

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/341/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	11.11.2013				liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.11.2013				zurückgestellt
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	14.01.2014				

Titel:

Befreiung von der örtlichen Bauvorschrift (Festsetzung Nr. 7 und 8) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungscenter Franzstraße/Askanische Straße"

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von den Festsetzungen Nr. 7 und 8 (örtliche Bauvorschrift) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungscenter Franzstraße/Askanische Straße" wird zugunsten des beantragten ganzheitlichen Gestaltungskonzeptes der Eigentümerin uneingeschränkt zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungscenter Franzstraße / Askanische Straße" Vorlage: Beschlussvorlage DR/BV/087/2009/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Abweichung von den Festsetzungen Nrn. 7 und 8 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungscenter" der Stadt Dessau-Roßlau, gefasst werden.

Die Abweichung bezieht sich im Wesentlichen auf die seitens der Centerverwaltung beantragten Werbeanlagen, die zur Georgenstraße, Kantorstraße und Rennstraße nicht zulässig sind.

Auszug aus den Festsetzungen:

Baugestalterische Festsetzungen nach örtlicher Bauvorschrift (§ 85 BauO LSA)

7. An den Fassaden im Erdgeschoss ist Werbung nur in folgender Weise zulässig:
 - a. entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße direkt unterhalb der vorspringenden Fassade der Obergeschosse in einer Höhe von maximal 1,2 m,
 - b. auf den beiden an den Haupteingang angrenzenden Fassadenflächen entlang der Franzstraße und der Askanischen Straße und auf den beiden in den Eingang hineinführenden seitlichen Fassadenflächen jeweils auf der gesamten Fläche nur in Form der Schriftzüge und Signets der Betreiber/Mieter des Centers sowie des Schriftzuges und des Signets des Centers. Die Werbung auf beiden Seiten muss einen symmetrischen Gesamteindruck erzeugen.

8. Die Fassaden der Obergeschosse sind von Werbung frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind:
 - a. im Haupteingangsbereich der Bereich der Fassadenecken zum zurückgesetzten Eingang: hier dürfen 2 vertikal vorstehende, streifenförmige Werbeflächen angebracht werden. Die Größe dieser Werbeflächen darf in der Höhe 8,0 m, in der Breite 1,5 m nicht überschreiten. Sie dürfen die festgesetzte Oberkante von 78,6 m ü. HN um bis zu 2 m überragen,
 - b. die Fassade oberhalb des Haupteingangs: hier ist die Anbringung eines Schriftzuges in der Breite der Eingangsfront und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig,
 - c. im Bereich der Franzstraße und Askanischen Straße die vorgesetzten, transluzenten textilen Großwerbeflächen: diese sind mit max. 1,5 m Abstand zur Fassade und in einem gefassten Rahmen aus Stahl oder Aluminium über eine filigran gestaltete Raumtragwerkskonstruktion anzubringen. Insgesamt sind maximal 3 Werbeflächen zulässig. Die Werbeflächen müssen eine einheitliche Höhe der Oberkanten haben, sie dürfen die festgesetzte Oberkante von 78,6 m ü. HN um bis zu 3 m überragen. Die Größe der Werbeflächen muss in der Höhe mindestens 7,0 m, maximal 9,0 m und in der Breite mindestens 3,0 m, maximal 10,0 m betragen.

Folgende in der Anlage 2 aufgeführte Werbeanlagen widersprechen den genannten Festsetzungen

- | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 01a | Haupteingang Werbefläche, leuchtend |
| 04 | Parkhauszufahrt, Werbefläche, unbeleuchtet |
| 07b | Neugestaltung Eingang Georgenstraße, Werbefläche, leuchtend zu Öffnungszeiten |
| 09a | Fassadengestaltung Kantorstraße, Werbefläche, unbeleuchtet |
| 11 | Nebeneingang, Werbefläche, leuchtend zu Öffnungszeiten |
| 12 | Nebeneingang, Werbefläche, leuchtend zu Öffnungszeiten |
| 14 | Parkhauszufahrt (Kantorstraße), Werbefläche, unbeleuchtet |
| 15 | Anlieferung (Rennstraße), Werbefläche, unbeleuchtet |

Die Nummerierungen beziehen sich auf die auf dem mitgelieferten Plan der Ansichten eingetragenen Nummern der einzelnen Werbeanlagen.

Für diese Werbeanlagen ist eine Befreiung von den Festsetzungen Nr. 7 und 8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt worden (Anlage 3).

Abweichungen von Anforderungen von den örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der öffentlichen-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden für diesen Bebauungsplan festgesetzt, um das Maß der Produktwerbung auf den Seiten Askanische und Franzstraße auf ein verträgliches Maß einzuschränken und auf den Seiten Georgenstraße, Kantorstraße und Rennstraße auszuschließen. Da es sich bei der beantragten Umgestaltung im Wesentlichen um die Bezeichnung des Gebäudes, Kenntlichmachung von Eingängen und nur in den

Fällen der Nummern 11 und 12 um Werbung für Einzelhandelsbetriebe, aber auch hier nicht um Produktwerbung, handelt, ist einzuschätzen, dass der Zweck der betreffenden Vorschrift nicht berührt wird.

Zur Prüfung der Abweichung unter Würdigung des Ortsbildes wurde das gesamte Umgestaltungskonzept einschließlich der einzelnen Werbeanlagen im Beirat für Stadtgestaltung mit folgendem Ergebnis beraten (Anlage 4):

- 01a wird wie beantragt befürwortet,
- 04 wird bei Weglassen des Pfau oder Verkleinerung auf die Breite des Schriftzuges befürwortet (wurde im Befreiungsantrag bereits entsprechend angepasst)
- 07b wird als unbeleuchtete Werbeanlage befürwortet
- 09a wird wie beantragt befürwortet
- 11 wird als unbeleuchtete Werbeanlage befürwortet
- 12 wird als unbeleuchtete Werbeanlage befürwortet
- 14 wird wie beantragt befürwortet
- 15 wird wie beantragt befürwortet

Aufgrund der Einschätzung des Beirates für Stadtgestaltung, der dem gesamten Gestaltungskonzept der Eigentümerin attestiert, dass es dazu dient das Erscheinungsbild des Centers aufzuwerten und somit auch dem Ortsbild dient, ist die Abweichung auch vertretbar.

Zu dieser für die drei beantragten, nur während der Öffnungszeiten leuchtenden Werbeanlagen Nrn. 07b, 11 und 12 vom Beirat empfohlenen Beschränkung auf Nicht-Beleuchtung wurde, da diese Einschränkung im Wesentlichen nachbarliche Interessen betrifft, zu diesen Werbeanlagen sowie den großflächigen Werbeanlagen Nrn. 14 und 15 die Zustimmung der betroffenen Nachbarn eingeholt. Diese Zustimmungen zu den während der Öffnungszeiten leuchtenden Werbeanlagen wie auch den Werbeanlagen Nrn. 14 und 15 sind dieser Beschlussvorlage beigelegt (Anlage 4).

Mit diesen Zustimmungen ist die vom Beirat empfohlene Einschränkung der drei Werbeanlagen Nrn. 07b, 11 und 12 nicht mehr erforderlich, da sie die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar machen.

Zusammenfassend sind also die beantragten, nur zu den Öffnungszeiten leuchtenden Werbeanlagen 07b, 11 und 12 unter Würdigung des Ortsbildes und nachbarlicher Interessen vertretbar.

Fazit:

Von den Festsetzungen Nrn. 7 und 8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 kann zugunsten des beantragten Gestaltungskonzeptes der Eigentümerin, wie im Befreiungsantrag vorgelegt, abgewichen werden.

Anlagen:

- 2 Auflistung der beantragten Werbeanlagen
- 3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen
- 4 Protokollauszüge des Beirates für Stadtgestaltung vom 12.07.2012 und 07.03.2013
- 5 Zustimmung der Nachbarn, mit 2 Anhängen