

A. SACHVERHALT

In der Sitzung am 23.06.2016 beschloss der Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau, das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung von einer beleuchteten Werbetafel mit LED-Schriftleiste (TopTronic) sowie zwei doppelseitigen unbeleuchteten Werbeanlagen auf den Parkplatzflächen des dort ansässigen Kauflandes, Auf Beuel 19, Gemarkung Imgenbroich, Flur 9, Flurstück 1120 zu versagen. Eine entsprechende Stellungnahme erging anschließend an das zuständige Amt für Bauaufsicht der StädteRegion Aachen.

Gründe für die Versagung waren zum einen die entgegenstehenden Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen für das Gewerbegebiet Imgenbroich „Nord-West“, die Fremdwerbung ausschloss. Zum anderen stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung dem Vorhaben entgegen, der für das Grundstück als Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ festsetzt, in dem somit auch nur die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig ist. Darüber hinaus waren zwei der beantragten Werbeanlagen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geplant und somit als einzustufende Hauptanlagen dort nicht zulässig.

Seitens des Bauaufsichtsamtes wurde der Antragstellerin daraufhin mitgeteilt, dass ihr Bauantrag aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist und vor Erteilung eines Versagungsbescheides wurde ihr gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW Gelegenheit gegeben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Die Antragstellerin reduzierte daraufhin den Bauantrag um die beiden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen geplanten doppelseitigen Werbeanlagen. Bezüglich der verbleibenden beleuchteten Werbetafel mit einer Größe von 3,34 m Höhe x 3,89 m Breite stellt die Antragstellerin den der Beschlussvorlage beigefügten Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach den Ausführungen der Antragstellerin liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiung vor.

Auch steht die Satzung über Werbeanlagen dem Vorhaben bezüglich der beantragten Fremdwerbung nicht mehr entgegen. Mit Beschlussfassung des Rates in seiner Sitzung am 06.09.2016 wurde die Satzung u. a. dahingehend geändert, dass Fremdwerbung nun nicht mehr generell ausgeschlossen ist. Diese 1. Änderung der Satzung ist mit Ablauf der Bekanntmachung am 17.09.2016 in Kraft getreten. Jedoch enthält § 11 Abs. 3 der Satzung weiterhin eine Größenbeschränkung, die für diese Form von Werbeanlagen auf 6 m² maximiert ist und im vorliegenden Fall mit der beantragten Gesamtansichtsfläche von 12,99 m² überschritten wird.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen und Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen unter der Voraussetzung, dass die Größe der Werbeanlage auf 6 m² reduziert wird.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.43 b der Hauptsatzung der Stadt Monschau entscheidet der Bau- und Planungsausschuss innerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen, wenn Abweichungen von den Festsetzungen bzw. Ausnahmeregelungen beantragt werden.


(Ritter) *DX*


ges. Boden

Anlagen:
Auszug aus der Flurkarte
Lageplan
Fotomontage der geplanten Werbeanlage
Ansichtszeichnung
Befreiungsantrag

Flurstück: 1120
 Flur: 9
 Gemarkung: Imgenbroich
 Auf Beuel 19, Monschau

Erstellt: 26.10.2016
 Zeichen:



52156 Monschau, Auf Beuel, Flst. 1120

Standort: TopTronic

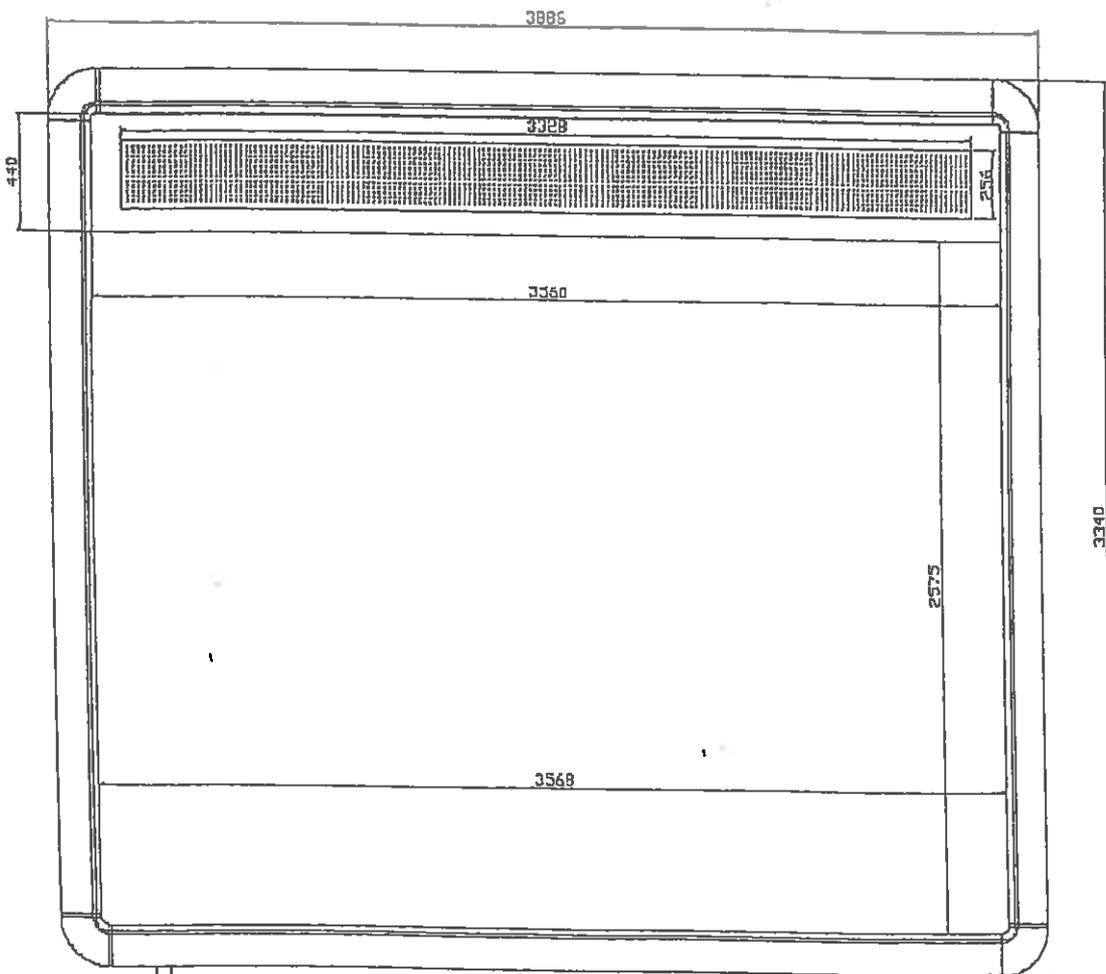
1 einseitige freistehende Werbetafel mit LED-Schriftleiste vor der Wand





AUSSENWERBUNG

TopTronic



Sochelhöhe

1,40 m



Maßstab 1:30

StädteRegion Aachen
A 63 / Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung
Herrn Lingg
Zollernstraße 10
52070 Aachen

c-mail:

10. August 2016

Vorab per Fax: 0241/5198-80630

StädteRegion Aachen			
A 63/Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung			
Eing.		12. AUG. 2016	
1/Obere	1/Untere	2	3
			Dez.

Ihre Anhörung vom 25.07.2016

Ihr Az.: 00293/2016-08

**Errichtung von 1 beleuchteten Werbetafel mit LED-Schriftleiste sowie
2 doppelseitigen unbeleuchtete Werbeanlagen auf dem Grundstück Auf Beuel,
Gemarkung Imgenbroich, Flur 9, Flst. 1120 in Monschau**

Sehr geehrter Herr Lingg,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihre Anhörung vom 25.07.2016.

In dieser wiesen Sie darauf hin, dass der verlaufende Bebauungsplan als Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ festsetzt. Die geplante Fremdwerbung könnte in diesem Bereich nicht zugelassen werden. Weiterhin befinden sich 2 Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Nach erneuter Überprüfung reduzieren wir hiermit unseren Bauantrag um die beiden außerhalb der festgesetzten Baugrenze befindlichen doppelseitigen Werbeanlagen.

Bezüglich der verbleibenden beleuchteten Werbetafel mit LED-Schriftleiste werden wir an diesem Antrag auch weiterhin festhalten. Hiermit beantragen wir zeitgleich die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung der für das Grundstück ein sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter festsetzt.

Die Werbeanlage erfüllt die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB. Sie berührt nicht die Grundzüge der Planung, ist städtebaulich vertretbar und die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Zulassung von Werbeanlagen berührt in Bezug auf die für das Baugrundstück festgesetzte besondere Zweckbestimmung die Grundzüge der Planung nicht. Zu den Festsetzungen, die die Konzeption eines Bebauungsplanes berühren, zählt zwar vor allem der Gebietscharakter, also Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Befreiungen können nur in Betracht kommen, wenn die Abweichung nicht ins Gewicht fällt. So allerdings ist es vorliegend. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes besteht darin, die für die Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ notwendigen Bereiche planerisch zu sichern.

Dieser Zweck wird durch die Werbeanlage nicht beeinträchtigt, denn die vorgegebene Nutzung wird weder durch die optische Wirkung der Werbeanlage noch durch deren Nutzung negativ beeinflusst. Für die Durchführung der Nutzung des Baugrundstückes als „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ ist es unerheblich, ob sich auf dem Grundstück zusätzlich eine Werbeanlage befindet. Die Verhinderung von Fremdwerbung auf dem Baugrundstück wurde nicht ausdrücklich zum Grundzug der Planung erhoben. Die Zulassung von Fremdwerbung berührt die planerische Konzeption daher nicht wesentlich. Anders als andere bauliche Anlagen, die – ließe man sie zu - auf dem Baugrundstück eine andere Nutzung ausschließen, ist die Anbringung oder Aufstellung von Werbetafeln mit anderen Nutzungen stets kompatibel.

Ein Baugrundstück wird regelmäßig nicht allein für die Aufstellung von Werbetafeln genutzt. Die Anbringung oder Aufstellung von Werbetafeln stellt vielmehr regelmäßig – so auch im vorliegenden Fall - eine zusätzliche Nutzung dar. Die Nutzung des in Rede stehenden Grundstückes gemäß der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes wird jedenfalls durch die Aufstellung von Werbetafeln für Fremdwerbung offensichtlich nicht in Frage gestellt. Bauplanungsrechtlich gehört der mit der Festsetzung verbundene – indirekte – Ausschluss von Fremdwerbung damit nicht zu den Grundzügen der Planung und ist somit auch mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Die Abweichung von den Festsetzungen ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar, da die Werbeanlage sich ohne weiteres in die gewerblich geprägte nähere Umgebung einfügt. Insofern ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass die geplante Werbeanlage dem Gebietstypus widerspricht. Im Übrigen ist auch nicht mit einer negativen Vorbildwirkung für andere Baugrundstücke im Planbereich zu rechnen, da die planerische Ausweisung der besonderen Art der Nutzung ausschließlich das Baugrundstück betrifft. Insofern besteht eine atypische planerische Situation, die über das Baugrundstück hinaus keinerlei prägende Vorbildwirkung entfaltet.

Vor dem Hintergrund, dass von der geplanten Anlage keine Emissionen ausgehen und sie auch sonst gegenüber Nachbarn nicht rücksichtslos ist, besteht schließlich Vereinbarkeit der Anlage – auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen – mit den öffentlichen Belangen.

Im Rahmen der Ermessensausübung ist schließlich zu berücksichtigen, dass die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen (z.B. einer auflösenden Bedingung) zu versehen ist, wenn dadurch die Baugenehmigung erteilt werden kann (vgl. auch hierzu VG Hamburg, Urt. v. 24.08.2005, a.a.O., VG Hamburg, Urt. v. 11.10.2006, a.a.O.). Eine solche Ausgestaltung der Genehmigung kommt vorliegend insbesondere für den Fall in Betracht, dass die auf dem Baugrundstück festgesetzte besondere Zweckbestimmung etwa im Falle einer Erweiterung einen Wegfall der Werbeanlagen erfordert und insofern ein Widerrufsvorbehalt aufgenommen werden kann, was wir hiermit anregen möchten.

Aufgrund der obigen Ausführungen bitten wir um erneute Überprüfung und sehen gerne einer zeitnahen Entscheidung der Angelegenheit entgegen.

Für Ihre nochmaligen Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und verbleiben

mit freundlichen Grüßen