

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2022/132

freigegeben am **15.08.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 15.08.2022

Aufstellung eines Bebauungsplans in Südende I - Oldenburger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.09.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücke an der Oldenburger Straße sowie an der Feldbreite gemäß der Anlage 1 zu dieser Vorlage wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Für die Grundstücke Oldenburger Straße 147 bis 159 sowie die drei rückwärtig an den REWE-Markt angrenzenden Wohngrundstücke an der Feldbreite wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bereich ist daher nach § 34 BauGB als ungeplanter Innenbereich zu beurteilen. Der straßenseitige Bereich des Grundstücks liegt im Geltungsbereich der 2014 aufgestellten Satzung zur Regelung der Außenwerbung. Auf dem Grundstück Oldenburger Straße 147 befindet sich der REWE-Markt. Der Gemeinde liegen zwei Bauanträge für, die die Errichtung von insgesamt vier Werbeanlagen für Eigenwerbung zulassen sollen. Diese sollen unmittelbar zwischen der Nebenanlage der Oldenburger Straße und dem Parkplatz, im Übergang zum Nachbargrundstück sowie an der Zufahrt von der Feldbreite entstehen. Die Werbeanlagen sollen jeweils eine Ansichtsfläche von 3,80 m x 2,60 m aufweisen. Auszüge aus den Antragsunterlagen sind als Anlage 2 beigelegt.

Derartige Werbeanlagen für Eigenwerbung befinden sich zwar vereinzelt im Gemeindegebiet, beispielsweise auf den Parkplätzen von Einzelhändlern, jedoch nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum. Die Gemeinde war bisher stets bemüht, den öffentlichen Verkehrsraum und unmittelbar angrenzende Grundstücksflächen möglichst frei von Werbeanlagen zu halten, um zum einen das Ortsbild zu schonen und zum anderen die Verkehrsteilnehmer nicht übermäßig ablenken zu lassen. Insoweit wäre die Errichtung der vier beantragten Werbeanlagen ein Novum.

Über die Zulässigkeit der Bauanträge ist in Ermangelung eines Bebauungsplans auf Basis der o. g. Rechtsgrundlagen zu entscheiden.

Nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da in der näheren Umgebung kein vergleichbares Grundstück vorhanden ist, wäre die Verweigerung des Einvernehmens durch die Gemeinde mindestens mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Insoweit könnte der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigungen haben.

In der Satzung zur Regelung der Außenwerbung wird Fremdwerbung grundsätzlich ausgeschlossen. Eigenwerbung ist jedoch explizit zulässig, soweit besonders störende Formen der Werbung unterlassen werden:

1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 qm,
2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht,
3. Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen,
4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen),
5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Diese Regelungen scheinen im Falle der vorliegenden Bauanträge – vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde – eingehalten zu sein, sodass die Satzung zur Regelung der Außenwerbung der Erteilung von Baugenehmigungen nicht entgegensteht.

Soweit die Gemeinde das Ortsbild und den öffentlichen Verkehrsraum und unmittelbar angrenzende Grundstücksflächen weiterhin vor einer Überfrachtung durch Werbeanlagen schützen möchte, sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen beispielsweise durch die Definierung von überbaubaren Flächen, Grünflächen oder örtlichen Bauvorschriften, zu treffen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen. Dadurch kann die Gemeinde die Zurückstellung der Baugesuche nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung über die Bauanträge getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann der Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen erarbeitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auch die angrenzenden, noch unbeplanten Grundstücke umfassen, um den gesamten Bereich städtebaulich zu ordnen.

Ein Lageplan ist als Anlage 1 beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Zunächst keine.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss
2. Auszug aus den Bauantragsunterlagen für 4 Werbeanlagen