

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan „Würzburger Straße“ auf Gemarkung Tauberbischofsheim**

**- vom 01. Februar 2023 -**

#### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit dem Bebauungsplan „Würzburger Straße“, Gemarkung Tauberbischofsheim, verfolgt die Stadt Tauberbischofsheim das Ziel, die erhöhte Nachfrage nach Standorten für Fremdwerbeanlagen städtebaulich verträglich zu steuern, deren Zulässigkeit zu regeln und Gestaltungsfestsetzungen für Werbeanlagen im Allgemeinen zu treffen.

Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat daher am 25. Juli 2018 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Würzburger Straße“ sowie gem. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Entstehen soll ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

#### **II. Gegenstand**

Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Regelung der nur ausnahmsweise Zulässigkeit selbständiger Werbeanlagen gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 6 BauNVO sowie die Gestaltung von Werbeanlagen allgemein.

Hierzu gelten

- die schriftlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vom 1. Februar 2023 und
- die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW vom 1. Februar 2023

### III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Würzburger Straße“ liegt entlang der Würzburger Straße und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 33, 34, 40, 49/2, 49/1, 53, 55, 55/1, 56, 58/1, 59/1, 62, 65, 65/1, 65/2, 68, 72, 73, 74, 75, 78/1, 79, 79/5, 155/1, 8907, 8927, 8928, 8929, 8930, 8931 der Gemarkung Tauberbischofsheim. Im Westen wird der Planbereich durch die Wertheimer sowie die Mergentheimer Straße und im Osten durch die Kachelstraße begrenzt.

### IV. Rahmenbedingungen

Werbeanlagen besitzen eine städtebauliche Relevanz, welche auch und gerade bei einer Häufung Belange erfassen und berühren, die einer städtebaulichen Betrachtung und Ordnung verlangen. Für das Ortsbild sind Werbeanlagen in aller Regel relevant. Ihr eigentliches Ziel ist es, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild auffallend zu wirken.

Vor allem aufdringlich wirkende oder punktuell verdichtete Fremdwerbeanlagen können die bauliche und architektonische Qualität einer Stadt oder Gemeinde erheblich beeinträchtigen, da sie oft nicht im Verhältnis zur Bebauung stehen und nicht ortsbildgerecht gestaltet sind. Negativ auf das Straßenbild wirken sich auch blinkende und leuchtende Werbung aus.

Auch die Würzburger Straße in Tauberbischofsheim einschließlich der Kreuzungen zur Wertheimer Straße und Mergentheimer Straße rücken in den Fokus der Werbewirtschaft. Hier befinden sich bereits Werbeanlagen, die das Ortsbild nicht nur positiv beeinflussen. Weitere Anlagen sind geplant.

Die Würzburger Straße ist eine Hauptverbindungsstraße und Teil des gewachsenen Ortskerns. Sie wird durch vielgestaltige Baustruktur und zahlreiche Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen geprägt. Neben einem Autohaus befinden sich dort u.a. eine Sparkassenfiliale, gastronomische Betriebe, eine Kindertagesstätte, eine Behörde sowie Ärzte und eine Physiotherapiepraxis. Als Ortsdurchfahrt ist die Würzburger Straße einschließlich der Kreuzungsbereiche zur Wertheimer und Mergentheimer Straße für Bürger und Gäste erlebbar und damit prägend für Tauberbischofsheim. Ein attraktives Erscheinungsbild im Ortskern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist erklärtes Ziel der Stadt Tauberbischofsheim.

Mit dem Bebauungsplan „Würzburger Straße“ sollen Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung begrenzt und im Plangebiet gestalterische

Festsetzungen hinsichtlich aller Werbeanlagen getroffen werden, sodass ein unkontrolliertes Ausufern verhindert werden kann.

Baugenehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### V. **Rechtliche Voraussetzungen**

Gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Würzburger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren können Bauleitpläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm, das Plangebiet ist insgesamt rund 2,3 ha groß. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz) sind ebenfalls nicht gegeben. Somit sind die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

## **VI. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

Um die städtebaulich verträgliche Anbringung von Werbeanlagen zu realisieren, sind Regelungen erforderlich, die Trading-Down-Effekte und Störungen des Wohnens sowie anderer Nutzungen verhindern. Für die Werbeanlagen ansässiger Gewerbetreibender ist es wichtig, einen Ausgleich zwischen der Notwendigkeit gut wahrnehmbarer Werbung einerseits und einem hochwertigen Straßenbild, d. h. auch Geschäftsumfeld andererseits herzustellen. In einem für ein Ortszentrum angemessenen und auch ökonomisch attraktiven Stadtbild sollen die Werbeanlagen weder die einzelnen Gebäude noch das gesamte Straßenbild dominieren.

Stattdessen sollen die Werbeanlagen in Gebäude und Straßenraum integriert werden, um die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich zu steigern. Die angemessene Eigenwerbung der ansässigen Betriebe soll zudem nicht durch Fremdwerbeanlagen überlagert werden.

Gerade um die genannten Trading-Down-Effekte zu vermeiden, werden Werbeanlagen an hierfür nicht vorgesehenen baulichen Anlagen (Bäumen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Schornsteinen, usw.) für unzulässig erklärt. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtprojektionen und Skybeamer dienen als Werbemittel dem Versuch, durch visuelle Irritation möglichst große Aufmerksamkeit zu erregen. Dabei sind diese Werbeanlagen jedoch besonders störend für die Wohnnutzungen und wirken auch im Ortsbild in aggressiver Weise auffällig, irritierend und minderwertig. Daher werden diese Formen von Werbeanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

Großflächiges Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen mit Werbemitteln wirkt in der Regel minderwertig und wertet damit sowohl das Straßenbild als auch den Gewerbestandort ab. Solche, mehr als die Hälfte der jeweiligen Fensterfläche in Anspruch nehmende Werbemittel, werden daher ausgeschlossen. Das teilweise oder vollständige Verschließen durch Platten für Werbezwecke ist aus den gleichen Gründen nicht zulässig. Hingegen sollen Beschriftungen, Beklebungen etc. in untergeordnetem Umfang möglich sein, da einzelne Schriftzüge, Symbole und graphische Elemente inzwischen zur üblichen Werbeausstattung auch hochwertiger Geschäfte bzw. Gastronomie gehören und das Stadtbild kaum oder gar nicht beeinträchtigen. Sämtliche innenliegenden, also hinter der Schaufensterscheibe befindlichen Werbeanlagen sind überdies weiterhin möglich. Auch dies entspricht einer bewährten Form der Schaufensterwerbung.

Als Straße mit hoher Frequenz wird im Bereich der Würzburger Straße

einschließlich der Kreuzungsbereiche zur Mergentheimer Straße und Wertheimer Straße für die Aufstellung von großformatigen Werbetafeln nachgefragt, die nicht gewerblichen Betrieben vor Ort dienen (Fremdwerbeanlagen).

In der Regel bewirken Fremdwerbeanlagen eine Abwertung des Stadtbilds. Dies gilt unabhängig von Größe und Gestaltung der jeweiligen Anlage. Einem möglichen Zusatzverdienst durch Vermietung von Fremdwerbeflächen stehen die negativen Effekte von Fremdwerbung auf die Vermarktung von Ladenlokalen und Gewerbeflächen auf der jeweiligen Liegenschaft selbst sowie in der Nachbarschaft gegenüber. In ihrer Wirkung auf die Wohnfunktion sind Fremdwerbeanlagen als störend und unvereinbar zu klassifizieren. Eine Steuerung von Fremdwerbeanlagen über Gestaltungsfestsetzungen wäre nicht zielführend. Die Menge von Fremdwerbeanlagen könnte auf diese Weise nicht beeinflusst werden. Eine Vielzahl im Größenformat beschränkter Fremdwerbungen würde einen ähnlich negativen Effekt auf das Ortsbild, die Wohnnutzungen und die ansässigen Gewerbebetriebe haben, wie eine Vielzahl größerer Anlagen. Deshalb ist es zielführend auch die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen.

Als eigenständige gewerbliche Nutzungsart werden Fremdwerbeanlagen aufgrund der vorgenannten Zielsetzungen und Gründen heraus auf die im Lageplan begrenzten gesondert für Fremdwerbeanlagen vorgesehenen Flächen begrenzt. Die ausgewählten Standorte wurden auf die bereits baugenehmigten Standorte für Fremdwerbeanlagen begrenzt. Der komplette Ausschluss wäre nur unter der engen Voraussetzung der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe rechtlich möglich. Die ausgewählten Standorte sind städtebaulich vertretbar und auch vom öffentlichen Verkehrsraum aus gut einsehbar sind. Ein Standort deckt die Achse Wertheimer Straße/Würzburger Straße und ein Standort die Würzburger Straße ab. Die Standorte entsprechen dem Planungswillen der Stadt, die baugenehmigten Werbeanlagen werden zudem planungsrechtlich abgesichert.

Die Gestaltung der Fremdwerbeanlagen, insbesondere Größe, Anzahl und Abstand zur Straße ist unter 2.3 der örtlichen Bauvorschriften geregelt. Um der

Abwertung des Gebietes durch Fremdwerbeanlagen vorzubeugen sind die Werbeanlagen hinsichtlich der Gestaltung der Umgebung anzupassen, bei Verschmutzungen zu reinigen bzw. Beschädigungen sind zu beseitigen. Die Blendungsfreiheit der Werbeanlagen ist gerade für den laufenden Verkehr von großer Bedeutung. An Baustellen sind Fremdwerbeanlagen ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür explizit vorgesehenen Flächen zulässig. Diese sind jedoch nach Beendigung der Baustelle unverzüglich zu entfernen.

Eigenwerbeanlagen, d.h. Werbeanlagen als Nebenanlage zur genehmigten Hauptnutzung, sind unter Ausschluss der in Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften genannten Kriterien grundsätzlich im ganzen Planbereich zulässig.

Die gewählten Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen wurden vor Ort auf den Bestand hin überprüft und an diesen angepasst.

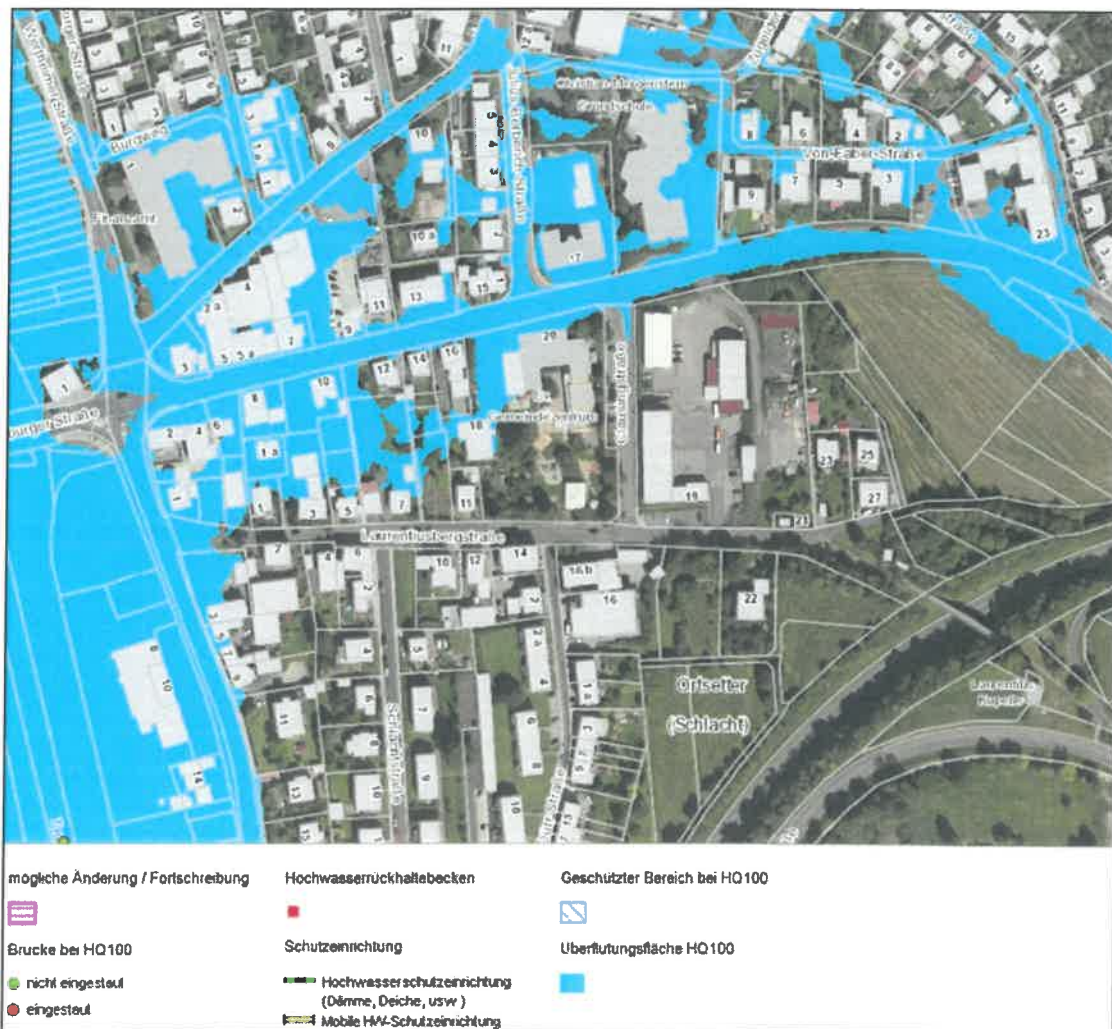
Insgesamt unterstützen die Gestaltungsfestsetzungen zur Werbung somit den maßvollen Umgang mit Werbeträgern, wie er seitens der meisten Eigentümer und Gewerbetreibenden im Plangebiet verfolgt wird.

## **VII. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans „Würzburger Straße“ als gemischte Baufläche fortgeschrieben werden. Durch die Berichtigung erfolgt eine Anpassung die bereits vorhandene städtebauliche Struktur

## **VIII. Nachrichtliche Übernahme**

Teile des Plangebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz (WG) (siehe abgebildeter Auszug). Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Würzburger Straße“ auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu erwarten und Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.



Tauberbischofsheim, den 01.02.2023

  
 Anette Schmidt  
 Bürgermeisterin