

Anlage zu Anlage 1, Zulassung einer Ausnahme/Befreiung:

Begründung zu Ziff. 7. des Antrags auf Baugenehmigung vom betreffend „Errichtung einer Werbeanlage (Werbepylon) zugehörig zur Einzelhandelsverkaufsstätte, Halle 2, Erdgeschoss“, Demex Allee 1, Wustermark Elstal

Der zur Genehmigung gestellte Werbepylon überschreitet die nach dem gültigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Höhe um 5,0 m. Allerdings kommt vorliegend die Erteilung einer Befreiung von der betreffenden Festsetzung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht. Insbesondere werden durch die Befreiung nicht die Grundzüge der Planung berührt. Nach der Bebauungsplanbegründung steht u. a. die Höhenfestsetzungen im Zusammenhang mit dem durch die denkmalgeschützte Eisenbahnsiedlung geprägten Ortsbild, dem charakteristischen, gegliederten Ortsrand von Elstal und dem Bestreben, dass sich die neuen Siedlungsgebiete insoweit harmonisch eingliedern. Diese bauleitplanerischen Zielvorgaben würden durch eine Befreiung nicht tangiert:

- Der Werbepylon wird mit einer Höhe von 14,5 m nicht die nach den bauleitplanerischen Festsetzungen maximale zulässige Firsthöhe der straßenständigen Gebäude überschreiten, mithin nicht über das planungsrechtlich Zulässige „hinausragen“
- Der prägende Ortsrand bleibt erhalten. Die Werbeanlage wird im bebauten Siedlungsbereich errichtet und rückt insbesondere nicht an die Eisenbahnsiedlung heran.
- Die Werbeanlage wird rund 320 m von dem Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung entfernt sein, d. h. in vergleichbarem Abstand wie der südlich befindliche MCDonalds-Werbepylon.
- Auch hat sich das Ortsbild westlich und südlich der Eisenbahnsiedlung zwischenzeitlich wesentlich geändert, und zwar maßgeblich in Realisierung des benachbarten Bebauungsplans Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ i. d. F. der 1. Änderung.

- Es gibt keine Sichtachse, in der die antragsgegenständliche Werbeanlage einen Blick auf die Eisenbahnsiedlung „im Weg stünde“.
- Schließlich sind ausweislich der Denkmalsbereichssatzung denkmalpflegerisch vor allem das äußere Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung von Bedeutung. Dies wird aber durch die Werbeanlage nicht tangiert.

Dabei ist der in Rede stehende Werbepylon für das Unternehmen „Nike“ von herausragender Bedeutung. Denn nur durch ihn kann interessierten Kunden der Standortwechsel vom „Designer Outlet Berlin“ hinreichend belastbar deutlich gemacht werden, zumal gesehen werden muss, dass potentieller Kundenverkehr am hier in Rede stehenden (neuen) Standort nicht vorbeiführt, sofern er nicht – zufällig – den östlichen Parkplatz anfährt, der sich südlich der Demex Allee befindet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich der „Nike-Store“ am neuen Standort im zurückgesetzten Gebäudekomplex befindet, der aufgrund der beiden straßenständigen Eckgebäude nicht aus der Ferne, sondern nur dann zu sehen ist, wenn „man unmittelbar davorsteht“.

Im Einzelnen:

I. Erteilung der Befreiungen – Höhe der baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

Laut. Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ der Gemeinde Wustermark, OT Elstal i. d. F. der 2. Änderung ist zur Höhe der baulichen Anlagen in der textlichen Festsetzung Nr. 5 für das hier in Rede stehende Teilgebiet 4-1 festgesetzt, dass die maximal zulässige Traufhöhe 9,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe 14,5 m für die straßenständigen Gebäude beträgt, für die straßenabgewandten Gebäude sind maximal zulässige Traufhöhen von 11,0 m bzw. 6,0 m und maximal zulässige Firsthöhen von 11,5 m bzw. 6,5 m festgesetzt. 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 Firsthöhe/Oberkante Attika zulässig.

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

	Traufhöhe	Firsthöhe
Straßenständige Gebäude Teilgebiet 4-1 und 5-1	9,50 m	14,50 m
Straßenabgewandte Gebäude	(A) 11,00 m (B) 6,00 m	11,50 m 6,50 m

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 Firsthöhe / Oberkante Attika zulässig.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß (Verbindungsbrücke) ist als Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 4,5 m auszubilden.

Zudem setzt die textliche Festsetzung Nr. 29 Folgendes fest:

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

Die antragsgegenständliche Werbeanlage sieht eine Höhe von 14,5 m vor. Ihr Standort ist entsprechend den eingereichten Bauvorlagen zwischen den beiden verbliebenen straßenständigen (Eck-) Gebäuden vorgesehen. Die Werbeanlage weist auf den an der Stätte der Leistung existierenden Einzelhandelsbetrieb des Unternehmens „Nike“ hin. Sie überschreitet damit die nach der textlichen Festsetzung Nr. 29 maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen (an der Stätte der Leistung) um 5,0 m.

Im Hinblick auf die Höhenüberschreitung kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht, weil durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (II. 1.), die Abweichung städtebaulich vertretbar (II. 2.) und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (dazu II. 3.). Der antragsgegenständliche Werbepylon ist für das Unternehmen „Nik“ von großer Wichtigkeit (dazu III.).

II. Befreiungsvoraussetzungen

1. Kein Berühren von Grundzügen der Planung

Ob die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan einen Grundzug der Planung darstellen, ergibt sich insbesondere aus der Begründung zu den Festsetzungen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 20.02.2004 – 10 A 4840/01 –, NvWZ-RR 2005, 388; *Siegmund*, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, August 2020, § 31 Rn. 61). Dabei ist ein Grundzug der Planung erst dann anzunehmen, wenn es sich um eine bedeutsame, die Planungskonzeption tragende Festsetzung handelt (vgl. *Dürr*, in: Brügelmann, BauGB, Stand: April 2020, § 31 Rn. 31).

Ein „Berühren“ der Grundzüge der Planung liegt (erst) dann vor, wenn von den Festsetzungen des Bebauungsplans in einem städtebaulich so gravierenden Maß abgewichen wird, dass dadurch in das Interessengeflecht der Planungsentscheidung eingegriffen wird; je tiefer der Eingriff ist, umso eher berührt er die Grundzüge der Planung (BVerwG, Urteil vom 05.03.1999 – 4 B 55/99 –, BRS 62, Nr. 99; Hessischer VGH, Urteil vom 28.09.2006 – 4 UE 1826.05 –, BRS 70 Nr. 79). Mit anderen Worten: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Änderung des Bebauungsplans das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BRS 62 Nr. 41; *Dürr*, a. a. O., § 31 Rn. 31).

a. In der Begründung der 2. Änderung heißt es auf S. 33 u. a.

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

Durch die unterschiedlichen Baukörper wird mit dem Neubaugebiet ein differenziertes Erscheinungsbild verliehen, das aufgrund gemeinsamer

Gestaltungsmerkmale (gleiche Gebäudehöhen entlang der Straße, korrespondierende Baukörperlängen usw.) eine gewisse Einheitlichkeit wahr.“

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 300 m westlich der denkmalgeschützten Eisenbahnsiedlung von 1918 (vgl. Ausgangsbegründung Bebauungsplan, S. 9). Ferner heißt es dort:

„Der charakteristische, gegliederte Ortsrand von Elstal wird im Wesentlichen von der denkmalgeschützten Eisenbahnsiedlung geprägt und stellt eine Besonderheit dar. Eine solche harmonische Eingliederung der neuen Siedlungsgebiete ist auch künftig anzustreben.“

Der Bebauungsplan geht auf ein gemeindeübergreifendes, gesamtplanerisches Konzept für den Gewerbepark Elstal/Wustermark (Rahmenkonzept) zurück. Insoweit heißt es auf S. 10 der Ausgangsbegründung zum Bebauungsplan:

„Ein wesentlicher Ausgangspunkt bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts für den Gewerbepark Elstal ist der jetzige charakteristische gegliederte Ortsrand der Siedlung Elstal, der seine besondere Prägung durch die denkmalgeschützte Eisenbahnsiedlung erhält. Kennzeichnend ist die in sich geschlossene Ortsrandbebauung mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern einschließlich integrierter Nebengebäude und angrenzenden Hausgärten und die besonders prägende und weit sichtbare Dachlandschaft.“

Ziel des geplanten Gewerbeparks Elstal ist es, eine Bebauung im Gewerbepark in Anlehnung an die ortsbildprägende Eisenbahnsiedlung zu schaffen, die einerseits einen ebenso attraktiven wie ortsbildprägenden neuen Siedlungsrand (3-geschossige Gebäude mit rotem Satteldach) verkörpert und andererseits den Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung (Produktionshallen) gerecht wird.“

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen findet sich in der Ausgangsbegründung (auf S. 21) allein Folgende Aussage:

„Die differenzierten Aussagen zu Geschossigkeit sowie Trau- und Firsthöhe der Gebäude berücksichtigen die Funktion des Gewerbegebietes als Entreé zum vorhandenen Siedlungsgebiet Elstal, die bauliche Anpassung an die denkmalgeschützte Eisenbahnsiedlung und den geplanten Charakter des Gewerbegebietes als Gewerbepark. Sonderbauten und -bauteile sind von der Höhenbeschränkung der Gebäude ausgenommen.“

Auf S. 30 heißt es:

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

Durch den unterschiedlichen Baukörper wird dem neuen Baugebiet ein differenziertes Erscheinungsbild verliehen, das aufgrund gemeinsamer Gestaltungsmerkmale (gleiche Gebäudehöhen entlang der Straßen, korrespondierende Baukörperlängen usw.) eine gewisse Einheitlichkeit wahrt.“

Zu der Eisenbahn-Siedlung Elstal existiert die Satzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz des Denkmalbereiches Eisenbahner-Siedlung Elstal in der Fassung der 1. Änderung vom 08.02.2011.

- b. Danach ist nicht ersichtlich, dass durch die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch die in Rede stehende Werbeanlage Grundzüge der Planung berührt würden. Aus den Ausführungen unter a. ergibt sich, dass sicherlich der Erhalt des durch die benachbarte – denkmalschutzrechtlich geschützte – Eisenbahnersiedlung geprägten Ortsbildes als Grundzug der Planung angesehen werden muss. Allerdings kommt es durch die antragsgegenständliche Werbeanlage nicht zu dessen Beeinträchtigung.

- Der gültige Bebauungsplan erlaubt eine dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 14,5 m, und damit insgesamt eine im Vergleich zu Eisenbahner-Siedlung höheren Bebauung, die vor allem aus zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern besteht.

Der geplante Werbepylon würde die festgesetzte Firsthöhe von 14,5 m nicht überschreiten, wäre aber 5,0 m höher als die festgesetzte Traufhöhe (9,5 m), die (auch) für die Errichtung von Werbeanlagen nach der TF Nr. 29 maßgeblich ist. Entscheidend ist aber, dass die beiden seitlich existierenden Gebäude mit ihrem jeweiligen First ebenso hoch sein dürften, wie die in Rede stehende Werbeanlage.

- Der geplante Werbepylon würde den „im Wesentlichen von der denkmalschützten Eisenbahnsiedlung“ geprägten, charakteristischen, gegliederten Ortsrand nicht tangieren.

Es findet kein „bauliches Heranrücken“ an die Siedlung statt; zum Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung ist der geplante Werbepylon rund 320 m entfernt.



Entfernung geplanter Pylon-Standort bis zum
Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung: ca. 320 m (1)



Entfernung geplanter Pylon-Standort bis zum Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung: ca. 320 m (2)

- In diesem Zusammenhang muss auch die zwischenzeitliche bauliche Entwicklung in den Blick genommen werden, die zur einer grundlegenden Veränderung des Ortsbildes westlich und südlich der Siedlung geführt hat, und zwar maßgeblich in Realisierung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrutz“ (i. d. F. der 1. Änderung).

Dessen textliche Festsetzung Nr. 7 erlaubt einen Werbepylon mit einer Höhe von maximal 50,0 m, und zwar entweder im Teilgebiet 6a oder 1.

Tatsächlich gibt es zwei Pylone (jeweils mit Höhen von 30 m) im Teilgebiet 7, die vom Geltungsbereich der o. g. Denkmalbereichssatzung ca. 330 m entfernt sind, und einen

Mobilfunkmast mit Werbeanlagen (mit einer Höhe von 50 m) auf der Fläche M 5.



Entfernung McDonald's-Werbepylon bis zum Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung: ca. 335 m



Aral- und McDonald's-Werbepylon



Blick vom Vorhabenstandort in Richtung der bestehenden (Nachbar-) Pylone

- Auch das von der Siedlung geprägte Ortsbild wird nicht betroffen. Es gibt keine relevante Sichtachse, in der der antragsgegenständliche Werbepylon einem Blick auf die Siedlung „im Wege stünde“, was vor allem an dem bestehenden Bebauungskomplex Nauener Str./ Demex Allee/ Dyrotzer Ring liegt.



Blick aus Richtung der Siedlung zum
Gebäudekomplex Nauener Str./ Demex Allee/ Dyrötzer Ring

Vor allem aber gibt es keine Sichtbeziehung vom vorgesehenen Standort der Werbeanlage zur Siedlung. Dies liegt vor allem an dem dazwischenliegenden „Grünstreifen“ und der dortigen „Erderhöhung“.



Blick in Richtung „Eisenbahner-Siedlung“

- Auch die „gewisse Einheitlichkeit“ der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung steht dem Werbepylon nicht entgegen.

Die Gebäudehöhen und Baukörperlängen bleiben unberührt. Insoweit ähnelt der Werbepylon eher einem „Sonderbauwerk“, für das mit Blick auf die textliche Festsetzung ausnahmsweise Überschreitungen der Firshöhe zulässig sind (vgl. etwa den bestehende „Schornstein“ am straßenabgewandten Gebäude).



Auch muss gesehen werden, dass die Einheitlichkeit des o. g. Gebäudekomplexes durch zwischenzeitliche Beseitigung des mittleren straßenständigen Gebäudes bereits tangiert ist. Dessen Abriss ist damals sowohl mit Blick auf die bauleitplanerische Idee der „Einheitlichkeit“ als auch mit Blick auf das Ortsbild und die angrenzende Siedlung als unkritisch angesehen worden, obgleich nun der Blick auf den straßenabgewandten Hallenkomplex möglich ist.

- Schließlich sind ausweislich der Denkmalbereichssatzung denkmalpflegerisch vor allem das äußere Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung von Bedeutung (z. B. der historische Grundriss der Siedlung mit dem Straßennetz und der einheitlichen Ausrichtung der Siedlungshäuser und der umfangreichen Gartenanlagen, die städtebaulichen Baustrukturen, die Gebäudefassaden und die Dachlandschaft, die verwandten bauzeittypischen Materialien, die Vorgartenbereiche und sonstigen Freiräume etc.). Im „Inneren“ der Siedlung kommt es durch den

Werbepylon nicht zu – vor allem denkmalpflegerisch relevanten – Beeinträchtigungen.

Vor diesem Hintergrund sind städtebaulich oder denkmalpflegerisch relevante Beeinträchtigungen durch eine Befreiung von der im Grundsatz für Werbeanlagen geltenden Anlagenhöhe von 9,5 m nicht zu befürchten. Damit werden auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Die Befreiung ist vorliegend auch städtebaulich vertretbar. Allgemein ist dies bereits dann der Fall, wenn die Überschreitung auch zulässiger Inhalt eines erst jetzt zu erlassenden Bebauungsplans sein könnte (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 17.12.1998 – 4 C 16/97 –, NvWZ 1999, 981, 984; OVG Berlin, Urteil vom 13.06.1991 – 2 B 29/88 –, NvWZ-RR 1992, 228, 230). Die Befreiungen hätten auch Inhalt eines Bebauungsplans sein können.

Es liegt auf der Hand, dass die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen durch Bebauungsplan auch in der hier in Rede stehenden Höhe von 14,5 m festgesetzt werden könnte. Aus den unter II. 1. b. genannten Gründen wäre dies im vorliegenden Falle auch abwägungsfehlerfrei mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB möglich, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.

3. Würdigung nachbarlicher und öffentlicher Interessen

Schließlich ist die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar. Entgegenstehende weitere öffentlichen Interessen und nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich, zumal sich die Belichtungs- und Abstandsflächensituation zulasten der benachbarten Grundstücke nicht verschlechtert. Nach den eingereichten Bauvorlagen werden die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen nicht überschritten. Daraus folgt in der Regel, dass auch keine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme vorliegt. Durch die Abweichung von der

Höhenfestsetzung und die Errichtung der Werbeanlage in der vorgesehenen Höhe von 14,5 m kommt es nicht zu einer Verschattung schutzwürdiger Nutzungen der Nachbarn; Belichtung und Belüftung werden nicht tangiert. Auch führt die Werbeanlage freilich nicht zu Einsichtnahmemöglichkeiten in schutzwürdige Nachbarbereiche.

III. Herausragendes Interesse des Unternehmens „Nike“ an der Errichtung des Werbepylons

Die Errichtung des Werbepylons in der zur Genehmigung gestellten Höhe ist für das Unternehmen „Nike“ von herausragender Wichtigkeit:

Vor allem dient der Werbepylon dazu, potentielle Kundschaft darauf aufmerksam zu machen, dass es den „Nike-Store“ nach wie vor in Elstal gibt. Bekanntlich befand er sich bislang – und zwar über viele Jahre – im „Designer Outlet Berlin“. Den dortigen Standort hat das Unternehmen „Nike“ verlassen und hat ihn auf das hier in Rede stehende (Vorhaben-)Grundstück verlegt.

Da nach den Festsetzungen des hier maßgeblichen Bebauungsplans Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind (vgl. die o. g. textliche Festsetzung Nr. 29), ist es dem Unternehmen „Nike“ nicht möglich, an Orten für sich zu werben, an denen der Kundenverkehr zum „Designer Outlet Berlin“ vorbei führt, etwa im Bereich der Nauener Straße zwischen der Bundesstraße 5 und der Demex Allee.

Berücksichtigt man, dass der Anfahrtsverkehr potentieller Kunden zum „Designer Outlet Berlin“ über die Bundesstraße 5 nicht am hiesigen Vorhabenstandort (Demex Allee) vorbei führt, kann das Unternehmen „Nike“ mithin nur dadurch – zweckmäßig und sinnvoll – auf den neuen Standort seines Einzelhandelsgeschäfts aufmerksam machen, dass an der dortigen „Stätte der Leistung“ eine Werbeanlage errichtet wird, die gerade aus der Entfernung gesehen werden kann. Insoweit bedarf es jedenfalls auch der zur Genehmigung gestellten Höhe von 14,5 m. Ein Werbepylon von geringerer Höhe wäre von der Bundesstraße 5 kaum wahrnehmbar und fiel vor allem auch nicht auf dem Weg zum „Designer Outlet Berlin“ auf, jedenfalls dann nicht, wenn nicht zufällig der östliche Parkplatz südlich der Demex Allee angefahren würde.

Im Ergebnis liegt der neue Standort des Unternehmens „Nike“ für Kundenverkehr zum „Designer Outlet Berlin“ insoweit versteckt, als der Verkehr am Center vorbei erfolgen und am nördlich gelegenen Kreisverkehr sogar noch in Richtung Osten erfolgen müsste. Dabei ist auch von Bedeutung, dass sich der „Nike-Store“ in dem zurückgesetzten Gebäudekomplex befindet und dort nur dann gesehen wird, wenn „man davor steht“, weil durch die beiden straßenbegleitenden (Eck-) Gebäude die Sicht „verstellt“ ist.

Im Ergebnis soll durch den Werbepylon sichergestellt sein, dass der neue Standort des „Nike-Stores“ nach wie vor und vor allem von denjenigen Kunden gefunden wird, die davon ausgehen, dass es in Elstal den „Nike-Store“ weiterhin gibt.

Berlin, 01.02.2021