

## Begründung

### Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“ in der Fassung der 1. Änderung

#### Grundlegende Gedanken zur Neuaufstellung:

Die Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“ wurde am 26.11.1998 durch den Rat beschlossen und hatte folgendes Gestaltungsziel, welches bis heute Gültigkeit besitzt und mit der Neufassung fortgeschrieben werden soll:

**Die Gestaltungssatzung soll als Baustein der städtebaulichen Erneuerung insbesondere für die Fassadengestaltung und Werbeanlagen einen einheitlichen Gestaltungsrahmen festlegen und dabei auch einen Spielraum für differenzierte Lösungen offen lassen.**

Die Bahnhofstraße ist eine als Fußgängerzone umgebaute Hauptgeschäftsstraße aus der Phase der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts; Lage und Existenz resultieren aus der funktionalen und räumlich bedeutsamen Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof. Durch Kriegszerstörung und Wiederaufbau veränderte sich die Gestaltstruktur, es entwickelten sich sehr unterschiedliche Haustypen in sehr verschiedenen Dimensionen. Diese heterogene Gebäudestruktur soll erhalten bleiben und weiterhin den Charakter der Bahnhofstraße, wie auch der Stresemann- und Arndtstraße, die ebenfalls ein Teil der Fußgängerzone sind, bestimmen.

Die baulichen Änderungen der Nachkriegszeit – vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung 1998 - , die an einem Großteil der Gebäude vorgenommen wurden, hatten zur Folge, dass durch Öffnungen der Erdgeschossfassaden und Anbringen weit auskragender „Vordächer“ bei den einzelnen Gebäuden der gestalterische Zusammenhang zwischen Erd- und Obergeschoss verloren gegangen war. Seit Bestehen der Gestaltungssatzung konnte bei vielen Gebäuden der gestalterische Zusammenhang zwischen Erd- und Obergeschoss durch Aufnahme der wesentlichen Ordnungselemente der Fassade (Konstruktions- und Symmetrieachsen) wiederhergestellt werden, so dass es folgerichtig ist, diese Regelungen mit der 1. Änderung unverändert zu belassen. Hierzu zählen insbesondere Mauerpfeiler, Wandscheiben, Stützen und Säulen, Vordächer und Markisen. Dabei ist jedes Gebäude unter Beibehaltung seines Charakters sowie seiner Gestalt- und Materialmerkmale individuell zu betrachten. Hierzu wurde jedes Gebäude einem bestimmten Typ zugeordnet (A-E). Im Anhang an diese Satzung kann die Zuordnung einem Bestandsplan entnommen werden. Hier wird auch die mit dieser Satzung beabsichtigte Fassadenänderung in Abhängigkeit des individuellen Gebäudetyps in einer Gebäudetypologie beispielhaft gezeigt.

Für wesentliche Fassadenänderungen, welche die Wirkung eines Neubaus haben, sowie Neubauten werden mit der Neufassung erstmals gestalterische Anforderungen aufgenommen, um das Ziel für ein harmonisches Straßenbild auch bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz zu gewährleisten. Es hat sich in der bisherigen Genehmigungspraxis bewährt, dass Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung und Neubauten, sowie wesentliche Fassadenänderungen, die einem Neubau gleichkommen, als Vorhaben von besonderer Bedeutung im Benehmen mit den politischen Gremien (Bezirksvertretung Mitte und ggf. Stadtentwicklungsausschuss) behandelt und unter Berücksichtigung der Ziele dieser Gestaltungssatzung entschieden werden. In diesem Verfahren kann ggf. auch eine Beteiligung des Beirates für Stadtgestaltung durch den Stadtentwicklungsausschuss erfolgen, um eine qualifizierte architektonische fachliche Empfehlung einzuholen. Um dieses Verfahren für alle Beteiligte im Sinne der Gleichbehandlung sicherzustellen, wird hierfür ein eigener Beschlussvorschlag formuliert.

Ein weiteres wesentliches Gestaltungsziel dieser Satzung ist die Harmonisierung der Gestaltung der Werbeanlagen, die sich der Architektur deutlich unterordnen sollen. In dem die Fassaden der verschiedenen Haustypen in ihrer Ganzheit wieder sichtbar gemacht werden, soll der Wiedererkennungswert der Fußgängerzone im Bereich der Bahnhofstraße mit ihrem eigenen „Bielefelder“ Charakter gestärkt werden. Durch die seit 1998 bestehende Gestaltungssatzung konnte eine Vielzahl der Werbeanlagen entsprechend geändert werden, so dass dieses Gestaltungsziel bereits an vielen Gebäuden ablesbar ist. Damit konnte bereits ein wichtiger Schritt erreicht werden, um das Ortstypische wieder sichtbar werden zu lassen und sich von anderen Fußgängerzonen deutscher Großstädte mit einem ähnlichen Einzelhandelsmix abzusetzen. Zur dauerhaften und nachhaltigen Umsetzung sollen die entsprechenden Regelungen daher beibehalten und durch die Neufassung lediglich der Aspekt der Zulässigkeit für großflächige Fremdwerbung rechtssicher integriert werden.

#### **Zur Präambel:**

Die Präambel wird neu eingefügt. Zur Einführung der Satzungsregelungen werden die grundsätzlichen Gestaltungsziele aus der Begründung vorangestellt.

#### **Zu § 1:**

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

#### **Zu § 2:**

In Satz 1 wird bereits der inhaltliche Geltungsbereich für Werbeanlagen durch Verweis auf § 13 BauO NRW ausreichend abgegrenzt, da hierin auch Anlagen der Fremdwerbung eingeschlossen sind. Um deutlich zu machen, dass diese Satzung auch für großflächige Werbeanlagen gilt, wird nunmehr in Nr. 2 ergänzt, dass auch großflächige Werbeanlagen sowie Plakate und Fahnen eingeschlossen sind.

#### **Zu § 3:**

Unter Punkt 4 wird nunmehr klargestellt, unter welcher Voraussetzung eine Ausnahme für die Zulassung von Schaufenstern im 1. Obergeschoss möglich ist: Diese Möglichkeit hat große Auswirkung auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes, welches seine Proportionen nur wahren kann, wenn die Schaufensterebenen nicht überwiegen. Mit der Bedingung, dass es sich um ein fünfgeschossiges Gebäude handeln muss, ist gewährleistet, dass über zwei Schaufensterebenen weiterhin drei Geschosse verbleiben. Diese Anforderung soll auch für die Betonung (Überhöhung) von Eingangsportalen in das 1. Obergeschoss gelten.

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung war das Nachzeichnen von Gebäudekonturen durch Lichtbänder sowie die Anstrahlung der Fassaden noch nicht so stark verbreitet wie heute, so dass hierzu eine Ergänzung unter Nr. 5 vorgenommen werden soll. Während das Nachzeichnen der Gebäudekonturen gänzlich ausgeschlossen werden soll, bestehen keine Bedenken, wenn in besonders begründeten Einzelfällen eine Fassadenanstrahlung erfolgt. Dies erscheint bei erhaltenswerten Fassaden oder auch bei markanten Gebäuden zur Betonung von Sichtbezügen denkbar, um z.B. auch Raumkanten nach Einbruch der Dunkelheit erlebbar zu machen und/oder zu betonen.

Die Originalfassung der Satzung hat ausschließlich Regelungen zu Veränderungen der Fassadengestaltung im Bestand getroffen. Neubauten und wesentliche Fassadenänderungen, die die bestehende Fassadengliederung durch eine umfangreiche Neugestaltung verändern und damit quasi die Auswirkung wie ein Neubau haben, wurden nicht erfasst und regelten sich dementsprechend nach dem allgemeinen Verunstaltungsverbot.

Durch die Ergänzung der neuen Nr. 6 sollen nunmehr auch diese Veränderungen im Sinne der grundsätzlichen Anforderungen dieser Satzung gesteuert werden können. Die Fußgängerzone wird geprägt durch eine große Heterogenität der Baustruktur, der Baustile und damit einhergehenden großen Gestaltungsvielfalt der Fassaden. Um trotzdem einen klaren Gestaltungsrahmen für künftige Neubauten zu erhalten, werden grundsätzliche

Anforderungen für die Ausbildung von Fenstern, Materialien mit Farbspektrum sowie die Einhaltung der Baufluchten und Zulässigkeit von Vor- und Rücksprüngen definiert. Dabei sind verschiedene Gestaltungsansätze von neuzeitlicher moderner und/oder zeitloser Architektur grundsätzlich erwünscht. Eine historische oder historisierende Architektur ist dagegen unerwünscht. Mit einem eigenen Punkt 6.7 sollen Ausnahmen zur Zulassung von guter qualitätvoller Architektur ermöglicht werden, wenn sie sich harmonisch in das Straßenbild einfügt.

Aufgrund der hohen Identitätsbildung der Fußgängerzone für die Stadt Bielefeld handelt es sich bei allen Gebäuden um Vorhaben von besonderer Bedeutung. Um bei Neubauten eine möglichst hohe architektonische Gestaltqualität zu sichern, soll ein ergänzender selbständiger Beschluss gefasst werden, welcher das bewährte Verfahren der Beteiligung der politischen Gremien und des Beirates für Stadtgestaltung sicherstellen soll.

#### **Zu § 4:**

Um auszuschließen, dass Vordächer oder Markisen in den Obergeschossen angebracht werden, soll durch die neu eingefügte Nr.1 sichergestellt werden, dass diese nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Durch die Ergänzung in Nr. 2 wird die unbestimmte Anforderung für die Ausnahme für durchlaufende „schmale“ Vordächer konkretisiert. Diese dürfen die Ansichtshöhe von 20 cm nicht überschreiten, um die Zäsur zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen möglichst gering zu halten und nicht zu mächtig zu wirken. Dabei ist davon auszugehen, dass die Stärke von 20 cm für eine statische Bemessung ausreichend ist.

#### **Zu § 5:**

Der § 5 wird wie folgt neu gefasst:

Die neue Nr. 1 entspricht der ehemaligen Nr. 1, allerdings wird auf eine beispielhafte Aufzählung verzichtet, um mit einem Verweis auf § 2 deutlich zu machen, dass hiermit alle Werbeanlagen im Sinne des § 13 BauO NRW (ohne Ausnahme) angesprochen werden. Um sicher zu stellen, dass Werbeanlagen auf Dächern bzw. oberhalb der Attika unzulässig sind, wird ein entsprechender Satz zur Klarstellung ergänzt.

Die neue Nr. 2 wird neu eingefügt und soll dem Trend nach immer mehr Werbung in Form von bewegten Bildern (z.B.Videoboards), Bildwechslern, laufenden Schriften, Blinklichteffekten etc. sowie der Verwendung von Neonfarben entgegenwirken. Hiermit soll eine übermäßige und ggf. auch aggressive Form der Werbung ausgeschlossen werden, um insgesamt die Fußgängerzone nicht zu „überreizen“. Nach der Beschlusslage besteht Konsens, dass der Jahnplatz als zentraler Verkehrsknotenpunkt und beliebter Treffpunkt mit der Jahnplatzuhr für derartige großstädtische Werbeanlagen mit den oben beschriebenen Merkmalen - unter Sicherstellung der Verkehrssicherheit - vorbehalten bleiben soll.

Die neue Nr. 3 entspricht der bisherigen Nr. 2, wobei die Regelung nun nicht mehr für Vordächer gelten soll. Damit wird der Widerspruch zur bisherigen Nr. 4 (neu Nr. 5) beseitigt. Zur Rechtsklarheit wird der Begriff der Figuren durch die Begriffe „Firmen- und Markenzeichen“ ersetzt. Zusätzlich wurde die bisherige Nr. 3 in die neue Nr. 3 integriert, da sich diese Höhenanforderung nur auf diese Werbeanlagen bezieht. Um eine einheitliche Bezugsgröße für die zulässige Höhe vorzugeben, wird „Unterkante Fenster“ durch „Oberkante Brüstung“ ersetzt. Inhaltlich ändert sich hierdurch nichts.

Die neue Nr. 4 entspricht der bisherigen Nr. 4. Zur Rechtsklarheit wird der Rahmen der Zulässigkeit auf Einzelbuchstaben, Firmen- und Markenzeichen konkretisiert und eingeschränkt.

Die neue Nr. 5 entspricht der bisherigen Nr. 5. Auch hier wird der Bezugspunkt zur Anbringungshöhe von Auslegern– wie bereits unter Nr. 3 ausgeführt – zur Vereinheitlichung ohne inhaltliche Änderung angepasst. Um klarzustellen, dass reine Leuchtkästen als Ausleger unzulässig sind, wird eine entsprechende Anforderung mit Satz 2 ergänzt, um auch hier die Wirkung wie Einzelbuchstaben sicherzustellen.

Die neue Nr. 6 entspricht der bisherigen Nr. 6, wobei die zulässige Beschriftung der Glasflächen von Schaufenstern entsprechend der Größenzulässigkeit auf Vordächern und Markisen auf max. 40 cm beschränkt werden soll.

Die neue Nr. 7 wird neu eingeführt und soll dem Umstand der Praxis Rechnung tragen, dass der Einzelhandel zu bestimmten Verkaufs-Events und Sonderveranstaltungen durch entsprechende temporäre Werbeanlagen wie Fahnen, Banner, Gewebeklebeflächen oder großflächige Plakate an den Fassaden hinweisen möchte. Bislang wurden diese temporären Werbeanlagen über die bisherige Ausnahmeregelung der Nr. 7 zugelassen. Nunmehr sollen diese temporären Werbeanlagen zur Rechtsklarheit und dem Gleichbehandlungsgrundsatz ein eigenständiges Zulässigkeitsprofil erhalten. Es erscheint dabei angemessen, diese Werbeanlagen auf den Zeitraum von 3 Monaten im Jahr zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass kein dauerhaftes Erscheinungsbild entstehen kann. Die bisherige Ausnahmeregelung zur maximalen Größe aus Nr. 7 mit 2,5 % der Fassadenfläche hat sich in der Praxis bewährt und soll übernommen werden.

Die bisherige Ausnahmeregelung der Nr. 7 wird gestrichen und in der neuen Nr. 8 nun eine allgemeine Anforderung für großflächige Werbeanlagen getroffen, ohne zwischen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Anlagen der Fremdwerbung zu unterscheiden. Es wird nun gefordert, dass großflächige Werbeanlagen ausschließlich nur an geschlossenen Fassadenflächen mit einem Mindestabstand von 1 m zu Gebäudekanten zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass keine architektonischen Gliederungselemente wie Fenster etc. überdeckt werden dürfen. Die Mindestfassadenlänge von 25 m sowie die maximale Größe von allen Werbeanlagen von max. 2,5 % der Fassadenfläche wird aus der bisherigen Anforderung der Ausnahmeregelung der Nr. 7 übernommen, da sich diese Größenbeschränkung in der Genehmigungspraxis bewährt hat. Auf eine Höhenbeschränkung wird verzichtet, so dass damit großflächige Werbeanlagen in allen Geschossen zulässig sind, sofern die erforderlichen Anforderungen erfüllt werden. Die maximale Größe der Einzelanlage wird auf 12 m<sup>2</sup> begrenzt, um insbesondere das Euroformat mit 2,80 m x 3,80 m zu ermöglichen.

#### **Zu § 6:**

Auf eine eigene Ausnahmeregelung wird nunmehr verzichtet und durch eine allgemeine Abweichungsmöglichkeit mit dem neuen § 6 in Anlehnung an § 73 BauO NRW ersetzt. Dies ermöglicht einen ausreichenden Ermessensspielraum, um im Wege der Einzelfallbetrachtung eine angemessene, vertretbare und gerechte Einzelfallentscheidung treffen zu können. Zusätzlich soll bei gravierenden Abweichungen das Benehmen mit den politischen Gremien (Bezirksvertretung Mitte und ggf. Stadtentwicklungsausschuss) durch einen eigenen Beschluss hergestellt werden.

#### **Zu § 7:**

Die Sanktionen bei Zuwiderhandlungen werden nun in einem eigenen § 7 aufgeführt (bisher unter § 2).

#### **Zu § 8:**

Die 1. Änderung der Gestaltungssatzung soll einen Tag nach Bekanntmachung in Kraft treten.