

Vorlage

| | |
|-----------------------------------|--|
| Drucksachen-Nr.: | BV/046/2022/III-61 |
| Einreicher: | Der Oberbürgermeister |
| Verantwortlich für die Umsetzung: | Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 05.04.2022 | | | | |
| Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg | öffentlich | 19.04.2022 | | | | |
| Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt | öffentlich | 19.05.2022 | | | | |

Titel:

Änderungsplan Nr. 150 A „Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“ – Befreiung von der Einhaltung der östlichen Baugrenze

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt stimmt dem in der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Antrag auf Befreiung von der östlichen Baugrenze des Änderungsplans Nr. 150 A zur Errichtung einer Werbeanlage zu.

| | |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlagen: | § 31 BauGB § 5 Absatz 3 Nr. 2 Hauptsatzung |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | - |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen: | - |
| Hinweise zur Veröffentlichung: | - |

Relevanz mit Leitbild

| Handlungsfeld | | Ziel-Nummer |
|---|-------------------------------------|-------------|
| Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft | <input checked="" type="checkbox"/> | W 03 |
| Kultur, Freizeit und Sport | <input type="checkbox"/> | |
| Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr | <input type="checkbox"/> | |
| Handel und Versorgung | <input type="checkbox"/> | |
| Landschaft und Umwelt | <input type="checkbox"/> | |
| Soziales Miteinander | <input type="checkbox"/> | |

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Vorlage ist nicht leitbildrelevant | <input type="checkbox"/> |
|------------------------------------|--------------------------|

Steuerrelevanz

| Bedeutung | | Bemerkung |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Vorlage ist steuerrelevant | <input type="checkbox"/> | |
| Abstimmung mit Amt 20 erfolgt | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Vorlage ist nicht steuerrelevant | <input checked="" type="checkbox"/> |
|----------------------------------|-------------------------------------|

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Umsetzung der Beschlussvorlage erfordert keinen Einsatz städtischer Finanzmittel.

Zusammenfassung/Fazit:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Hermann-Köhl-Straße 1, welches sich im Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" befindet.

Der gewählte Standort zwischen der oberirdischen Heizleitung und dem vorhandenen Gebäude liegt außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, daher wurde eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt. Die Voraussetzungen für die Erteilung sind erfüllt.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Ausgangssituation

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer LED-Werbeanlage auf dem Grundstück Hermann-Köhl-Straße 1 (Anlage 2). Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße".

Die Werbeanlage hat eine Displaygröße von 4,80 m x 2,88 m und eine Gesamthöhe von 6,60 m. Damit die Werbeanlage gut sichtbar ist, soll sie zwischen dem vorhandenen Gebäude und der oberirdischen Fernwärmeleitung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet (Teilgebiet 4) fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Errichtung der Werbeanlage als gewerbliche Anlage in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässig. Der vom Bauherrn gewählte Standort liegt jedoch jenseits der östlichen Baugrenze und ist damit zunächst nicht genehmigungsfähig (Anlage 3).

Daher hat der Bauherr den in der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage beigefügten Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" gestellt.

In der Antragsbegründung (Anlage 4, Seite 2) wurden zwei bebauungsplankonforme Standorte auf ihre Eignung zur Errichtung einer Werbeanlage geprüft. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass diese Standorte aus betriebsorganisatorischen bzw. technischen Gründen ungeeignet sind.

Bewertung

Dem Antrag kann dem Grunde nach zugestimmt werden. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiung von der festgesetzten Baugrenze liegen vor. Rechtsgrundlage ist § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Diese setzt zunächst voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall wird der Grundzug der Planung, hier die Entwicklung und Stabilisierung eines Gewerbegebietes durch das Vorhaben gestützt. Werbeanlagen sind, werden sie mit Fremdwerbung bestückt, gewerbliche Anlagen.

Gewerbliche Anlagen sind als Hauptnutzung wie die Errichtung von Gebäuden an die Festsetzung der Baugrenze gebunden. Die Baugrenze ist neben der Festsetzung der Art der Nutzung (Gewerbe) ein weiterer Grundzug der Planung (§ 30 BauGB).

Wird die gleiche Werbeanlage mit Werbung an der Stätte der Leistung bestückt, ist sie planungsrechtlich als Nebenanlage zum beworbenen Gewerbebetrieb zu bewerten. Damit ist sie regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (also außerhalb der Baugrenze) zulässig, wenn der Bebauungsplan das nicht anders regelt.

Der hier betroffene Bebauungsplan Nr. 150 A trifft keine Regelung zu Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, damit ist ihre Zulässigkeit ebenda gegeben.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan 150 A im Unterschied zum vorher geltenden Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ auch keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen. Diese sind im Zuge der Überplanung entfallen. Der Plangeber (hier die Stadt) hat also bewusst auf Regelungen für Werbung in diesem Bebauungsplan verzichtet.

Die Baugrenze kann hier als Grundzug der Planung nicht berührt sein, da eine gewerbliche Anlage nur aufgrund ihrer inhaltlich unterschiedlichen Plakatierung keine andere städtebauliche Wirkung entfaltet als eine gleichartige Nebenanlage.

Dem Erfordernis eines ausreichenden Abstands von Gebäuden zu der vorhandenen oberirdischen Fernwärme-Primärtrasse wird weiterhin Rechnung getragen.

Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Erteilung der Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Ebenso kann vom Vorliegen einer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beabsichtigten Härte gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausgegangen werden. Diese Bestimmung soll nach dem Willen des Gesetzgebers besonderes für jene Fälle angewandt werden, wenn beispielsweise die Lage oder der Zuschnitt des Grundstücks eine zweckmäßige Nutzung nicht zulassen. Vor dem Hintergrund, dass hier ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, dessen Zweckbestimmung in der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art liegt, schränkt die konkrete Lage der Baugrenze die Nutzung des Grundstücks ein.

Nachbarliche Belange sind nicht berührt, da das Vorhaben keine privaten Nachbarn hat, die betroffen sein könnten. Das Grundstück schließt östlich und südlich an öffentlichen Verkehrsraum an, der nicht beeinträchtigt wird.

Die Befreiung ist auch mit anderen öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage 2: Luftbild mit Standort der geplanten Werbeanlage

Anlage 3: Auszug aus dem Änderungsplan Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" mit Kennzeichnung des geplanten Standorts der Werbeanlage

Anlage 4: Antrag auf Befreiung