

Entwurf

**Stadt Dinklage
Der Bürgermeister**

FB 3 – Bauen und Stadtentwicklung

Begründung zur
**Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von
Werbeanlagen in der Stadt Dinklage**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis und Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift	3
1.1 Teilbereich I „Innenstadt“	3
1.2 Teilbereich II „Übriges Gemeindegebiet“	4
1.3 Grundlagen der Satzung	5
1.4 Rechtlicher Status und bisherige Praxis	5
2. Inhalt der Regelungen	6
2.1 Geltungsbereich	6
2.1.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.1.2 Sachlicher Geltungsbereich	6
2.2 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen	7
2.3 Unzulässige Werbeanlagen	8
2.4 Besondere Bestimmungen im Teilbereich I (Innenstadt)	8
2.4.1 Unzulässige Werbeanlagen	8
2.4.2 Größenbeschränkung von Werbeanlagen an Gebäuden	9
2.4.3 Gestaltung der Werbeanlagen	10
2.4.3.1 Parallelwerbeanlagen	10
2.4.3.2 Ausleger	11
2.4.3.3 Warenautomaten, Terminals und Schaukästen	11
2.4.3.4 Werbeanlagen für „Freie Berufe“	11
2.5 Besondere Bestimmungen im Teilbereich II (Übriges Gemeindegebiet)	12
2.6 Ausnahmen	13
3. Hinweise zur Anwendung der Satzung	13
4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
4.1 frühzeitige Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13
4.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	14
4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	
5. Ergänzende Angaben	
6. Daten zum Verfahrensablauf	

1. . Erfordernis und Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet von Dinklage in den geltenden Gemeindegrenzen. Dabei wird nach den Teilbereichen I „Innenstadt“ und II „übriges Gemeindegebiet“ unterschieden. Grundlage für die Abgrenzung der Bereiche ist der Verlauf der innerörtlichen Entlastungsstraße (Schützenweg, Goethestraße, Samskamp, Drostestraße, Ostendorfstraße und Hörster Allee), die den Ortskern zu ca. 2/3 umschließt. Im südlichen Bereich erfolgte die Abgrenzung entlang der gemischten Bebauung an den ehemaligen Landesstraßen „Clemens-August-Straße“ und „Burgstraße“.

Hierzu wird im Einzelnen auf den der Satzung anliegenden Lageplan verwiesen (Anlage 1).

Da die Zielsetzung in den beiden Bereichen unterschiedlich ist, wird sie hier getrennt erläutert:

1.1 Teilbereich I „Innenstadt“

Der Ortskern von Dinklage ist eine städtebaulich in sich geschlossene Einheit, die allerdings durch sehr unterschiedliche Bebauung gekennzeichnet ist. Das zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Satzung noch bestehende Sanierungsgebiet „Ortskern Dinklage“ liegt vollständig innerhalb des Bereiches I „Innenstadt“. Im Rahmen der Ortskernsanierung der vergangenen 15 – 20 Jahre wurde insbesondere Wert auf die Wiederherstellung der historischen kleinteiligen Strukturen und des charakteristischen Straßenbildes von Dinklage gelegt. Dazu wurden in die Bebauungspläne für den Ortskern umfangreiche gestalterische Festsetzungen aufgenommen (z. B. der Bau von Arkaden vor den Schaufensterfronten); diese Vorschriften wurden anschließend bei einer Vielzahl von Neu- und Umbauten in die Tat umgesetzt. Die Stadtsanierung ist inzwischen abgeschlossen; das Sanierungsgebiet wird in Kürze aufgehoben.

Unabhängig von der Stadtsanierung haben in Dinklage in den vergangenen Jahrzehnten - wie in vielen anderen Städten auch – die Werbeanlagen von Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Straßenbild eine stark prägende Rolle eingenommen. Es zeigt sich, dass durch eine Häufung von Werbung die Kleinmaßstäblichkeit und individuelle Gestaltung der Gebäude sowie die vorhandenen Strukturen mit der historischen Bausubstanz in den Hintergrund gedrängt und dadurch das Straßenbild stark beeinträchtigt wird. Die Absicht der Werbung, die Wirkung anderer Werbeanlagen zu überbieten, widerspricht dem Interesse der Bürger am charakteristischen Erscheinungsbild ihrer Stadt sowie auch den o. g. Zielen der Stadtsanierung.

Ziel dieser Örtlichen Bauvorschrift ist es deshalb, der gestalterischen Entwertung des Ortsbildes durch eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern zu erreichen. Dabei verkennt die Stadt Dinklage nicht, dass Werbung in einer Marktwirtschaft unerlässlich ist. Die Werbeanlagen sollten aber so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in das Stadtbild einfügen und der individuelle Charakter der einzelnen Gebäude erkennbar bleibt.

Die grundsätzlichen und allgemeinen Anforderungen der §§ 1, 49 und 53 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) setzen der Gestaltung von Werbeanlagen zwar einen Rahmen, reichen nach Ansicht der Stadt Dinklage jedoch nicht aus, die gegenseitigen Positionen von Werbung einerseits und Stadtbildpflege andererseits zusammenzubringen.

Da Werbung auch wechselnden Modetrends unterworfen sowie von der Art der angebotenen Ware/Dienstleistung und von ästhetischen Vorstellungen abhängig ist, würde eine bis ins Detail gehende Bauvorschrift in relativ kurzer Zeit überholt sein. Diese örtliche Bauvorschrift verzichtet deshalb auf den Ausschluss bestimmter Farben und andere bis ins Detail gehende Gestaltungsvorgaben und beschränkt sich auf städtebauliche Anforderungen wie Gliederung, Größenbeschränkung, Häufung o. ä.

Weiterhin soll die individuelle Gestaltung von Werbeanlagen bewusst gefördert werden, z. B. durch die Anpassung der Transparentwerbung an die Schaufenstergröße, die Bevorzugung von Einzelbuchstaben gegenüber Lichtbändern, die Zulassung von Ausnahmen bei optisch ansprechender Gestaltung u. ä.

1.2 Teilbereich II „übriges Gemeindegebiet“

Der Teilbereich II umfasst sowohl die Mischgebiete an den Ausfallstraßen, die Wohnsiedlungen, die Gewerbe- und Industriegebiete sowie den Außenbereich. Diese Gebiete sind naturgemäß unterschiedlich geprägt.

In Bezug auf Werbeanlagen sind in allen diesen Gebieten folgende negative Trends zu beobachten:

- Werbeanlagen werden nicht nur an der Stätte der Leistung aufgestellt. An den Zufahrtsstraßen zu Geschäften und Betrieben kommt es zunehmend zu einer unkontrollierten Häufung von Hinweisschildern (Wegweisern.)
- Werbeanlagen werden an Nebengebäuden, in Vorgärten und Einfriedigungen angebracht oder sogar auf freier Fläche, Feldern, Wiesen usw. aufgestellt.
- Die Werbeanlagen sind häufig überdimensioniert und passen nicht zur Gebäude/Geschäftsgröße oder sie werden in großer Höhe angebracht.

Nach Ansicht der Stadt Dinklage wird durch diese Art der Werbung das Straßenbild im gesamten Gemeindegebiet negativ beeinflusst. Die vorliegende Satzung verfolgt deshalb das Ziel, diesen negativen Trends entgegenzuwirken, z. B. durch das Verbot von Werbeanlagen abseits der Stätte der Leistung oder durch die Vereinheitlichung von Firmenwegweisern und gleichzeitige Forderung von Sammelhinweisschildern.

Da die gewerbliche Nutzung im Teilbereich II sehr stark variiert (Verbrauchermärkte, Handwerks-/Industriebetriebe aber auch kleinere Läden oder Dienstleister) werden hier - im Gegensatz zu den Vorgaben im Ortskern - keine Gestaltungsvorgaben oder einheitlichen Größenbegrenzungen für Werbeanlagen festgesetzt. Hier soll die Beurteilung der Angemessenheit einer Werbeanlage durch die Stadt Dinklage vielmehr individuell nach Örtlichkeit, Betriebs- und Grundstücksgröße, umgebender Bebauung, Branchenüblichkeit und städtebaulichem Erscheinungsbild erfolgen.

Bei Einzelhandelsbetrieben bis 500 m² Verkaufsfläche sowie bei Gebäuden für freie Berufe und Dienstleistungsunternehmen sind allerdings - aus Gründen der Gleichbehandlung - die Vorschriften für den Teilbereich I analog anzuwenden.

1.3 Grundlagen der Satzung

Diese örtliche Bauvorschrift wurde unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips, des Eigentumsrechts und des Gleichbehandlungsgrundsatzes entwickelt. Die Einschränkungen, die sich für die Bauherren ergeben, stehen in einem vertretbaren Verhältnis zur angestrebten Verbesserung des Stadtbildes. Werbung soll hierdurch nicht ausgeschlossen sondern nur quantitativ eingeschränkt und qualitativ aufgewertet werden. Die Festsetzungen beruhen auf sachgerechten Erwägungen, berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Situation und dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Da sie für das gesamte Gemeindegebiet gelten, stellen sie - im Gegensatz zu den unterschiedlichen Bestimmungen in den einzelnen Bebauungsplänen - eine einheitliche Entscheidungsgrundlage dar. Durch den breiten Gestaltungsspielraum und die möglichen Ausnahmen dienen sie zudem als Diskussionsgrundlage für Stadt und Planer.

1.4 Rechtlicher Status und bisherige Praxis

Werbeanlagen sind – unabhängig von ihrer Genehmigungsbedürftigkeit – zulässig, wenn sie nicht gegen öffentliches Baurecht verstoßen. Zum öffentlichen Baurecht zählen z. B. die Nds. Bauordnung (NBauO), der betroffene Bebauungsplan oder eine Gestaltungssatzung.

Gem. § 49 Abs. 2 NBauO dürfen Werbeanlagen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Ob eine solche Belästigung vorliegt, wird bei Bauanträgen im Einzelfall durch den Landkreis entschieden.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit einer Werbeanlage sind die Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplanes. Besteht für das betroffene Grundstück ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist ein Einvernehmen der Stadt Dinklage nicht erforderlich. Gestalterische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sind in Dinklage aber nur in wenigen Bebauungsplänen enthalten.

Zusätzlich zur Baugenehmigung ist im Sanierungsgebiet eine Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB erforderlich. Grundlage für die Entscheidung der Stadt Dinklage über ihre Zustimmung zu einer solchen Werbeanlage bilden zur Zeit die „Gestaltungsrichtlinien für die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sanierungsgebiet“, die der Rat der Stadt Dinklage im Jahr 1993 beschlossen hat.

Wenn die Sanierungssatzung der Stadt Dinklage wie geplant in den nächsten Jahren aufgehoben wird, ist eine Sanierungsgenehmigung nicht mehr erforderlich, so dass die Stadt ihren Einfluss auf die Gestaltung von Werbeanlagen im Ortskern verliert – falls nicht entsprechende Vorgaben in die einzelnen Bebauungspläne aufgenommen werden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat deshalb beschlossen, als Nachfolgeregelung für die o. g. Richtlinien eine Gestaltungssatzung zu Werbeanlagen zu erlassen, die nicht nur für das derzeitige Sanierungsgebiet sondern für den gesamten Ort Dinklage gelten soll.

Dabei wurden die Vorgaben der „Gestaltungsrichtlinien“ im Wesentlichen in die neue Satzung für den Teilbereich I übernommen. In einigen Bereichen wurden sie aber großzügiger gefasst; z. B. galt die Größenbegrenzung von 2,5m² bisher insgesamt für alle Seiten einer Geschäftseinheit; nunmehr soll diese Größenordnung an jeder Gebäudeseite zulässig sein.

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung sind bei allen Werbeanlagen in Dinklage ergänzend zu den o. g. Vorschriften (NBauO und Bebauungsplan) anzuwenden (siehe hierzu Ausführungen zu § 2 – Sachlicher Geltungsbereich).

2. Inhalt der Regelungen

2.1 Geltungsbereich

2.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Gewerbliche Nutzungen sind in allen Bereichen von Dinklage und selbst im Außenbereich vorhanden bzw. zu erwarten – naturgemäß in unterschiedlicher Dichte und Ausprägung. Da im gesamten Stadtgebiet negative Auswirkungen auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild durch unpassende oder überdimensionierte Werbeanlagen zu beobachten bzw. zukünftig zu befürchten sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Ort Dinklage aufzustellen.

Der eigentliche Innenstadtbereich stellt sich aufgrund seiner gewachsenen Strukturen, der prägenden Bausubstanz, der hohen Konzentration von Geschäften und wegen seiner Bedeutung als Aufenthaltsort für die Bürger als besonders schützenswert dar, so dass für diesen Bereich engere Vorgaben gelten sollen. Die Abgrenzung der beiden Bereiche gegeneinander orientiert sich im Norden und Westen am Verlauf der innerörtlichen Entlastungsstraße, da diese Straße in der Bevölkerung als Grenze der Innenstadt wahrgenommen wird. Im südlichen Bereich wird eine Bauzeile entlang der Hauptverkehrsstraßen dem Innenstadtbereich zugeschlagen, da diese ehemaligen Landesstraßen aus historischer Sicht die Geschäftsstraßen von Dinklage darstellen.

2.1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Werbeanlagen im Sinne der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift sind alle Anlagen gem. § 49 (1) NBauO sowie Schaukästen, Warenautomaten und Fahnenmasten, die gewerblichen Zwecken dienen. Die vorliegende Satzung ist bei Anbringung, Aufstellung sowie Um- und Neugestaltung von allen dauerhaften Werbeanlagen anzuwenden. Sie gilt auch für Werbeanlagen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen (z. B. Werbeanlagen bis 1 m² Ansichtsfläche), da sich bei Häufung solcher kleinerer Werbeanlagen und Warenautomaten die gleichen Auswirkungen ergeben wie bei größeren Anlagen.

Die Satzung gilt hingegen nicht für mobile Aufsteller, die z. B. von Geschäften während der Geschäftszeiten auf den angrenzenden Gehweg gestellt und abends wieder weggeräumt werden. Auch gilt sie nicht für Werbemedien für zeitlich befristete kulturelle, politische, sportliche, kirchliche und kommerzielle Veranstaltungen, wenn gewährleistet ist, dass diese nach Ablauf der Veranstaltung wieder ordnungsgemäß und vollständig beseitigt werden.

Die örtliche Bauvorschrift unterscheidet keine Bereiche, in denen aus Gründen des Denkmalschutzes erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu stellen sind. In solchen Fällen ist anhand des vom Landkreis erstellten Verzeichnisses der Kulturdenkmale eine Einzelbeurteilung erforderlich.

Im Übrigen bleiben die Vorschriften des Nieders. Denkmalschutzgesetzes von den Vorgaben der Satzung unberührt.

2.2 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

2.2.1 In Dinklage ist zunehmend zu beobachten, dass an den Zufahrtsstraßen und Zuwegungen zu Gewerbebetrieben von den betreffenden Firmeninhabern Hinweisschilder aufgestellt werden. Diese Wegweiser stehen an vielen Kreuzungen/Einmündungen und prägen inzwischen stark das Straßenbild; an einigen Kreuzungen kommt es zu einer regelrechten Häufung solcher Schilder in allen Farben, Formen und Größen. Bauanträge werden hierfür in der Regel nicht gestellt bzw. sind laut § 69 Abs. 1 NBauO entbehrlich. Diese Beobachtung gilt nicht nur im Innenstadtbereich sondern im gesamten Stadtgebiet einschl. des Außenbereichs.

Diese örtliche Bauvorschrift verfolgt das Ziel, diesen Wildwuchs zu stoppen und Werbeanlagen nur noch an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung zuzulassen. Ausgenommen hiervon sind Wegweiser an den Zufahrtstraßen zu Betrieben, die nach einem einheitlichen Muster (Anlage 2, Muster 1 der Örtlichen Bauvorschrift) in Abstimmung mit der Stadt Dinklage aufgestellt werden. Dabei sind Hinweisschilder mehrerer Betriebe an einer Straßenabzweigung zu einem Sammelhinweisschild zusammenzufassen (Anlage 2, Muster 2 und 3 der Örtlichen Bauvorschrift).

Für den Außenbereich wird ergänzend auf die Vorschriften des § 49 Abs. 3 NBauO verwiesen.

2.2.2 Ausgeschlossen werden soll die Anbringung von Werbeanlagen an Seitengiebeln, Rückwänden, Nebengebäuden, Vorgärten und Einfriedigungen, um eine gehäufte und aufdringliche Werbung zu vermeiden sowie ein Hineinwirken in den öffentlichen Bereich von Grünflächen oder anderen Verkehrsflächen zu verhindern. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn es keine andere Option gibt.

2.2.3 Im Ortskern sind in den vergangenen Jahren zunehmend größere Geschäftshäuser gebaut worden, in denen mehrere Geschäfte/Dienstleistungsbetriebe untergebracht sind. Ein Ziel der vorliegenden Satzung ist es, die Werbeanlagen solcher Betriebe in Größe, Erscheinungsbild und Anbringungshöhe einheitlich zu gestalten, um so eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen. Unterschiedliche Firmenlogos bleiben – auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit – weiterhin zulässig. Aber auch in diesem Fall soll versucht werden, zumindest Größe und Anbringungshöhe einheitlich festzulegen.

2.2.4 Durch die vorliegende Satzung sollen Größe und Gliederung der Werbeanlagen in Übereinstimmung mit der Bausubstanz gebracht werden. Dabei ist weniger die absolute Größe von Schriftzügen u. ä. entscheidend, sondern vielmehr ihr Größenverhältnis zur Fassade. Eine Kernaussage der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften ist deshalb, dass die Gesamtbreite aller am Gebäude angebrachter Werbeanlagen auf 2/3 der Gebäudeseite zu beschränken ist. Hierdurch wird gleichzeitig erreicht, dass größere Geschäfte nicht benachteiligt werden.

Die in einigen Branchen üblichen umlaufenden Werbebänder (Klebestreifen) in den Schaufenstern werden von dieser Regelung nicht erfasst und sind weiterhin zulässig.

2.3 Unzulässige Werbeanlagen

Unter § 4 sind die Werbeanlagen aufgeführt, die im Stadtbild als besonders störend angesehen werden, und deshalb im gesamten Stadtgebiet nicht zugelassen werden sollen.

Entsprechende Werbeanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. als genehmigungsfreie Werbeanlagen aufgestellt wurden, genießen Bestandsschutz. Ziel ist es, diese Werbeanlagen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und in gegenseitiger Absprache auf Dauer zu entfernen bzw. durch andere Anlagen zu ersetzen.

Ausgeschlossen werden zum einen Litfasssäulen, da sie das Stadtbild negativ beeinflussen.

Die Sichtbarmachung der Werbeanlagen auch am Abend und in der Nacht zählt zu den wesentlichen Aspekten der Werbung. Deshalb sollen beleuchtete, von innen leuchtende und angestrahlte Werbeanlagen - sofern keine Blendwirkung von ihnen ausgeht - weiterhin zulässig sein. Ausgeschlossen werden dagegen alle Arten bewegten oder wechselnden Lichtes. Eine Zulassung würde zu Beeinträchtigungen der Nachbar-Werbeanlage führen und damit zu einem Anpassungszwang, mit dem Ergebnis eines Übermaßes von unerwünschten Lichteffekten. Eine solche Art der Werbung erscheint für eine Stadt wie Dinklage nicht als angemessen und würde zudem zu einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen. Monitorwerbung im Schaufenster für Passanten wird von dieser Regelung jedoch nicht erfasst.

Beklebung von Schaufenstern gehören optisch zu den stärksten Verunstaltungen des Stadtbildes, da sie die ursprüngliche gestalterische Einheit von Gebäude und Schaufenster aufheben. In den Obergeschossen bewirken sie gar eine unvermeidbare Verödung der Fassade. Ein völliger Ausschluss dieser Beklebung würde jedoch zu wirtschaftlichen Nachteilen für die betroffenen Betriebe führen. Als Kompromiss wird hier ein Anteil von 50 % der Fensterflächen im Erdgeschoss, die mit Werbeplakaten versehen werden dürfen, als vertretbar angesehen.

Das Verbot, Zettel- und Bogenanschlüge auf Fassaden zu kleben, dient ebenfalls der optischen Hervorhebung der individuellen Fassadengestaltung und der Verhinderung der Verunstaltung des Stadtbildes.

2.4 Besondere Bestimmungen im Teilbereich I (Innenstadt)

Unter diesem Punkt werden besondere Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen genannt, die zwar in der Innenstadt, nicht jedoch im übrigen Gemeindegebiet Anwendung finden sollen. Diese Regelungen sind in ihren Grundzügen aus den „Gestaltungsrichtlinien für die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sanierungsgebiet“ übernommen; wurden in einigen Punkten jedoch etwas großzügiger gefasst.

2.4.1 Unzulässige Werbeanlagen

Ergänzend zu den Vorschriften des § 4 werden hier Werbeanlagen aufgeführt, die im innerstädtischen Bereich (Teilbereich I) als störend angesehen werden; außerhalb dieses Bereiches aber weiterhin möglich sein sollen.

Hier ist in erster Linie die Großtafelwerbung zur Aufnahme von Wechselwerbung zu nennen, da diese durch ihre Maßstablosigkeit und häufig grellen Farben das Stadtbild erheblich

beeinträchtigt. Zudem werden die Fassaden der ortsprägenden Gebäude verdeckt. Auch werden die aufgeklebten Plakate in Folge von Wind und Wetter oder Vandalismus auf Dauer unansehnlich und wirken verunstaltend auf das Stadtbild.

Ausnahmen von diesen Vorschriften sind nur für „angemessene“ Anschlagtafeln möglich, wenn diese Tafeln an der Wand des betroffenen Betriebes befestigt und ausschließlich für die eigene Produkt-/Angebotswerbung genutzt werden. Den Betrieben soll so die Möglichkeit gegeben werden – in vertretbarem Rahmen – auf ihre aktuellen Angebote aufmerksam zu machen.

Weiterhin unzulässig im Ortskern sind alle stationären freistehenden Werbeanlagen wie Warenautomaten, Terminals, Schaukästen, Fahnenmasten, Schilder und Pylone, soweit sie kommerziellen Werbezwecken dienen. Hier wird eine platzmäßige Beeinträchtigung des Raumes für Fußgänger und Radfahrer befürchtet; im Übrigen soll der räumliche Gesamteindruck der Fußgänger nicht durch solche Einrichtungen bestimmt sein – sondern vielmehr durch die Gestaltung der Gebäudezeile selbst. Diese Werbeanlagen sind deshalb – soweit möglich – in die Fassade zu integrieren.

Die Regelung zu den freistehenden Werbeanlagen wurde aus den bestehenden Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet übernommen und soll vom Grundsatz her auch so bestehen bleiben. Da sich aber in der Praxis gezeigt hat, dass für einige ortsansässige Betriebe die Aufstellung eines freistehenden Werbeschildes oder Pylons unerlässlich ist, werden in den Örtlichen Bauvorschriften unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen.

In erster Linie soll den Verbrauchermärkten und Tankstellen im Innenstadtbereich eine solche Ausnahme gewährt werden. Da diese Betriebe in der Regel von größeren Stellplatzflächen umgeben sind, wird ihnen die Aufstellung von bis zu drei Fahnenmasten und eines größtmäßig angepassten Standschildes für die Eigenwerbung auf dem betriebseigenen Parkplatz ermöglicht.

Die Aufstellung von freistehenden Werbeanlagen für andere Betriebe soll nur ausnahmsweise möglich sein. Hierzu werden in der Örtlichen Bauvorschrift eine Reihe von Vorgaben genannt, die in ihrer Gesamtheit erfüllt sein müssen, um eine Genehmigung zu erhalten. Die Stadt Dinklage behält sich so in jedem Einzelfall ein Mitspracherecht bei der Gestaltung und bei der Standortwahl einer solchen Werbeanlage vor.

2.4.2 Größenbeschränkung von Werbeanlagen an Gebäuden

Bei dieser Vorschrift handelt es sich um die bisher zentrale Regelung zu Werbeanlagen im Dinklager Sanierungsgebiet.

Die höchstzulässige Gesamtgröße von 2,5 m² pro Geschäftseinheit für alle am Gebäude angebrachten Werbeanlagen wurde aus den „Gestaltungsrichtlinien zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sanierungsgebiet“ übernommen und ist in den vergangenen Jahren bei Anträgen im Sanierungsgebiet i. d. R. angewandt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass dieses Höchstmaß gerade bei größeren Gebäuden und Betrieben schwer einzuhalten ist. Es wird deshalb in der vorliegenden Satzung erweitert: nunmehr wird jede Gebäudeseite und jede Geschäftseinheit für sich betrachtet.

Außerdem kann die Höchstgrenze nun aus wichtigen Gründen bei optisch ansprechender Gestaltung überschritten werden. Diese Regelung bietet die Möglichkeit, bereits im Vorfeld eines Antrags für eine Werbeanlage mit dem Bauherrn über eine möglichst optimale Gestaltung seiner Werbeanlage zu diskutieren und entsprechende Ausnahmen in Aussicht zu stellen. In dieser Hinsicht zeigten die Antragsteller auch schon in der Vergangenheit Gesprächsbereitschaft. Neu ist zudem die Berücksichtigung des Umfeldes (Gebäude- und Grundstücksgröße) und der Branche („Verbrauchermarkt“ oder „Zahnarzt“).

2.4.3 Gestaltung der Werbeanlagen

Auch die Regelungen des § 5.3 wurden im Wesentlichen aus den bisherigen Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet übernommen und demzufolge schon in einer Vielzahl von Fällen angewandt. Sie regeln die Größenordnung der einzelnen Werbeanlage und ihre Anordnung am Gebäude.

2.4.3.1 Parallelwerbeanlagen

Als Parallelwerbeanlagen gelten solche, die parallel zur Fassade angebracht oder vor diese gesetzt sind. In der Regel handelt es sich um fortlaufende Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bzw. Symbolen oder aber um Transparentwerbung, die kastenartig entlang der Fassade angebracht ist (geschlossene Werbeanlagen). Parallelwerbeanlagen können unbeleuchtet, selbstleuchtend, angestrahlt oder hinterleuchtet sein.

Um die bereits mehrfach genannten gestalterischen Zielvorstellungen zu erreichen, sollen Parallelwerbeanlagen nur unterhalb der Fenster des 1.Obergeschosses angebracht werden. Dies ist bei einer Erdgeschossnutzung der Betriebe i. d. R. schon jetzt üblich.

Die Vorschrift zur Gliederung von Parallelwerbeanlagen in Einzelteilen dient der Hervorhebung der architektonischen Fassadengestaltung. Um diese Art der Werbung zu fördern, wird hierfür keine Größenbegrenzung festgesetzt.

Demgegenüber wird durchgehende Transparentwerbung (Kastenwerbung) auf die Schaufensterbreite und auf ein Maß von höchstens 1,5 m² begrenzt. Bei diesen Werbeanlagen ist aufgrund ihrer Flächigkeit und mangelnden Einfügung in die Fassadengestaltung eine Dominanz der Werbung gegenüber dem Gebauten und damit eine Verödung des Straßenbildes zu befürchten. Da Transparentwerbung aus wirtschaftlichen Gründen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, soll zumindest eine gestalterische Einheit zwischen Werbeanlage und Schaufenster angestrebt werden. Dabei sind grundsätzlich angestrahlte oder hinterleuchtete Transparente der von innen beleuchteten Kastenwerbung vorzuziehen.

Die Beschränkung von Werbeanlagen in der Höhe dient der Verhinderung von sogenannten „vertikalen Schriftbändern“. Da die Gebäude i. d. R. zwei- bis dreigeschossig sind und diese Werbeanlagen nicht selten bis unter das Dach reichen, würde die Wirkung der Architektur im Straßenbild völlig zurückgedrängt. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden.

2.4.3.2 Ausleger

Ausleger sind rechtwinklig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen. Sie sind besonders geeignet, im Straßenbild für den Fußgänger zu dominieren und seinen Raumeindruck zu bestimmen. Sinn der Vorschriften zu Auslegern ist es, ihre Anzahl, Größe und Anbringungshöhe zu beschränken, um ihre Dominanz im Straßenraum zu unterbinden und zu einer individuellen Gestaltung anzuregen.

Die Vorschriften lassen dabei die Gestaltung der Ausleger völlig offen. So sind sowohl Abwandlungen traditioneller als auch moderner Zeichen sowie selbstleuchtende oder angestrahlte Schrifttafeln zulässig. Im Falle der Verwendung künstlerisch gestalteter Ausleger kann von den Beschränkungen zu Anzahl und Größe abgewichen werden, um diese Art der Werbung zu fördern und auf Dauer eine Individualität und Unverwechselbarkeit des Stadtbildes zu erzielen.

2.4.3.3 Warenautomaten, Terminals und Schaukästen

Auch Warenautomaten und kommerzielle Schaukästen bestimmen sehr wesentlich das Stadtbild aus der Sicht der Fußgänger. Die entsprechenden Vorschriften sollen bewirken, dass sie besser in das Gesamtbild des Gebäudes und seiner Umgebung eingefügt werden. Warenautomaten, Terminals und Schaukästen für gewerbliche Zwecke sind deshalb nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig. Sie sollen sich – unabhängig von künftigen technischen Entwicklungen – dem Gesamteindruck des betreffenden Geschäftsgebäudes weitestgehend unterordnen. Dies wird erreicht durch das (teilweise) Einlassen dieser Werbeanlagen in die Wand oder durch das Aufstellen in nischenartigen Rücksprüngen.

Ausgenommen hiervon sind Schaukästen von z. B. Kirchen, Verwaltungen oder Sportvereinen, da deren Gebäude in der Regel nicht unmittelbar am Straßenrand stehen und für deren Informationen ein höherwertiges öffentliches Interesse besteht. Auch sind sie unabhängig von wirtschaftlichen Interessen, also von zugehörigen Geschäftsgebäuden und dürfen deshalb freistehend aufgestellt werden. Es muss allerdings möglich sein, dass der „Sponsor“ des Schaukastens durch einen Schriftzug auf sich aufmerksam macht.

2.4.3.4 Werbeanlagen für „Freie Berufe“

Auf die Gestaltung von Schildern für „Freie Berufe“ soll vom Grundsatz her kein Einfluss genommen werden, da diese nur geringen Einfluss auf das Bild des Gebäudes als Ganzes ausüben. Ausdrücklich erwünscht ist jedoch die Anbringung am Gebäude selbst (neben der Eingangstür im Erdgeschoss) oder an der Zuwegung zu diesem. Außerdem ist eine indirekte Beleuchtung (Anstrahlung oder Hinterbeleuchtung) wünschenswert.

Sind mehrere Schilder dieser Art an einem Gebäude oder einer Zuwegung notwendig, sind sie gruppenweise zusammen zu fassen, um nicht den Eindruck von Konfusion entstehen zu lassen. Die höchstzulässige Größe von 1,5 m² pro Schild ist ausreichend bemessen, um solche „Sammelschilder“ zu ermöglichen.

2.5 Besondere Bestimmungen im Teilbereich II (übriges Gemeindegebiet)

Auf Grund der andersgearteten Zielsetzung im Teilbereich II sind in diesem Bereich keine so hohen Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen zu stellen wie im eigentlichen Ortskern von Dinklage (Geltungsbereich I). Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 „Erfordernis und Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift“ in dieser Begründung verwiesen. Im Geltungsbereich II soll vielmehr das Hauptaugenmerk auf Größe, Anzahl und Anbringungs-/Aufstellungsort der Werbeanlagen gerichtet werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, gelten für die Anbringung und Aufstellung sowie Um- und Neugestaltung von Werbeanlagen im Geltungsbereich II alle Bestimmungen der vorliegenden Satzung - mit Ausnahme des § 5. Somit sind auch hier die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen (§ 3) einzuhalten; alle in § 4 genannten Werbeanlagen sind auch in diesem Teilbereich unzulässig. Durch diese Regelung wird nach Auffassung der Stadt Dinklage das Hauptziel in diesem Teilgebiet „Werbeanlagen grds. nur an der Stätte der Leistung bei gleichzeitiger Vereinheitlichung von Hinweisschildern“ erreicht.

Um auch im Geltungsbereich II ein verträgliches Größenverhältnis von Gebäude und Werbeanlage zu erreichen, sollen hier die Größenbegrenzungen des § 5.2 der Satzung bei der Beurteilung von Anträgen auf Werbeanlagen analog herangezogen werden.

Es gilt, dass grds. die Betriebe im Geltungsbereich II, die von ihrer Art her auch im Ortskern angesiedelt sein könnten (Einzelhandelsbetriebe bis 500 m² Verkaufsfläche, Dienstleister und „freie Berufe“) die gleichen Größenbegrenzungen einzuhalten haben wie die entsprechenden Betriebe im Geltungsbereich I – also Gesamtgröße aller am Gebäude angebrachter Werbeanlagen pro Geschäftseinheit und Gebäudeseite höchstens 2,5 m². Es gelten dabei die gleichen Ausnahmetatbestände und Gestaltungsvorgaben wie im Geltungsbereich I (siehe hierzu Ausführungen zu § 5.2 und § 5.3).

Der Geltungsbereich II der Werbeanlagensatzung stellt sich – wie bereits ausgeführt – recht unterschiedlich dar: hier gibt es Mischgebiete, Wohngebiete, Gewerbe- und Industriegebiete und den Außenbereich. Auch die Art der hier ansässigen Betriebe unterscheidet sich stark: zusätzlich zu den bereits genannten Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen haben sich Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe der verschiedensten Branchen sowie einige größere Verbrauchermärkte angesiedelt. Für diese unterschiedlichen Betriebsarten wäre eine generelle Größenbegrenzung für Werbeanlagen zu starr und unpraktikabel. Aus diesem Grund wurde in der Satzung festgelegt, dass die Höchstgrenze von 2,5 m² für die zuletzt genannten Betriebe grds. nicht anzuwenden ist. Sie dient aber als Anhaltspunkt bei der Beurteilung entsprechender Bauanträge:

Das bedeutet, dass Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 2,5 m² grds. ohne Auflagen genehmigt werden. Sind größere Werbeanlagen beabsichtigt, entscheidet die Stadt Dinklage im Einzelfall auf Antrag nach der Örtlichkeit (Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industriebetrieb oder Außenbereich), nach der Betriebs- und Grundstücksgröße, der umgebenden Bebauung, der Branchenüblichkeit sowie nach dem städtebaulichen Erscheinungsbild über ihr Einvernehmen zur Genehmigung. Eine Höchstgrenze wird nicht festgelegt.

2.6 Ausnahmen

Da eine Satzung bzw. örtliche Bauvorschrift nie alle Eventualitäten abdecken kann, lässt der § 7 eine Abweichung von den Vorschriften der §§ 3 – 6 im Einzelfall zu; allerdings nur bei Vorliegen der in diesen Vorschriften genannten Ausnahmetatbestände. Zusätzlich ist bei einem solchen Antrag zu prüfen, ob die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen der Stadt Dinklage durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

3. Hinweise zur Anwendung der Satzung

Die Hinweise im Anschluss an die Satzung dienen vor allem der Information über die Anwendung dieser Örtlichen Bauvorschriften und über das vorgesehene Verfahren. Die Übereinstimmung einer geplanten Werbeanlage mit den Vorschriften dieser Satzung wird i. d. R. im Rahmen des entsprechenden Bauantrages geprüft werden. Über Ausnahmen entscheidet der Landkreis Vechta im Einvernehmen mit der Stadt Dinklage. Dazu können beide Behörden zur besseren Beurteilung des Antrages vom Bauherrn zusätzliche Unterlagen anfordern.

Bei genehmigungsfreien Werbeanlagen ist vom Bauherrn - wenn er eine Ausnahme von dieser Satzung wünscht - gem. §§ 85, 86 NBauO ein gesonderter Antrag zu stellen, über den wiederum der Landkreis im Einvernehmen mit der Stadt entscheidet.

Werden diese Vorschriften nicht eingehalten und – ohne Ausnahmegenehmigung – eine Werbeanlage installiert, die nicht dieser Satzung entspricht, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1 frühzeitige Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 18.03.2010 um Stellungnahme zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften gebeten. In diesem Verfahren hat der Landkreis Vechta keine Bedenken zum Satzungsentwurf vorgebracht; die Industrie- und Handelskammer hat nur allgemeine Hinweise gegeben.

Konkrete Anregungen und Bedenken zu einzelnen Punkten der Satzung wurden hingegen von der Handwerkskammer vorgetragen. Diese beziehen sich auf die verschiedenen Sparten des Handwerks, die mit recht unterschiedlichen Methoden werben (z. B. Wegweiser zu verstecktem Friseurbetrieb, Monitorwerbung beim Augenarzt, vorgeschriebene Werbeanlagen von KFZ-Herstellern für Vertragshändler, aktuelle Tagesangebote des Bäckers usw.).

Den Anregungen der Handwerkskammer wird in der vorliegenden überarbeiteten Satzung zum größten Teil entsprochen: Hinweisschilder zu Betrieben und freistehende Werbeschilder sind nicht mehr – wie noch im 1. Entwurf vorgesehen - völlig ausgeschlossen. Außerdem wird Monitorwerbung und aktuelle Angebotswerbung auf Werbetafeln ermöglicht.

Allen Anregungen der Handwerkskammer konnte jedoch nicht entsprochen werden: So sollen nicht für einzelne Branchen grds. größere Werbeanlagen ermöglicht werden; hier setzt die Stadt Dinklage vielmehr auf eine Einzelfallbetrachtung.

4.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde am 20.03.2010 durch öffentliche Bekanntmachung in der Oldenburgischen Volkszeitung und in den Bekanntmachungskästen der Stadt Dinklage über die vorgesehene „Örtliche Bauvorschrift“ informiert.

Hierzu ist nur eine Stellungnahme der Dinklager Bürgeraktion e. V. eingegangen, die die örtlichen Gewerbetreibenden vertritt. Wie die Handwerkskammer sieht auch die Bürgeraktion das generelle Verbot von Hinweisschildern und freistehenden Werbeanlagen kritisch.

Den Anregungen der Bürgeraktion wird in der vorliegenden überarbeiteten Satzung weitestgehend entsprochen. Auf ihren Vorschlag hin wurde ein einheitliches Muster für Hinweisschilder zu Betrieben in die Satzung aufgenommen. Außerdem werden die Ausnahmemöglichkeiten für freistehende Werbeanlagen im Teilbereich I (Schilder, Pylone usw.) erweitert.

4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

5. Ergänzende Angaben

6. Daten zum Verfahrensablauf

Dinklage, den

Der Bürgermeister