

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung
Stand: Satzung September 2014

| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| Übersicht 1 : 5.000 | 3 |
| Präambel | 4 |
| Planzeichnung | 5 |
| Planzeichenerklärung | 6 |
| Textliche Festsetzungen / Hinweise | 7 |
| Verfahrensvermerke | 9 |
| Begründung zum Bebauungsplan | ab Seite 10 |

Inhaltsverzeichnis zur Begründung des Bauleitplans

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes 10

II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage, Abgrenzung, Größe und Umgebung des Geltungsbereiches 10

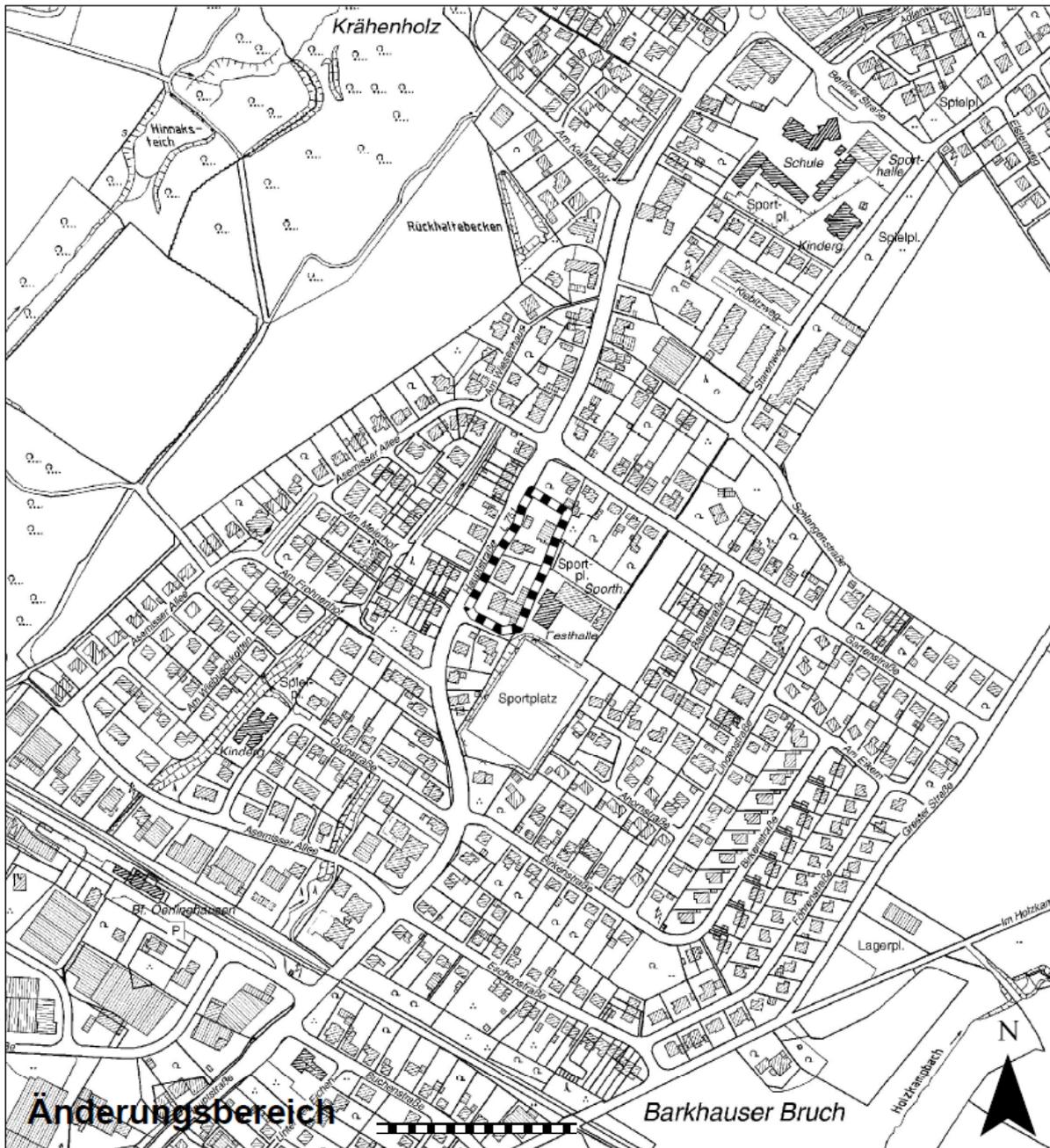
III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1. Rechtliche Aspekte 10
2. Belange des Verkehrs 11
3. Belange der Baukultur 13
 - 3.1 Allgemeines 13
 - 3.2 Entwicklung und Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes von Asemissen 14
 - 3.3 Wahrung der städtebaulichen Proportionen und Raumkanten 15
 - 3.4 Stadtbildpflege 19
4. Belange des Mischgebietes und der angrenzenden Wohnbebauung 20
5. Städtebauliches Konzept 21

Anlage:

Übersicht Ausschluss von Werbeanlagen / großflächigen Fremdwerbeanlagen

Übersicht 1 : 5.000



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

**Gemeinde
Leopoldshöhe**

Übersichtskarte

Ausschnitt aus der
DGK 1:5000

© Geobasisdaten DGK 5 Kreis Lippe, 10-NZR-942



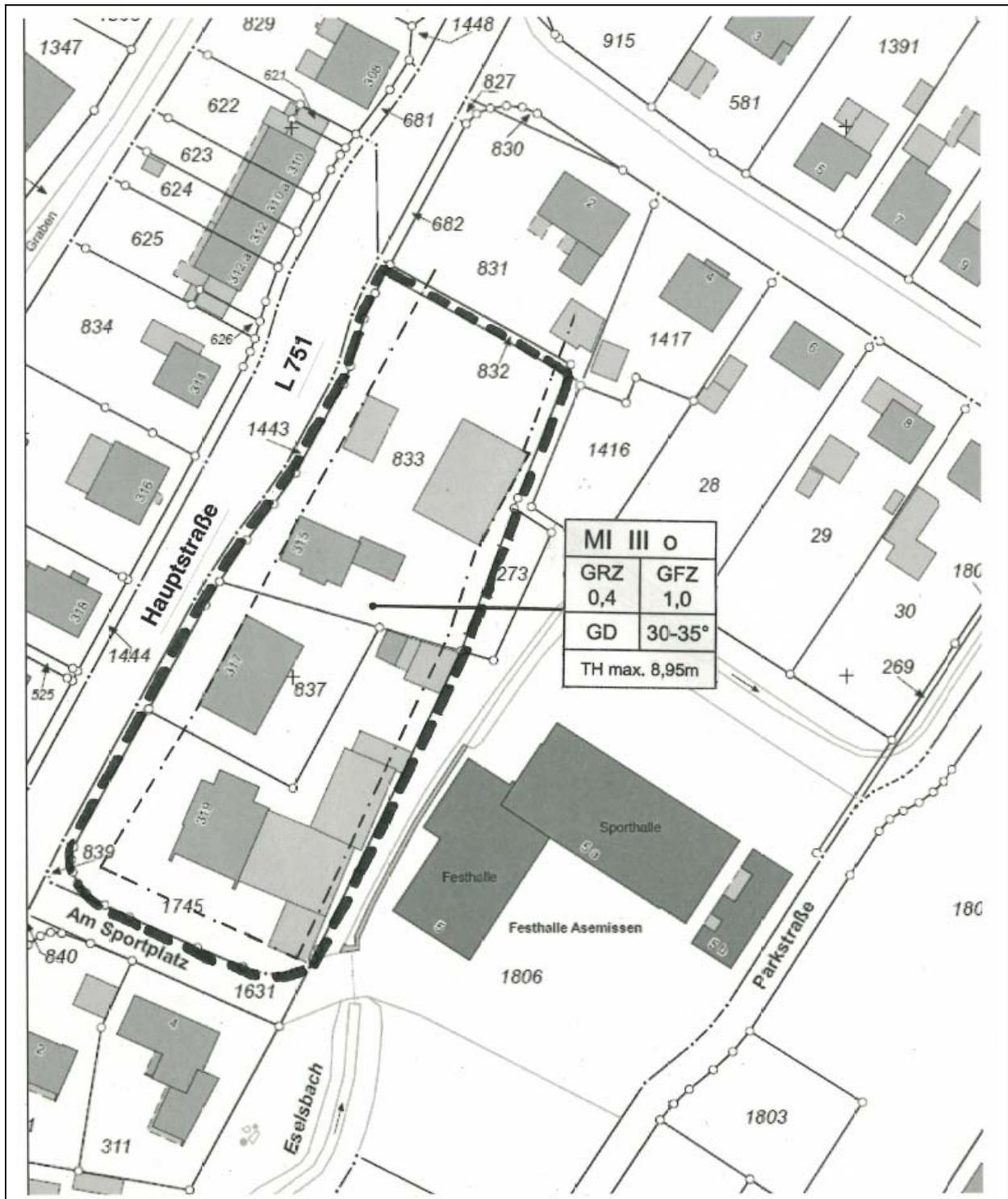
Präambel

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

Planzeichnung



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 |
|--|---|---|---|
| <p>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 _____.</p> <p>Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p> | <p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p> | <p>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.</p> <p>Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)</p> | <p>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)</p> |

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

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 Straßenverkehrskreisels. Das kleinräumige Mischgebiet wird bestimmt durch Wohngebäude, einen Handwerksbetrieb mit angrenzendem 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 Straßenverkehrskreisels, 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. vereinzelt 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 in 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 / der Erschließung

2.1 Allgemeines

Die L 751 / Hauptstraße zweigt von der B 66, die eine Verbindung zur A 2 darstellt, im Süden des Ortsteiles Asemissen bzw. der Gemeinde Leopoldshöhe ab und führt entlang des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung in den Norden des Gemeindegebietes. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Neubau der B 66 wurde der Straßenabschnitt der L 751 / Hauptstraße am Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Verkehrsdichte untersucht. Demnach ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (2008) von ca. 11.000 Kfz/d auszugehen (Quelle: DTV-Verkehrsconsult, Aachen, März 2010, „Voruntersuchung für die L 751n - OU Leopoldshöhe – Asemissen“).

Obwohl die Hauptstraße / L 751 heute eine Hauptdurchfahrts- und -verkehrsstraße der Gemeinde darstellt, weist diese einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Das Straßenbild wird durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt, die nur vereinzelt durch Geschäfte und Dienstleistungsangebote unterbrochen werden.

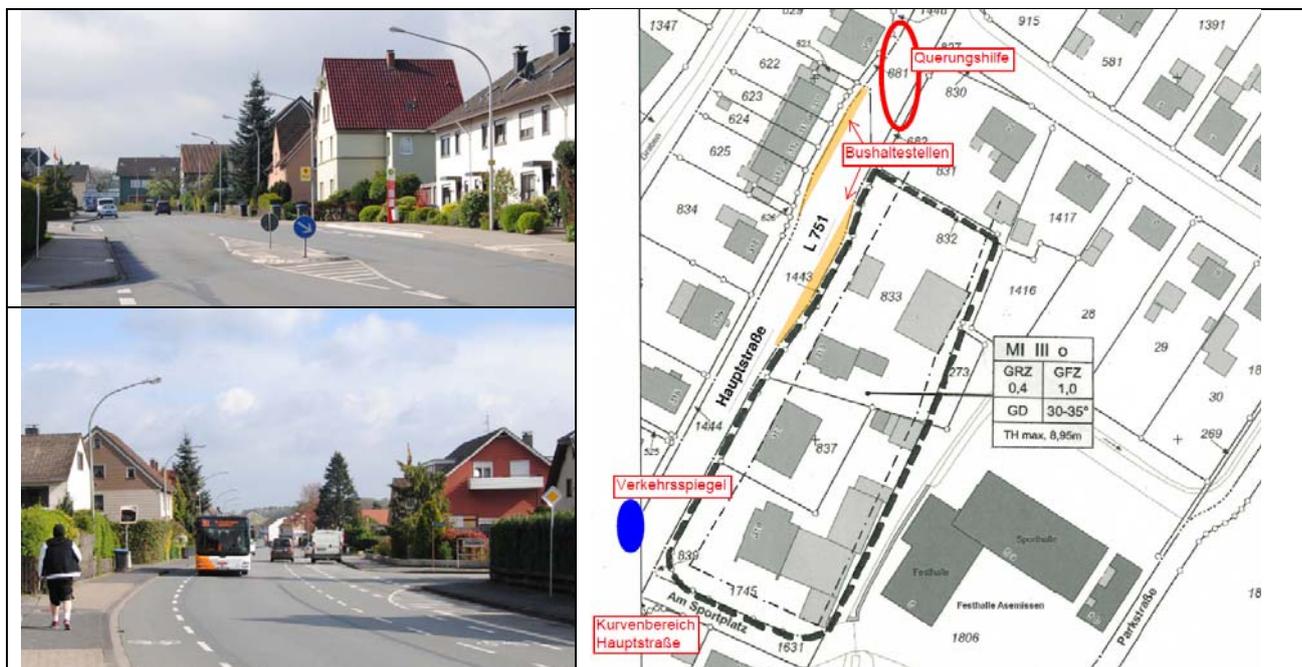
2.2 Bestehende Gefahrensituationen

Vor dem Kreuzungsbereich Asemisser Allee / Gartenstraße / Hauptstraße wurde eine Querungshilfe eingerichtet. Sie ist erforderlich zur Überquerung der Straße insbesondere für Senioren, weniger mobile Personen und Kinder. Gerade aus dem Wohngebiet zwischen der Asemisser Allee und Hauptstraße nutzt dieser Personenkreis die Querungshilfe, da weiter südlich sich die Grundschule, ein Kindergarten, die Bücherei, die Post und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden.

Direkt an der Querungshilfe befindet sich eine Bushaltestelle. Diese ist eine wichtige Anbindung zu den Nachbarkommunen Bielefeld, Oerlinghausen und Lage sowie in das übrige Gemeindegebiet. Hierzu wird teilweise der Bahnhof Oerlinghausen, der im Ortsteil Asemissen liegt, angefahren. Weiterhin wird die Bushaltestelle von Schulbuslinien angefahren.

Gegenüber der Straßeneinmündung Am Sportplatz ist ein Verkehrsspiegel aufgestellt worden. Dieser ist nötig, weil nördlich sich daran ein nicht einsehbarer und mehrfach verschwenkter Kurvenbereich der Hauptstraße anschließt.

Aufgrund von Gesetzesänderungen ist es nicht mehr zulässig, Bürgersteige mit dem Fahrrad zu befahren. Der Straßenbaulastträger hat daraufhin es als erforderlich angesehen, zur Sicherheit der Radfahrer, auf der bisherigen Fahrbahn Radwegstreifen anzulegen. Dieses führt zu Fahrbahnverengungen im Abschnitt des Geltungsbereiches.



2.3 Beurteilung bzgl. Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

Das OVG NRW hat in seinem Urteil vom 26.2.2008 – 10 A 1588/08 festgehalten, dass „in einem gewerblich genutzten Bereich oder an Ausfallstraßen mit Werbeanlage gerechnet wird, sie gehören gleichsam zum Straßenbild und werden von den Verkehrsteilnehmenden im Allgemeinen nicht als Ablenkung empfunden“.

Die Hauptstraße übernimmt dieses vom OVG beschriebene Straßenbild allenfalls in dem Bereich direkt an der B 66. Spätestens ab der Eisenbahnstrecke dominiert die Wohnbebauung und das Straßenbild verändert sich entsprechend. Die Verkehrsteilnehmenden nehmen nunmehr eine Ortsdurchfahrtsstraße mit überwiegender Wohnbebauung wahr, die der Größe des Ortsteiles mit ca. 3.700 Einwohner entspricht. Aufgrund des damit verbundenen Straßenbildes (s. auch Punkt 3 Baukultur) wird von den Verkehrsteilnehmern im Bereich der Bebauungsplanänderung nicht mit Werbeanlagen in Großformat gerechnet.

Die enorme Verkehrsdichte ist nicht nur eine große Belastung für den Ortsteil, sondern erfordert auch eine entsprechende Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Pkw- und Lkw-Nutzer. Die unter Punkt 2.2 beschriebenen Gefahrensituationen verstärken diese Erforderlichkeit.

Eine Zunahme von großflächigen Fremdwerbeanlagen, die ja zusätzlich zu den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und den bereits vorhandenen Großwerbetafeln hinzukämen, würde zur Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen, da auf einer kurzen Straßenstrecke 11.000 Kfz/ Tag, eine unübersichtliche Kurvensituation sowie Bushaltstellen i.V.m einer Querungshilfe von den Verkehrsteilnehmenden wahrzunehmen und einzuschätzen sind, um dann ihr Fahrverhalten entsprechend anzupassen.

Die heutigen besonderen Ausgestaltungsmerkmale wie grelle Farben und Beleuchtungen bei Werbeanlagen werden durch die weiteren technischen Entwicklungen in der Außenwerbung wie z.B. Bildwechselanlagen bei den Verkehrsteilnehmenden zu einer weiteren erforderlichen Steigerung der Aufmerksamkeit führen.

Aufgrund der gegenwärtigen Gefahrensituation, dem bauplanungsrechtlich zu gewährenden nötigen Entwicklungsspielraum für Werbung an der Stätte der Leistung, den bereits vorhandenen großflächigen Fremdwerbeanlagen sowie der elektronischen Entwicklung bei den Großwerbetafeln, wird eine Erweiterung dieser Art an Fremdwerbeanlagen als verkehrsgefährdend von der Gemeinde Leopoldshöhe eingestuft.

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 sollen 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 vorliegende Planung 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 der Hauptstraße 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 Planung 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 erzeugt eine Verfremdung des Ortsbildes beim Betrachter.

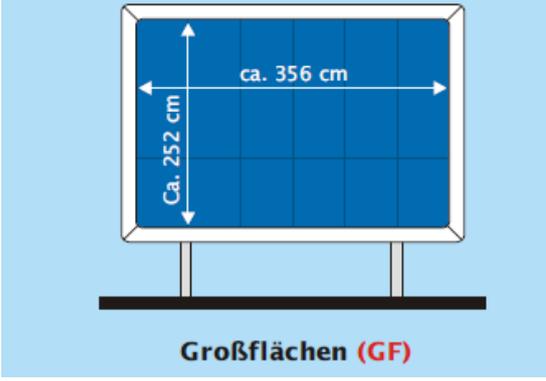
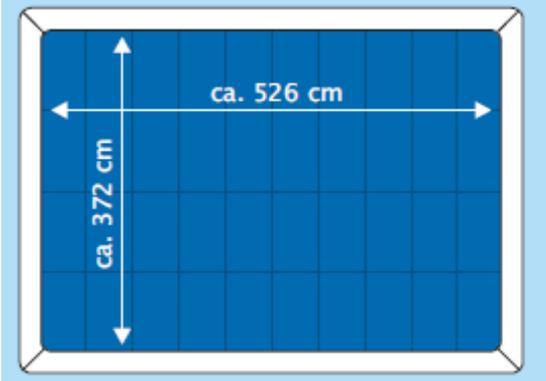
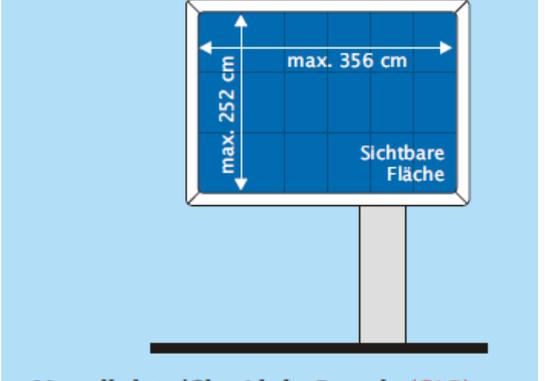
3.3 Wahrung der städtebaulichen Proportionen und Raumkanten

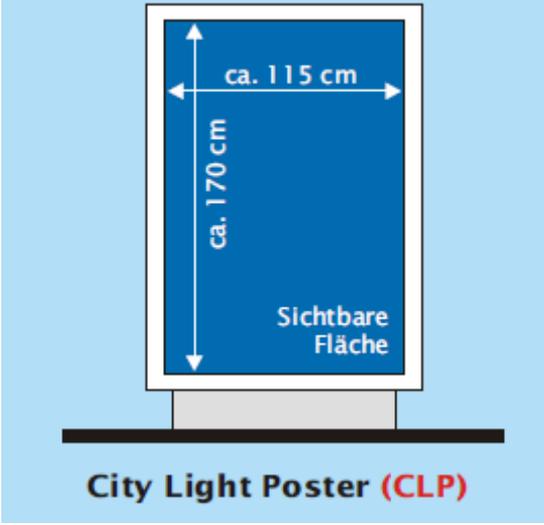
Die im Ursprungsbebauungsplan vorhandenen Baugrenzen sind bisher nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen durchbrochen. In der Örtlichkeit wird daher eine einheitliche Raumkante zur Hauptstraße wie auch zur Straße Am Sportplatz und entlang des renaturierten Eselsbaches wahrgenommen.

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 | |
| <p><u>Wohnhaus</u> TH (= Traufhöhe) 5,0 m ein- bis zweigeschossig kleinflächige Fassadengliederung aufgrund von vorhandenen Fenstern / Türen gem. Nutzung</p> <p><u>Werkstatt, Lager</u> TH 3,0 m Eingeschossig überwiegend geschlossene Fassade bzw. Tore</p> |  |
| Hauptstraße 317, Mehrfamilienhaus | |
| <p><u>Wohnhaus</u> 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</p> |  |
| Hauptstraße 315, Büro- / Geschäftshaus, Wohnhaus, Scheune | |
| <p><u>Bürogebäude</u> TH 3,40, eingeschossig, nördliche und südliche Gebäudeseite ist geschlossen, zur Hauptstraße großflächige Fensterfronten gem. Nutzung</p> |  |
| Hauptstraße 315, Büro- / Geschäftshaus, Wohnhaus, Scheune | |
| <p><u>Wohnhaus</u> TH = keine Angaben, geschätzt 4,50 m eingeschossig, kleinflächige Fassadengliederung aufgrund von vorhandenen Fenstern / Türen gem.</p> | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Nutzung; Ausnahme: nördliche Gebäudewand hat gegenüber den anderen Hauswänden eine Fläche, die nicht durchbrochen wird. <u>Scheune TH</u> = keine Angaben, geschätzt 4,00 m, eingeschossig, nördliche und südliche Gebäudeseite ist geschlossen, zur Hauptstraße großflächige Fensterfronten gem. Nutzung</p> |  | |
| <p>Werbeanlage Großfläche - wird ausgeschlossen -</p> | <p>Ca. 2,52 m x 3,56 m Auf Ständern oder Anbringung an Hauswand</p> |  <p style="text-align: center;">Großflächen (GF)</p> |
| <p>Werbeanlage Superposter - wird ausgeschlossen -</p> | <p>Ca. 3,72 m x 5,26 m Auf Ständern oder Anbringung an Hauswand</p> |  <p style="text-align: center;">Superposter</p> |
| <p>Werbeanlage megalights / CityLightBoards - wird ausgeschlossen -</p> | <p>Ca. 2,80 m x 3,80 m Monofußhöhe ca. 2,55 m Gesamthöhe ca. 5,30 m</p> |  <p style="text-align: center;">Megalights/City Light Boards (CLB)</p> |

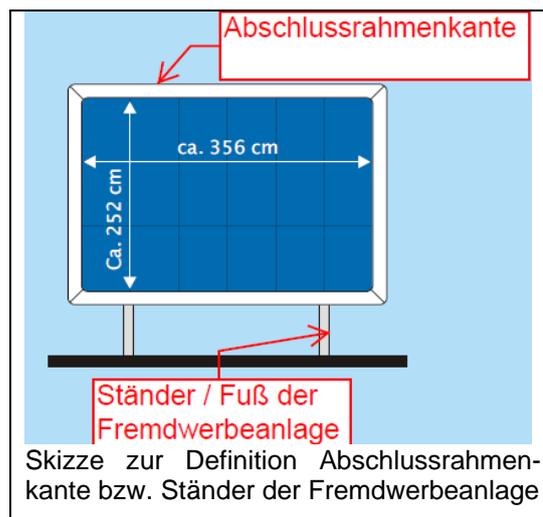
| | | |
|---|---|--|
| <p>City Light Poster - wird zugelassen -</p> | <p>Ca. 1,20 m x 1,80 m Auf Ständern oder z.B. in Buswartehäuschen</p> |  <p style="text-align: center;">City Light Poster (CLP)</p> |
| <p>Kandelabersystem - wird angewandt -</p> | <p>DIN 1 = 0,84 x 0,60 m an Straßenlaternenmasten</p> |  |
| <p>Quelle: Übersicht Werbeträger und Formate aus dem Informationsblatt „Plakate drucken und liefern“ des Fachverbandes Außenwerbung e.V., Frankfurt</p> | | |

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 den Flächengrößen der in der näheren Umgebung vorhandenen Bauteile bzw. zusammenhängenden Fassadenflächen anderer baulicher Anlagen entsprechen (vgl. BverwG 4 C 19/93; VGH München 1 ZB 03.294).

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 ist 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 ausgewogenen Verhältnis zu den Maßen der vorhandenen Gebäude sowie deren Flächengrößen und der Umgebung stehen. Beides wird nach Auffassung der Gemeinde Leopoldshöhe bei den vorhandenen Gebäuden (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 Leopoldshöhe wird verändert. Einer derartigen Entwicklung möchte die Gemeinde Leopoldshöhe mit vorliegender Planung entgentreten.

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 entsprechen 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 weiße, ergraute Putzfassade und einen 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 großflächiger Fremdwerbung gebildet wird, ist abzuwenden.

3.4 Stadtbildpflege

Mit großflächigen 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, was 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 weitere Wohngebäude. 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 sich 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 entstehen.

In dem Mischgebiet ist eine großflächige Fremdwerbeanlage an einer Gebäudeaußenwand realisiert worden. Eine weitere großflächige Fremdwerbeanlagen 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 Fremdwerbeanlagen 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.

Von der IHK Lippe zu Detmold wird eine Beibehaltung der Anbringung von Fremdwerbeanlagen befürwortet, da die vor Ort ansässigen Unternehmen wichtige Einnahmen daraus generieren können. Wie bereits ausgeführt, können vorhandene genehmigte großflächige Fremdwerbeanlagen weiterhin genutzt werden. Diese unterliegen dem Bestandsschutz. Somit sind gegenwärtig keine wirtschaftlichen Einbußen zu erwarten. Sehrwohl treten diese ein, wenn die vorhandene großflächige Fremdwerbeanlage vollständig erneuert werden müsste bzw. Reparaturen oder ähnliches durchgeführt werden müssen, die einen Bauantrag erforderlich machen. Erst ab diesem Zeitpunkt wäre eine finanzielle Belastung durch Mindereinnahmen gegeben.

Des Weiteren sind nur großflächige Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Kleinformatige Fremdwerbeanlagen sind weiterhin zulässig und bieten somit eine Einnahmemöglichkeit. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Einnahmen geringer sind als bei großflächigen Fremdwerbeanlagen.

Auf Unternehmen die erstmalig Einnahmen über Fremdwerbung erzielen möchten, trifft dieses ebenfalls zu.

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.

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

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung wird begonnen, dieses Ziel zu verfolgen. Zur Zeit sind großflächige Fremdwerbeanlage 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 Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Anlage:

Übersicht Ausschluss von Werbeanlagen / großflächigen Fremdwerbeanlagen

