



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2015/058</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	03.03.2015	öffentlich

**Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg;  
Diskussionsstand zur Überarbeitung**

**Beschlussvorschlag:**

Zur Information und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



## **Sachverhalt:**

### **Frühere Beratungen:**

- 13.01.2007 Stadtrat
- 14.07.2011 Planungs- und Umweltausschuss
- 22.03.2012 Planungs- und Umweltausschuss
- 15.01.2015 Planungs- und Umweltausschuss

### **1. Historie:**

Die erste *Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg* trat am 26.07.1978 in Kraft. Sie wurde im Jahre 1983 um Regelungen zu Werbeanlagen ergänzt. Diese *Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich und zum Schutz des Ortsbildes gegen verunstaltende Außenwerbung im Altstadtbereich der Stadt Friedberg* wurde am 14.04.1983 beschlossen und trat zum 07.05.1983 in Kraft. Die erste Änderung erfolgte mit Beschluss vom 10.11.1994. Hier wurde die Trennung der Satzung in die „*Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg*“ und die neu zu fassende „*Satzung über die Gestaltung der Werbeanlagen im Altstadtbereich*“, die am 07.07.1994 beschlossen wurde (siehe Anlage 1), festgelegt. Die zweite Änderung der Altstadtgestaltungssatzung mit Beschluss vom 23.11.1995 beinhaltete Regelungen zu liegenden Dachflächenfenstern und Dacheindeckungen, die dritte Änderung mit Beschluss vom 10.10.1996 ergänzte die Vorschrift zu historisch überlieferten Bauteilen und legte die Fenster- und Schaufensterausführungen in Holz fest.

Bei den Diskussionen über die einzelnen Änderungen der Altstadtgestaltungssatzung wurde vom Planungsausschuss betont, dass die Verwaltung eine vollständige Überarbeitung der Altstadtgestaltungssatzung vornehmen solle. Dies erfolgte in der Fassung der *Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg* vom 17.09.1998 (siehe Anlage 2). Zentraler Gesichtspunkt bei der Gesamtüberarbeitung war eine genauere Begriffsbestimmung von historisch überlieferten Baumaterialien und des Sicheinfügens in den Bestand. Nachdem bei den Satzungsregelungen Konkretisierungsbedarf gesehen wurde, wurden in die Satzung die Regelungen zu Dacheinschnitten, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die Erforderlichkeit von zweiflügeligen Fenstern bei einer Fensterbreite von über 0,90 m, das Verbot außenliegender Rollladenkästen, nähere Bestimmungen zu Markisen und neue Regelungen zu Vordächern, Balkonen und Antennen aufgenommen .

Da die Satzung von 1998 einige auslegungsfähige Begriffe enthielt, wurden ihr Erläuterungen beigegeben, mit denen begründet werden konnte, in welche Richtung eine bestimmte Formulierung in der Satzung gemeint war oder welche Gedankengänge hinter bestimmten Maßangaben standen.



Im Jahre 2007 wurden als Folge der Entbürokratisierungsmaßnahmen und der Verwaltungsvereinfachungsbestrebungen in Zusammenarbeit mit der Architektenrunde Friedberg in vielen Besprechungsrunden mit der Entbürokratisierungskommission und Sitzungen des zuständigen Ausschusses die bis dahin jeweils eigenständig gültige Altstadtgestaltungssatzung und die Werbeanlagensatzung in der gemeinsamen *Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg* (siehe Anlage 3) zusammengeführt. Die bisherige *Satzung über die Gestaltung der Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg von 1994* wurde dabei praktisch unverändert übernommen, während die *Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg von 1998* bei der Übernahme hinsichtlich ihrer Vorschriften stark gestrafft wurde. Ziel dabei war auf allzu detaillierte Festlegungen und Aufzählungen von Einzelbeispielen und Ausnahmen zu Gunsten von Kernaussagen zu verzichten. Durch eine farbige Gestaltung mit positiven Gestaltungsbeispielen wurde versucht die Satzung verständlicher und anschaulicher zu gliedern und zu gestalten. Dass auf die Gestaltungssatzung nicht verzichtet werden konnte, ist in der Festlegung der Altstadt von Friedberg als denkmalrechtlicher Ensemblebereich begründet und wurde im Rahmen der Überarbeitung auch nicht angezweifelt. Es wurde allgemein als wesentlich erachtet und in der Präambel zur Satzung dargelegt, dass die Altstadt von Friedberg als einmaliges und historisches Erbe zu pflegen und zu schützen und diese als historisches Zentrum der Gesamtstadt zu stärken und zu beleben ist. Gleichzeitig sollten in der neugefassten Satzung auch Möglichkeiten für moderne und qualitätsvolle Architektur eröffnet werden, indem eine Öffnungsklausel (§ 14, Abweichungen) eingearbeitet wurde.

Die „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg“ trat am 24.03.2007 in Kraft.

In der Folgezeit traten insbesondere Probleme bei der Einhaltung der Vorgaben zu den Werbeanlagen auf. In den Jahren 2010 und 2011 wurden im Altstadtbereich zahlreiche erhebliche Verstöße gegen die Satzung festgestellt. Das Baureferat schrieb deshalb im Jahre 2011 die Geschäftsleute, die planabweichende oder ungenehmigte Werbeanlagen errichtet hatten, mit der Bitte an, bei genehmigungsfähigen Werbeanlagen einen Bauantrag einzureichen, bei nicht genehmigungsfähigen Werbeanlagen diese zu beseitigen. Allerdings wurde im Rahmen des Vollzuges der Einhaltung der Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen während der Baustelle in der Ludwigstraße Rücksicht auf die Belastungen der Geschäftsleute genommen. Formelle Beseitigungsanordnungen ergingen nicht, vielmehr wurde das Angebot zu Beratungsgesprächen gemacht – Bußgelder wurden nicht erhoben.

Anstatt diese Beratungsgespräche wahrzunehmen, wandten sich einige der betroffenen Geschäftsleute an die Presse, nachdem aus ihrer Sicht hinsichtlich der Sinnhaftigkeit bestimmter Vorgaben der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Diskussionsbedarf bestünde. Es wurde angeregt, eine Arbeitsgruppe zu bilden, in der Vertreter des Gewerbes, der Verwaltung sowie der Politik gemeinsam eine für alle Beteiligten tragbare Lösung erarbeiten sollte. Es bestand jedoch Konsens, dass die Satzung weiterhin existieren solle.

Der damalige Erste Bürgermeister Dr. Peter Bergmair wies daraufhin am 06.07.2011 die Verwaltung an, den Vollzug und die Anwendung der sog. Altstadtgestaltungssatzung vorerst auszusetzen, womit sämtliche damit verbundenen Vorgänge und eingeleiteten Verfahren bis zur Überarbeitung der Satzung ruhen und Bescheide nicht vollzogen werden sollten. Dringliche



Einzelfälle sollten dem Bürgermeister vorgelegt und von ihm entschieden werden. Hierzu gab es vor allem Entscheidungen zum erleichterten Einbau von Dachflächenfenstern.

Diesen Vollzug teilte der damalige Erste Bürgermeister den Mitgliedern des Planungs- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 14.07.2011 mit. Er wurde in der Verwaltung so vollzogen, bis die Anweisung in der Referentenrunde am 08.05.2012 zurückgenommen wurde.

Ebenfalls am 14.07.2011 wurde von der Stadtratsfraktion SPD/Parteilose Bürger und Frau Krendlinger (Unabhängige) die Überprüfung und Änderung der Altstadtsatzung aus dem Jahre 2007 unter Beachtung folgender Gesichtspunkte unter Berücksichtigung des Erhalts der Altstadt beantragt:

1. Detailregelungen sollten eine freiere Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen ermöglichen.
2. Der Ist-Zustand, hervorgerufen durch Ausnahmen von der Satzung, sollte bei der Neuregelung beachtet werden.
3. Dem zuständigen Ausschuss sollte ein entsprechender Entwurf vorgelegt werden.

Die Verwaltung legte dem Planungs- und Umweltausschuss zu seiner Sitzung am 22.03.2012 eine detaillierte Zusammenstellung vor. Ergebnis dieser Sitzung war, dass Korrekturbedarf an der Satzung gesehen wurde. Die Diskussion sollte in den Fraktionen fortgesetzt werden. Solange sollte die Verwaltung die Satzung entsprechend ihrer Regelungen vollziehen (Anlage 3).

Im Rahmen der Diskussion zur Erteilung von Abweichungen von der Satzung bezüglich des Anbringens von Holzrollläden und des Einbaus von Dacheinschnitten wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 15.01.2015 angeregt, eine neuerliche Überprüfung der Satzung erfolgen zu lassen

## **2. Problematische Vollzugsbereiche**

### **2.1 Allgemeines**

Die Probleme, die seit Inkrafttreten der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt, bei der ja in der Überarbeitung aus vermeintlicher Vereinfachung die Vorschriften der ursprünglichen Gestaltungssatzung und der ursprünglichen Werbeanlagensatzung wie oben bereits dargelegt im Jahre 2007 in einer Satzung zusammengefasst wurden, auftraten, müssen differenziert betrachtet werden. Während in Hinblick auf den Teil Werbeanlagen vor allem Probleme der Akzeptanz bestehen und somit vermehrt Anlagen ohne vorherige Genehmigung entstanden, sind es im Bereich der eigentlichen Gestaltungssatzung vor allem Detailpunkte, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aufgrund unterschiedlicher Auffassungen zu Diskussionen zwischen Bauherrn/Architekten und Verwaltung führten.

Insgesamt ist aus Sicht des Baureferates festzustellen, dass die in § 14 der Satzung formulierten Gründe für die Zulassung von Abweichungen nicht gleichsam für die Gestaltung



baulicher Anlagen, die ja wohl eher für die Lebensdauer des Gebäudes und somit auf eine gewisse Dauerhaftigkeit ausgerichtet sind und Werbeanlagen, die vielleicht nur kurzfristig für die Durchführung von Jubiläen und Aktionen angebracht werden und ansonsten maximal für die Dauer der entsprechenden Geschäftsnutzung angebracht werden, angewendet werden können.

Hier sollte also eine Lösung gefunden werden, die dieser Tatsache gerecht wird, wenngleich auch Werbungen von kurzer Dauerhaftigkeit veranstaltend wirken können und somit nicht uneingeschränkt zugelassen werden sollten.

Die Frage der Formulierung zur Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften der Satzung war bereits ein wesentlicher Diskussionspunkt bei der Überarbeitung der Satzung von 2007. Während die an der Diskussion beteiligte Architektenrunde eher die Schaffung einer Mediationsmöglichkeit etwa durch einen auswärtigen fachlich geeigneten Architekten favorisierte, wurde dieser Weg von Seiten der Politik abgelehnt und beschlossen, dass für die Beurteilung der Voraussetzung zur Erteilung von Abweichungen der zuständige Ausschuss zuständig sei.

## 2.2 Auflistung Problembereiche

### 2.2.1 Gestaltungssatzung

- Dachflächenfenster bzw. Dachluken
- Antennen
- (Edelstahl-) Kamine
- Garagentore und Sektionaltore
- Fensterverblechungen
- Rollladenkästen
- Dacheinschnitte
- Balkone

### 2.2.2 Werbeanlagensatzung

- Zuordnung der Schriftzone („Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschossbereich zuzuordnen.“)
- Im Schaufensterbereich aufgehängte Werbeanlagen

## 2.3 Erteilung von Abweichungen

Der § 14 „Abweichungen“ sollte was die Gestaltung baulicher Anlagen anbelangt aus der Sicht der Verwaltung grundsätzlich beibehalten werden, wobei bei vom Antragssteller in Hinblick auf § 14 Abs. 1 der Abweichungswunsch nicht nur planerisch dargestellt, sondern darüber hinaus hinreichend begründet werden müsste, um ihn dann anschließend dem Ausschuss mit einer Stellungnahme der Verwaltung zur Entscheidung vorzulegen.



Was die Abweichungen im Bereich der Werbeanlagen angeht, so sind die in § 14 Abs. 1 dargelegten Maßgaben wie bereits angesprochen eigentlich nicht anwendbar. Hier muss wohl der Ausschuss im Rahmen einer Einzelfallentscheidung abwägen inwieweit die beantragte Werbeanlage zugelassen wird. Als Voraussetzung sollte der Antragssteller die Gründe für die beantragte Abweichung darlegen, die dann um eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt wird.

#### 2.4 Wirkung der Satzung

Man sollte nicht nur die negativen Seiten, die sich im Vollzug einer jeden Satzung zwangsläufig ergeben in den Vordergrund stellen, sondern auch sehen, dass die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung im Vergleich auch zu anderen Städten und Gemeinden in hohem Maße dazu beiträgt, dass das in der Präambel und in der aktuell vorgestellten städtebaulichdenkmalpflegerischen Untersuchung des Ensembles Friedberg beschriebene Bild der Altstadt als historisches Erbe erhalten und gepflegt wird und seinen Identitätscharakter beibehält, was auch regelmäßig anlässlich der „Friedberger Zeit“ von vielen Besuchern bestätigt wird. Zahlreiche positive Beispiele verdeutlichen dies.

#### Anlagen

1. Satzung über die Gestaltung der Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg (Friedberger Werbeanlagensatzung) i.d.F. vom 24.11.1994
2. Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Friedberg (Altstadtgestaltungssatzung) i.d.F. vom 17.09.1998
3. Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg i.d.F. vom 01.03.2007
4. PUA-Beschluss Nr. 2012/097 vom 22.03.1012 (Überarbeitung und Klarstellung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg)