

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-11 / 17

17 DS 17/ 0091/1

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	26.05.2025
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	02.06.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Bahnhofstraße 18
Errichtung von 7 Werbeanlagen****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 23. Juni 2025****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 17 DS 17/ 0091 vom 09.05.2025 und die vorrangegangenen Beratungen in der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr (Bauausschuss) am 26.05.2025 sowie des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Nassau am 02.06.2025.

Beantragt wird die Errichtung von 7 Werbeanlagen in Nassau, Bahnhofstraße 18, Flur 19, Flurstücke 5260/8 u.a..

Ergänzend zum beantragten Neubau eines Drogeriemarktes ist die Errichtung einer freistehenden sowie 6 gebäudegebundener Werbeanlagen vorgesehen. Im Einzelnen sind dies folgende Werbeanlagen:

- Werbeanlagen 1 & 5 – Einzelbuchstabenanlagen (2 Stück)

Die Einzelbuchstabenanlagen (Breite b: 6,33 m, Höhe h: 0,80 m, Tiefe t: 0,10 m) werden entweder direkt an der Fassade oder auf einer Unterkonstruktion befestigt.

Die Ausführung erfolgt mit Acrylglas in rot (3H67/GS 568), die Zargen in Signalweiß (RAL 9003). Die Ausleuchtung erfolgt mit LEDs.

- Werbeanlage 2 - Fassadenband (1 Stück)

Das Fassadenband (b: 12,24 m, h: 0,23 m, t: 0,16 m) wird über dem Logoelement (Eingang - Werbeanlage 3) platziert. Die Ausleuchtung erfolgt mit LEDs.

- Werbeanlage 3 - Logoelement (1 Stück)

Das Logoelement (b: 2,40 m, h: 0,70 m, t: 0,12 m) wird als „Zungenausleger“ unterhalb des Fassadenbandes (Werbeanlage 2) installiert. Die Ausleuchtung erfolgt mit LEDs. Der Text „Mein Drogeriemarkt“ am Logomodul ist mit Black & White („TwoLight“) Material eingelegt, welches bei Durchleuchtung weiß wirkt.

- Werbeanlage 4 - Eingangs-/ Ausgangsportal (1 Stück)

Das Ein- und Ausgangsportal (b: 2,33 m, h: 2,55 m, t: 0,15 m) wird mit einem Türöffnungssensor versehen. Die Ausleuchtung erfolgt mit LEDs.

- Werbeanlage 6 - Werbetafel (1 Stück)

Die einseitige, rechteckige Werbetafel (b: 3,76 m, h: 2,76 m, t: 0,10 m) aus Aluminium wird an der östlichen Fassade montiert und mit wechselnder Eigenwerbung bestückt. Die Ausleuchtung erfolgt mit einer 1-reihigen Leuchtstofflampe.

- Werbeanlage 7 — Gemeinschaftswerbepylon (1 Stück)

Der freistehende Gemeinschaftswerbepylon (b: 2,35 m, h: 7,80 m, t: 0,30 m) ersetzt den bisherigen Werbepylon und wird mit Digitaldrucken („Folienplott“) des Drogeriemarktes sowie des Discounters bestückt. Das Gehäuse wird in Umbragrau (RAL 7022) lackiert. Die Ausleuchtung erfolgt mit LEDs.

Im Bebauungsplan „Nr. 3 Bahnhofstraße – 5. Änderung“ der Stadt Nassau wird im Teil B Nr. 3.2 zu Werbeanlagen die Festsetzung getroffen, dass alle Werbeanlagen einer Fassadenansichtsseite insgesamt pro Ansichtsseite maximal 5 % der jeweiligen Wand- und Giebelfläche einnehmen dürfen.

Aufgrund der Lage des Gebäudes und dem Zuschnitt des Grundstücks können zwei der vier Fassadenseiten nicht als Werbeflächen genutzt werden. Der Bauherr plant daher 2 Werbeanlagen auf den beiden vorderen Fassadenseiten (Nord und Ost) anzuordnen. Der Bauherr führt hierzu an, dass sich die zulässige Gesamtfläche für Werbeanlagen bei der vorliegenden Fassadenfläche (704,44 m²) auf ca. 35 m² beläuft. Die geplanten 2 Werbeanlagen nehmen eine Gesamtfläche von ca. 26 m² und unterschreiten somit die zulässige Gesamtwerbefläche für die Fassaden. Zudem werden die Werbeanlagen selbstleuchtend und in ausreichendem Abstand zur Fahrbahn installiert, sodass weder der Verkehr noch die Nachbarn negativ beeinträchtigt würden.

Der Bauherr beantragt daher die Abweichung der bauaufsichtlichen Anforderung bezüglich der zulässigen Fläche für Werbeanlagen an den Fassadenflächen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 3 Bahnhofstraße – 5. Änderung“ der Stadt Nassau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Nassau. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 23. Juni 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Errichtung von 7 Werbeanlagen in Nassau, Bahnhofstraße 18, Flur 19, Flurstücke 5260/8 u.a. her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister