

Beschluss-Vorlage 2013/0141 zur Sitzung am 18.04.2013  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

---

Betreff: Antrag auf Errichtung von Werbeanlagen am GEP auf dem Grundstück Fl.Nr. 1263/17 und 1263/34, Gemarkung Germering, Münchner Straße 1

---

**Bauplanungsrechtliche Grundlagen:**

Das Baugrundstück liegt

Entspricht den  
Festsetzungen

im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
(§ 30 BauGB, qualifiziert)

ja nein

keine gesonderten Festsetzungen

IG Sondergebiet – Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchener Straße

Datum der Rechtskraft: 27.10.2011

**Sachverhalt:**

Für den Neubau der Germeringer Einkaufspassagen (GEP) liegt ein Bauantrag für die Errichtung von mehreren Werbeanlagen entlang der Staatsstraße sowie entlang der Münchener Straße vor. An den rückwärtigen Gebäudefassaden, d. h. zur Danziger Straße und Leipziger Straße hin, sollen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Auf dem Dach des zweigeschossigen Gebäudes ist auf der südwestlichen Gebäudeecke (Staatsstraße/Ecke Münchener Straße) ein Glaswürfel in einer Größe von 3 m x 3 m mit der Bezeichnung GEP vorgesehen. Der Glaswürfel wird beleuchtet und 4-seitig in rot beschriftet, wobei die Schrifthöhe nur 1,00 m beträgt. Vgl. Anlage – Ansichten.

Des Weiteren sind entlang der Staatsstraße u. a. die Anbringung von Einzelbuchstaben oder Grundplatten mit Beschriftung bzw. die Anbringung von Leuchtkästen geplant. Die Schrifthöhe wird max. 1,00 m betragen. Diesbezüglich liegt bislang, mit Ausnahme der Werbeanlage AEZ und Sparkasse, kein Gestaltungskonzept hinsichtlich Text, Farbe etc. vor.

Für das Kino (Cineplex) soll sowohl an der Münchner Straße als auch an der Staatsstraße eine Werbeanlage entstehen.

Auch diese wird im Wesentlichen eine Schrifthöhe von 1,00 m erhalten, wobei das „C“ in einer Höhe von 2,00 m geplant ist. Vgl. Anlage – Ansichten.

Des Weiteren sollen im Bereich des Kinos zusätzlich 3 Wechselfilmplakate mit einer jeweiligen Größe von 2,40 m x 3,40 m angebracht werden.

#### Planungsrechtliche Würdigung:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „IG Sondergebiet – Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“ wird hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen auf die Werbesatzung der Stadt Germering (WerbS) hingewiesen.

Nach den Vorgaben der WerbS befindet sich das GEP in der Zone III (Gewerbegebiete).

Im § 3 Abs. 5 WerbS ist geregelt, dass Werbeanlagen in einer max. Höhe von 0,75 m zulässig sind. Zusätzlich sind Logos mit einer max. Größe von 1 m<sup>2</sup> je Ansichtsfläche zulässig.

Für die Errichtung der geplanten Werbeanlagen sind somit entsprechende Abweichungen nach § 10 der Werbesatzung erforderlich.

#### Werbewürfel:

Bei dem geplanten Würfel handelt es sich nach Ansicht der Verwaltung um keine klassische Werbeanlage im Sinne der WerbS, sondern um eine Gebäudebezeichnung wie z. B. auch „Zenja“ etc., sodass eine Bezugsfallwirkung für andere, klassische Werbeanlagen nicht befürchtet werden muss.

Der Würfel ist hinsichtlich seiner Proportionen und der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur des Gesamtkomplexes untergeordnet, sodass aus der Sicht der Verwaltung keine Bedenken bestehen.

Wie bereits vorstehend angesprochen, soll der Würfel beleuchtet werden. Nach Angaben des Bauherrn, soll es sich dabei um eine schwache und unaufdringliche Beleuchtung, ggf. mit „Rasterpünktchen“ und LED-Lampen handeln.

Nach den Festsetzungen der Werbesatzung (§ 3 Abs. 2 WerbS) kann von Seiten der Stadt lediglich gefordert werden, dass Leuchtröhren oder sonstige Leuchtkörper als Bestandteil von Werbeanlagen so zu gestalten und abzuschirmen sind, dass keine grelle oder blendende Lichtwirkung erzielt wird.

Leuchtwerbbeanlagen sind so zu konstruieren, dass keine Lichtabstrahlung nach oben erfolgt.

Außerdem sind Werbeanlagen mit intermittierendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel usw.) außerhalb von Schaufenstern unzulässig (§ 4 Abs. 3 WerbS). Dies gilt auch für nach oben abstrahlende Lichtanlagen.

Diese Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung werden in allen Baugenehmigungen zu Werbeanlagen beauftragt, sodass keine Beeinträchtigung der Anwohner in den umliegenden Wohnhäusern zu befürchten ist.

#### Kinowerbung:

Die beiden geplanten Schriftzüge „Cineplex“ in einer Höhe von 1,00 m bzw. von 2,00 m für den Buchstaben „C“ fügen sich in die gestalterische Konzeption des Gebäudes ein, sodass keine Bedenken hinsichtlich des Ort- und Straßenbildes bestehen.

Bezüglich der 3 Filmplakate (im Wechselanschlag) werden die Vorgaben der Werbesatzung ebenfalls überschritten. Grundsätzlich sind Großflächenwerbeanlagen in der Zone III mit einer Gesamtansichts-

fläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Aneinanderreihung mehrerer Großflächenwerbeanlagen mit mehr als insgesamt 12 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche ist unzulässig (§ 3 Abs. 7 WerbS).

Die Filmplakate weisen jeweils eine Ansichtsfläche von 8,16 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt wird eine Ansichtsfläche von 24,48 m<sup>2</sup> erreicht, was einer Verdoppelung der zulässigen 12 m<sup>2</sup> entspricht.

Im Hinblick auf die Gesamtansichtsfläche des Gebäudekomplexes im Bereich des Kinos führen die 3 Filmplakate jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung oder unzulässigen Aneinanderreihung der Werbemittel, sondern erscheinen - auch im Hinblick auf den Zweck (Kino) - als angemessen.

#### Übrige Werbeanlagen:

Prinzipiell bestehen aus Sicht der Verwaltung im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes keine Bedenken bezüglich der beantragten Höhe von 1,00 m. Insbesondere für die Schriftzüge „AEZ“ und „Sparkasse“ können die beantragten Abweichungen erteilt werden.

Nach § 3 Abs. 1 der Werbesatzung haben sich Werbeanlagen entsprechend Art. 8 Bayerische Bauordnung in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportionen und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Nachdem für diese Werbeanlagen – wie bereits angesprochen – kein Gesamtkonzept hinsichtlich Text, Farbe etc. vorliegt, kann von Seiten der Verwaltung bislang nicht geprüft werden, ob diese Anforderung der Werbesatzung eingehalten wird.

Eine „pauschale“ Abweichung kann insofern nicht erteilt werden. Hierfür sind detaillierte Angaben bzw. einzelne Bauanträge notwendig.

#### **Beschlussvorschlag:**

Mit den erforderlichen Abweichungen von der Werbesatzung der Stadt Germering bezüglich des Glaswürfels, den beiden Schriftzügen „Cineplex“, der Filmplakate sowie die Werbeanlagen für AEZ und Sparkasse besteht Einverständnis.

Für die übrigen Werbeanlagen ist eine detaillierte Gesamtplanung erforderlich.

Tina Brunnhuber  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister  
genehmigt OB

TOP\_2\_ö\_Anlage\_Ansichten\_Werbeanlagen