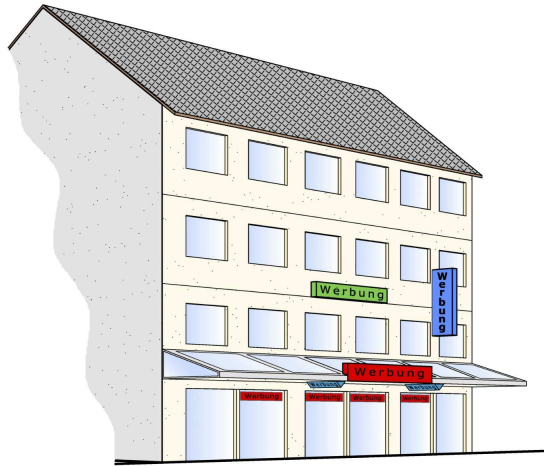


# Infos rund um die neue Gestaltungssatzung für die Neuwieder Innenstadt

## Von welchen baulichen Anlagen ist die Rede?

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die **Gestaltung der Gebäudefassaden** in der Neuwieder Innenstadt.

Es geht um **Regelungen über das Anbringen, die Anordnung und die Gestaltung von Vordächern, Sonnenschutzdächern (Markisen) und Werbeanlagen an Gebäuden.**



Die Satzung regelt **nicht** die Errichtung oder das Aufstellen von Verkaufs- und Werbeanlagen, Straßencafés usw. im öffentlichen Straßenraum. Diese sind in der Sondernutzungssatzung der Stadt Neuwied geregelt.

## Weshalb wird eine neue Satzung notwendig?

In den letzten Jahren wurden in der Neuwieder Innenstadt auf der Basis des **Programms City 20xx** durch die öffentliche Hand zahlreiche Maßnahmen **zur Steigerung der Attraktivität der Stadt** durchgeführt.

Diese Maßnahmen beschränkten sich neben der Sanierung der Innenkarrees naturgemäß auf den öffentlich nutzbaren Raum. Hier sind vor allem die Umgestaltung der Engenser Straße und des Luisenplatzes, verbunden mit der Schaffung von Spielplatzangeboten, sowie Baumpflanzungen und neue Möblierungen in der Mittelstraße, die Konzeptionen für die zentralen Bushaltestellen in der Markt- und Schlossstraße, das Beleuchtungskonzept, verbunden mit der Entscheidung über die Weihnachtsbeleuchtung, usw. zu nennen. Des Weiteren wurde die Sondernutzungssatzung für Teile der Innenstadt überarbeitet.

Mit ein **entscheidender Faktor für die Attraktivität einer Stadt ist aber auch die Gestaltung der privaten Gebäude und hier insbesondere die Gestaltung der Straßenfassaden.** Hier ist es in erster Linie die Außenwerbung, die das Stadtbild ständig verändert beziehungsweise es entscheidend mitprägt.

Durch immer schnellere Nutzerwechsel in den Hauptgeschäftszonen ist die Außenwerbung einem immer schnelleren Wandel unterworfen.

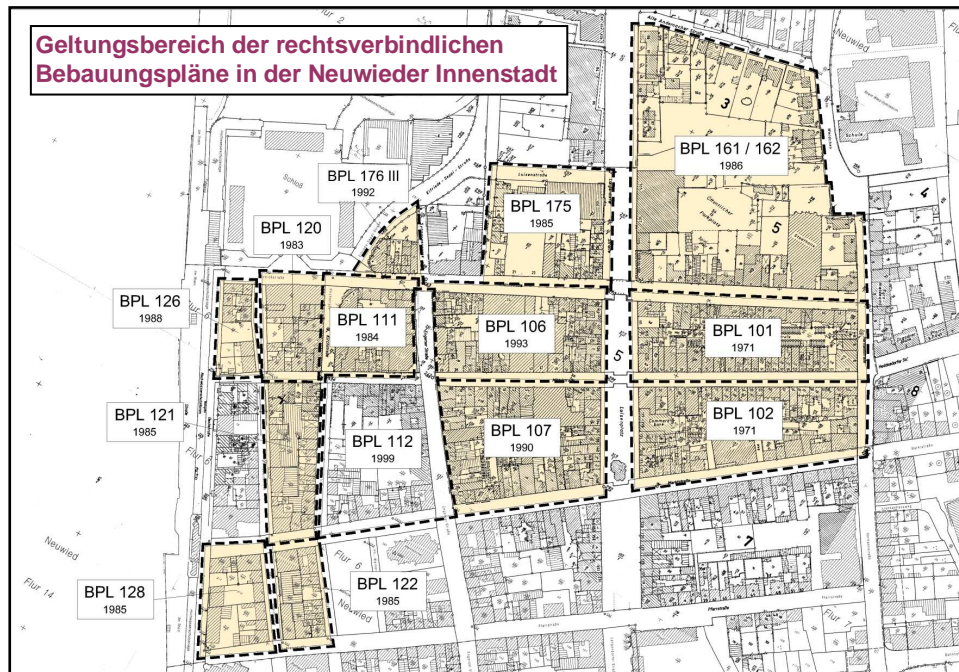
So werden in der Neuwieder Innenstadt im Durchschnitt rund 40 Baugenehmigungen für Werbeanlagen im Jahr erteilt.

Hierbei unberücksichtigt sind die Werbeanlagen unter 1 m<sup>2</sup>, die nach der Landesbauordnung keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Gestaltung dieser baulichen Anlagen sowie der Vordächer und Markisen soll daher neu geregelt werden.

### Welche Regelungen gibt es zur Zeit?

In der Neuwieder Innenstadt werden die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die damit eng verbundenen Regelungen zu Vordächern und Markisen in insgesamt 11 Bebauungsplänen und einer zum Teil noch für die Mittelstraße geltenden Werbeanlagensatzung von 1977 geregelt.



“Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz-(Zustimmung vom 15.10.2002)“

Die frühesten Bebauungspläne datieren von 1971, der jüngste Plan ist von 1999. Entsprechend dieser großen Zeitspanne und der sich im Laufe der Zeit ändernden gestalterischen Vorstellungen und Ansprüche an eine Außenwerbung sind diese Pläne alle mit unterschiedlichen Regelungen, betreffend den jeweiligen Anbringungsort an der Fassade, die Ausladung, Größe und den Umfang sowie die Unzulässigkeit von bestimmten Arten von Werbeanlagen versehen. Ähnlich verhält es sich mit den Regelungen zu Vordächern und Markisen, die in sechs von den elf Plänen unterschiedliche Regelungen aufweisen; in vier Plänen gibt es überhaupt keine Regelungen.

Geht man über die Karreebetrachtung hinaus und betrachtet einen gesamten Straßenzug, regeln zum Beispiel in der Mittelstraße 8 Bebauungspläne sowie die oben erwähnte Werbeanlagensatzung von 1977 die Zulässigkeit von Werbeanlagen in unterschiedlicher Weise.

Die Kirchstraße und die Engerser Straße werden jeweils von 4 Plänen abgedeckt, die Langendorfer Straße von sechs Plänen.

Die Marktstraße wird von vier Plänen abgedeckt, die sich alle auf der westlichen Straßenseite befinden. Für die gegenüberliegende östliche Straßenseite existieren keine Regelungen.

Diese Vielzahl von unterschiedlichen Festsetzungen führt beispielsweise an den Kreuzungspunkten Luisenplatz/ Mittelstraße und Engerser Straße/ Mittelstraße dazu, dass

die vier gegenüberliegenden Eckhäuser jeweils unterschiedliche Festsetzungen aus den jeweils gültigen Bebauungsplänen haben.

Eine klare Ablesbarkeit der Gestaltung ist so unmöglich und für den einzelnen Gewerbetreibenden nicht nachvollziehbar vermittelbar.

### Wie soll der Geltungsbereich der neuen Satzung aussehen?

Als Satzungsgebiet wurde ein Gebiet der Neuwieder Innenstadt festgelegt, bei dem es sich um den **Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereich von Neuwied** handelt.

Die Mittelstraße, die Engerser Straße und die Langendorfer Straße von der Luisenstraße bis zur Marktstraße sind im Satzungsgebiet als Fußgängerzone gewidmet. Die übrigen Straßen zählen zu den Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt.

Für den gesamten Bereich, mit Ausnahme der Kirchstraße zwischen Mittelstraße und Marktstraße, ist, soweit Bebauungspläne vorliegen, als Gebietsart ein Kerngebiet ausgewiesen. Der oben genannte Teil der Kirchstraße ist als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt.

Das überwiegend im 17. und 18. Jahrhundert entstandene Gebiet ist barocken Ursprungs und durch seinen rechtwinkligen Grundriss geprägt.

Die historische Bebauung ist mittlerweile durch Gebäude aus den 50er und 60er Jahren beziehungsweise neueren Ursprungs aus dem letzten Jahrhundert ergänzt worden.

Auffallend und charakteristisch für das Satzungsgebiet ist dabei die überwiegend in der Erdgeschosebene stattfindende gewerbliche Nutzung, die vor die Gebäude vortretenden Vordächer, zum Teil in einer sehr massiven Ausführung, und eine sehr auffallende Werbelandschaft, insbesondere in den Fußgängerbereichen.

Diese Entwicklung wurde durch die seit den 70er Jahren erlassenen Bebauungspläne, die wie oben beschrieben ein Kerngebiet festsetzen und teilweise die massive Ausführung der Vordächer verlangten, unterstützt.



“Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz-(Zustimmung vom 15.10.2002)“

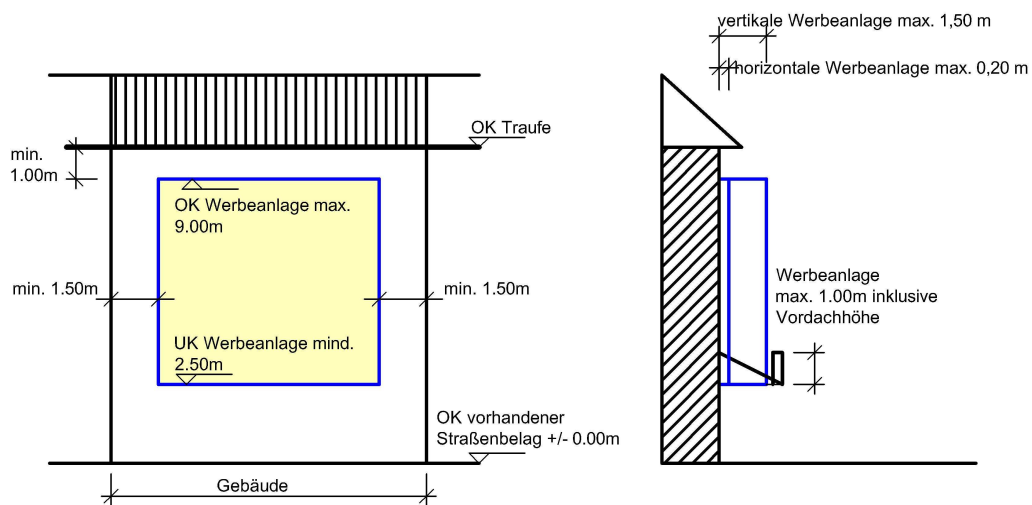
## Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der neuen Satzung befinden sich 13 unter Denkmalschutz gestellte Gebäude und 12 Gebäude, die Denkmaleigenschaften besitzen, jedoch nicht förmlich unter Schutz stehen.

Die Gebäude sind in der Kartengrundlage farbig gekennzeichnet. Für sie gelten die besonderen Anforderungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes über die Regelungen dieser Satzung hinaus.

## Die neuen Regelungen über Werbeanlagen

### Werbeanlagen



### (1) Anbringungsort:

Werbeanlagen sind nur im Bereich zwischen 2,50 m und 9,00 m Höhe, gemessen ab Oberkante vorhandenem Straßenbelag zulässig, wobei ein Mindestabstand zur Traufe beziehungsweise Attika von 1,00 m einzuhalten ist. Oberhalb der Traufe/ Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Zu den jeweiligen seitlichen Gebäudegrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m frei von Werbung zu halten. Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen im Bereich von Vordächern oder Markisen.

Werbeanlagen dürfen Erker, Balkone oder architektonische Gliederungen nicht verunstaltend überdecken und überschneiden.

Flächig auf das Schaufenster aufgebrachte Werbung ist im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn deren Gesamtfläche höchstens 20 % der Schaufensterfläche beträgt.

### (2) Größe und Ausladung von Werbeanlagen

Die gesamte Werbeanlagenfläche darf pro Gebäude 7 % der jeweiligen Straßenfassadenfläche nicht übersteigen.

Ausnahmen von dieser Regelung können für zeitlich begrenzte Veranstaltungen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 8b der Landesbauordnung für vier Wochen im Jahr zugelassen werden.

Als werbewirksame Ansichtsfläche ist die gesamte mit Werbezeichen versehene Fläche einer Werbeanlage anzurechnen. Eine nicht mit Werbezeichen versehene Rückseite einer senkrecht zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlage wird ebenfalls als Ansichtsfläche mitgerechnet. Dies gilt auch für Textilbespannte Werbeanlagen.

Für Werbefahren wird eine Seite angerechnet.

Bei Schriftzügen und einzelnen Zeichen ist jene Fläche anzurechnen, die sich durch rechteckige Umschreibung der äußeren Abmessung ergibt.

Bei senkrechter Anordnung darf die Werbeanlage nicht mehr als 1,50 m über die Hauptgebäudefassade hinausragen. Der seitliche Abstand dieser Werbeanlagen untereinander muss dabei mindestens 3,00 m betragen.

Bei paralleler Anordnung (Flachwerbung) darf die Tiefe der Werbeanlage nicht mehr als 0,20 m über die Hauptgebäudefassade hinausragen. Die Regelung ist bei Vordächern und Markisen analog anzuwenden.

### **(3) Unzulässige Werbung**

Werbeanlagen in Form von Laufschriften, Blink- und Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

### **Erläuterungen zu den neuen Regelungen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Fassadenbereich auf eine bestimmte Fläche festgelegt.

Dabei soll die Erdgeschossesebene in erster Linie der reinen Warenpräsentation dienen und bis auf eine flächig auf das Schaufenster aufgebrachte Werbung von höchstens 20 % bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen ab Oberkante Straßenoberfläche, in diesem Bereich nicht zulässig sein.

Neben der reinen Warenpräsentation sieht die Sondernutzungssatzung der Stadt Neuwied die Möglichkeit vor, Werbeträger vor den Gebäuden aufzustellen. Weitere zusätzliche Möglichkeiten der Werbung an der Erdgeschossfassadenfläche sollen daher ausgeschlossen werden, da ansonsten eine störende Gesamtwirkung, die insgesamt verunstaltend wirkt, befürchtet wird.

Eine seitliche 1,50 m breite Fläche im Fassadenbereich zum Nachbargebäude soll frei von Werbeanlagen bleiben. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen sich nicht gegenseitig überdecken, sondern gut sichtbar sind. Nachbarkonflikte können so vermieden werden.

Werbeanlagen sollen nur bis zu einer Höhe von 9,00 m gemessen ab Oberkante Straßenbelag errichtet werden dürfen und einen Mindestabstand von 1,0 m zur Traufe beziehungsweise Attika einhalten. Oberhalb der Traufe/Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Insgesamt dürfen Werbeanlagen keine Erker, Balkone oder architektonischen Gliederungen verunstaltend überdecken und überschneiden.

Durch diese Regelungen soll die Fassade wieder besser ablesbar und wahrnehmbar werden, ebenso der Abschluss des Gebäudes.

Durch die Festlegung einer maximalen Höhenbegrenzung soll der Gesamteindruck der Geschäftsstraßen positiv beeinflusst werden und die Tendenz einer immer höher angebrachten Werbung zur Erweiterung der optischen Blickbeziehung entgegen gewirkt werden.

Neben dem Anbringungsort im Fassadenbereich sollen die Werbeanlagen in ihren Abmessungen, sowohl was die parallele als auch die senkrechte Anordnung betrifft, beschränkt werden.

Die gewählten Maximal - Abmessungen beruhen auf Erfahrungswerten und liegen in einem Größenbereich, der für den Neuwieder Geschäftsbereich üblicherweise gewählt wird und ausreichend erscheint.

Die Abmaße sollen daher festgeschrieben werden, da sie sich, bezogen auf die einzelne Werbeanlage, in einer vertraglichen Größenordnung befinden.

Bei Anordnung von zwei oder mehreren senkrecht angebrachten Werbeanlagen sollen diese mindestens 3,00 m seitlich voneinander Abstand halten, um ein gegenseitiges Verdecken und damit negatives Erscheinungsbild zu vermeiden und auszuschließen.

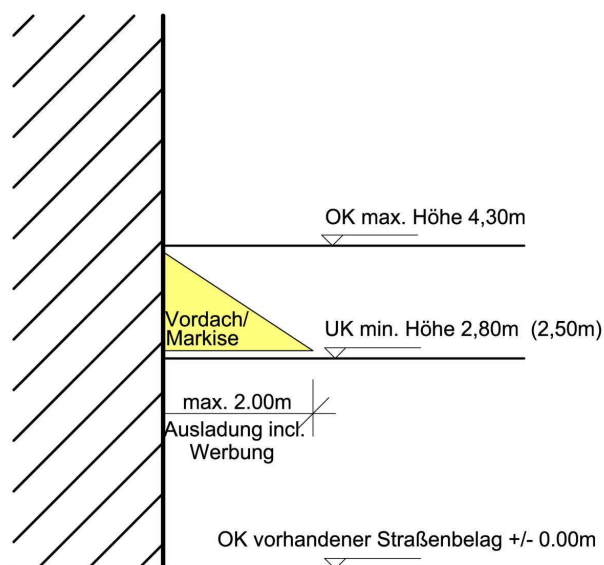
Bezogen auf den Umfang wird eine höchst zulässige Werbeanlagenfläche von 7 % der Fassadenfläche festgelegt.

Die Festlegung von 7 % beruht zum einen auf Erfahrungswerten der letzten Jahre im Neuwieder Geschäftsbereich, die auch von der überwiegenden Zahl der Gewerbetreibenden als ausreichend empfunden wird.

Zum anderen soll so erreicht werden, dass die Werbung sich, bezogen auf die teilweise sehr unterschiedlichen Fassadenflächen der Neuwieder Innenstadt, vertraglich in das Erscheinungsbild einpasst. Insbesondere bei kleineren Fassaden soll so einer häufig, bezogen auf die Fassade überproportional wirkenden Werbung entgegengewirkt werden.

Eine Ausnahme von dieser Regelung soll für besondere Anlässe zum Beispiel Firmenjubiläen, Schlussverkäufe usw., zeitlich begrenzt ermöglicht werden.

## Die neuen Regelungen über Vordächer und Markisen



Die Errichtung von Vordächern und Markisen ist unter den nachfolgenden Bedingungen zulässig:

- Die Anlage darf nicht mehr als 2,00 m inklusive möglicher Werbeanlage in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.
- Die verbleibende lichte Höhe gemessen zwischen Oberkante vorhandenem Straßenbelag und Unterkante Vordach muss im gesamten Bereich mindestens 2,80 m betragen.
- Die verbleibende lichte Höhe gemessen zwischen Oberkante vorhandenem Straßenbelag und Unterkante Markise muss im gesamten Bereich mindestens 2,50 m inklusive möglicher Werbeanlage betragen.
- Die Oberkante der Anlage darf eine Höhe von 4,30 m gemessen ab Oberkante vorhandenem Straßenbelag nicht überschreiten.
- Die Fronthöhe darf inklusive Werbeanlage 1,00 m nicht überschreiten.
- Das Vordach ist in einer transparenten Ausführung (zum Beispiel als Stahl/ Glas oder Leichtmetall-Glas-Konstruktion) herzustellen. Der transparente Anteil muss mindestens 80 % betragen.
- Vordächer und Markisen sind nicht gleichzeitig zulässig.
- Markisen sind in einer textilen Bespannung herzustellen.

Die Regelungen gelten nicht für die Kirchstraße.

### **Erläuterungen zu den neuen Regelungen**

Entsprechend der Zielrichtung der Satzung, die Gebäudefassaden wieder besser zur Geltung kommen zu lassen, wurde festgestellt, dass die in den 70er Jahren vertretene Auffassung, die Vordächer in einer massiven Ausführung zu errichten, zu einer eher negativen Entwicklung in stadtgestalterischer Hinsicht geführt hat und somit einer Korrektur bedarf.

Verschiedene Beispiele in der Innenstadt zeigen, dass Vordächer in einer transparenten Ausführung die Fassade wesentlich besser zur Geltung zu bringen und das Gesamterscheinungsbild positiv beeinflussen.

Daher soll in Zukunft eine transparente Ausführung gewählt werden.

Die gewählten Abmessungen orientieren sich dabei an den bisherigen Regelungen.

Die festgelegte maximale 2,00 m Ausladung in den Straßenraum nimmt Rücksicht auf die baulichen und sonstigen Einrichtungen im Straßenraum, wie vorhandene Lampen, Parkscheinautomaten, Baumstandorte und andere Verkehrseinrichtungen.

Durch die Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m im gesamten Vordach-beziehungsweise Markisenbereich kann ein ausreichendes Lichtraumprofil eingehalten werden.

Durch Festlegung einer maximalen Höhenbegrenzung soll das Gesamtstraßenbild positiv beeinflusst werden.

In Bezug auf die Anordnung von Werbeanlagen im Vordachbereich, die für die Neuwieder Innenstadt charakteristisch ist, wird eine Höhenbegrenzung der Werbefläche von 1,0 m inklusive Vordach vorgeschrieben, um die zuvor beschriebene gewünschte Transparenz des Vordaches zu unterstützen.

Auch für die Werbung auf Vordächern gilt der freizuhaltenen Abstand von 1,50 m zum Nachbargebäude. Hierdurch soll die bisher massiv im Vordachbereich auftretende Werbung, die sich vor allem in der Mittelstraße bandartig ohne Unterbrechung von Gebäude zu

Gebäude zieht und wesentlich mit zu einem negativen Erscheinungsbild beiträgt und den Blick von der Fassade lenkt, korrigiert werden.

Bedingt durch die beengte Situation in der gesamten Kirchstraße und den damit relativ geringen Gehwegbreiten sollen Vordächer und Markisen in der Kirchstraße wie bisher auch zukünftig unzulässig sein.

Hier sind lediglich Eingangsüberdachungen im geringen Umfang möglich.

Die neuen Regelungen ermöglichen in Zukunft, bei entsprechender Einhaltung der festgesetzten Höhen, Werbung unterhalb des Vordaches ab einer Höhe von 2,50 m. Insbesondere senkrecht angebrachte Anlagen unterhalb des Vordaches waren in der Vergangenheit oftmals Wunsch der Gewerbetreibenden, jedoch in vielen Fällen aufgrund der bestehenden Regelungen unzulässig.

In Bezug auf die Markisen werden die Höhen an die Regelungen der Vordächer angepasst. Aufgrund vereinzelt in der Vergangenheit errichteter Kombinationen von Markisen und Vordächern und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild, wird festgelegt, dass Vordächer und Markisen nicht gemeinsam errichtet werden dürfen.

### **Wie sieht das weitere Verfahren aus?**

Das gesamte Thema wird im Rahmen einer Bürgerversammlung (voraussichtlicher Termin: 13.06.2007) den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden.

Nach der Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen müssen die neuen Regelungen in Form einer Satzung vom Stadtrat beschlossen werden.

Dies ist nach der Sommerpause vorgesehen.

### **Wann sind die neuen Regelungen anwendbar?**

Die neuen Regelungen gelten ab dem Zeitpunkt ihres Erlasses. Hierzu ist der Satzungsbeschluss des Stadtrates und die öffentliche Bekanntmachung notwendig.

### **Was geschieht mit den alten Regelungen?**

Die alten Regelungen werden aufgehoben.

### **Müssen die vorhandenen baulichen Anlagen an die neuen Regelungen angepasst werden?**

Die **vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz** und müssen daher nicht geändert werden. Die Satzung gilt ab dem Zeitpunkt ihres Erlasses für zukünftige neue Anlagen.

### **Haben Sie Fragen oder Anregungen zu dem Thema?**

Dann schreiben Sie an das [Bauamt@neuwied.de](mailto:Bauamt@neuwied.de)

Sie können auch gerne einen **Termin** bei uns vereinbaren.  
**Ihre Ansprechpartner im Stadtbauamt sind :**

Bettina Witzel  
Achim Schuhmann

Planungsabteilung  
Bauordnungsabteilung

Tel. 802-616  
Tel. 802-636