

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-067/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Hauptausschuss	30.04.2020	öffentlich

Bebauungsplan Nr. E 1 "Gewerbegebiet Elstal", 2. Änderung hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von textlichen Festsetzung Nr. 29 des Bebauungsplanes Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“, 2. Änderung für das Vorhaben „Errichtung von Werbeanlagen zugehörig der Einzelhandelsverkaufsstätte Halle 2 EG“ auf dem Grundstück im Ortsteil Elstal, Demex Allee 1 (Gemarkung Elstal, Flur 1, Flurstück 5/31)

1. Werbepylon mit einer Höhe von 30 m nicht zu erteilen
und
2. Werbelogo auf der Dachfläche mit einer Größe von 44,50 m²
zu erteilen unter der Bedingung, dass die Baugenehmigung für die Umnutzung der dazugehörigen Halle zur Einzelhandelsverkaufsfläche erteilt wurde.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 02.03.2020 (Posteingang 04.03.2020) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für den o. g. Bauantrag i.V. mit der Zulassung einer Befreiung mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde übersandt.

Der Bauherr begründete den Antrag wie folgt:

*„Ausnahme von der Festsetzung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Elstal“, Pkt. 5:
Die Höhe der Werbeanlage 1 – Werbepylon beträgt $H = 30$ m und überschreitet damit die zulässige Firsthöhe für bauliche Anlagen von $H = 14,50$ m.*

*Befreiung von der Festsetzung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Elstal“, Pkt. 29:
Die Höhe der Werbeanlage 1 – Werbepylon beträgt $H = 30$ m und überschreitet damit die zulässige Traufhöhe für die Anordnung von Werbeanlagen von $H = 9,50$ m.*

Der Werbepylon ist ein Sonderbauwerk. Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung (Werbewirksamkeit) ist ein überragen der vorhandenen Bebauung erforderlich.“

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ ist am 23.04.2014 in Kraft getreten.

Die Festsetzung Nr. 5 des o. g. Bebauungsplanes lautet:

„Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und maximal zulässige Firsthöhe/Oberkante Attika wie folgt festgesetzt:

Straßenseitige Gebäude – Traufhöhe 9,50 m / Firsthöhe 14,50 m

Straßenabgewandte Gebäude – (A) 11,00 m Traufhöhe / 11,50 m Firsthöhe

(B) 6,00 m Traufhöhe / 6,50 m Firsthöhe

Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche.

Ausnahmsweise sind für Sonderbauwerke und –bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung Überschreitungen der First / Oberkante Attika zulässig.“

Die Festsetzung Nr. 29 des o. g. Bebauungsplanes lautet:

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegendem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.“

Für das beantragte Grundstück, Demex Allee 1 wird derzeit ein Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben „Umbau und Nutzungsänderung der Halle 2 EG zur Einzelhandelsverkaufsfläche“ durchgeführt. Somit würde bei Erteilung der Baugenehmigung sich die Werbeanlage an der Stätte der Leistung befinden.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Errichtung von zwei Werbeanlagen:

Werbeanlage 1 – Werbepylon mit einer Höhe von 30 m im Bereich der Stellplatzanlage vor dem Gebäude

und

Werbeanlage 2 – Logo auf der Dachfläche des Gebäudes mit einer Fläche von 44,5 m².

Näheres kann aus den beigefügten Auszügen der Antragsunterlagen entnommen werden.

Gemäß der o. g. Festsetzung Nr. 5 können ausnahmsweise Sonderbauwerk/ und –bauteile die vorgeschriebenen maximalen Höhen überschreiten. In der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) werden im § 2 Abs. 4 als Sonderbauten Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der aufgezählten Tatbestände erfüllen, aufgezählt. Dazugehörig sind im Punkt 2. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m. Der beantragte Werbepylon hat eine Gesamthöhe von 30 m.

Insbesondere wurde zu den baulichen Anlagen „Werbeanlagen“ im Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ mit der Festsetzung Nr. 29 die zulässige Höhe festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen wurden in der Begründung zum o. g. Bebauungsplan wie folgt erläutert:

„Die Festsetzung zur Baukörpergliederung, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Werbeanlagen usw. dienen der besseren Integration des Baugebietes in die Landschaft, vor allem aber der Einpassung des Gewerbegebietes in das durch die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung geprägte Ortsbild.“

Entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Werbeanlage 1 – Werbepylon widerspricht dem Planungsziel der Gemeinde, das trotz unterschiedlicher Baukörper doch eine gewisse Einheitlichkeit der Höhe der Baukörper gewahrt wird. Ob das Vorhaben auch mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist, ist fraglich bzw. müsste abgefragt werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen für die Zulassung einer Befreiung/Ausnahme für den Werbepylon nicht zu erteilen.

Die Werbeanlage 2 – Logo auf dem Dach hat keine Auswirkungen auf das Ortsbild und ist auch städtebaulich vertretbar. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Befreiung für die Errichtung der Werbeanlage 2 zu erteilen.

Anlagenverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. E 11 „Gewerbegebiet Elstal“, 2. Änderung
Auszug Bauantrag

Az.: 613007-E/20
08.04.2020