# Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 56/2011
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

| | |
|---|---|
| **Fachbereich:** | **FB III Bauen / Planen / Umwelt** |
| **Auskunft erteilt:** | **Frau Knipping** |
| **Telefon:** | **05208/ 991-278** |
| **Datum:** | **16. Mai 2011** |

**Steuerung von Großwerbetafelanlagen beidseitig der Hauptstraße in Asemissen**
**hier: - Beratung und Beschluss zur Vorgehensweise**
**- Änderung von Bebauungsplänen**
**- Neuaufstellung von Bebauungsplänen**
**- Erlass von Veränderungssperren über die Geltungsbereiche der zur Aufstellung beschlossenen Änderungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen**

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|---|---|---|
| Hochbau- und Planungsausschuss | 19.05.2011 | |

## Sachdarstellung:

**Veranlassung**
Seit ca. 2005 verzeichnet die Gemeinde Leopoldshöhe einen starken Anstieg der Beantragung von Großwerbetafelanlagen (= großflächigen Fremdwerbeanlagen). Die Anträge konzentrieren sich auf beide Straßenseiten entlang der Hauptstraße im Ortsteil Asemissen. An der fortlaufenden Abfrage der bauplanungsrechtlichen Unterlagen für diese Anlagen ist zu erkennen, dass weitere großflächige Fremdwerbeanlagen beabsichtigt sind zu errichten. Eine weitere Zunahme von derartigen Werbeanlagen, wie im bisherigen Umfang, ist von Seiten der Gemeinde Leopoldshöhe allerdings nicht erwünscht.

**Ziel und Zweck der Änderung und Neuaufstellung der Bebauungspläne sowie der Erlass von Veränderungssperren**
Das Ziel ist, einen optimalen Bestand an Werbeanlagen mit Außenwerbung entlang der Hauptstraße in Asemissen zu schaffen. Davon ist die

- Werbung an der Stätte der Leistung

sowie

- das City-Light-Poster- Format (ca. 120 x 180 cm) ausgenommen.

Die angestrebte Steuerung von Werbeanlagen bezieht sich auf großflächige Fremdwerbeanlagen.

Konkrete Regelungen hinsichtlich der Verbreitung von großflächigen Fremdwerbeanlagen entlang der Hauptstraße im Ortsteil Asemissen sollen dazu beitragen, die Qualität und das Erscheinungsbild von Werbeanlagen in Bereichen der Hauptverkehrsstraße zu gewährleisten und zu verbessern. Dies kann nur erreicht werden, wenn die Werbeanlagen sich in Größe, Form, Anzahl bzw. Häufung und Anbringungsort in das Stadt- und Straßenbild einfügen. Die Hauptstraße soll als attraktiver Aufenthalts-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort bestehen bleiben und nicht mit Werbeflächen überhäuft werden, sodass der Betrachter kein ruhendes Auge mehr findet und sich von Werbeeinflüssen „erschlagen“ fühlt.

Das Ziel deckt sich mit der seit 2008 von der Gemeinde verfolgten Maßnahme, Fremdwerbungen entlang der Hauptstraße auf eine bestimmte Maximalgröße zu begrenzen und nur an bestimmen Standorten zu zulassen. Hierfür ist das Kandelabersystem entwickelt und umgesetzt worden. Des Weiteren unterstützt die Steuerung die Fachplanung „Ortsdurchfahrt Asemissen“ und den damit verbundenen Gestaltungsgedanken für die Hauptinnerortsstraße. Diese soll u.a. durch die Umgestaltung wieder der überwiegenden Nutzung der Bewohner dienen. Dazu gehört auch, dass sie so gestaltet wird, dass eine Verfremdung dieser durch Fremdwerbung für die Bewohner vermieden wird.

Die Erhaltung und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes aus städtebaulichen Gründen sind legitime Ziele der Bauleitplanung und bei dieser besonders zu beachtende Belange. Die Bauleitplanung soll nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB 1998 u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Gestaltung des Ortsbildes ist ein traditioneller städtebaulicher Belang, der in den §§ 34, 35 BauGB als Zulässigkeitsmerkmal seine Entsprechung findet.

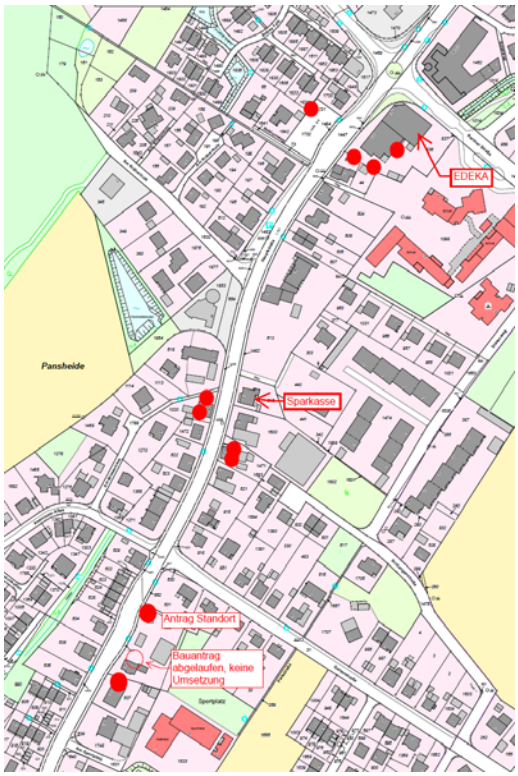
**Entwicklung und Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes von Asemissen**

Im Zusammenhang mit der Verbesserung der städtebaulichen Qualität entlang der Hauptstraße hat die Gemeinde in der Vergangenheit
- mit Fachplanungen, wie der Gestaltung der Ortsdurchfahrt Asemissen, ihr Bestreben, die Ortsteilsqualität zu verbessern, unterstrichen. In den Diskussionen wurde u.a. die separate Radfahrspur, das Anlegen von Parkbuchten und die Anpflanzung von Straßenbäumen erörtert.
- durch die Einführung eines Kandelabersystems eine gezielte Werbung erreicht und dauerhaft gewährleistet.

Heute stellt die Straße die Hauptdurchfahrt und -verkehrsstraße dar. Sie weist neben innenstadtspezifischen Nutzungen wie z.B. zentralen privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Dies macht sie besonders attraktiv für Werbefirmen jeder Art. Dort konzentrieren sich auch die überwiegenden heute bestehenden Werbeanlagen. Um Einfluss zu nehmen auf die Werbung im Gemeindegebiet, beschloss die Gemeinde 2008 ein Kandelabersystem einzuführen, welches auch zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Dabei werden Rahmen aus wetterbeständigem Aluminium, ausgelegt auf Plakate mit DIN A1 Format, an Lichtmasten montiert. Dies hatte den Zweck, „wildes“ Plakatieren zu unterbinden und Fremdwerbung in einem für die Gemeinde entsprechenden Gestaltungsrahmen zu präsentieren. Die Großflächenwerbung sollte an ausgewählten Standorten angebracht werden und die Größe wurde so festgelegt, dass sie weiterhin Aufmerksamkeit beim Betrachter erzeugt, jedoch der städtebauliche Raum weiterhin für diesen wahrnehmbar bleibt. Zudem wurden die Größe und die Standorte der Werbeflächen so ausgewählt, dass sie sich in das Ortsgefüge einpassen und nicht bestimmte Bereiche verdecken, unterbrechen bzw. den Betrachter ablenken und so verkehrsspezifische Gefahrsituationen auslösen.

Weitere Verbesserungsmaßnahmen der Hauptstraße werden regelmäßig in den entsprechenden Gremien der Gemeinde diskutiert. Jedoch erscheint eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets um die Hauptstraße z.B. durch Straßenbäume, welche eine erheblich bessere Fassung des öffentlichen Raumes ermöglichen, bei einer Zulassung von großflächigen Fremdwerbeanlagen schwierig. Um dieses Hauptentwicklungsziel umsetzen zu können, ist zu verhindern, dass Fakten geschaffen werden, die dieser Entwicklung entgegen stehen. Die Steuerung von großflächigen Fremdwerbeanlagen ist also erforderlich, um einer gestalterischen Fehlentwicklung entgegen zu wirken.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, die Hauptstraße für die Bürger weiterhin heimisch zu belassen und eine dem Standort angemessene gemischte Nutzung zu schaffen. Das an der Hauptstraße liegende Wohnumfeld soll erhalten und verbessert werden, so dass eine Überfremdung durch großflächige Fremdwerbeanlagen sowie hinsichtlich der Art und Nutzung der baulichen Anlage vermieden werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, sind gestalterische Regelungen unumgänglich. Die Einschränkung bezieht sich bewusst auf großflächige Fremdwerbeanlagen, die entweder freistehend oder an vorhandenen baulichen Anlagen angebracht werden. Deren Gestaltung, Größe oder Anbringungsort behindert am intensivsten die Wahrnehmungsmöglichkeit und erzeugen eine Verfremdung des Ortsbildes beim Betrachter.




Trotz der vorhandenen Werbeanlagen für Fremdwerbung ist die Maßnahme, großflächige Fremdwerbeanlagen zu steuern, geeignet, um dieses Ziel zu erreichen. Zurzeit gibt es eine überschaubare Anzahl an Werbeanlagen für Fremdwerbung entlang der Hauptstraße (s. Anlage). Eine weitere Häufung von großflächigen Fremdwerbeanlagen führt dazu, dass es auf der Hauptstraße in Asemissen in diesem Bereich zu einer starken Konzentration und damit zu einer Überladung mit Werbeanlagen kommt. Dies führt zum Identifikations- und Wahrnehmungsverlust des Ortes Asemissen.

Legende:
Kreis = Standort großflächige Fremdwerbeanlage

Die Strukturierung der Hauptstraße bewirkt auf der einen Seite, dass weiterhin großflächige Fremdwerbeanlagen in den Bereichen, wo sie sich ihrer Art und Größe nach einfügen, zulässig bleiben. Dies hätte zur Folge, das Werbefirmen weiterhin in den von der Gemeinde festgesetzten Arealen ihre Werbeanlagen errichten könnten und somit großflächige Fremdwerbeanlage generell nicht ausgeschlossen werden. Auf der anderen Seite wird durch die Schaffung von solchen Schwerpunktbereichen gezielte Werbung erreicht und somit der Verfremdung des Ortsbildes Asemissen präventiv begegnet.

**Rechtliche Aspekte**

Das überwiegende Gebietsareal an der Hauptstraße ist als Mischgebiet ausgezeichnet, der die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander stellt.

Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Satz 1 BauGB und stellen bauplanungsrechtlich gemäß § 2 ff. BauNVO eine eigenständige Hauptnutzung und somit eine gewerbliche Nutzung dar. Zwar ist eine Werbeanlage kein Betrieb, jedoch umschreibt die Baunutzungsverordnung mit dem Begriff „Betrieb“ in typisierender Weise eine Zusammenfassung gewerblicher Nutzungsweisen, um sie von anderen Nutzungsarten sinnvoll abgrenzen zu können. Davon sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die dem jeweiligen Nutzungszweck des im Baugebiet liegenden Grundstücks dienen und i.d.R. als Nebenanlage eingestuft werden, zu unterscheiden. So wären Werbeanlagen grundsätzlich in einem Mischgebiet zu zulassen.

Die Gemeinden können jedoch Werbeanlagen mit Fremdwerbung als einen Fall gewerblicher Nutzung über bauplanerische Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan steuern (VG Baden-Württemberg, 3.Senat, 16.4.2008, Az: 3 S 3005/06). Dies erfolgt, indem bestimmte Arten von baulichen Anlagen nicht zugelassen werden. Der Ausschluss eines Anlagetyps, hier der großflächigen Fremdwerbeanlage, ist durch besondere städtebauliche Gründe darzulegen. Städtebauliche Gründe liegen grundsätzlich dann vor, wenn eine Anlage Belange erfasst oder berührt, welche eine städtebauliche Auseinandersetzung verlangt (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB). Das Ziel der Außenwerbung ist es gerade, auf sich die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild „aufzufallen“, so dass ihr überwiegend eine städtebauliche Relevanz zu kommt.

Inwieweit die Bebauungspläne durch eine Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB ergänzt werden, lässt sich voraussichtlich erst während der Erarbeitung der Bauleitpläne beurteilen. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass zur Steuerung von großflächigen Fremdwerbeanlagen städtebauliche wie auch gestalterische Ziele zum Tragen kommen werden.

**Zusammenfassung:**

| | |
|---|---|
| 1. Städtebaulichen Gründe | Vermeidung der Verfremdung des Ortsbildes<br>Erhaltung des Erscheinungsbildes der ländlichen Gemeindestraße<br>Vermeidung der Überladung und Konzentration von Werbeanlagen |
| 2. Eingeleitete Verbesserungsmaßnahmen | Verbesserung der Lebensqualität: z.B. Baumbepflanzung<br><br>Kandelabersystem |
| 3. Bedeutung des Erscheinungsbildes | Hauptinnerortsstraße soll weiterhin das Image einer Gemeindestraße behalten, mit den Charakterzügen eines ländlichen Mischgebiets.<br>Identifikation des Betrachters mit dem Ortsteil Asemissen<br>Hauptstraße soll weiterhin ein attraktiver Aufenthalts-, Einkaufs-, Dienstleistungs- und vor allem Wohnstandort bleiben. |
| 4. Weiterhin realisierbare Werbung und Werbeanlagentypen | Werbung in Werbeanlagen DIN A1 Format (Kandelabersystem 84 X 60 = 0,5 qm)<br><br>Genehmigungsfreie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung 1,00 x 1,00 = 1 qm)<br>City-Light-Poster-Format (ca. 120 x 180 cm) z.B. als Vitrine in Bushaltestellen<br>großflächige Fremdwerbeanlage in den von der Gemeinde festgelegten zulässigen Bereichen |

**Weitere Vorgehensweise:**
Es ist eine Veränderungssperre festzusetzen für die im Aufstellungsverfahren betroffenen Gebiete entlang der Hauptstraße. Bei den Gebieten handelt es sich um mehrere Misch- und Kerngebiete. Grundsätzlich sind großflächige Fremdwerbeanlagen im Mischgebiet zu zulassen. Um die in der obigen Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, einen grundlegenden Bestand von Werbeanlagen im öffentlichen Bereich entlang der Hauptstraße in Asemissen festzulegen.
Die Sperrwirkung der Veränderungssperre soll als vorläufiges Instrument, bis zur endgültigen Erarbeitung und Änderung der betreffenden Bebauungspläne, dazu dienen, dass keine neuen Bauanträge für die Errichtung von großflächigen Fremdwerbeanlagen bewilligt werden. Dies führt dazu, dass eine weitere Zunahme des Werbeanlagebestandes verhindert werden kann. Dadurch wird der Gemeinde einen Planungszeitrum für eine genaue Bestandsaufnahme und Festlegung der städtebaulichen Maßnahmen zur Erreichung der in der Begründung dargestellten städtebaulichen Ziele, verschafft.

## Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschluss beschließt zur Steuerung von großflächigen Fremdwerbeanlagen beidseitig entlang der Hauptstraße in Asemissen, die unter TOP 7 genannten Bebauungspläne zu ändern bzw. entsprechend aufzustellen.

Zur Sicherung der Planungsziele empfiehlt der Hochbau- und Planungsausschuss dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die unter TOP 7 genannten Veränderungssperren zu beschließen.

Schemmel

Anlagen:
Übersicht zu den Änderungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen sowie von Veränderungssperren i.V.m. der Steuerung von großflächigen Fremdwerbeanlagen