

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Stadtrat	Datum:	17.05.2023
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	51122-120-44
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0219/23/12-059
Sitzungsdatum:	10.05.2023	Niederschrift:	12/SR/034

4. Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße" - Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sachverhalt:

In den Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist ein Verbot für Werbeanlagen, welche nicht in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, nicht explizit verboten. In der Begründung ist lediglich folgender Hinweis enthalten:

„Die Vorgaben zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen zielen in die gleiche Richtung: Zum einen soll zwar die zweifelsohne notwendige Werbung in ausreichendem Maße ermöglicht werden, zum anderen sollen aber eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes sowie extreme Gestaltungsauffälligkeiten verhindert werden. Um eine gewisse Übersichtlichkeit gewährleisten und eine gute Orientierung für Kunden und Anlieferer ermöglichen zu können, sind sowohl Standorte als auch Gestaltungstypen für bauliche selbständige Schilder beschränkt. Diese sind nur in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung zulässig.“

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem aktuellen Urteil vom 19.05.2021 der Klage einer Werbefirma zwecks Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße stattgegeben und die Kreisverwaltung aus Baugenehmigungsbehörde verurteilt, die versagte Baugenehmigung zu erteilen.

Die Stadt Gerolstein hat daher auf Anraten der Verwaltung im Juni 2021 die Thematik beraten. Der Stadtrat Gerolstein hat dann in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um die Zulässigkeit von Werbeanlagen neu zu regeln.

Das beauftragte Planungsbüro hat zwischenzeitlich verschiedene Lösungsansätze erarbeitet. Zusammen mit der Stadtspitze wurde sich auf beigefügte Fassung verständigt, die durch einen Vertreter des Planungsbüros dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 19.04.2023 vorgestellt wurde.

Der Bauausschuss hat die geänderten Textfestsetzungen zur Kenntnis genommen und dem Stadtrat empfohlen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die vorliegenden Planungsunterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ auf Empfehlung des Bauausschusses als Entwurf und beauftragt die Verwaltung, die Planungsunterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 18 Nein: 2



Projekthintergrund

- Urteil Verwaltungsgericht Trier 19.05.2021:
- Zustimmung zur Klage der Werbefirma; Verurteilung der Kreisverwaltung zur Erteilung der Baugenehmigung



Begründung: **Unterlagen enthalten keine Angaben zum Gebietscharakter und zum Gestaltungsziel**

- Einzelheiten wurden in der Sitzung am 22.02.2023 erörtert

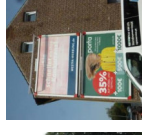


Weitere Vorgehensweise

- Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB durch die Verwaltung
- Die Änderung der drei Bebauungspläne soll nur hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen erfolgen
 - Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen
 - Zunächst war eine einheitliche Änderung (gleiche Festsetzungen für alle drei Teilpläne) vorgesehen
 - Aufgrund des unterschiedlichen Gebietscharakters wurde es jedoch erforderlich, Differenzierungen für die drei Teilpläne vorzunehmen



Änderung der Bebauungspläne Sarresdorfer Str. West (Nördlich, Südlich, Lindenstr.)



Projekthintergrund

- 2006: Beschluss der 3 Bebauungspläne als Satzung
- **einheitliche Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen**
(bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
- 2020: Bauantrag zur Errichtung einer großflächigen Werbetafel in der Lindenstraße
- Erteilung der Baugenehmigung wurde versagt
- **Einreichen einer Klage seitens der Werbefirma**
- **Urteil Verwaltungsgericht Trier 19.05.2021**





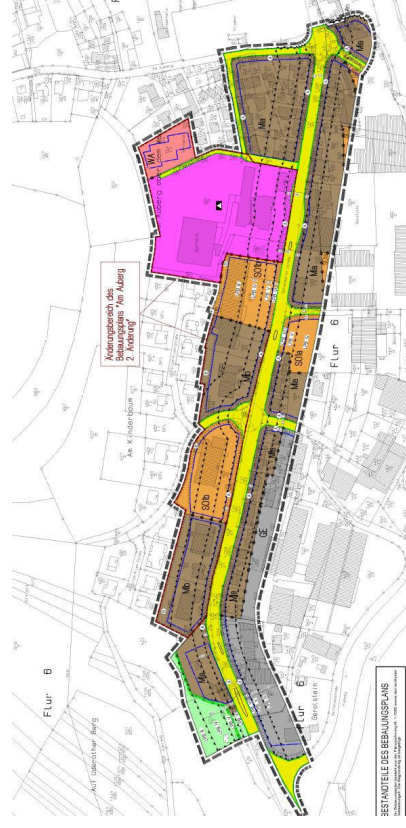
Sarresdorfer Straße Südlicher Bereich



Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich



Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich

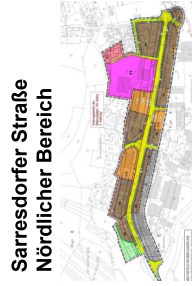


Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich





Gebietscharakter



- Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete
- Ortseingangssituation
- Häufung von Werbeanlagen
- Teilweise schützenswerte Wohnnutzung in MI

Sarresdorf Straße Südlicher Bereich



- Sonder- und Gewerbegebiete
- Geringer Anteil an Mischgebieten
- Kein schützenswerter Gebietscharakter

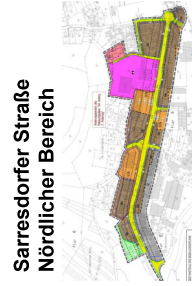
Sarresdorf Straße / Lindenstraße



- Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen etc.
- schützenswerter Bereich (hoher Anteil an Wohnen)



Gebietscharakter & Ziele



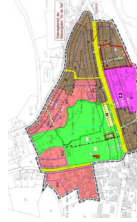
- teilweise schützenswerte Wohnnutzung in MI
- Ziel: Regelung von Eigenwerbung; Ausschluss von Fremdwerbung

Sarresdorf Straße Südlicher Bereich



- kein schützenswerter Gebietscharakter
- Ziel: Regelung von Eigenwerbung und Fremdwerbung

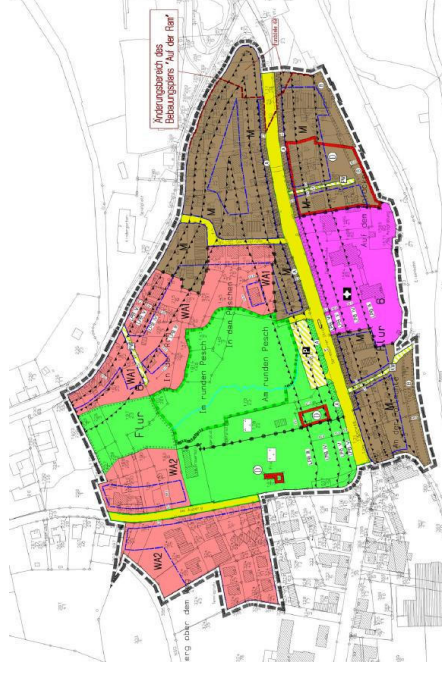
Sarresdorf Straße / Lindenstraße



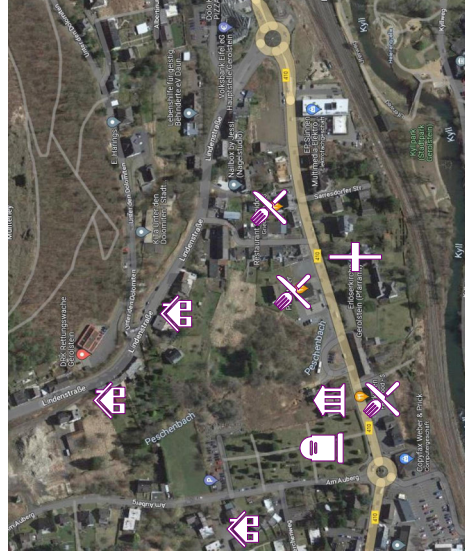
- schützenswerter Bereich (hoher Anteil an Wohnen)
- Ziel: Regelung von Eigenwerbung; Ausschluss von Fremdwerbung



Sarresdorfer Straße / Lindenstraße



Sarresdorfer Straße / Lindenstraße





Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich

- Ersatzlose Streichung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 1.4.3:

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten können baulich selbständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und ausschließlich die Funktion eines Hinweisschildes für einen auf dem betreffenden Grundstück angesiedelten Betrieb (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Stelle der Leistung) übernehmen. (Des weiteren gelten die Regelungen nach Nr. 3.1.5).



Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich

- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind generell unzulässig.
Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 5 qm pro Fassadenseite zulässig.
Insgesamt sind höchstens 12 m² pro Nutzungseinheit zulässig.
Werbeanlagen sind in einen Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie anzubringen.
Werbeanlagen oberhalb der Traulinie sind generell unzulässig.



Änderung der Textfestsetzungen

- In der Sitzung des Bauausschusses am 22.02.2023 wurden Vorschläge für eine differenzierte Festsetzung zur Gestaltung der Werbeanlagen für alle drei Teilpläne diskutiert
- Nach ausführlicher Aussprache wurde jedoch kein Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat gefasst
- Die textlichen Festsetzungen wurden nach dem Ergebnis der Sitzung in Abstimmung mit der VG-Verwaltung nochmals angepasst und werden nachfolgend erneut zur Diskussion gestellt



Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich

- Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit (Art der baulichen Nutzung) unter Punkt 1.1.1, Unzulässig sind:
 - *Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).*

Sarresdorfer Straße
Nördlicher Bereich





Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich

- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:
Je Grundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens 2 Fahnenmasten, bestehend aus 3 Einzelmasten je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit akustischer Untermalung und Toneffekten. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.



Sarresdorfer Straße Südlicher Bereich

- Ersatzlose Streichung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 1.4.3:
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten können baulich selbständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und ausschließlich die Funktion eines Hinweisschildes für einen auf dem betreffenden Grundstück angesiedelten Betrieb (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Stelle der Leistung) übernehmen. (Des weiteren gelten die Regelungen nach Nr. 3.1.5).



Sarresdorfer Straße Südlicher Bereich



Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich

- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:
Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Trauflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“). Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8 m nicht überschreiten.



Sarresdorfer Straße Nördlicher Bereich

- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:
Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen sowie für Hinweisschilder unzulässig. Das Be-, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig. Unzulässig ist die Errichtung oder Nutzung von Videowalls, Monitoren und programmierbaren LED-Displays. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselnden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten.

Sarresdorfer Straße Südlicher Bereich



- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter

Punkt 3.1.5:

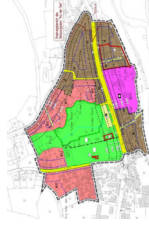
Je Grundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens 2 Fahnenmasten, bestehend aus 3 Einzelmasten je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit akustischer Untermalung und Toneffekten. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.

Sarresdorfer Straße / Lindenstraße



- Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit (Art der baulichen Nutzung) unter Punkt 1.1.1, Unzulässig sind:
 - *Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).*

Sarresdorfer Straße / Lindenstraße



Sarresdorfer Straße Südlicher Bereich



- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fremdwerbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 12 m² pro Ansichtsfläche zulässig. Sie können zweiseitig ausgeführt werden und dürfen beleuchtet oder angestrahlt werden. Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 5 m² pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 12 m² pro gewerblicher Nutzungseinheit zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Sarresdorfer Straße Südlicher Bereich



- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:

Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen (Eigen- und Fremdwerbung) sowie für Hinweissschilder unzulässig.

Das Be-, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig.

Unzulässig ist die Errichtung oder Nutzung von Videowalls, Monitoren und programmierbaren LED-Displays. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselnden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten.



Sarresdorfer Straße / Lindenstraße

- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Trauflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten.



Sarresdorfer Straße / Lindenstraße

- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:

Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen sowie für Hinweisschilder unzulässig.
Das Be-, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig.
Unzulässig ist die Errichtung oder Nutzung von Videowalls, Monitoren und programmierbaren LED-Displays.
Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit sich bewegenden oder wechselnden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten.



Sarresdorfer Straße / Lindenstraße

- Ersatzlose Streichung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 1.4.3:

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten können baulich selbstständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und ausschließlich die Funktion eines Hinweischildes für einen auf dem betreffenden Grundstück angesiedelten Betrieb (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Stelle der Leistung) übernehmen.
(Des weiteren gelten die Regelungen nach Nr. 3.1.5).



Sarresdorfer Straße / Lindenstraße

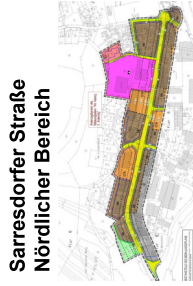
- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind generell unzulässig.
Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 3 qm pro Fassadenseite zulässig.
Insgesamt sind höchstens 6 m² pro Nutzungseinheit zulässig.
Werbeanlagen sind in einen Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie anzubringen.
Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie sind generell unzulässig.





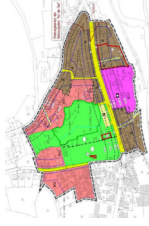
Wesentliche Unterschiede



Sarresdorfer Straße
Südlicher Bereich



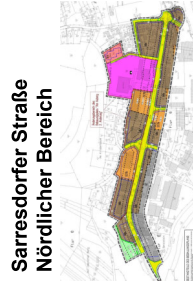
Sarresdorfer Straße /
Lindenstraße



Fremdwerbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 12 m² pro Ansichtsfläche können zweiseitig ausgeführt und dürfen beleuchtet oder angestrahlt werden



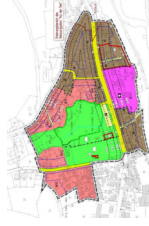
Wesentliche Unterschiede



Sarresdorfer Straße
Südlicher Bereich



Sarresdorfer Straße /
Lindenstraße



Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie

Werbeanlagen oberhalb der Traulinie sind generell unzulässig
Höchstens 2 Fahngengruppen mit je 3 Einzelfahnen / Masthöhe maximal 6,00 m

Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie

Werbeanlagen oberhalb der Traulinie sind generell unzulässig
Höchstens 2 Fahngengruppen mit je 3 Einzelfahnen / Masthöhe maximal 6,00 m



Sarresdorfer Straße / Lindenstraße

- Neuformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 3.1.5:

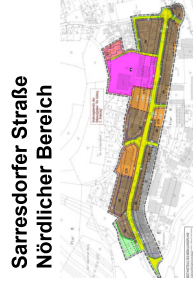
Je Grundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens 2 Fahngengruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit akustischer Untermalung und Toneffekten.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.



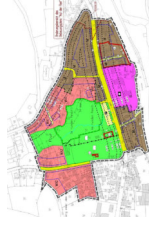
Wesentliche Unterschiede



Sarresdorfer Straße
Südlicher Bereich



Sarresdorfer Straße /
Lindenstraße



Unzulässigkeit von Fremdwerbung
Ersatzlose Streichung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 1.4.3
Eine Werbung von bis zu 5 m² pro Fassadenseite. Insgesamt höchstens 12 m² pro Nutzungseinheit

Zulässigkeit von Fremdwerbung
Ersatzlose Streichung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 1.4.3
Eine Werbung von bis zu 5 m² pro Fassadenseite. Insgesamt höchstens 12 m² pro Nutzungseinheit

Unzulässigkeit von Fremdwerbung
Ersatzlose Streichung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Punkt 1.4.3
Eine Werbung von bis zu 3 m² pro Fassadenseite. Insgesamt höchstens 6 m² pro Nutzungseinheit

Wesentliche Unterschiede

**Sarrebrunner Straße
Nördlicher Bereich**



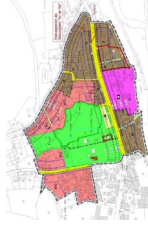
Freistehende Werbeanlagen
maximal **8 m** Höhe

**Sarrebrunner Straße
Südlicher Bereich**



Freistehende Werbeanlagen
maximal **8 m** Höhe

**Sarrebrunner Straße /
Lindenstraße**



Freistehende Werbeanlagen
maximal **6 m** Höhe

Für alle BPläne:

- Generelle Unzulässigkeit von Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen einschließlich Videowalls u.Ä.
- Keine akustische Werbung, Toneffekte usw.