

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE

ORTSTEIL FREIENOHL

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss (08.10.2020)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1 Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung	3
2 Geltungsbereich	6
3 Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation	6
3.1 Ziele der Raumordnung	6
3.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.....	7
3.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Änderungsbereich	7
4 Inhalt der Bebauungsplanänderung	9
4.1 Festsetzungen.....	9
4.2 Baugestalterische Festsetzungen	14
4.3 Hinweise.....	14
5 Sonstige Belange	14
6 Umweltbelange	14
7 Rechtsgrundlagen	14
8 Anregungen aus der öffentlichen Auslegung	15

Vorbemerkungen

Am 11.07.2019 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ gefasst. Ebenfalls wurde am 11.07.2019 eine Veränderungssperre gem. § 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ beschlossen.

Mit der 1. Änderung sollen in den Misch- und Gewerbegebietslagen durch bauleitplanerische Feinsteuerung Werbeanlagen ausgeschlossen werden, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden. Aufgrund der rechtlich vorgegebenen Verfahrensschritte dauert die Durchführung des Verfahrens bis Satzungsbeschluss und Rechtskraft ca. ein Jahr. Um aktuellen Anträgen und der Häufung von Baugesuchen zur Errichtung von Werbeanlagen entgegenzusteuern, führt derzeit die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB dazu, dass Vorhaben gem. § 29 BauGB (worunter auch Werbeanlagen fallen) im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ nicht errichtet werden dürfen.

Sobald für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ der Satzungsbeschluss bekanntgemacht wurde, tritt die Veränderungssperre gem. § 17 (5) BauGB außer Kraft.

Tab. 1: Verfahrensablauf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“

11.07.2019	Aufstellungsbeschluss
18.07.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 8/2019)
entfällt gem. § 13 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
07.05.2020	Beschluss zum Planentwurf und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung
13.05.2020	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt Nr. 12/2020)
25.05.2020 – 25.06.2020	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB
08.10.2020	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1 Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Aktuelle Situation in Freienohl

Der Ortsteil Freienohl stellt neben der Kernstadt Meschede den zweiten Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede dar. Damit spielt der Ortsteil Freienohl als Wohn- und Einkaufsstandort eine entscheidende Rolle. Die Wohngebiete, aber auch der ursprüngliche Ortskern mit Marktplatz, Kirche und Amtshaus, befinden sich aufgrund der Topographie entlang der L 743 / 541. Diese ist stark geprägt durch einen Durchgangsverkehr Richtung Meschede, Oeventrop / Arnsberg und die Autobahnzufahrten 67 und 68 der A 46. Die städtebauliche und verkehrliche Ausprägung Freienohls als Durchgangsortschaft und die damit verbundene Außenwahrnehmung führen dazu, dass der Ort und insbesondere die an der Hauptstraße liegenden Grundstücke und Flächen für Werbetreibende eine hohe Attraktivität aufweist. Aufgrund dessen werden immer wieder Werbeanlagen in den Bereichen der Ortsdurchfahrt beantragt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbeanlagen).



Abbildung 1: Beispiel für Fremdwerbeanlagen im Stadtbild von Freienohl



Abbildung 2: Beispiel für Fremdwerbbeanlagen im Stadtbild von Freienohl

Rechtliche Einordnung

Bei Werbeanlagen ist beachtlich, ob sie sich an der Stätte der Leistung befinden. Eine Werbeanlage befindet sich an der Stätte der Leistung, wenn sich die Werbeanlage und der Betrieb für den geworben wird, auf demselben Grundstück oder in enger räumlicher Beziehung zueinander befinden. Eine Werbeanlage befindet sich ebenfalls an der Stätte der Leistung, wenn Produkte oder Dienstleistungen beworben werden, die durch diesen Betrieb verkauft werden.

„Werbeanlagen an der Stätte der Leistung müssen auf dem Grundstück angebracht werden, auf dem das Gewerbe oder der Beruf ausgeübt wird, dem die Werbung gilt. Es muss also ein „Funktionszusammenhang“ zwischen der Nutzung eines Hauses (Gebäudes) und der Werbung bestehen“¹.

Sind diese Merkmale nicht erfüllt, spricht man auch von Fremdwerbbeanlagen.

Eine Steuerung von Werbeanlagen kann sowohl über das Bauordnungsrecht als auch über das Bauplanungsrecht erfolgen.

Auf Basis des Bauordnungsrechtes können in NRW gem. § 89 BauO NRW „örtliche Bauvorschriften“ (Werbeanlagensatzungen) erlassen werden, die die äußere Gestaltung von Werbeanlagen regeln und damit die Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sichern. Ein generalisierender Ausschluss von Fremdwerbung durch eine Norm des Bauordnungsrechts ist aber nur zulässig, um eine Gebietsbeeinträchtigung durch funktionswidrige Werbeanlagen zu verhindern oder sonst in Bereichen, in denen dies aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich ist. Andernfalls ist der Ausschluss nicht verhältnismäßig und verletzt Art. 14 Abs. 1 GG². Der Gesetzgeber hat dies mit § 10 (4) BauO NRW für Dorf- und Wohngebiete vorgenommen, in denen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Können bauordnungsrechtliche Ziele einen Ausschluss nicht hinreichend begründen, kann der Ausschluss nur durch bodenrechtliche Ziele erfolgen. In diesem Falle sind die Instrumente des Bauplanungsrechts anzuwenden³.

Gem. Bauplanungsrecht gelten Fremdwerbbeanlagen als „sonstige Gewerbebetriebe“ und sind demnach z.B. gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO in Mischgebieten grundsätzlich zulässig. Um bauplanungsrechtlich einen Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung zu erlangen,

¹ Siehe OVG NRW, Urteil vom 14.03.2006 – 10 A 630/04; BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27.91 -, BVerwGE 91, 234, 238

² Siehe BVerwG, Urteil v. 28.4.1972 - 4 C 11.69; VGH München, Urteil v. 14.09.2018 – 9 B 15.1278

³ Siehe VGH München, Beschluss v. 20.01.2015 – 15 ZB 13.2245

muss im Bebauungsplan eine Festsetzung gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO getroffen werden, denn die zu örtlichen Bauvorschriften ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach Werbeanlagen in Misch- oder Kerngebieten grundsätzlich zulässig seien und nicht in generalisierender Weise aus solchen Gebieten verdrängt werden könnten, lässt sich auf den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht übertragen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen finden ihre Rechtfertigung in städtebaulichen, also bodenrechtlich relevanten Aspekten, hier „besondere städtebauliche Gründe“⁴. Durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO werden die §§ 2 bis 14 BauNVO nur soweit Bestandteil eines Bebauungsplans, wie nicht gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Der Ausschluss bestimmter Nutzungen ist insoweit der Gemeinde überlassen.⁵ Eine Schutzbedürftigkeit muss hier folglich nicht vorliegen.

Mit „besonderen städtebaulichen Gründen“ ist gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass bauplanungsrechtlich gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ein Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung festgesetzt werden kann.

Zielsetzung und Umsetzung

Am 07.12.2017 wurde vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede die „Werbeanlagensatzung Freienohl“ beschlossen. In einem Gerichtsverfahren für eine Werbeanlage hat das Verwaltungsgericht Arnsberg deutlich gemacht, dass der o.a. Ausschluss von Fremdwerbeanlagen nicht über eine Werbeanlagensatzung erfolgen kann. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es somit, anhand bauplanerischer Festsetzungen im Bebauungsplan einen Ausschluss von Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, zu erreichen.

Verfahrensart

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der 1. Änderung wird der Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass in Misch- und Gewerbegebieten Werbeanlagen ausgeschlossen werden, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden. Andere Änderungen sind nicht geplant, sodass gem. § 13 (1) BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Anm.: In den festgesetzten Sondergebieten ergibt sich bereits durch die speziellen Regelungen zu den zulässigen Nutzungen ein Ausschluss von anderen Nutzungen, wozu auch Fremdwerbung zählt.

Ebenfalls wird mit der 1. Änderung gem. § 13 (1) Nr.1 BauGB nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) gem. § 13 (1) Nr. 2 bestehen keine Anhaltspunkte.

Gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) abgesehen.

Darüber hinaus wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener

⁴ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 16.04.2008 - 3 S 3005/06

⁵ VGH Baden-Württemberg Beschluss vom 24.1.2017, 8 S 2081/16

Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen. Ebenfalls ist § 4c nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 (öffentliche Auslegung) wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

2 Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 157. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um die Bebauung nördlich und südlich angrenzend an die Bahnhofstraße.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 123, 124, 125, 126, 129, 131, 132, 136, 138, 139, 326, 359, 390, 395, 400, 401, 413, 418, 419, 424, 484, 686, 687, 739, 740, 832, 885, 886.
- Gemarkung Wennemen, Flur 1, Flurstücke 725, 726, 872, 893, 905, 906.
- Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 70, 72, 73, 76, 79, 80, 81, 101, 102, 148, 151, 152, 166, 168, 180, 182, 184, 203, 205, 211, 215, 216, 246, 250, 251, 453, 477, 478, 480, 482, 492, 493, 494, 495, 496, 559, 560, 595, 596, 599, 681.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von **88.950 m²**.

3 Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

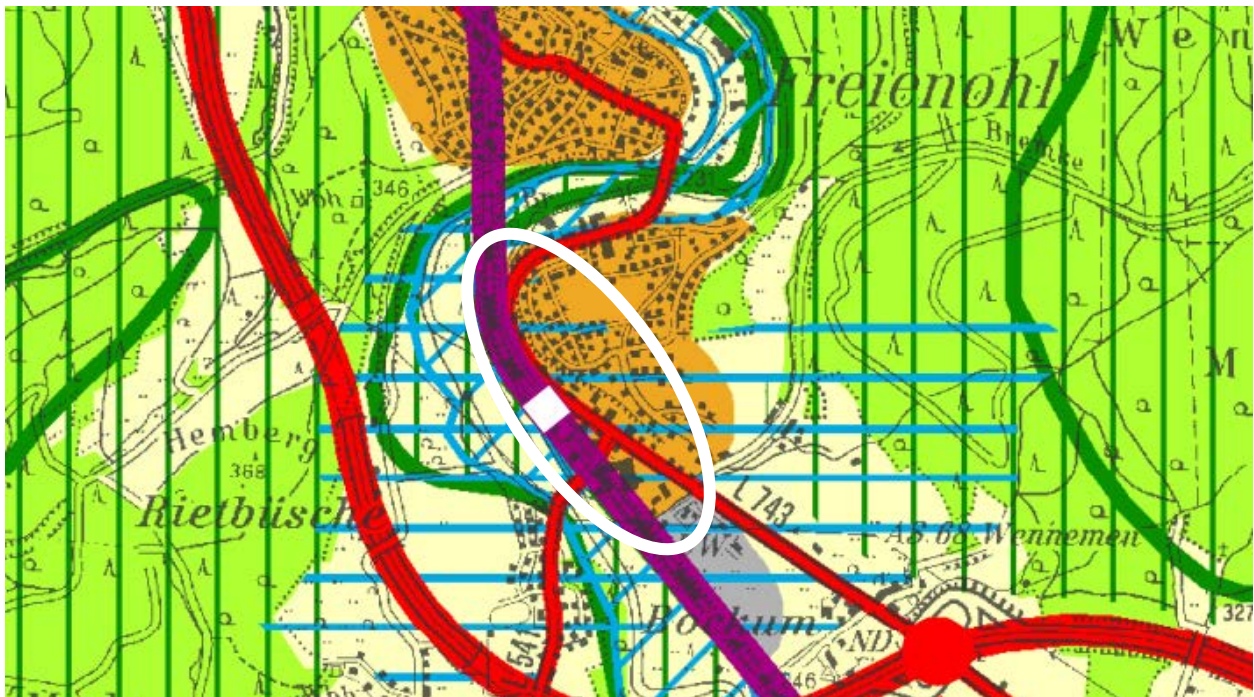


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Änderungsbereiche weiß eingekreist)

Die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ entspricht den Erfordernissen der Raumordnung in vollem Umfang, da die bisherigen

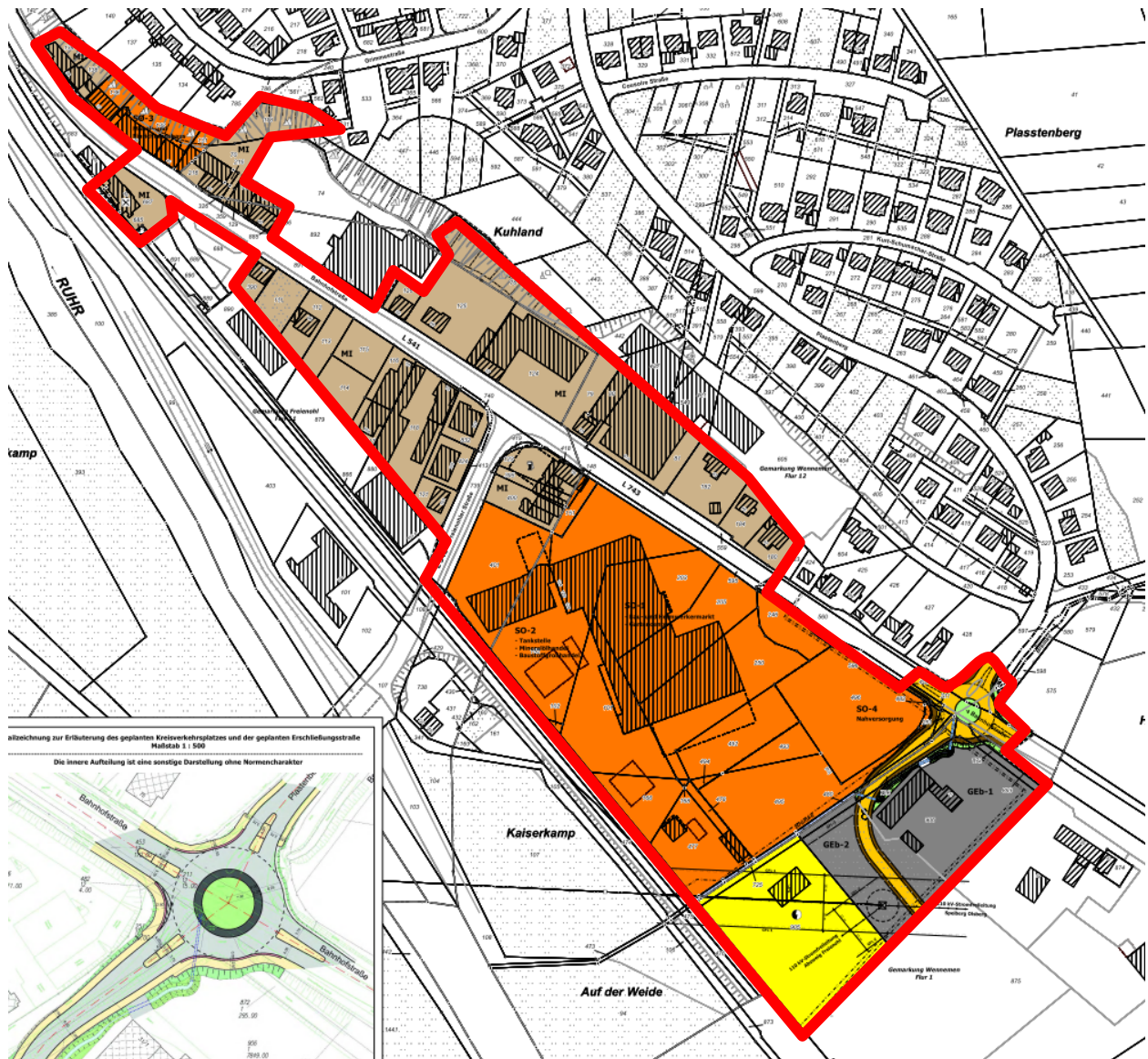


Abbildung 5: Rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplans mit Änderungsbereich (gesamter Geltungsbereich, rot umrandet)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich hauptsächlich Misch- und Sondergebiete fest. Lediglich der südwestliche Bereich, am Ortseingang kommend aus Richtung Meschede, ist als Gewerbegebiet und Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Mischgebiete dienen hauptsächlich dem Wohnen. Als nicht zulässig festgesetzt sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (nicht: nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten und Gartenbaubetriebe.

Insgesamt sind vier sonstige Sondergebiete festgesetzt:

1. Sonstiges Sondergebiet – 1 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter“
2. Sonstiges Sondergebiet – 2 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Tankstelle mit Waschstraße, Mineralölhandel und Baustoffgroßhandel“
3. Sonstiges Sondergebiet – 3 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Möbel- und Einrichtungshaus“
4. Sonstiges Sondergebiet – 4 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Nahversorgung“

Das am Ortseingang bestehende Gewerbegebiet wird durch eine Verkehrsfläche in zwei Bereiche geteilt. Beide Flächen sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007) bei denen aufgrund hoher Emissionsgrade weite Abstände eingehalten werden müssen.

Die südwestlich gelegene Fläche für Versorgungsanlagen dient der Elektrizität (Umspannwerk).

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die konkreten Änderungsgegenstände sowie deren Wirkungsweise erläutert. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden auch die Änderungen der baugestalterischen Festsetzungen und der Hinweise beschrieben.

4.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt.

Gegenüber dem Altplan werden für die Mischgebiete unter (3) „nicht zulässig sind“ die bisherigen Nr. 1 und 2. in einer neuen Nr. 1 mit den Unterpunkten a) und b) aufgelistet. Inhaltlich ergeben sich dadurch keine Änderungen. Als neue Festsetzung wird unter (3) „nicht zulässig sind“ eine Nr. 2 ergänzt. Die neue Festsetzung lautet:

(3) nicht zulässig sind ..., Nr.2 „nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden“.

Für die Gewerbegebiete GEb-1 und GEb-2 wird jeweils unter (2) „unzulässig sind“ die Nummerierung 1. und 2. hinzugefügt. Unter Nr. 1 wird die bisherige Festsetzung aufgeführt und unter Nr. 2 wird folgende neue Festsetzung hinzugefügt:

„nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden“.

Die neuen Festsetzungen für die Art der Nutzung lauten nunmehr wie folgt (die in **fett** dargestellten Festsetzungen stellen die Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“):

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Tankstellen.

(3) Nicht zulässig sind

1. nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

a). Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (nicht: nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten.

Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Blumen

- Bücher, Schreib- und Spielwaren (inkl. Bastelbedarf)
- Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe (inkl. Fahrräder)
- Elektrowaren (inkl. Lampen, Leuchten)
- Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel
- Antiquitäten/ Kunst(gewerbe)
- Heimtextilien/ Bettwaren/ Gardinen
- Foto, Optik (inkl. Hörgeräte), Uhren/ Schmuck
- Musikalien

b). Gartenbaubetriebe

2. nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden

(4) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
2. Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Randsortimenten auf max. 10 % der Verkaufsfläche als Teil eines zulässigen Einzelhandels-/ Großhandelsbetriebes.
3. Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m²;
Innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenshops).

(5) Fremdkörperfestsetzungen:

1. Auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 113, 114, 115, 116 und 117 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Sägewerksbetriebes zulässig, wenn im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich gestört wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
2. Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Reitsportartikeln zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiet GEb-1 eingeschränkt (§§ 6 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

(1) Zulässig sind:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe und Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.
2. **nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.**

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,

4. Verkaufsstellen von Kleinproviant, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m²;
Innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviant, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenshops),
5. Betriebe der Abstandsklasse VII in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO).

Gewerbegebiet GEb-2 eingeschränkt (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

(1) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe und Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad mit folgender Besonderheit:
Die mit (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsklasse VI sind allgemein zulässig.
2. **nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.**

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Verkaufsstellen von Kleinproviant, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m²;
Innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviant, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenshops),
5. Betriebe der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Diesem Ausnahmeverbehalt unterliegen nicht die in Abs. 2 definierten mit (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsklasse VI.

Mit diesen Festsetzungen werden Fremdwerbeanlagen in Misch- und Gewerbegebieten des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ausgeschlossen.

Voraussetzung und bisherige Entwicklung

Wie in Kapitel 1 erläutert, wird der Wohn- und Einkaufsstandort Freienohl durch die Durchgangsstraße L 743 / 541 geprägt. Aufgrund dessen ist die Zahl der in Freienohl gestellten Anträge zur Genehmigung von Fremdwerbeanlagen in den letzten Jahren gleichbleibend hoch. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Standorte für fassadengebundene oder freistehende Plakatwände, welche durch die Grundstückseigentümer an Unternehmen der

Außenwerbung vermietet werden. Um eine bessere und räumlich eindeutige Steuerung von Werbeanlagen zu erlangen, wurde am 07.12.2017 durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede die „Werbeanlagensatzung Freienohl“ beschlossen. Im Zuge von zwei Klageverfahren wurde im Jahr 2019 vom Verwaltungsgericht Arnsberg bei einer Ortsbesichtigung deutlich gemacht, dass die Steuerung der Fremdwerbeanlagen nicht über eine Werbeanlagensatzung erfolgen kann. Zur Steuerung sei eine bauplanungsrechtliche Festsetzung erforderlich.

Begründung der neuen Festsetzungen

Die Ermächtigungsgrundlage für die neuen Festsetzungen zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen beziehen sich auf § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Liegen besondere städtebauliche Gründe vor, kann darüber hinaus gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden, „dass nur *bestimmte Arten* der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können“. Mit „besonderen städtebaulichen Gründen“ ist gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.

Werbeanlagen haben das Ziel, mit optischer und inhaltlicher Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Die Errichtung von Werbeanlagen ist aufgrund dessen häufig stadtbildprägend und führt nicht selten zu einer gewerblichen Prägung mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Ziel der Stadtplanung für Freienohl ist es hingegen, die Qualität des Ortsbildes aufrecht zu erhalten. Somit kann es sinnvoll sein, auch wenn aus städtebaulichen Gesichtspunkten generell keine Bedenken gegen Werbeanlagen bestehen, die Zulässigkeit bei Bedarf einzuschränken und aus Gründen der städtebaulichen Ordnung einen Ausschluss herbeizuführen. Das ist hier der Fall.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ stellt für Freienohl einen bedeutenden Ortseingangsraum, insbesondere aus Richtung Meschede kommend, dar. Bereits heute wird dieser Ortseingang durch sehr viel Werbung an der Stätte der Leistung geprägt und erheblich beeinflusst. Diese Situation würde durch weitere Fremdwerbeanlagen zunehmend verschlechtert. Ortsfremde Werbeanlagen fügen sich darüber hinaus nicht wie Eigenwerbung ein und tragen auch nichts zu einer funktionierenden Einzelhandelslandschaft bei, denn sie dienen nicht den ortsansässigen Betrieben und sind für deren Fortbestand unerheblich. Die Fremdwerbeanlagen werden in erster Linie als zusätzliche Einnahmequelle der Eigentümer gesehen. Eine unmittelbare Verbindung zu Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben in Freienohl besteht somit nicht. Bei Fremdwerbeanlagen besteht darüber hinaus das Interesse des Aufstellers hauptsächlich am Standort, eine Bedeutung hinsichtlich des städtebaulichen Charakters besteht mangels eigenem Vorortseins hingegen nicht. Im Hinblick auf die Ortseingangssituation sind Fremdwerbeanlagen zu vermeiden.

Dieses gilt insbesondere für das südwestliche Gewerbegebiet, das aufgrund der besonderen Lage direkt am Ortseingang und zusätzlich am touristisch bedeutenden Ruhrtalradweg, vor Fremdwerbeanlagen zu schützen ist, um insbesondere am direkten Ortseingang die Qualität des Ortsbildes zu erhalten und nicht den sowieso schon hohen Anteil an (Eigen)werbung durch Fremdwerbung noch zu erhöhen.

Des Weiteren gilt Freienohl innerhalb des Stadtgebietes Meschede als attraktiver Wohn- und Einkaufsstandort. Das Potenzial Freienohls als Wohnstandort wird auch im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) – Freienohl deutlich gemacht. Betrachtet man den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, so lässt sich festhalten, dass auch die festgesetzten Mischgebiete des Bebauungsplans hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt

werden. Auch um die Attraktivität des Wohnstandortes zu bewahren, ist somit darauf zu achten, dass eine gewerbliche Prägung aufgrund von Fremdwerbebeanlagen vermieden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als zentraler Versorgungsbereich mit einem strukturierten Nahversorgungskonzept im Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ausgewiesen. Diese Einstufung basiert auf der gutachterlichen Einschätzung des Büros Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung aus Juli 2013. Es ist daher das städtebauliche Ziel der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, den Geltungsbereich nicht nur als Wohnstandort, sondern auch als Nahversorgungs- und Einzelhandelsstandort weiter auszubauen bzw. zu stärken.

Die Gutachterin hat als städtebauliche Empfehlung für den zentralen Versorgungsbereich ausdrücklich die „gestalterische Aufwertung des östlichen Bereichs nördlich der Freienohler Straße sowie des Bereichs nördlich des EDEKA Supermarktes durch die Nachnutzung derzeitiger Leerstände und eine Aufwertung und Nachverdichtung der Gebäudestruktur zur zentralen Achse Bahnhofstraße“ sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität empfohlen, um das Gebiet zu einem Nahversorgungszentrum zu qualifizieren.⁶

Die Aussagen der Gutachterin treffen auch 7 Jahre nach Erstellung des Gutachtens immer noch zu. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nämlich nach wie vor an mehreren Stellen ein Leerstand zu beobachten (u.a. Bahnhofstraße 72 Gaststätte, Freienohler Str. 105, Teilflächen Bahnhofstraße 45) und bei weiteren Gebäuden, die nur von einer älteren Person bewohnt werden (Bahnhofstraße 69 und 66), zu befürchten.

Ein Instrument, den bestehenden und zukünftigen Leerständen sowie dem daraus entstehenden Trading-Down-Effekt erfolgreich entgegen zu steuern, ist der Ausschluss von Fremdwerbung. Werden nämlich für Gebäude und Grundstücke jahrelange Verträge für Fremdwerbebeanlagen abgeschlossen, werden diese Gebäude und Grundstücke nur schwer eine Nachnutzung erfahren können, da diese Standorte sowohl für neue Wohnnutzungen als auch für andere Nutzungen unattraktiv sind. Mit einem Ausbau der Fremdwerbung würde sich die Problematik des Leerstandes, der Nachnutzung und somit des Trading-Down-Effektes zusätzlich verstärken.

Dieser Entwicklung würde auch § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB entgegenstehen, die dazu verpflichten, bei Bauleitplänen „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ sowie „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen.

Da bereits heute ein Missverhältnis zwischen Fremdwerbung, Werbung für die vorhandenen Betriebe und der nicht gewerblichen Bebauung besteht, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, um diesen negativen Trend nicht zusätzlich zu verstärken, sondern der Fehlentwicklung entgegenzuwirken und die Qualität des Ortsbildes zu bewahren. Das Interesse der Betreiber der Fremdwerbebeanlagen muss hinter dem o.g. städtebaulichen Interesse zurückstehen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit der Änderung der Festsetzungen wie oben dargestellt, die Interessen der ortsansässigen Betriebe, die Qualität als Wohnstandort und insbesondere die Qualität des Ortsbildes weiterhin gewahrt bleiben. Für das Aufstellen von Fremdwerbung bleiben darüber hinaus an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten.

Ein Ausschluss von Fremdwerbebeanlagen in den an die Mischgebiete angrenzenden Sondergebieten ist nicht erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan die Nutzungen für

⁶ Siehe Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: „Stadt Meschede. Perspektiven des Einzelhandels in Meschede Freienohl“, Köln, Juli 2013, S. 45.

die Sondergebiete bereits beschränkt. Mit den bestehenden Festsetzungen sind Fremdwerbeanlagen dort von vornherein bereits ausgeschlossen.

4.2 Baugestalterische Festsetzungen

Die bisherigen baugestalterischen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“, Satzungsbeschluss vom 03.09.2015, betreffen die Gestaltung von Werbeanlagen. Da mit Beschluss vom 07.12.2017 die „Werbeanlagensatzung Freienohl“ in Kraft getreten ist, wird die bisherige baugestalterische Festsetzung ersatzlos gestrichen. Die „Werbeanlagensatzung Freienohl“ ist in der zurzeit gültigen Fassung anzuwenden (s. 4.3 Hinweise).

4.3 Hinweise

Unter Buchstabe D. Hinweise wird ein Punkt Nr. 7. Werbeanlagensatzung wie folgt hinzugefügt: „Gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 der BauONRW in der Fassung vom 01.03.2000, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Werbeanlagensatzung Freienohl beschlossen. Die Inhalte der Werbeanlagensatzung Freienohl sind in der zurzeit gültigen Fassung zu beachten und anzuwenden.“

5 Sonstige Belange

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wird nur die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Fremdwerbeanlagen angepasst. Negative Auswirkungen auf die in § 1 (6) BauGB genannten Grundsätze der Bauleitplanung sind nicht zu befürchten.

Im Übrigen wird auf die Begründung des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 157 verwiesen.

6 Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen.

Mit der 1. Änderung wird nur die Art der Nutzung dahingehend geändert, dass Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist nicht zu befürchten. Durch den Ausschluss der Fremdwerbeanlagen insbesondere in den Wohnbereichen der Mischgebiete, wird eine störende Wirkung von Werbeanlagen verhindert.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 157 verwiesen.

7 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung maßgeblich.

8 Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 2 Stellungnahmen eingegangen, von denen 1 Stellungnahme Anregungen enthielt. Die Anregung hat zu keinen Änderungen in der Planung geführt.

Meschede, den 08.10.2020

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung

gez. Klaus Wahle

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter