



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Justus-von-Liebig-Straße Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen und Zuführbeschilderungen in Wittlich, Justus-von-Lie- big-Straße, Gemarkung Wittlich, Flur 37, Flurstücke u. a. 50/10, 58, 60, 61	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0042/2021
	Vorlagennummer:	2021/025
	Datum:	09.03.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.a	Bau- und Verkehrsausschuss	16.03.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt zur Überschreitung der Anzahl und Größe der Werbeanlagen pro Fassadenfläche:

- 1. Ansicht Nord:** ein Firmenlogo, zwei Schriftzüge (Restaurant und Getränkecenter) und sechs Big Prints mit einem Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche von ca. 10,57 %.
- 2. Ansicht Süd:** sechs Big Prints mit einem Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche von ca. 12,72 %.
- 3. Parkdeck Ansicht Nord:** zwei Big Prints mit einem Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche von ca. 5,32 %.
- 4. Parkdeck Ansicht Ost:** zwei Big Prints mit einem Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche von ca. 7,80 %.

zur Überschreitung der zulässigen Anzahl der Werbeanlagen im Zufahrtbereich:

- 5.** zwei Werbeanlagen mit der im Bebauungsplan festgesetzten Ansichtsfläche von jeweils 5 m².

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO wird erteilt:

- 6.** zur Errichtung einer Fahnenstaffel (max. 5 Fahnen) außerhalb der Baugrenze.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt auf den o. g. Flurstücken die Übernahme des bestehenden Supermarktes und einen entsprechenden Umbau im Bestandsgebäude. Weiterhin soll das bestehende Gebäude um einen Anbau (siehe Lageplan) erweitert werden. Um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen ist die Errichtung eines Parkdecks geplant. Die genannten Vorhaben entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sodass hier keine Beschlussfassung notwendig ist.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-81-00 "Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße" aus dem Jahr 2018. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO EKZ) aus. Der Bebauungsplan regelt bezüglich Werbeanlagen u.a., dass diese nur unmittelbar an der Stätte der Leistung zulässig sind. Je Fassade ist eine Werbeanlage mit einem Maß von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Im Bereich der PKW-Zufahrt darf eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von 5 m² und einer maximalen Höhe von 6 m errichtet werden. Zusätzlich ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 25 m zulässig.

Die Antragstellerin beantragt hierzu folgende Befreiungen:

- 1. Fassade Ansicht Nord:** Überschreitung der Anzahl der Werbeanlagen pro Fassade und Überschreitung des Flächenmaßes; beantragt werden ein Firmenlogo (siehe Anlage Positionierung Werbeanlagen Nr. 2), zwei Schriftzüge (Getränkecenter Nr. 3 und Restaurant Nr. 4) und sechs Big Prints (Nr. 1) mit diversen Motiven. Der Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche beträgt ca. 10,57 %.
- 2. Fassade Ansicht Süd:** Überschreitung der Anzahl der Werbeanlagen pro Fassade und Überschreitung des Flächenmaßes; beantragt werden sechs Big Prints (Nr. 1) mit verschiedenen Motiven. Der Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche beträgt ca. 12,72 %.

3. **Fassade Parkdeck Ansicht Nord:** Überschreitung der Anzahl der Werbeanlagen pro Fassade und Überschreitung des Flächenmaßes; beantragt werden zwei Big Prints (Nr. 1) mit verschiedenen Motiven. Der Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche beträgt ca. 5,32 %.
4. **Fassade Parkdeck Ansicht Ost:** Überschreitung der Anzahl der Werbeanlagen pro Fassade und Überschreitung des Flächenmaßes; beantragt werden zwei Big Prints (Nr. 1) mit verschiedenen Motiven. Der Gesamtanteil der Werbeflächen zur Fassadenfläche beträgt ca. 7,80 %.
5. Überschreitung der Anzahl der **Werbeanlage im Zufahrtsbereich** (Nr. 5a + 5b); beantragt werden zwei Werbeanlagen mit der im Bebauungsplan festgesetzten Ansichtsfläche von jeweils 5 m².
6. **Fahnenstaffel** (Nr. 7) außerhalb der überbaubaren Fläche.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Antragstellerin begründet die Abweichungen u. a. wie folgt:

„Wenn die Abweichungen das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke im Wesentlichen erhalten bleibt, es sich somit um Abweichungen von minderem Gewicht handelt, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

...

Der Bebauungsplan diene, wie sich aus der Planbegründung zu Anlass und Zielen der Planung ergibt, im Wesentlichen der bestandsschutzsichernden Überplanung des vorhandenen SB-Warenhauses. Insbesondere sollten hierdurch zukünftige Modernisierungen und/oder bauliche Änderungen auf eine belastbare planungsrechtliche Grundlage gestützt werden. Für den Eigentümer sollte Rechtssicherheit für zukünftige Entwicklungen geschaffen werden. Dabei hat man primär auf den vorhandenen Bestand des Real SB-Warenhauses abgestellt. Aufgrund der Entwicklung mit dem vollständigen Verkauf nahezu aller Real SB-Warenhäuser und die Einstellung des Betriebes dieser SB-Warenhäuser bzw. ihrer Übernahme durch andere Betreiber ist auch eine Anpassung des Außenauftritts und somit auch der Werbeanlagen der im Interesse der Erhaltung von Arbeitsplätzen weiter zu führenden SB-Warenhäuser erforderlich. Der Bebauungsplan beschreibt in Ziffer 3.2 der Begründung die vorhandenen Werbeanlagen und in Ziffer 6.2 zur Begründung der öffentlichen Bauvorschriften, dass für Werbeanlagen die Vorgaben gemacht werden sollten, eine harmonische Gestaltung der Immobilie mit dessen Umwelt sicherstellen und Störwirkungen durch überdimensionierte Werbung ausschließen sollen. Dies sei unter Bezugnahme auf übliche Vorgaben zu Werbeanlagen ähnlicher Objekte geschehen.

Zu 1.: *„Zur Nordansicht hin werden insgesamt sechs Werbeanlagen in Form von „Big Prints“ vorgesehen. Bei den Big Prints handelt es sich um zurückhaltende, kleinflächige Darstellungen von handwerklicher oder sonstiger angebotener Tätigkeit und Produkten im SB-Warenhaus, die weniger auf „schreiende Werbung“ ausgerichtet sind.“*

Weiterhin sind an der Fassade das Firmenlogo sowie zwei Schriftzüge (Getränkecenter und Restaurant) vorgesehen. Der Gesamtanteil der Werbeanlage zur Fassadenfläche Nord beträgt ca. 10,57 %.

Zu 2.: *„Die Südfassade soll abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans sechs statt einer Werbeanlage in Form von Big Prints enthalten.“* Der Gesamtanteil der Werbeanlagen zur Fassadenfläche Nord beträgt ca. 12,72 %.

„Die Fassadenfläche im Westen wird mit nur einer Anlage auf 2,44 % der Fassadenfläche bestückt und die Fassadenfläche im Osten mit keiner Anlage.“ Hier sind keine Befreiungen erforderlich.

Bei der Gesamtfassadenfläche beträgt die Fläche aller Werbeanlagen insgesamt ca. 7,51 %.

Zu 3. und 4.: Das Parkdeck soll an der Nord- und Ostfassade jeweils zwei Big Prints erhalten. Für die Ansicht der Nordfassade ergibt das einen Anteil der Werbeanlagen an der Fassadenfläche von ca. 5,32 %. An der Ostfassade beträgt der Anteil ca. 7,80 %. Für die Fassadenflächen Süd und West sind keine Werbeanlagen geplant. Bei der Gesamtfassadenfläche des Parkdecks beträgt die Fläche aller Werbeanlage zur Fassadenfläche insgesamt 3,04 %.

Zu 5. Werbeanlage im Zufahrtsbereich: *„Im Bereich der Ein- und Ausfahrt werden anstelle einer Hinweis-Steile zwei Hinweis-Stelen mit der im Bebauungsplan vorgegebenen Größenordnung vorgesehen. Diese Stelen erleichtern von beiden Seiten die Orientierung in der Zufahrt und haben aufgrund ihrer begrenzten Größenordnung keine störenden Wirkungen.“*

Die beabsichtigten Abweichungen beeinträchtigen die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die beantragten Werbeanlagen fördern insbesondere durch das zurückhaltende Design der Big Prints eine harmonische äußere Gestaltung des Gebäudes. Die beantragten Werbeanlagen sind nicht überdimensioniert und entfalten somit keine Störwirkung. Der Anteil der Werbeanlagen an der Gesamtfassadenfläche des Marktes beträgt ca. 7,51 % und am Parkdeck ca. 3,04 %. In anderen Gewerbe-/Sondergebieten (z. B. Vitelliuspark) lassen die dort geltenden Bebauungspläne Werbeanlagen bis zu 10 % der Fassadenfläche sowie mehrere Werbeanlagen pro Fassadenfläche zu. Nachbarschützende Belange werden durch die beantragten Befreiungen nicht berührt.

Die beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Größe und Anzahl der Werbeanlage ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ bezüglich der Werbeanlagen zu erteilen.

Zu 6.: Bei der beantragten Fahnenstaffel handelt es sich um Nebenanlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Die Antragstellerin begründet die Errichtung der Fahnenstaffel damit, dass die in dem Grünstreifen vorgesehenen Fahnen zu dem üblichen Erscheinungsbild vergleichbarer Objekte gehören und insoweit der in der Begründung zum Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Vorgabe entsprechen, dass es sich um übliche Werbeanlagen ähnlicher Objekte handelt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Errichtung einer Fahnenstaffel (max. 5 Fahnen) außerhalb der Baugrenze zu erteilen.

Die Bannerrahmen am Parkplatz entsprechen den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes und bedürfen somit keiner Befreiung.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschlussgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten, Positionierung Werbeanlagen, Ansichten Parkdeck, Positionierung Werbeanlagen Parkdeck