

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-065/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	13.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	20.04.2021	öffentlich
Hauptausschuss	22.04.2021	öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung eines Werbefylons" in Elstal, Demexallee 1
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. E 1 "Gewerbegebiet Elstal", 2. Änderung

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 eines Werbefylons zugehörig der Einzelhandelsverkaufsstätte Halle 2 EG“ auf dem Grundstück im Ortsteil Elstal, Demex Allee 1 (Gemarkung Elstal, Flur 1, Flurstück 5/31) zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 22.02.2021 (Posteingang am 25.02.2021) 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.

Die Begründung des Bauherrn zum Antrag auf Zulassung einer Befreiung von der Festsetzung Nr. 29 des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“, 2. Änderung vom 01.02.2021 ist als Anlage angefügt.

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 wurde mit Bescheid vom 14.07.2020 die Baugenehmigung für das Vorhaben „Umbau und Nutzungsänderung der Halle 2 EG zur Einzelhandelsverkaufsfläche für Sporttextilien, Sportschuhe, Sportartikel, Sportaccessoires und Errichtung von 27 Kfz-Stellplätzen“ erteilt. Somit befindet sich die beantragte Werbeanlage an der Stätte der Leistung.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines freistehenden Werbepylons mit Lichtkästen und einer Abmessung der Werbeflächen von 3 x 8,40 m Breite x 4,00 m Höhe und einer Gesamthöhe von 14,50 m im Bereich der Stellplatzanlage vor dem Gebäude.

Näheres kann aus den beigefügten Auszügen der Antragsunterlagen entnommen werden.

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.

Gemäß der Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“, 2. Änderung sind die straßenständigen Gebäude mit einer max. Traufhöhe von 9,50 m und einer Firsthöhe von max. 14,50 m Höhe zulässig. Für die straßenabgewandten Gebäude wurde die Traufhöhe mit max. 11,00m (Fläche A) und max. 6,00 m (Fläche B) sowie einer max. Firsthöhe von 11,50 m (Fläche A) und 6,50 m (Fläche B) im o. g. Bebauungsplan festgesetzt.

Der Standort des beantragten Werbepylons befindet sich zwischen den beiden straßenseitigen Eckgebäuden. Die maximal zulässige Traufhöhe von 9,50 m hält der beantragte Werbepylon nicht ein, aber überschreitet auch nicht die zulässige Firsthöhe von 14,50 m.

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.“

Der Antragsteller hat zu der begründeten Höhenfestsetzung umfangreiche Ausführungen getätigt. Hierzu siehe Anlage – Begründung zum Antrag.

Anlagenverzeichnis:

Begründung des Antrags auf Zulassung einer Befreiung
Bebauungsplan Nr. E 11 „Gewerbegebiet Elstal“, 2. Änderung
Auszug Bauantrag

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

positiv X keine negativ

Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja* nein

*Darstellung von alternativen Handlungsoptionen, ggf. Kompensationsmaßnahmen:

Az.: 613007-E/21
29.03.2021