

**Ergänzungsvorlage Nr. X/227/1  
öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

**Rat**

**31.03.2022**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Legdener Straße / Waldweg" im Ortsteil Holtwick  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Errichtung einer Werbeanlage auf der Legdener Straße, Ortsteil  
Holtwick**

**Beratung über die Entscheidung des gemeindlichen  
Einvernehmens sowie Beschluss über die Rückstellung des  
Baugesuches gemäß § 15 BauGB**

---

**FB/Az.:** FB II / 621.41 und 632.63

---

**Produkt:** 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung  
54/10.001 Bauen und Wohnen

---

**Bezug:** PIBUA, 17.03.2022, ö.S., SV X/227 (zurückgestellt)

---

**Finanzierung** Planung WoltersPartner

Höhe der Aufwendung/Auszahlung: Juristische Beratung WolterHoppenberg

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/  
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

---

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße / Waldweg“ im Ortsteil Holtwick für das Gebiet, das der der Ergänzungsvorlage Nr. X/227/1 als Anlage I beigefügten Begründung mit Abgrenzungsplan zu entnehmen ist, durchzuführen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu der geplanten Werbeanlage auf dem Grundstück Legdener Straße 31 zu verweigern.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 Baugesetzbuch zu stellen.

---

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 39, Legdener Straße 31, ist die Errichtung einer doppelseitig beleuchteten Plakatanschlagtafel geplant. Die Werbung wechselt laut Beschreibung alle 10 bis 12 Tage. Es werden sowohl ortsansässige als auch landesweite Unternehmen sowie ihre Dienstleistungen und Handelsgüter beworben (Apotheken, Autohändler, Banken, Baumärkte etc.). Obszöne Werbung wird nicht abgebildet.

Das vorhandene Werbeschild des Eigentümers soll entfernt werden.

Ein Bauantrag liegt dem Kreis Coesfeld vor.

Die Gemeinde Rosendahl ist mit Schreiben vom 07.01.2022 um Stellungnahme gebeten worden.

Der Kreis Coesfeld hatte zunächst eingeschätzt, dass sich das Werbeschild nicht in die unmittelbare Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Fläche einfügt (ungeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB). Außerdem überdecken sich die Abstandsflächen der geplanten Werbeanlage und die des vorhandenen Gebäudes in geringem Maß. (Abweichungsantrag mit Begründung gefordert). Zudem ist die Werbeanlage eine Hauptanlage, da sie nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden soll. Es ist nachzuweisen, ob und inwiefern andere Hauptanlagen in direkter Nähe zur Straße errichtet wurden, die in unmittelbarer Sichtbeziehung zur geplanten Werbeanlage stehen.

Der Sachverhalt wurde in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.01.2022 unter Mitteilungen vorgetragen.

Zwischenzeitlich hat der Bauherr die vom Kreis Coesfeld nachgeforderten Unterlagen eingereicht. Diese sind der Gemeinde am 21.02.2022 per Mail übersandt worden.

Bei der Frage der Hauptanlage in unmittelbarer Sichtbeziehung zur geplanten Werbeanlage wurde vom Bauherrn das Gebäude Legdener Straße 17 angegeben, welches ebenfalls an die Grundstücksgrenze gebaut ist.

Auch ein Abweichungsantrag hinsichtlich der Abstandsflächen wurde eingereicht. Begründet heißt es hier u.a.: Wenn sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüberliegen, so können geringere Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen. Zudem können geringere Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn das Gebiet überwiegend bebaut ist und die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen.

Laut Auskunft der Sachbearbeiterin des Kreises Coesfeld wird es schwierig, die Werbeanlage abzulehnen, da ein begründeter Abweichungsantrag vorliegt.

Auch Straßen.NRW hat laut Auskunft des Kreises Coesfeld keine Bedenken hinsichtlich der Werbeanlage an dem Standort geäußert.

Für die Gemeinde ist es daher schwierig, einen Ablehnungsgrund herzuleiten. Ein Ablehnungsgrund könnte eine störende Häufung von Werbeanlagen in diesem Straßenzug sein. Dies wird nach Einschätzung der Verwaltung hier jedoch nicht gesehen.

Seitens des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses wurde der Sachverhalt bzw. die Sitzungsvorlage Nr. X/227 zunächst zurückgestellt.

Gemeinsam mit Herrn Lang vom Planungsbüro WoltersPartner sowie Herrn Dr. Schröder vom Rechtsanwaltsbüro WolterHoppenberg wurden verschiedene Möglichkeiten erörtert.

Folgende Vorgehensweise wird dem Rat nun vorgeschlagen:

#### Aufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße / Waldweg“

Der Bebauungsplanentwurf umfasst Grundstücke im Bereich westlich der „Legdener Straße“ und südlich der Straße „Waldweg“. In diesem Bereich finden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ergibt.

Zur städtebaulichen Sicherung ist es Ziel der Gemeinde, die Entwicklung gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnnutzungen in diesem Bereich verträglich zu steuern. Insbesondere das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen kann zu städtebaulichen Konflikten führen.

Die Errichtung von Werbeanlagen im Plangebiet widerspricht dabei ebenso dem Ziel der hochwertigen Entwicklung eines öffentlichen Raums im Ortsteil Holtwick.

Eine Begründung zum Bebauungsplan sowie ein Abgrenzungsplan sind als **Anlage I** beigefügt.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens

Gemäß § 36 Baugesetzbuch wird von der Baugenehmigungsbehörde (Kreis Coesfeld) über die Zulässigkeit von Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Die Unterlagen sind am 07.01.2022 bei der Gemeinde Rosendahl eingegangen. Die vom Kreis Coesfeld nachgeforderten Unterlagen wurden der Gemeinde mit E-Mail vom 21.02.2022 übersandt. An diesem Tag lagen alle der Gemeinde Rosendahl zur Entscheidung relevanten Unterlagen vor, sodass davon ausgegangen wird, dass die Beteiligungsfrist der Gemeinde bis zum 21.04.2022 läuft.

Vorgeschlagen wird, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Als Gründe sollen angeführt werden, dass sich die geplante Werbeanlage nicht in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügt, weil sich in der näheren Umgebung kein „Vorbild“ findet. Ebenso würde die von der Werbeanlage ausgehende optische Belästigung in der Umgebung eine städtebauliche erhebliche und unzumutbare Störung gemäß Baunutzungsverordnung verursachen. Sie ist damit rücksichtslos gegenüber der umliegenden Bebauung. Sie würde aufgrund ihrer Größe und ihrer Position erheblich in die Wohnbebauung entlang der „Legdener Straße“ hineinwirken.

#### Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 Baugesetzbuch

Gemäß § 15 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung ihrer Planung bzw. eines Bebauungsplanverfahrens die Zurückstellung eines Baugesuches für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten von der Baugenehmigungsbehörde verlangen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Die Zurückstellung ist strikt auf 12 Monate begrenzt. Nach Ablauf dieser Zeit darf die Gemeinde die Zurückstellung nicht erneut nutzen. Sodann müsste eine auf zwei Jahre befristete Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der Zurückstellung abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist.

Voraussetzung für die Zurückstellung ist, dass ebenfalls die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vorliegen. Die Veränderungssperre darf aber nicht bestehen (kein Beschluss oder noch nicht in Kraft getreten). Ebenfalls muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden sein.

Es wird vorgeschlagen, den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches an den Kreis Coesfeld zu stellen.

Der Gemeinde bleibt dann im Rahmen der Jahresfrist der Rückstellung die weitere Konkretisierung des Bebauungsplanes bis hin zum Satzungsbeschluss.

Die gesamte Sitzungsvorlage Nr. X/227 mit ihren Anlagen, auf die mit dieser Ergänzungsvorlage Bezug genommen wird, ist als **Anlage II** beigefügt.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter  
Sachbearbeiterin

Brodkorb  
Fachbereichsleiterin

Gottheil  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

Anlage I: Begründung mit Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan "Legdener Straße / Waldweg" im Ortsteil Holtwick

Anlage II: Sitzungsvorlage Nr. X/227