

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0561/23	Amt 30 AZ: III/30/Sz
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1 .	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	19.04.2023	7	2	1

Bebauungsplan Nr. 03 „Wohngebiet Am Walkmühlenweg“, 1. Änderung – Befreiung von Festsetzungen

Ein Antragsteller beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung einer großflächigen und beleuchteten Werbeanlage für geklebte Plakate in den Abmessungen von ca. 2,5 x 3,5 m. (ca. 9 m²) unmittelbar an der Mehringer Straße auf dem Grundstück eines Autohauses.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03 „Wohngebiet Am Walkmühlenweg“. Der Bebauungsplan setzt u.a. überbaubare Grundstücksflächen in einem Abstand von 15 m zur Straße fest. An der Grundstücksgrenze zur Straße gibt es überdies ein Pflanzgebot. Weiterhin sind mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Werbeanlagen für Fremdwerbung als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe lediglich ausnahmsweise zulässig. Mit Verweis auf das Entstehen dieser Festsetzungen wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben abgelehnt.

Nunmehr beantragt der Antragsteller für sein Bauvorhaben die ausnahmsweise Zulässigkeit seiner gewerblichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet, weiterhin beantragt er die Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit [...] die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Der Antragsteller begründet seinen Antrag auf Befreiung folgendermaßen: „Die Errichtung des genannten Werbeträgers berührt aufgrund ... [seiner] Kleinteiligkeit die Grundzüge der Planung nicht, ist städtebaulich vertretbar und die Erschließung bleibt gesichert. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist demgemäß möglich. Fremdwerbung im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Einordnung unseres Vorhabens im Rahmen der Baugrenze würde einen straßenseitigen Abstand von 15 m bedeuten. Die beantragte Werbeanlage soll jedoch entlang der Mehringer Straße ihre Werbewirksamkeit aufweisen, was eine straßenbegleitende Errichtung voraussetzt. Eine negative Auswirkung auf Lichtverhältnisse (Verschattung) und Belange des Brandschutzes sind straßenbegleitend weniger zu erwarten als in unmittelbarer Nähe der dortigen Bebauung. Werbewirksame Aufsteller entlang der Mehringer Straße wurden zudem vermehrt straßenbegleitend errichtet, weshalb die beantragte

Werbeanlage auch hier keinerlei Beeinträchtigung darstellt, sondern sich ins Ortsbild bestmöglich eingliedert.

Aufgrund der dort vermehrt vorzufindenden gewerblichen Nutzung im unmittelbaren Umfeld ist ausnahmsweise Zulassung einer Fremdwerbung im allgemeinen Wohngebiet gerechtfertigt, Wohnnutzungen finden nicht in unmittelbarer Nähe statt und damit verbundene, beeinträchtigend nachbarschaftliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.“

Die Entscheidung über die Ausnahme und über die Erteilung einer Befreiung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde; allerdings ist das erteilte Einvernehmen der Gemeinde eine Voraussetzung, da Ausnahmen und Befreiungen in den von ihr beschlossenen Bebauungsplan eingreifen.

In der Vergangenheit ist gerade an den Hauptverkehrsstraßen der Stadt eine Vielzahl von Werbeanlagen entstanden, die das Ortsbild beeinflussen. Vielerorts ist eine störende Häufung derartiger Werbeanlagen zu finden, die mit städtebaulichen Mitteln nur schwer in Grenzen gehalten werden kann. Abgesehen von Wohngebieten ist eine planungsrechtliche Steuerung derartiger Anlagen regelmäßig nur durch Bebauungsplan möglich.

Im vorliegenden Fall sollen dem Bebauungsplan zufolge nicht störende gewerbliche Anlagen, zu denen Werbeanlagen für Fremdwerbung zählen, in dem Baugebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können; weiterhin sollen baulichen Anlagen – Nebenanlagen ausgenommen – lediglich in einem Abstand von mindestens 15 m zur Mehringer Straße errichtet werden dürfen.

In Anbetracht der wenigen Möglichkeiten, derartige Anlagen planungsrechtlich steuern zu können, sollte das gemeindliche Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hier nicht erteilt werden.

Gleichwohl besteht in anderen Bereichen aufgrund von anders getroffenen Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne oder dem Nichtvorhandensein von Bebauungsplänen keine derartige Regelungskompetenz, so dass das beantragte Vorhaben dort wiederum als zulässig zu betrachten wäre.

Zuständigkeit:

§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 66 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

§ 45 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

§ 6 Abs. 4 Nr. 2 Hauptsatzung der Stadt Aschersleben

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss beschließt, zu der beantragten Ausnahme und dem Antrag auf Befreiung für die Errichtung einer großflächigen Werbeanlage zur Fremdwerbung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu versagen.

Oberbürgermeister

Anlagen: Übersichtsplan

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

1. Planmäßige Aufwendung/Auszahlung oder planmäßige(r) Ertrag/Einzahlung:

planmäßige Aufw./Ausz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

planmäßige(r) Ertr./Einz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

2. Überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung:

☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig
Es entstehen unmittelbare Ausgaben von: EUR
Zur Deckung werden verwendet:
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

3. Übersehbare Folgekosten:

An Folgelasten entstehen Kosten in Höhe von: EUR
erwartete Einnahmen: EUR

☐ anzeigepflichtig ☐ genehmigungspflichtig
☐ Bekanntmachung ☐ Änderung im Ortsrecht

AUSWIRKUNGEN AUF DEN STELLENPLAN:

Stellenerweiterung

Stellenreduzierung

DEMOGRAFIE-CHECK:

Die Maßnahme ist demografierelevant: ☐ Ja ☐ Nein
Die Maßnahme ist verantwortbar: ☒ Ja ☐ Nein

Weiterführende Ausführungen zum Demografie-Check in der Begründung

BEMERKUNGEN:

☐ zur Besonderen Kontrolle durch den Stadtrat
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner:

Dezernentin