

## **Begründung**

**zur**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **„Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“**

**Stadt Weißenthurm**

**Verbandsgemeinde Weißenthurm**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Satzungsexemplar, Mai 2018**

## Gliederung

1. Planungssituation, Ziel und Zweck der Änderungsplanung
  - 1.1 Ausgangslage
  - 1.2 Erläuterung der Festsetzungen der Änderungsplanung
    - 1.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 1.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
    - 1.2.3 Hinweise
2. Auswirkungen der Änderungsplanung
3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
4. Umweltschutz
5. Verfahrensablauf

### 1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

#### 1.1 Ausgangslage

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ hat mit Datum vom 23.08.2011 ihre Rechtsverbindlichkeit erlangt.

In der Ursprungsplanung ist nachfolgende bauordnungsrechtliche Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen:

**„B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 ABS. 1 (NR. 1) LANDESB AUORDNUNG (LBAUO) RH-PF (1998) IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

#### 5. Werbeanlagen

*(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude.*

*(2) Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,30 m zulässig, ihre Schrifthöhe darf max. 0,75 m betragen.*

(3) *Flächig angebrachte Werbeanlagen sind nur als durchgehender Schriftzug zugelassen bzw. dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Elementen (Höhe max. 0,50 m, Breite max. 0,50 m), ergänzt werden. Sie dürfen max. 70 % der zugeordneten Fassadenbreite betragen.*

(4) *Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit einer Ausladung von max. 1,20 m zulässig.*

(5) *Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen.*

(6) *Die Summe der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich der Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Berechnungsfläche wird bei Werbeschriften durch die Umgrenzungslinie des Schriftzuges bestimmt.*

(7) *Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung sind unzulässig.“*

Ein am 24.05.2016 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ eingereicherter Bauantrag zur Errichtung einer beleuchteten Plakatanschlagtafel wurde mit Bescheid vom 23.06.2016 von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Bauaufsichtsbehörde, abgelehnt.

Als Grund für die Ablehnung wird aufgeführt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ widerspricht, da gemäß „Ziffer B 5 - Werbeanlagen“ der textlichen Festsetzungen Werbeanlagen grundsätzlich nur an der „Stätte der Leistung“ zulässig sind. Die beantragte Plakatanschlagtafel sollte jedoch zur Fremdwerbung dienen.

Der gegen die Ablehnung erhobene Widerspruch der Antragsteller wurde dem Kreisrechtsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Der Kreisrechtsausschuss hat die Angelegenheit geprüft und der Stadt Weißenthurm als Hinzugezogene mitgeteilt, dass er den Widerspruch für begründet hält und insofern beabsichtigt, die Festsetzung „Ziffer B 5 - Werbeanlagen“ des Bebauungsplanes nicht anzuwenden.

Nach Überprüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Stadt Weißenthurm - wie auch der Kreisrechtsausschuss - zu dem Ergebnis, dass die Regelung im Absatz 1, Satz 1 der Textziffer B 5 „Werbeanlagen“ (siehe oben) der Ursprungsplanung unwirksam ist, da die Regelung nicht auf der richtigen Rechtsgrundlage basiert. Der Ausschluss von Fremdwerbung an sich wird grundsätzlich für rechtlich zulässig erachtet, da solche Anlagen u.a. den Zielen der Stadtkernsanierung widersprechen und ein Ausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist. Jedoch muss ein solcher Ausschluss auf die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht auf die bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 88 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) gestützt werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat Weißenthurm in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ hinsichtlich der

Zulässigkeit von Werbeanlagen im Rahmen eines 1. Änderungsverfahrens mit nachfolgendem Inhalt zu überarbeiten:

Die nicht von der bauordnungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage (§ 88 LBauO) abgedeckten Regelungen bezüglich der Werbeanlagen sollen gemäß der planungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.

## **1.2 Erläuterung der Festsetzungen der Änderungsplanung**

### **1.2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **„Textziffer 1.A Werbeanlagen für Fremdwerbung“**

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern Weißenturm“. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohle der Allgemeinheit und sollen unter anderem dazu beitragen, dass die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird (§ 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Wesentliches Ziel des Sanierungsgebietes „Stadtkern Weißenthurm“ ist die Wahrung und Aufwertung des Stadtbildes sowie der Stadtgestalt.

Um den Zielen der Stadtkernsanierung gerecht zu werden, ist seitens der Stadt Weißenthurm, insbesondere an den wichtigen Verkehrsachsen im Sanierungsgebiet, eine Steuerung der Ansiedlung von Werbeanlagen vorgesehen.

Bei Werbeanlagen ist stets zu unterscheiden, ob sie an der „Stätte der Leistung“ errichtet werden oder nicht. Auch wenn die optische Erscheinung in beiden Fällen zunächst dieselbe ist, gestaltet sich die planungsrechtliche Beurteilung unterschiedlich. Eine Werbeanlage, die nicht an der „Stätte der Leistung“ errichtet wird, stellt bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung gem. §§ 2 ff. BauNVO dar und ist in ihrer erkennenden Funktion somit als gewerbliche Nutzung zu beurteilen. Davon zu unterscheiden sind Werbeanlagen an der „Stätte der Leistung“, die dem jeweiligen Nutzungszweck des im Baugebiet liegenden Grundstücks dienen und i.d.R. als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO anzusehen sind.

Der Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein „Mischgebiet“ i.S.d. § 6 der BauNVO fest. (Lediglich für wenige Grundstücke im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.) Werbeanlagen für Fremdwerbung wären somit grundsätzlich in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen „Mischgebiet“ gem. § 6 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als „sonstiger Gewerbebetrieb“ allgemein zulässig.

Bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen (sog. Anlagentypen) können unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO für unzulässig erklärt werden. Dies setzt wiederum voraus, dass besondere städtebauliche Gründe eine Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung rechtfertigen.

Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen als Unterart möglicher gewerblichen Nutzungen einen eigenständigen Anlagentyp i.S.d. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO dar.

Dass Werbeanlagen von städtebaulichem Gewicht sind, ergibt sich bereits aus dem damit verfolgten Zweck. So ist es ja gerade das Ziel von Werbeanlagen, Aufmerksamkeit zu erregen.

Ortsansässige Betriebe haben das berechnigte Anliegen, in angemessener Weise mittels Werbeanlagen (Eigenwerbung) auf sich aufmerksam zu machen.

Werbeanlagen für Fremdwerbung hingegen dienen nicht den im Plangebiet ansässigen Betrieben und sind damit für deren Fortbestand unerheblich. Die Belange der Fremdwerbung haben in der planerischen Abwägung daher eine geringere Bedeutung als die Werbung der ortsansässigen Betriebe.

Für die Errichtung von Werbeanlagen mit Fremdwerbung bestehen in der Stadt Weißenthurm an anderer Stelle ausreichende Möglichkeiten. Aus diesem Grund lässt sich - auch im Hinblick auf Art. 14 GG - ein Ausschluss von Fremdwerbeanlagen an städtebaulich besonders sensiblen Stellen rechtfertigen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt südlich an die Hauptstraße und nördlich an die Bahnstrecke Köln-Koblenz, also unmittelbar an die wichtigsten Verkehrsachsen bzw. die „Visitenkarten“ der Stadt Weißenthurm. An dem Eindruck dieser Hauptverkehrsachsen bildet sich der Durchreisende ein Allgemeinurteil über die Stadt Weißenthurm.

Das vorliegende Plangebiet liegt im Umfeld der katholischen Kirche und des Wahrzeichens der Stadt, des „Weißen Turms“. Es handelt sich bei dem Gebiet um den historischen Stadtkern. Dieses Gebiet soll mittels der beschlossenen Stadtkernsanierung städtebaulich aufgewertet werden. Seit Beginn der Stadtkernsanierung wurden bereits zahlreiche bauliche Maßnahmen von der Stadt Weißenthurm sowie von den Privateigentümern durchgeführt.

So wurde die Hauptstraße zurückgebaut, um den Durchgangsverkehr, insbesondere den Schwerlastverkehr aus der Innenstadt zu verdrängen. Der Zugangsbereich zum „Weißen Turm“ sowie die Vorfläche vor dem katholischen Vereinsheim wurden neu gestaltet, um hier ein Plus an Aufenthaltsbereichen für die Bevölkerung anzubieten. An verschiedenen Stellen wurden die bestehenden Fußwegeverbindungen zwischen der Hauptstraße und dem Rhein mit dem Ziel ausgebaut, auch hier Möglichkeiten zur Begegnung der Einwohner und Besucher der Stadt anzubieten.

Von den Privateigentümern wurden vermehrt Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Stadtkern ist es weiterhin geboten, die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu reglementieren. Ziel des Planungsträgers ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ die Zahl der Werbeanlagen auf das im historischen Stadtkern verträgliche Maß zu beschränken.

In diesem Rahmen dient die Reglementierung störender Werbeanlagen funktionalen Belangen, nämlich der Erhöhung der Standortqualität und des Images des betroffenen Bebauungsplangebietes, mit dem Ziel, eine standortgerechte Nutzung zu fördern und die diesbezügliche Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Gewerbetreibenden anzuregen.

Grundlage für die Festsetzung sind zum einen der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach Bauleitpläne insbesondere dazu beitragen sollen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu entwickeln, und zum anderen die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, wonach insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie die Gestaltung des Ortsbildes bei der Erstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Aus den v.g. besonderen städtebaulichen Gründen sollen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die grundsätzlich allgemein zulässigen Werbeanlagen für Fremdwerbung gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt weiterhin gewahrt.

Um auch die Ausgestaltung der Werbeanlagen für Eigenwerbung einheitlich zu regeln, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften (Tz. B. 5. „Werbeanlagen“) Festsetzungen aufgenommen (siehe Erläuterungen unter 1.2.2 der vorliegenden Begründung).

### **1.2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **„Textziffer 5. Werbeanlagen“**

In den „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ wird unter dem Pkt. 5 „Werbeanlagen“ zum betreffenden Bebauungsplan die Art, die Anzahl, der Anbringungsort und die Gestaltung der Werbeanlagen geregelt.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind aufgenommen, um sicherzustellen, dass Werbeanlagen durch Regelung zum Anbringungsort (parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses oder vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoss eines Gebäudes), zur zulässigen Anzahl von Werbeanlagen, zur Art und Gestaltung von Werbeanlagen insgesamt eine äußerst untergeordnete Bedeutung aufweisen, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

### **1.2.3 HINWEISE**

#### **„Hinweis Nr. (10)“**

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, wurde im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2018 darauf hingewiesen, dass es im Plangebietsbereich zur Aufhellung und zur Blendung von schutzwürdigen Räumen durch in der Nachbarschaft vorhandene Beleuchtungsanlagen kommen kann. Daher sollten die Richtwerte für die mittlere Beleuchtungsstärke und die maximal zulässige Blendung nicht überschritten werden. Die Anregung der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 10).

## **2. Auswirkungen der Änderungsplanung**

- Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.
- Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.
- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Diese Planänderung verursacht für die Grundstückseigentümer und für die Stadt Weißenthurm keine zusätzlichen Kosten.

## **3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sodass keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt entstehen. Sämtliche Änderungsinhalte sind mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

## **4. Umweltschutz**

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

## **5. Verfahrensablauf**

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Stadtrat von Weißenthurm am 15.12.2016 beschlossen, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB);
- b) Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB) wurde abgesehen;

*Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“,  
Stadt Weißenthurm*

- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB);
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



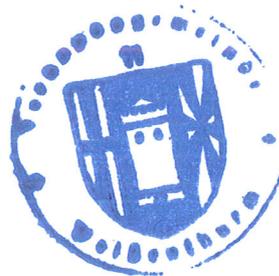
*Kathrin Schmidt*  
Kathrin Schmidt

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2018 bis 13.03.2018 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 14.03.2018

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



*Kathrin Schmidt*  
Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 17.05.2018 beschlossen.

Weißenthurm, 18.05.2018



Stadt Weißenthurm

*Gerd Heim*  
Gerd Heim  
Stadtbürgermeister