



Anfrage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: F/2019/0202
Datum: 27.05.2019

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	26.06.2019	öffentlich

Tagesordnung

Umsetzung der Vorgaben der Gestaltungssatzung

Anfragentext

Die Anfrage der CDU-Fraktion lautet wie folgt:

1. Gibt es Fälle, bei denen die Stadt auf Basis der Gestaltungssatzung bereits in regulierender Weise tätig geworden ist und gegenüber Gewerbetreibenden die Gestaltung der Fassade oder Werbeanlagen geahndet hat?
2. Wie beurteilt die Verwaltung die Einhaltung der Vorgaben des § 4 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Stadt Hennef in Bezug auf konkrete Beispiele, wie z. B. die Erdgeschoßfläche im Neubau an der Lindenstraße gegenüber der Polizei?

Begründung:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Hennef macht unter anderem klare Vorgaben zur baulichen Gestaltung von Schaufenstern und Werbeanlagen. Dies wird durch das Gestaltungshandbuch auch in Form bebildeter Beispiele und weiteren Erläuterungen konkretisiert.

Unseres Erachtens gibt es viele Flächen, auch Neubauten, bei denen diese Regelungen scheinbar nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Eine Satzung kann nur eine Wirkung entfalten, wenn die Stadt diese in Bezug auf Einhaltung auch entsprechend kontrolliert und ggfls. auch sanktioniert.

Antwort:

Zu 1.:

Seit Oktober 2013 ist die Gestaltungssatzung in Kraft. Der Erstellung ging ein intensiver Beratungs- und Abstimmungsprozess mit der Werbegemeinschaft, dem Wirtschaftsförderer und dem Arbeitskreis Einzelhandel des Stadtmarketingvereins und verwaltungsintern voraus. Vor dem Beschluss im zuständigen Ausschuss und im Rat wurde die Gestaltungssatzung den

Mitgliedern der Werbegemeinschaft und in einer öffentlichen Veranstaltung in der Meys-Fabrik vorgestellt, zu der alle von der Gestaltungssatzung Betroffenen eingeladen waren. Es wurde im Anschluss die Möglichkeit gegeben, Änderungs- und Ergänzungsvorschläge einzureichen.

Nach mehr als 5 Jahren seit der Rechtskraft lässt sich eine sehr gute Akzeptanz der Gestaltungssatzung feststellen. Vereinzelt gab es auch nach der Rechtskraft der Gestaltungssatzung noch Abstimmungsbedarf mit der Werbegemeinschaft und der Wirtschaftsförderung, da bei der Ablehnung von Werbeanlagen/Werbeträgern sich einzelne Gewerbetreibende an die Werbegemeinschaft gewendet haben. Allen Beteiligten, die bei der Erstellung der Gestaltungssatzung mitgewirkt haben, ist es wichtig, dass die Gestaltungssatzung nicht durch Ausnahmen konterkariert wird. Ausnahmen nach § 13 der Gestaltungssatzung sind daher nur in wenigen Einzelfällen möglich – entscheidend dabei ist, dass die Zielsetzung der Satzung gewahrt bleiben muss.

Bereits im Vorfeld des Bauantrages ist es möglich, dass sich Antragsteller beim Amt für Stadtplanung und –entwicklung hinsichtlich der Anbringung von Werbeanlagen beraten lassen können. Erste Planungen und Visualisierungen können eingereicht und auf ihre Zulässigkeit überprüft werden.

Da es sich bei Werbeanlagen (ab einer Größe von 1 qm) um bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben handelt, wird das Amt für Stadtplanung und –entwicklung im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Halten die beantragten Werbeanlagen die Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht ein und liegt kein Ausnahmetatbestand nach § 13 der Gestaltungssatzung vor, wird eine entsprechende negative Stellungnahme an die Bauordnung abgegeben, die abschließend über den Bauantrag entscheidet.

Die Regulierung erfolgt somit seit der Rechtskraft der Gestaltungssatzung fortlaufend bei unterschiedlichen Ämtern, zum einen durch das Amt für Stadtplanung und –entwicklung (Beratung im Vorfeld und Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren), daneben durch die Bauordnung (im Rahmen des Bauantrages und der Baukontrolle) und durch die Ordnungsverwaltung (Kontrollen der Warenauslagen und Warenstände sowie Werbeträger (Gehwegaufsteller) und des sonstigen beweglichen Mobiliars auf öffentlichen Verkehrsflächen).

Sofern seitens der Gewerbetreibenden keine Beratung vorab und auch kein Bauantrag für eine Werbeanlage gestellt wurde und eine Werbeanlage unzulässig errichtet wurde, wird der Gewerbetreibende durch die Bauordnung entsprechend zur Entfernung (bei Nichteinhaltung der Vorgaben) und zur Stellung eines Bauantrages aufgefordert. Nach Auskunft der Bauordnung sind hinsichtlich der Werbeanlagen Ordnungswidrigkeitsverfahren noch anhängig.

Gerade, was die Werbeanlagen (Schriftzüge/Ausleger) an der Frankfurter Straße betrifft, wurde strikt auf die Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungssatzung geachtet.

Einer der Hauptbeweggründe für die Erstellung der Gestaltungssatzung war die damals festzustellende Tendenz, dass Erdgeschossflächen an Ärzte vermietet wurden, mit der Konsequenz, dass die Schaufensterflächen vollständig zugeklebt werden, als Sichtschutz für die Patienten im Wartezimmer. Für die Passanten erweckt dies natürlich einen alles andere als einladenden Charakter, wenn wertvolle Schaufensterflächen, die zum Verweilen einladen sollen, so verloren gehen. Die Gestaltungssatzung setzt daher folgendes fest: „Unzulässig sind....Fensterscheiben als Milchglas, in reflektierender bzw. verspiegelter Art oder mit Abklebungen mit mehr als 20 % der Fensterfläche....“ (§ 4 Abs. 2).

Die Fensterflächen der Büronutzung an der Lindenstraße weisen augenscheinlich eine Beklebung mit mehr als 20 % der Fensterfläche auf. Da hierfür kein Antrag gestellt wurde, ist seitens der Bauordnung der Nutzer entsprechend zur Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungssatzung aufzufordern.

Zu 2.:

Das Bauvorhaben an der Lindenstraße gegenüber der Polizei wurde intensiv im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung beraten. Das Bebauungskonzept welches Grundlage des B-Plan Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße ist, sah ursprünglich eine Nutzung mit kleinteiliger Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss vor. Diese Planung wurde seitens des Vorhabenträgers zugunsten der Ansiedlung eines großflächigen Discounters verworfen. Das Bauvorhaben wurde zuletzt am 21.09.2016 im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung mit der geänderten Planung und der dafür notwendigen Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Antrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen großflächigen Discounter) beraten. Der Auszug aus der Niederschrift ist der Beschlussvorlage beigelegt. Besonderen Wert legte der Ausschuss auf die offene Gestaltung der Fassade zur Lindenstraße, da hier ursprünglich das Ziel der Planung war, eine einladende Schaufensterfläche zu erhalten. Der Vorhabenträger bzw. der vom Vorhabenträger beauftragte Architekt hat in der Sitzung den besprochenen Änderungen zugestimmt, so dass eine offene Fensterfläche entstehen sollte.

Bei der in der Anfrage angesprochenen Erdgeschossfläche im Neubau an der Lindenstraße handelt es sich um die Nutzung eines Büros. Um eine Uneinsichtigkeit zur Lindenstraße zu erhalten, hat der Inhaber die Flächen abgeklebt, ohne eine Genehmigung dafür zu erhalten. Die Abklebung ist entsprechend den Vorgaben der Gestaltungsatzung abzuändern.

Sicherlich wäre es insgesamt attraktiver, wenn statt einer Büronutzung, hier die, wie ursprünglich seitens des Investors vorgesehene Einzelhandelsnutzung auch realisiert worden wäre. Auf die letztendliche Vermietung bzw. den Verkauf von wertvollen Einzelhandelsflächen hat die Stadt allerdings keine regulierende Möglichkeit.

Hennef (Sieg), den 13.06.2019

Klaus Pipke

Anlage

Anfrage der CDU-Fraktion vom 03.04.2019

Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 21.09.2016