



**Stadt
Gerolstein
(VG Gerolstein)**

**Bebauungsplan
„Sarresdorfer Straße West /
Lindenstraße“
4. Änderung
gemäß § 13 BauGB**

**Begründung
SATZUNG**

Stand: 06. Oktober 2023

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.1	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
2	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
2.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
2.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
2.3	Verkehrliche Erschließung	7
3	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	8
3.1	Landes- und Regionalplanerische Vorgaben.....	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
5	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	10
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	10
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften.....	12
6	Hinweise und Empfehlungen	14
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	15
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	15
9	Kostenschätzung.....	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 1987 hatte der Stadtrat Gerolstein bereits erste Überlegungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Sarresdorfer Straße. Im Jahr 2003 hat der Stadtrat Gerolstein die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße“ und „Lindenstraße“ beschlossen. Planungsabsicht für den Bereich war es die Zielvorstellungen der Stadt für den Bereich der vielfältigen Entwicklungen sowie schnellen Veränderungen beidseits der Sarresdorfer Straße sowie südlich der Lindenstraße steuern zu können.

Innerhalb des Geltungsbereiches lagen damals ausschließlich Entwicklungen vor, die nach § 34 BauGB vollzogen wurden. Insbesondere die Teile des Plangebietes entlang der Sarresdorfer Straße sowie in dem spitz zulaufenden östlichen Teil zwischen Sarresdorfer Straße und Lindenstraße waren als eine Gemengelage zu bezeichnen, die durch ein Nebeneinander der teilweise konkurrierenden, teilweise sich ergänzenden Nutzungsarten Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel und Wohnen sowie teilweise auch noch Resten landwirtschaftlicher Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 geprägt waren. Teilweise konnte eine zunehmende Verdrängung der Wohnnutzung festgestellt werden, die ursprünglich das gesamte Plangebiet in starkem Maße mitprägte. Lediglich der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets konnte auch damals noch eindeutig als Wohngebiet bezeichnet werden.

Um Immissionskonflikten sowie einer Verschlechterung des Wohnumfeldes entgegenzuwirken und gleichzeitig die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Einrichtungen sowie Grünflächen und Denkmalschutzgebiete vor einer negativen Gesamtentwicklung zu schützen, sah die Stadt die Erforderlichkeit diese Flächen zu überplanen und mit dem Instrument des Bebauungsplanes eine Grundlage zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teilgebiet zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte eine angemessene Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen sichergestellt und eine weitergehende Lösung bestehender Nutzungskonflikte herbeigeführt werden. Darüber hinaus sollten Verbesserungen in den Bereichen des Gesamterscheinungsbildes (Durchgrünung, Werbeanlagen) und Verkehrsführung / Verkehrsablauf erreicht werden, um den Standort im Bereich der Sarresdorfer Straße und der Lindenstraße zu verbessern und dauerhaft funktionsfähig halten zu können. Es sollte mit der Ursprungsplanung ein Rahmen für künftige Nutzungsänderungen geschaffen werden, der eine positive Entwicklung der Gesamtstadt Gerolstein begünstigt.

Der Bebauungsplan Sarresdorfer Straße, Lindenstraße wurde am 01.12.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und umfasst neben dem Bereich zwischen der Lindenstraße und dem Auberg auch den Teil der östlichen Sarresdorfer Straße.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet neben Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der vorhandenen und zulässigen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen auch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen.

Um einerseits die vorliegenden Nutzungen zu schützen und dennoch die Errichtung von Werbeanlagen aufgrund der gemischten Nutzungen entlang der Straße zu ermöglichen sowie Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vorzubeugen, wurden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen im Ursprungsbebauungsplan begründet.

Neben dem Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ umfassen die Bebauungspläne „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ sowie „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ einheitliche Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen.

Zwischenzeitlich haben sich im Plangebiet „Sarresdorfer Straße /Lindenstraße“ entlang der Sarresdorfer Straße neben den öffentlichen Einrichtungen, dem jüdischen Friedhof, der Erlöserkirche, dem Heimatmuseum sowie der Berufsschule auch zahlreiche Betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Das Plangebiet ist darüber hinaus auch geprägt durch einen hohen Anteil an wohnbaulichen Strukturen, sodass von

einer gemischten Nutzungsstruktur in einem historisch geprägten Bereich im Plangebiet ausgegangen werden kann.

Mit der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben wurden auch vermehrt Bauanträge zur Errichtung von großflächigen Werbeanlagen bei der Stadt Gerolstein eingereicht. Da das Verwaltungsgericht Trier mit einem Urteil vom 19.05.2021 zum Schluss kommt, dass die vorliegenden gestalterischen Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen in den Bebauungsplanunterlagen (in der Begründung) nicht hinreichend begründet sind hat die Stadt Gerolstein in seiner Sitzung vom 11.08.2021 beschlossen, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“, „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ und „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ zu ändern.

Ziel der Änderung der drei Bebauungspläne ist die Änderung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher textlicher Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen durch eine Begründung des Gebietscharakters des jeweiligen Plangebietes sowie der damit einhergehenden Gestaltungsziele und Differenzierungen.

1.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren ändern oder ergänzen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Da lediglich die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die dazugehörige Begründung geändert werden aber die Planzeichnung sowie die übrigen textlichen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit besitzen, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Durch die geänderten textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wird die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt und an den Grundzügen der Ursprungsplanung weiterhin festgehalten.

Das vereinfachte Verfahren kann nur angewandt werden, wenn mit der Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen.

Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird vorliegend nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor.

Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) vorliegend als erfüllt angesehen werden, kann die Stadt Gerolstein den Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ im vereinfachten Verfahren ändern.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren ist bei Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird. Hinzu kommt, dass von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung der zusammenfassenden Erklärung ebenfalls abgesehen werden kann.

1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat am 11.08.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße /Lindenstraße“ gefasst.

In der Sitzung am 10.05.2023 hat der Stadtrat der Stadt Gerolstein dem Entwurf des Bebauungsplans zur 4. Änderung zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ wurde am 16.06.2023 im Mitteilungsblatt der VG Gerolstein ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2023 gebeten bis einschließlich 28.07.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ____ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

2.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet der 4. Änderung deckt sich mit dem bisherigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Gerolstein am westlichen Stadteingang. Insgesamt grenzt das Plangebiet „Sarresdorfer Straße /Lindenstraße“ östlich an den Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West /Nördlicher Teilbereich“ sowie „Sarresdorfer Straße West/ Südlicher Teilbereich“ an.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Übersichtskarte und der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung.



Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de/Juni/2023>]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

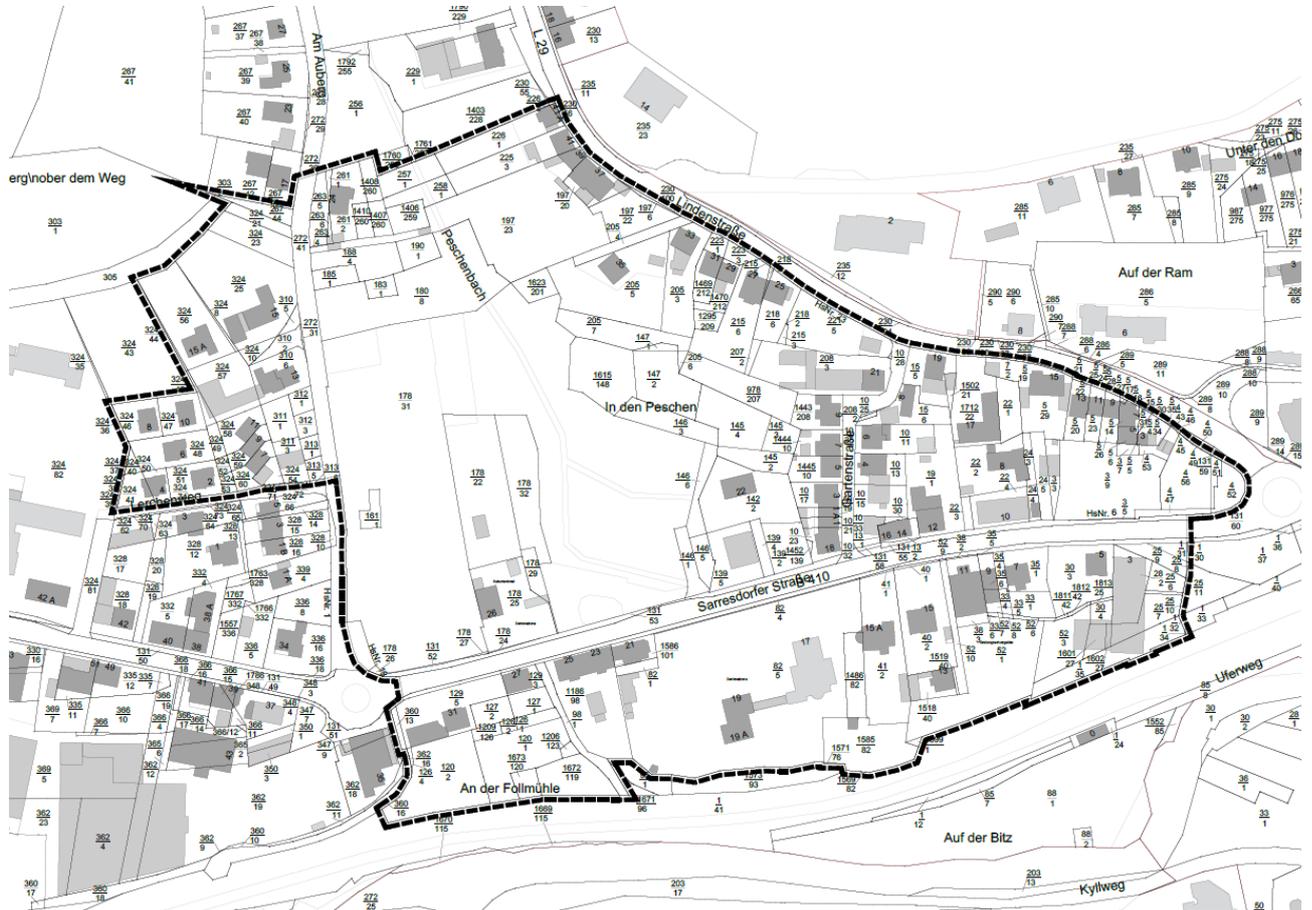


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes gemäß des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ aus dem Jahr 2005

(Quelle: ISU Bitburg 2023, <http://www.lvermgeo.rlp.de/Juni 2023>]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

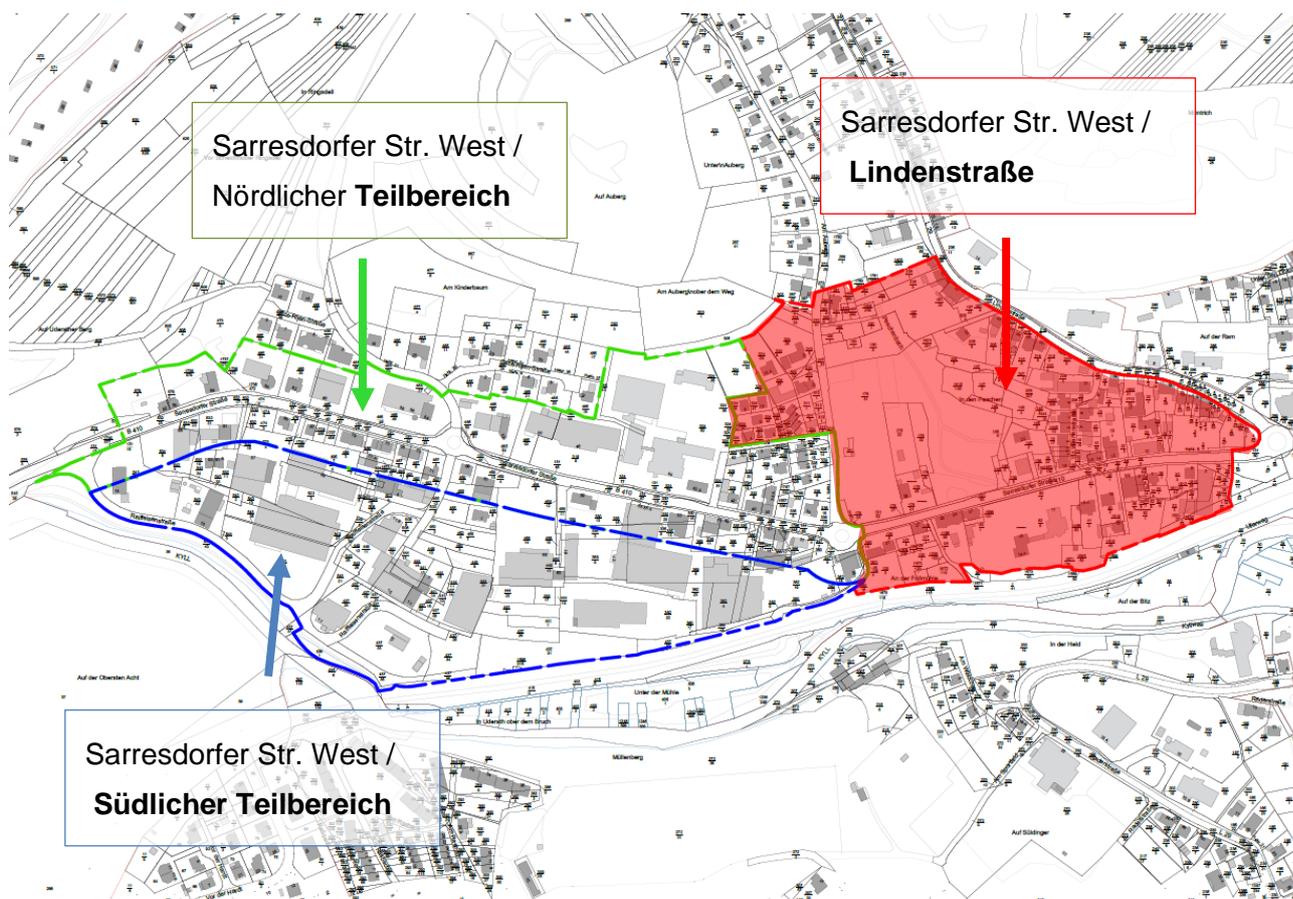


Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes der 3 Bebauungspläne an der Sarresdorfer Straße
(Quelle: ISU Bitburg 2023, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Juni 2023]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

2.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, dass an den ursprünglichen Festsetzungen aus dem Jahr 2005 lediglich Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen geändert werden.

Die übrigen bauplanungs-, grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen gelten weiterhin fort. Zur Verdeutlichung und Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen werden die textlichen Festsetzungen, die weiterhin fort gelten abgedruckt und lediglich die Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen unterstrichen dargestellt.

An der Planzeichnung wurden keine Änderungen vorgenommen, sodass die zeichnerischen Festsetzungen in der Ursprungsfassung weiterhin fort gelten.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche interne und externe Erschließung des Plangebietes ist im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bereits ausreichend berücksichtigt worden. Durch die weiterhin geltenden unveränderten zeichnerischen Festsetzungen wird die Erschließung auch zukünftig sichergestellt. Im Zuge der 4. Änderung wurde lediglich die Zulässigkeit von Werbeanlagen geändert.

3 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ wurden bereits die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) sowie dem regionalen Raumordnungsplan und dem Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan (2014) geprüft. Auf die Ausführungen der Begründung aus dem Jahr 2005 wird verwiesen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes geändert. Da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 4. Änderung erfolgt, wird der Bebauungsplan nach wie vor aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gerolstein entwickelt. Änderungen der Flächennutzungsplanung sind aufgrund der vorliegenden Änderungen nicht erforderlich.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Wie bereits erläutert liegt für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ vor.

Mit den vorliegenden Änderungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, die unterstrichen dargestellt werden, werden in den textlichen Festsetzungen Änderungen in Kapitel 1.1.1, 1.4.3 sowie in Kapitel 3.1.5 vorgenommen. Die übrigen Festsetzungen gelten weiterhin fort und sind in der Entwurfsfassung in grau abgedruckt.

Die vorliegende Begründung geht lediglich auf die Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen ein. Für die Begründung der übrigen Festsetzungen wird auf die Ursprungsfassung der Begründung hingewiesen.

Darüber hinaus werden die zeichnerischen Festsetzungen nicht geändert und gelten ebenfalls weiterhin fort.

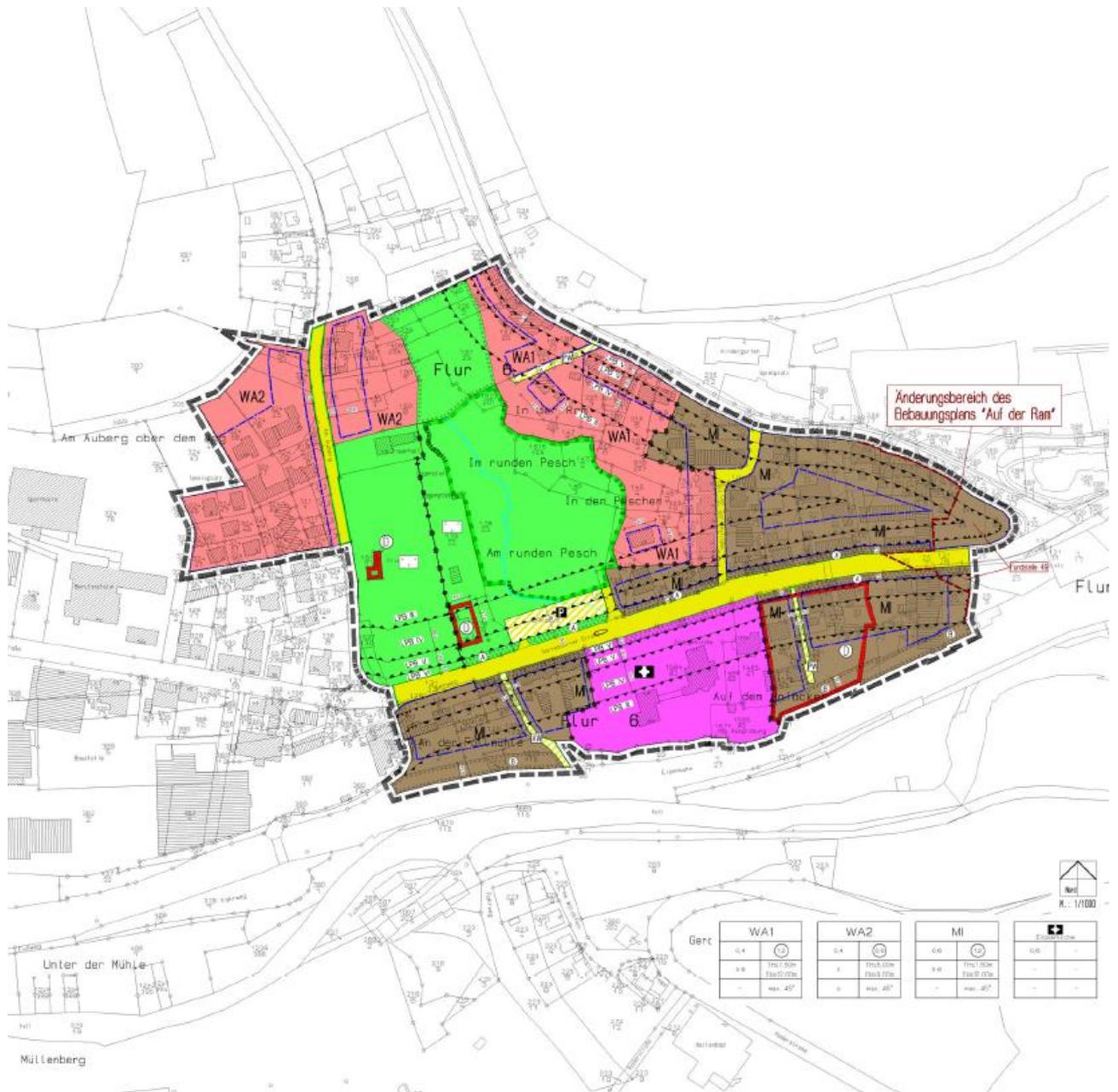


Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ (2006)
(Quelle: ISU Bitburg 2005, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ wurden die betroffenen Umweltbelange bereits ermittelt und im Zuge der Abwägung berücksichtigt. Auf die Begründung der Ursprungsfassung wird verwiesen.

5 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind als Art der baulichen Nutzung aufgrund der Gemengelage sowohl Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese werden ergänzt durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Bereich des jüdischen Friedhofs sowie des Peschenbach und durch Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Erlöserkirche

Bevor auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Werbeanlagen eingegangen wird, sind zunächst einmal die Begrifflichkeiten Eigen- und Fremdwerbung voneinander abzugrenzen.

Handelt es sich um eine Werbeanlage der Eigenwerbung, so wird diese genutzt, um auf einen Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nähe hinzuweisen sowie für deren Dienstleistungen oder Waren zu werben. Die Werbeanlage steht somit in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Betrieb, sodass man von Eigenwerbung an der Stätte der Leistung ausgehen kann, die bauplanungsrechtlich als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO gewertet werden kann, da diese dem Nutzungszweck der Baugebiete dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Eigenwerbung kann demzufolge gemäß § 14 BauNVO bewertet werden, sofern keine weitergehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Gestaltung der Eigenwerbeanlagen im Bebauungsplan einschränken.

Im Gegensatz zu den Eigenwerbeanlagen stehen Fremdwerbeanlagen nicht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb und können als selbstständige Anlagen an einem anderen Standort auf einen Betrieb in der Umgebung oder auf Waren hinweisen, ohne dass diese in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Da die Fremdwerbeanlagen in keinem Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, werden diese Anlagen als eigenständige Gewerbebetriebe definiert. Es lässt sich somit ableiten, dass eine solche Anlage auch unter dem Begriff eines Gewerbebetriebes gemäß der BauNVO gewertet werden kann und demzufolge ohne weitergehende Festsetzungen beispielsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet als nicht störenden Gewerbebetrieb gem. § 4 BauNVO, in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO als sonstigen Gewerbebetrieb oder als Gewerbebetrieb aller Art in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig ist.

Das vorliegende Plangebiet ist im Norden und Osten stark geprägt durch die vorliegende Wohngebietsnutzung. Der Westen des Plangebietes umfasst das Heimatmuseum sowie den jüdischen Friedhof und den Grünzug am Peschenbach.

Entlang der Sarresdorfer Straße haben sich folgende Nutzungen wie u.a. Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Schank- und Speiswirtschaften angesiedelt. Ergänzt werden diese um die das Areal der Erlöserkirche südlich der Sarresdorfer Straße.

Um städtebaulichen Missständen und einer Fehlentwicklung vorzubeugen, wurden auf Grundlage einer Bestandserhebung Strukturbereiche ermittelt, die über Festsetzungen zu den verschiedenen Baugebietstypen im Ursprungsbebauungsplan gemäß BauNVO zeichnerisch ausgewiesen wurden. An der Ausweisung der Baugebiete Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet sowie den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen wird weiterhin festgehalten.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden Fremdwerbeanlagen (Anlagen, die nicht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen) in allen ausgewiesenen Baugebietstypen im vorliegenden Plangebiet gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO aus den vorgenannten Gründen gezielt bauplanungsrechtlich ausgeschlossen. Die vorliegende Änderung ist im Zusammenhang mit den Änderungen des Bebauungsplanes

„Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teilbereich“ sowie des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ zu betrachten (siehe Exkurs). Die drei Plangebiete wurden hinsichtlich ihrer Gebietscharaktere sowie deren Gestaltungszielen im Einzelfall betrachtet. Aufgrund der räumlichen Nähe der drei Plangebiete sind diese jedoch auch hinsichtlich der Zulässigkeiten im Zusammenhang mit den anderen geänderten Festsetzungen zu betrachten. Die Rechtfertigung der getroffenen Festsetzungen und der Ergänzung, dass Fremdwerbbeanlagen bauplanungsrechtlich gem. § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO ausgeschlossen werden, wird aufgrund des Vorliegens der nachfolgenden besonderen städtebaulichen Gründe dargelegt:

Aufgrund der Vielzahl an kleineren gewerblichen Nutzungseinheiten entlang der Sarresdorfer Straße ist bereits eine Vielzahl an bestehenden Werbeanlagen vorhanden. Um auch neuen Betrieben die Möglichkeit zu geben, dass die Eigenwerbeanlagen ihren Zweck erfüllen, entlang der Haupteerschließungsachse überhaupt noch wahrgenommen werden und gleichzeitig die vorhandene Wohnnutzung zu schützen, werden Fremdwerbbeanlagen vorliegend ausgeschlossen. Im Übrigen trägt diese Festsetzung zum Schutz und der Ausrechterhaltung der historischen Prägung sowie den Freizeitnutzungen bei.

Gleichzeitig dient eine solche Festsetzung der Ermöglichung von Eigenwerbung, auf der im vorliegenden Plangebiet der Fokus liegt. Ziel ist es im vorliegenden Plangebiet aufgrund der gemischten Nutzungen einer weitergehenden Überfrachtung der Grundstücke entlang der Straße entgegenzuwirken und zu verhindern, dass das Wohnumfeld durch eine störende Anhäufung von Fremdwerbbeanlagen zunehmend verschlechtert wird. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet neben den gewerblichen Strukturen auch schützenswerte Nutzungen wie zum Beispiel das Wohnen sowie Gemeinbedarfsflächen, die durch die vorliegenden Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen geschützt werden sollen. Planungsabsicht der Stadt ist es im vorliegenden Gebiet die gemischte Nutzungsstruktur weiterhin aufrechtzuerhalten und nicht der Eindruck zu schaffen, dass es sich im vorliegenden Gebiet eher um ein Gewerbegebiet statt um ein Mischgebiet handelt, wenn die Grundstücke mit Eigen- und noch Fremdwerbbeanlagen bebaut werden. Gewerbliche Nutzungen sollen die vorliegende Wohnnutzung ergänzen. Zum Schutz der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete, die direkt aneinander angrenzen wird aus Gründen der Rücksichtnahme die vorgenannte Festsetzung zum Ausschluss von Fremdwerbung im gesamten Plangebiet als begründet angesehen. Zudem sprechen auch die örtlichen Gegebenheiten dafür, dass es durch die Anhäufung von unterschiedlichen Werbeanlagen zu einer Störung der Verkehrssicherheit im Bereich des Kreisels kommt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin sicherzustellen und negative Auswirkungen auf die vorliegende Wohn- und Verkehrssituation zu verhindern, stellt die ergänzende Festsetzung zur Unzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen in den Mischgebieten eine geeignete steuernde Möglichkeit dar.

Von einer Festsetzung zur Unzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gezielt abgesehen, da gemäß § 52 LBauO Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den ursprünglichen Festsetzungen war enthalten, dass in den Sondergebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten selbstständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Entlang der Sarresdorfer Straße befinden sich ausschließlich Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete, sodass gemäß der alten Festsetzungen die Zulässigkeit von selbstständigen Eigenwerbeanlagen fast überall im Plan ausnahmsweise zulässig wäre. Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Regelung des Standortes der Werbeanlagen werden aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und der großzügig ausgewiesenen Baugrenzen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße Lindenstraße – Lindenstraße“ als obsolet bewertet und

demzufolge gestrichen. Gestalterischer Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen wird demzufolge Vorrang eingeräumt.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Der Gesetzgeber hat die Länder ermächtigt, durch entsprechende Rechtsvorschriften zu ermöglichen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können (§ 9 Abs. 4 BauGB). In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem auf der Landesbauordnung RLP beruhende Gestaltungsvorschriften zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen werden. Die Möglichkeit hierzu räumt § 88 LBauO ein.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung der Werbeanlagen in die baulich, teilweise historisch geprägte und gleichzeitig gemischte Umgebung sichergestellt werden.

Aufgrund der Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten. Auch mit der Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen neue Festsetzungen begründet werden.

In der vorliegenden Änderung wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen eine Neuformulierung vorgenommen, die besagt, dass es aufgrund der vorgenannten Gründe innerhalb des Plangebietes Sarresdorfer Straße / Lindenstraße, 4. Änderung lediglich Eigenwerbeanlagen zulässig ist und Fremdwerbung ausgeschlossen wird. Auf die Definition von Eigenwerbung wird auf vorherige Kapitel der Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes aufgrund der zu erwartenden störenden Häufung und Überfrachtung, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Damit dennoch die Errichtung von Eigenwerbung aufgrund der direkt angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung sowie der historisch geprägten Bereiche im Plangebiet keine überfrachtende Wirkung einnimmt, wird die Größe der Eigenwerbeanlagen pro Nutzungseinheit auf bis zu 3 m² pro Fassadenseite begrenzt. Insgesamt sind höchstens 6 m² kumulierte Eigenwerbung zulässig, sodass die Eigenwerbeanlagen lediglich auf zwei Fassadenseiten begrenzt werden kann. Dies wird vorliegend als verträglich eingestuft. Um einem sogenannten Windhundrennen vorzubeugen, ist die Zulässigkeit der Größe der Eigenwerbung beschränkt auf eine gewerbliche Nutzungseinheit, sodass für alle Gewerbebetriebe gleiche Möglichkeiten zur Realisierung von Werbeanlagen eingeräumt werden.

Aus städtebaulichen Erwägungen und zur Verhinderung von Werbeanlagen auf den Dächern dürfen Werbeanlagen nur in einem Mindestabstand von 50 cm zur Trauflinie angebracht werden. Auf die Definition der Trauflinie bei Flachdachgebäuden wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Damit auch freistehende Werbeträger, wie beispielsweise Werbepylonen die Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes grundsätzlich nicht wesentlich überschreiten, werden für diese eine maximale Höhe von 6,0 m festgesetzt, um trotz der Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Wohnnutzung sowie die Bereiche, die wohnbaulich geprägt sind, nicht zu beeinträchtigen.

Es ist zu beobachten, dass insbesondere beleuchtete Werbeanlagen immer häufiger den öffentlichen Raum dominieren, um die Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Aufgrund der veränderten Wahrnehmung, die in der Dämmerung und in der Nacht nochmals verschärft wird, erfordert Lichtwerbung eine gesonderte Behandlung im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Werbeanlagen. Darüber hinaus verändern Werbungen mit auffälligen Lichteffekten

auch tagsüber die Wahrnehmung der Passanten und den Verkehr. Aufgrund dessen werden in der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Festsetzungen aufgenommen, die die Beleuchtung von Werbeanlagen regeln.

Videowalls, Monitore und programmierbare LED-Displays und Screens sind aufgrund ihrer dominanten Wirkung und der schützenswerten Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig. Hierzu zählen ebenfalls Werbeanlagen mit Blinklicht, Leuchtkästen, Lichtprojektionswerbung oder mit sich bewegendem oder wechselndem Licht. Diese Art von Werbeanlagen tragen dazu bei, dass durch die bewegten Bilder die Verkehrssicherheit durch Ablenkungseffekte maßgeblich beeinträchtigt wird und die Städteingangssituation verändert wahrgenommen wird. Schon aus Verkehrssicherheitsgründen ist es erforderlich, dass die Werbeanlagen blendfrei gestaltet sind. Das Beleuchten, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig, da hiervon nicht von einer störenden Wirkung auszugehen ist.

Mit Geräuschen oder Schall untermalte Werbung in Form von Musik, Sprache oder Tonaufnahmen ist unzulässig, da hiermit die Aufmerksamkeit im Straßenverkehr und die Wahrnehmung des Stadtbildes, insbesondere für Passanten und den Verkehr beeinträchtigt wird.

Zudem sind auch Werbeanlagen mit wechselnden Formaten in Form von bewegenden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten unzulässig. Die wechselnden Bilder tragen dazu bei, dass die Verkehrssicherheit durch Bewegung der Plakate beeinträchtigt wird, indem Ablenkungseffekte im Straßenraum verstärkt werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Fahnen bleiben unberührt und weiterhin bestehen.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.

Exkurs – Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im räumlichen Zusammenhang

	Sarresdorfer Str./ Nördlicher Teilbereich	Sarresdorfer Str./ Südlicher Teilbereich	Sarresdorfer Str./ Lindenstraße
Merkmale der Plangebiete	Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule Stadteingangssituation Lage an der HAUPTerschließungsstraße Großzahl an gewerblichen Betrieben Häufung an Eigenwerbeanlagen	Sonder- und Gewerbegebiete Mischgebiete in sehr untergeordneten Anteil	Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen Öffentliche Grünflächen Erlöserkirche Peschenbach Heimatmuseum Jüdischer Friedhof
Gebietscharakter	Teilweise schützenswerte Nutzungen aufgrund der gemischten Strukturen (Wohnnutzung im MI)	Kein besonders schützenswerter Bereich	Schützenswerter Bereich aufgrund des historischen Bestandes und der Wohnnutzung (hoher Anteil an Wohnnutzung)
Planungsziel der Stadt zur Änderung der Bebauungspläne	Regelung von Eigenwerbung (Regelung der Dimensionierung und des Anbringungsortes) Ausschluss von Fremdwerbung	Zulässigkeit von Eigen- und Fremdwerbung Regelung der Dimensionierung und des Anbringungsortes	Regelung von Eigenwerbung (Regelung der Dimensionierung und des Anbringungsortes) Ausschluss von Fremdwerbung

Anhand der vorliegenden Kategorien wurden die Merkmale der einzelnen Plangebiete im Zuge der Ausarbeitung der Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit ausgearbeitet und zusammenfassend dargestellt. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs wurden jedoch unterschiedliche Plangebietsmerkmale ermittelt und auf Grundlage davon seitens der Stadt abgestufte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, die sich anhand des vorliegenden Gebietscharakters begründen lassen.

6 Hinweise und Empfehlungen

Im Ursprungsbebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen und weiterhin fort gelten, jedoch keinen Festsetzungscharakter besitzen.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind lediglich Stellungnahmen der Behörden zu redaktionellen Themen sowie Hinweise eingegangen.

Mit den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat sich der Bauausschuss und der Stadtrat Gerolstein in seiner Sitzung am _____. eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Es handelte sich hierbei lediglich um Hinweise zum Bestandsschutz, zur Information der Gewerbebetriebe, zum Anbringungsort aus Verkehrssicherungsgründen, zur Hochwasser- und Starkregensituation.

Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Stadteingangssituation und Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich mit Ausnahme der Werbeanlagen weiterhin nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

9 Kostenschätzung

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Stadt Gerolstein.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West / Lindenstraße, 4. Änderung“ der Stadt Gerolstein beigelegt.

Stadt Gerolstein

Gerolstein, den ____.

Uwe Schneider, Stadtbürgermeister