STADT MUNSTER

Örtliche Bauvorschrift

für das Kerngebiet des Bebauungsplans Nr. 32 „Wilhelm-Bockelmann-Straße / Klappgarten“ und die Mischgebiete der Bebauungspläne Nr. 15 „Am Sandkrug“ und Nr.57 „Veestherrnweg“ der Stadt Munster

Begründung

Urschrift

Vorbemerkung

Die B 71/Danziger Straße in der Ortsdurchfahrt der Stadt Munster sowie die Straße Am Sandkrug sind aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für Werbeanlagen interessant. Insbesondere freistehende Anlagen mit wechselnden Plakaten der Fremdwerbung wurden in den vergangenen Jahren genehmigt. Jetzt wurde die Errichtung einer Werbeanlage an der Soltauer Straße beantragt. Die auf einem Monofuß freistehende Anlage ist insgesamt 5,30 m hoch, die beidseitig beleuchtete Werbefläche für Plakate oder Folien beträgt ca. 9 m² (Bruttofläche 3,76 x 2,79 m).

Eine Prüfung der Bebauungspläne entlang B 71 und der Straße Am Sandkrug ergab, dass die Festsetzung MK - Kerngebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 „Wilhelm-Bockelmann-Straße/Klappgarten" sowie die Festsetzungen MI – Mischgebiet in den Bebauungsplänen Nr. 15 „Am Sandkrug" und Nr.57 „Veestherrnweg" keine entsprechende Regelung zur Zulassung von Werbeanlagen enthielten.

Das Stadtbild entlang der B 71 und der Straße Am Sandkrug sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche sind geprägt durch zwei- und dreigeschossige Bebauung mit weit überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen. In den Erdgeschossen sind neben Wohnen auch Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung sowie Dienstleistungen, Gastronomie und Verwaltung vorhanden. Trotz heterogener Bauformen zeigt sich aufgrund überwiegend gleicher Gebäudehöhen und vorherrschender Bautypen –Wohnzeilen der 60er Jahre- eine kleinstädtische Struktur, geordnet und typisch. Tankstelle, Schnellrestaurant und Autohandel brechen die Struktur in einem Bereich zwar auf, sind aber auch als Ausnahme der Regel erkennbar. Werbeanlagen sind an den Stätten der Leistung und an die Umgebung in Höhe und Wirkung angepasst vorhanden. Großformatige Plakatwände für Fremdwerbung waren am Standort eines ehemaligen Getränkemarktes Am Sandkrug/Danziger Straße vorhanden und wirkten hier immer als Fremdkörper störend im Stadtbild. Im Zusammenhang mit der Neuordnung dieses Bereichs wurden diese Werbeanlagen entfernt und sind gem. Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sandkrug", 2. Änderung, nicht mehr zulässig.

Um zur Wahrung eines kleinstädtischen und harmonischen Stadtbildes die Zulassung und Standorte von Großwerbeanlagen mit Fremdwerbung steuern zu können, hat der Rat die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift gem. § 50 Nds.BauO beschlossen. Bestehende Werbeanlagen unterliegen – soweit genehmigt – dem Bestandsschutz.

§ 1 Geltungsbereich

1. *Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das Kerngebiet des Bebauungsplans Nr. 32 „Wilhelm-Bockelmann-Straße / Klappgarten" und die Mischgebiete der Bebauungspläne 15 „Am Sandkrug" und 57 „Veestherrnweg" der Stadt Munster.*
   Der Geltungsbereich ist in beiliegendem Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst Kern- und Mischgebiete in verschiedenen Bebauungsplänen. Um den Geltungsbereich eindeutig lokalisieren zu können, sind sämtliche Mischgebiete des Bebauungsplans Nr. 57 einschl. der Änderungen einbezogen. Dies ist sinnvoll, weil Kerngebiete tlw. in Mischgebiete geändert wurden und Werbeanlagen in § 5 der ursprünglichen Örtlichen Bauvorschrift geregelt sind, die jedoch nur für Kerngebiete gilt. Würden die Mischgebiete nicht in den Geltungsbereich einbezogen, wäre in diesen Gebieten keiner Regelung hinsichtlich der Werbeanlagen vorhanden. Das sollte vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung vermieden werden.

Zur besseren Übersicht ist ein Lageplan als Anlage beigefügt.

§ 2 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Zur Klarstellung ist gem. § 50 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO die Definition von Werbeanlagen angeführt.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

1. *Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.*

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Werbeanlagen blendfrei, d.h. nicht mit grellem Licht ausgestattet sein. Neben gewerblicher Nutzung ist eine Wohnnutzung im innerstädtischen, zentralen Bereich ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel und mit grellem Licht wirken i. d. R. aggressiv und aufdringlich. Sie überformen das harmonische Stadtbild, stören die Wohnnutzung, können die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen und negative Wirkung auf das Umfeld entfalten. Sie sind deshalb ausgeschlossen.

2. *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.*

Im Unterschied zur Eigenwerbung müssen bei der Fremdwerbung nicht die Interessen der ortsansässigen Betriebe berücksichtigt werden, die, um Kunden zu gewinnen, in angemessener Weise auf sich aufmerksam machen sollen. Eine Fremdwerbung mit „beliebiger" Werbung dient i.d.R. nicht den in der Stadt ansässigen Betrieben und ist für deren Fortbestand unerheblich.

Anlagen für Fremdwerbung können eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung und gestalterische Überformung mit sich bringen, wenn sie z.B. über die Traufhöhe eines angrenzenden Einfamilienhauses ragen oder durch extreme Farb- und Formgebungen (z.B. bei wechselnder Plakatwerbung). Sie sind geeignete, die gewünschte Wirkung der kleinstädtischen Struktur und das Erscheinungsbild der Stadt -gerade auch entlang der Ortsdurchfahrt der B 71 – nachhaltig zu stören.

Zur Wahrung des Ortsbilds ist es deshalb notwendig, die Art, Anzahl, Dimensionierung und Anordnung weiterer Werbeanlagen zu steuern.

Es nicht das Ziel der Stadt Munster, Fremdwerbung im Stadtgebiet generell zu untersagen. Dies ist nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht zulässig, da der generelle Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in Misch-, Kern- oder Gewerbegebieten

einen Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz darstellt. Fremdwerbung ist in den Gewerbegebieten oder an Bahnanlagen weiterhin zulässig.

Es sind insbesondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Fremdwerbung entlang der Ortsdurchfahrt rechtfertigen. Es ist nicht gewünscht, dass durch eine Dominanz von Werbeanlagen für den Durchfahrenden oder auch die Einheimischen der Eindruck einer gesichtslosen, beliebigen Stadt verbleibt, sondern dass sich das Stadtbild von Üblichen Ortsdurchfahrten positiv, weil individuell und typisch, abhebt. Der Ausschluss von Fremdwerbung ist keine Einzelmaßnahme, sondern ist in eine Gesamtstrategie wie dem Stadtleitbild 2030 und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Innenstadt eingebunden, die eine Erhöhung der Standort- und Gestaltungsqualität zum Ziel haben.

3. *Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßenbild einfügen.*

Werbeanlagen sollen nicht überdimensioniert, aufdringlich oder visuell beeinträchtigend wirken und so die gestalterische Wirkung von Gebäuden oder das kleinstädtische Stadtbild nachhaltig schädigen.

4. *Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Bild- und / oder Lichtwechsel.*

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Werbeanlagen blendfrei, d.h. nicht mit grellem Licht ausgestattet sein. Auch wechselndes Licht kann sich negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken. Hinzu kommt, dass in allen Bereichen des Stadtzentrum Wohnnutzung vorhanden ist. Die Förderung des Wohnens im innerstädtischen, zentralen Bereich ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel und mit grellem Licht wirken i. d. R. aggressiv und aufdringlich und stören das Wohnen. Sie sind deshalb ausgeschlossen.

§ 4 Anordnung der Werbeanlagen

1. *Werbeanlagen sind in der Erdgeschosszone bis einschließlich der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen nicht oberhalb einer Höhe von 4,50 m über die Straßenoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche hinausragen.*

Werbung sollte den Kunden direkt auf die jeweiligen Nutzungen und Standort hinweisen und deshalb in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zugang und der Hauptnutzung stehen. Daher sollen Werbeanlagen nicht über den jeweils dem Gebäude vorgelagerten Bereich hinaus wirken. Dieses wäre der Fall, wenn Werbeschilder oberhalb der Brüstungsebene des ersten Obergeschosses angebracht werden. Diese Schilder wären bereits aus weiter Ferne sichtbar und würden die negative optischen Überformung des öffentlichen Raums verstärken. Außerdem wird die Gestaltqualität der Gebäude beeinträchtigt.

2. *Sie sind oberhalb von Dachtraufen, an Brandwänden, Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen unzulässig.*

Werbeanlagen oberhalb von Dachtraufen überformen die Gebäudearchitektur, beeinträchtigen die Gestaltungsqualität und gehören nicht in eine Kleinstadtstruktur. Sie sind deshalb generell unzulässig.

3. *Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind sie als Hinweisschilder für Gewerbe oder Beruf mit einer Höhe von max. 1,80 m ab Geländeoberkante und einer Gesamtansichtsfläche von 2,00 m².*

Durch Werbebanner, Fahnen, Anzeigetafeln der Tankstellen, Verkehrsschilder, Lichtsignalanlagen, Straßenbeleuchtungsmasten und weiteres Mobiliar ist der öffentlich wahrnehmbare Straßenraum extrem bestückt, der Stadtbereich entlang der B 71 ist bereits jetzt visuell unruhig und verwirrend. Hinzu kommen innerörtliche Wegweiser mit bis zu sechs verschiedenen Zielangaben je Standort. Es ist daher sinnvoll und ordnend erforderlich, die Werbeanlagen der Stätte der Leistung und dem jeweiligen Gebäude eindeutig zuzuordnen und nicht freistehend das Stadtbild zusätzlich negativ zu beeinträchtigen.

§ 5 Art, Anzahl und Ausführung der Werbeanlagen

1. *Werbeanlagen sind ausschließlich als Flachwerbung (parallel zur Fassade) und Aus-leger (senkrecht zur Fassade) an den straßenseitigen Gebäudefronten zulässig.*

Dies dient der Klarstellung. Da die Werbeanlagen an den jeweiligen Gebäuden angebracht werden sollen, wird es sich i.d.R. um Flachwerbeanlagen handeln.

2. *Für jedes im Gebäude befindliche Geschäft oder jeden Betrieb ist*

a) *eine Flachwerbung, die aus mehreren gleichartig gestalteten Teilen bzw. Einzelbuch-staben bestehen darf und*
b) *ein senkrecht zur Fassade angeordneter Ausleger zulässig.*

3. *Die Flachwerbung darf insgesamt nicht länger als 25% der Fassadenbreite sein und nicht mehr als 5,00 m² Ansichtsfläche haben.*

4. *Ausleger sind mit einer Auskragung von max. 1,00 m und max. 1,00 m² Fläche je Ansichtsseite zulässig.*

Mit dieser Regelung soll die Menge der Anlagen und ihr Größenverhältnis zur Fassade definiert und ggf. reduziert werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, ist ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € angemessen.

Durchführung der Planung und Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die Verfahrensvermerke um einen Hinweis auf die im Internet ausliegenden Unterlagen zu ergänzen ist, den Ausschluss von Werbeanlagen auch als Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen zu regeln und aus Gründen der Eindeutigkeit darauf hinzuweisen, dass die Bauvorschrift nicht für alle Mischgebiete innerhalb des Bebauungsplans Nr. 57 gilt.
An Stelle dieses angeregten Hinweises wurde jedoch der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift erweitert, sodass nunmehr für alle Mischgebiete dieselbe Regelung hinsichtlich der Werbeanlagen gilt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Munster, im Juli 2019

Die Bürgermeisterin
In Vertretung:

Rudolf Horst
Erster Stadtrat