entsprechende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung errichtet.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass dem Gebietserhaltungsgebot gem. Baunutzungsverordnung für großflächige Fremdwerbeanlage durch die im Bestand vorhandene Anlage ausreichend entsprochen worden ist. Diese Einschätzung erfolgt vor der Situation der Flächengröße bzw. -zuschnittes des Mischgebietes und der tatsächlichen Umgebungsbebauung und -nutzung. Auch wird Fremdwerbung nicht gänzlich ausgeschlossen sondern lediglich in seiner Größe reglementiert.

Die vorhandene genehmigte großflächige Fremdwerbeanlage hat zudem Bestandsschutz.

Den Belangen der Außenwerbung ist somit entsprochen worden.

5. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat sich mit der grundlegenden Entwicklung von Werbeanlagen in Form von Plakatierungen bzw. Außenwerbung im öffentlichen Bereich im gesamten Gemeindegebiet beschäftigt. Hierzu wurde 2008 von der Gemeinde beschlossen, ein Kandelabersystem einzuführen (siehe Vorlage 158/2008).

Ebenfalls seit 2008 wird in den entsprechenden Gremien der Gemeinde die Ortsdurchfahrt Asemissen diskutiert. Neben Aspekten der Verkehrssicherheit werden auch gestalterische Punkte erörtert. Die städtebauliche Aufwertung des zentralen Bereiches durch Straßenbäume, welche eine erheblich bessere Fassung des öffentlichen Raumes ermöglicht, würde bei Zulassung weiterer großflächiger Fremdwerbeanlagen hinfällig. Um diese von der Gemeinde Leopoldshöhe angestrebte Aufwertung als gestalterisches Hauptentwicklungsziel umsetzen zu können, ist zu verhindern, dass Fakten geschaffen werden, die dieser Entwicklung entgegenstehen. Die Gemeinde Leopoldshöhe nutzt daher hier ihre Planungshoheit, um einer gestalterischen Fehlentwicklung entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Leopoldshöhe ist dabei, die Gestaltung des öffentlichen Raumes in Asemissen zu verbessern. Vor dem Hintergrund, dass beidseitig entlang der Hauptstraße in Asemissen großflächige Fremdwerbeanlagen gem. BauNVO zulässig sind und in diesem Bereich es daher zu einer Überladung mit Werbeanlagen kommen kann, verbunden mit einem Identifikations- und Wahrnehmungsverlust des Ortes Asemissen, hat die Gemeinde Leopoldshöhe beschlossen, die Steuerung von großflächigen Fremdwerbeanlagen in einem Gesamtkontext vorzunehmen. Das Ziel ist dabei, einen optimalen Bestand an Werbeanlagen mit Außenwerbung entlang der Hauptstraße in Asemissen zu schaffen. Davon ist die

- Werbung an der Stätte der Leistung
- sowie
- das City-Light-Poster- Format (ca. 120 cm x 180 cm) ausgenommen.

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Die angestrebte Steuerung von Werbeanlagen bezieht sich ausschließlich auf großflächige Fremdwerbeanlagen.

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung wird begonnen, dieses Ziel zu verfolgen. Zur Zeit sind großflächige Fremdwerbeanlagen in den vorhandenen Gewerbe-, Misch- und Kerngebiet weiterhin zulässig. Dieses wird von der Gemeinde Leopoldshöhe so bewertet, dass ein Ausschluss in diesem kleinflächigen Mischgebiet keine gravierende Auswirkung auf die Außenwerbung hat, da genügend Alternativstandort zur Verfügung stehen.

Anlage:

Übersicht Ausschluss von Werbeanlagen / großflächige Fremdwerbeanlagen

