

– VORLÄUFIGE ÜBERSICHT –

1. Abstimmung

Gestaltungssatzung Kernstadt Remagen
Bahnhofstraße 6
Gestaltung der Werbeanlage

Kurzerläuterung: Die Nachnutzung der bislang von einem Textil-Discounter genutzten Räume hat auch eine Veränderung der äußeren Ansicht zur Folge. Beantragt ist, das bereits bestehende Vordach mit einer grünen Alu-Platte zu überdecken. Hierauf wird der Schriftzug „Remagener Markthalle“ aus erhobenen Einzelbuchstaben aufgebracht und der Schriftzug „Frisch / Freundlich / Regional“ mittels Folie aufgeklebt. Das neue Logo wird auf einen Alu-Träger foliert und sodann mit einer Beleuchtung über dem Eingang montiert. In eines der Fenster wird schließlich der Firmenschriftzug als durchsichtige Folie eingeklebt. Der Neugestaltung liegt ein Farb- und Gestaltungskonzept zu Grunde, welches sich auch im Inneren des Ladens wie auch im Firmenauftritt wiederfinden soll.

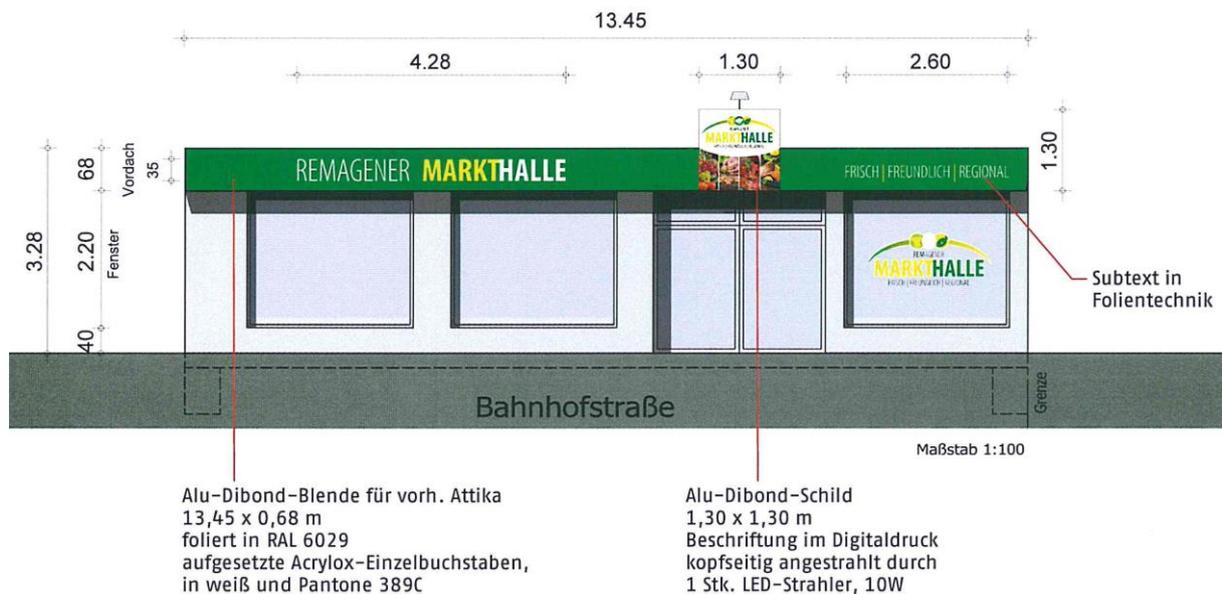


Abbildung 1: neue Außenansicht Bahnhofstraße 6



Abbildung 2: Firmenlogo als Fensterbeklebung

Das Gebäude bildet insoweit eine Besonderheit, als dass es das einzige gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude mit einem Flachdach im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung darstellt.

Die Liste der Beratungspunkte ist nur vorläufig. Bis zur Sitzung können weitere Anfragen hinzukommen oder vorstehend aufgeführte Anfragen entfallen!
Alle Darstellungen dienen lediglich der Übersicht und sind – soweit nicht anders angegeben – unmaßstäblich.

Die Fassade ist im Bestand bereits mit einer Metallplatte verblendet, das Vordach mit einer rot folierten Blende umrahmt. Eine Demontage des Blechs ist nicht bzw. nur mit erhöhtem finanziellem Aufwand möglich, da es in die nachträglich aufgebrachte Dachabdichtung eingearbeitet worden ist.



Abbildung 3: Bestand Bahnhofstraße 6

Die Besonderheit des Gebäudes erschwert die Anwendung der Gestaltungssatzung. So wären nach den Festsetzungen Fassaden zwingend in Putz auszuführen und in hellen Farbtönen anzulegen. Vordächer wären auf die Breite des Schaufensters oder Eingangs zu beschränken und auf die Proportionen des Gebäudes abzustimmen. Weder der geplante Grünton noch das bestehende Rot, sind nicht im zulässigen Farbspektrum enthalten. Auf Grund der Höhe und Großflächigkeit des Vordachs ist dieses als Teil der Fassade zu werten.

Beantragt ist vorliegend lediglich die Änderung der Werbung gemäß der obigen Abbildung 1. Zulässig nach der Gestaltungssatzung sind zwei Einzelwerbeanlagen, von denen eine parallel und eine senkrecht zur Fassade anzubringen ist. Der Änderungsentwurf der Gestaltungssatzung hält an diesem Grundprinzip fest, lässt jedoch die Möglichkeit zu, die parallele Werbung durch eine Werbeanlage im Schaufenster zu ersetzen. Vorliegend ist der Ersatz des Auslegers durch die Fensterwerbung vorgesehen. Überdies könnte das gesamte Vorhaben so ausgelegt werden, dass mehr als nur zwei Einzelwerbeanlagen errichtet werden sollen.

Der Antragsteller bittet um Zustimmung zum Gesamtkonzept der künftigen Außenansicht.

2. Befreiungsantrag

Bebauungsplan 20.16 „Lange Fuhr“
Lange Fuhr 44
Überschreitung der Baugrenze

Kurzerläuterung: Die Bauherren planen den Neubau eines Bungalows mit den Außenabmessungen von 13,99 x 13,869 m auf einem Eckgrundstück an der Einmündung des Birnbaumweges in die Lange Fuhr.



Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan mit aktuellem Kataster



Abbildung 5: Luftbild der Umgebung mit geplantem Bauplatz

4. Widerspruch gegen eine Baugenehmigung Sinziger Straße 26

Kurzerläuterung: Mit Datum vom 24.10.2012 hat die Kreisverwaltung Ahrweiler auf dem Grundstück Sinziger Straße 26 (Automobile Bauer) die Baugenehmigung für die „Errichtung einer beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Board auf Monofuß mit Eigenwerbungsschildern“ (Abbildung 6) erteilt. Die Stadt hatte im Antragsverfahren das Einvernehmen verweigert, weil eine störende Häufung i.S. des § 52 Abs. 2 Satz 2 LBauO befürchtet wurde. Die Kreisverwaltung ersetzte im Genehmigungsverfahren das fehlende Einvernehmen.

Auf Grund der Beschlüsse des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vom 13.11.2012 sowie 22.01.2013 wurde zunächst fristwährend Widerspruch eingelegt und dieser später begründet. Die Entscheidung des Kreisrechtsausschusses zu diesem Vorgang steht noch aus.

Da nunmehr auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Sinziger Straße 29a/31) eine vergleichbare Anlage errichtet werden soll, wurde durch die Verwaltung das Einvernehmen zunächst versagt und gegen die Baugenehmigung fristwährend Widerspruch eingelegt.



Abbildung 6: Werbeträger Sinziger Straße 26 (Aufnahme aus 2013)

Bereits im ersten Verfahren hatte die Kreisverwaltung darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Einvernehmen nur nach den sich aus § 36 in Verbindung mit § 34 BauGB ergebenden bauplanungsrechtlichen Kriterien versagt werden dürfe. Die Versagung des Einvernehmens wurde jedoch mit einer störenden Häufung begründet, die sich lediglich aus der bauordnungsrechtlichen Norm des § 52 Abs. 2 LBauO ableitet.

In diesem Zusammenhang ist eine aktuelle Entscheidung des VG Trier vom 19.10.2016 bedeutsam (5 K 2567/16.TR). Das Verwaltungsgericht hatte unter Bezug auf verschiedene vorangegangene Entscheidungen des OVG Rheinland-Pfalz die Stadt Trier dazu verurteilt, die Baugenehmigung für eine großflächige Werbeanlage im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung zu erteilen.

Die Satzung enthielt u.a. folgende Regelung: *„Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 2 qm Werbefläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.“* In der Begründung zur Satzung legte die Stadt Trier dar, dass die Errichtung großflächiger Werbeanlagen im Bereich der Stadteingangsstraßen städtebaulich nicht vertretbar wären.

Das Gericht erklärte diese Festsetzung im vorliegenden Fall für nicht wirksam, zumal auch die Begründung den Anforderungen an eine gebietsspezifische Gestaltungsabsicht nicht gerecht werde. Das Gericht maß dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung keinen gebietseinheitlichen Charakter zu, weil die Bebauung durch unterschiedliche Bautiefen, Abstandsflächen und Gebäudearten geprägt ist. Wenn der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung jedoch nicht über einen hinreichend prägenden Charakter verfügt, der dem Schutz einer Gestaltungssatzung unterworfen werden könne, kann die Satzung letztlich keinen Bestand haben. Allein der Wille zur Verhinderung oder Zurückdrängung unerwünschter Werbeanlagen alleine ist nicht ausreichend, um eine gestalterische Absicht im Sinne des § 88 LBauO zu begründen. Werbeanlagen genießen als gewerbliche Nutzung den durch die Landesverfassung gewährleisteten Schutz der Freiheit der Gewerbeausübung. Mangelt es an einer gebietsspezifischen Gestaltungsabsicht, muss die Planungshoheit der Gemeinde hinter diese verfassungsrechtliche Freiheit zurücktreten.

Da die Sinziger Straße gleichfalls durch unterschiedliche Bautiefen, Gebäude- und Nutzungsarten geprägt ist und die Standorte der Werbeanlagen in einem gewerblich geprägten Bereich liegen, lässt sich das Urteil übertragen. Auf Grund dieser Ausgangssituation könnte selbst durch gestalterische Festsetzungen in einem Bebauungsplan die Zulässigkeit von großflächigen Werbeanlagen nicht rechtssicher eingeschränkt werden, da sich der Bebauungsplan auf die gleichen Rechtsgrundlagen beziehen würde, wie die vom Gericht für ungültig erklärte Gestaltungssatzung. Zur Vermeidung weiterer Kosten und weiteren Aufwandes schlägt die Verwaltung vor, in den beiden eingangs genannten Fällen auf einen Rechtsstreit zu verzichten und die Widersprüche (kostenpflichtig) zurückzunehmen.

5. Befreiungsantrag

Bebauungsplan 50.02 „Flachweingärten“

Mainzer Straße 19

Unterschreitung der Minstdachneigung

Kurzerläuterung: Die Eigentümer planen die Bebauung des Grundstücks mit einem Sechsfamilienhaus. Die Planung sieht eine zweigeschossige Bebauung mit rheinseitig freistehendem Keller sowie einem ausgebauten Dachgeschoss vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Höhe von 10,0 m wird eingehalten, allerdings die Minstdachneigung um 5° unterschritten (Bebauungsplan: 35° - 45°; Antrag: 30°). Die Einhaltung der Mindestneigung würde dazu führen, dass nicht nur die zulässige Firsthöhe um 55 cm überschritten werden würde, sondern zusätzlich mit dem Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstünde.

Bei Einhaltung der max. Firsthöhe würden mit der Mindestneigung hingegen die Außenwände so tief angeschnitten, dass die Ausbildung von Fenstern in normaler Höhe nicht machbar wäre und die konstruktive Ausführung einer Betondecke über dem 2. OG äußerst schwierig wäre.

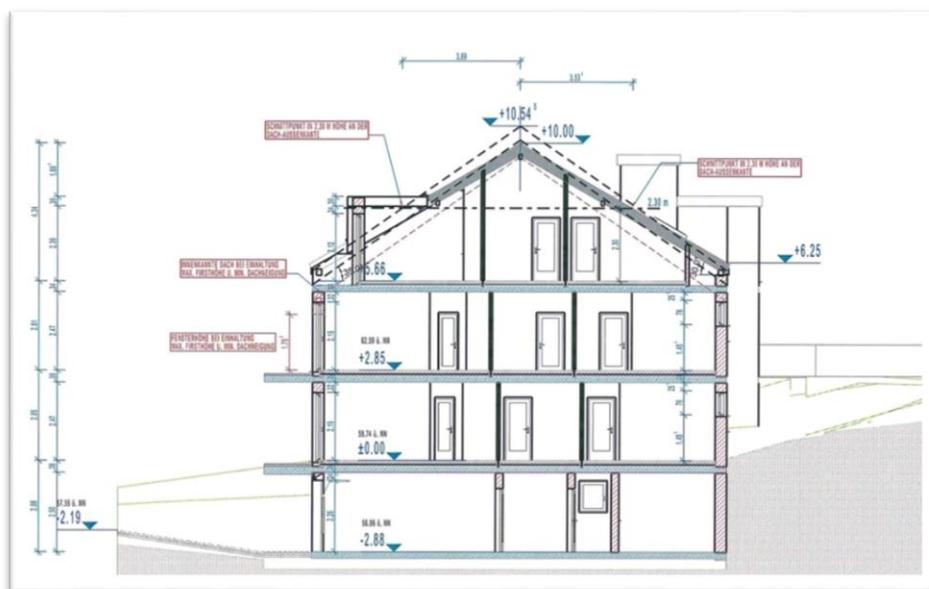


Abbildung 7: Lageplan und Projektzeichnungen

Die Liste der Beratungspunkte ist nur vorläufig. Bis zur Sitzung können weitere Anfragen hinzukommen oder vorstehend aufgeführte Anfragen entfallen!
Alle Darstellungen dienen lediglich der Übersicht und sind – soweit nicht anders angegeben – unmaßstäblich.