

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	12.05.2025
Amt:	3.1 - Planung und Stadtentwicklung	Drucksachenummer:	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:	51 31 01 - 38/27	VIII/0195		
TOP:	Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der "Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt - Grundstück Schadewachten 27/28 - Errichtung/Betrieb einer digitalen Werbeanlage mit Fremdwerbung			

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:	
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	11.06.2025	

Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.	☐	ja	☒ nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	☐	ja	☐ nein

Finanzielle Auswirkungen:							
Finanzierung	☐	ja	Gesamtbetrag:		Euro	☒	nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro	
☐ Ergebnisplan							
☐ Mehr-, ☐ Minderaufwendungen						Euro	
☐ Mehr-, ☐ Mindererträge						Euro	
☐ Finanzplan							
☐ Mehr-, ☐ Minderausgaben						Euro	
☐ Mehr-, ☐ Mindereinnahmen						Euro	
Folgekosten:	☒	nein					
	☐	ja	Gesamtbetrag		Euro		
	☐	jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr	
	☐	einmalig	Betrag		Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerei:							

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Hansestadt Stendal beschließt, den Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des § 7 Abs. 1, Satz 1 der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ für die Errichtung/Betriebe einer digitalen Werbeanlage mit Fremdwerbung über eine LED-Screen 3000 x 2000 mm auf dem öffentlich zugänglichen Grundstück Schadewachten 27/28 abzulehnen.

Begründung:

Das Grundstück Schadewachten 27/28 liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften der Hansestadt Stendal über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten mit der Bezeichnung „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“. Die Satzung wurde im Amtsblatt für den Landkreis Stendal Nr. 28 vom 01.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung wurde im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 28.05.2014, Nr. 12 veröffentlicht. Das Grundstück liegt im Bereich der Zone A (Altstadt).

Der Antragstellerin, die Media GmbH, hat unter dem Aktenzeichen 63/VV/0007-2025 einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die bereits errichtete digitale Werbeanlage (LED-Screen 3000 x 2000 mm) eingereicht. Die digitale Werbeanlage in Form eines LED-Screen (Videowand) mit geschalteter Fremdwerbung befindet sich an der südlichen Gebäudewand des EDEKA-Marktes Dorbritz auf dem Grundstück Schadewachten 27/28 (Anlage 1 und 2).

Da die Nutzung der digitalen Werbeanlage mit Fremdwerbung im Widerspruch zu öffentlich rechtlichen Vorschriften steht, wurde durch die untere Bauaufsicht der Hansestadt Stendal die Nutzung der Werbeanlage mit Fremdwerbung nach BauO LSA untersagt.

Die digitale Werbeanlage auf dem Grundstück Schadewachten 27/28 entspricht nicht den Vorgaben des § 7 Abs. 1 der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ für eine Werbeanlage, die grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Die digitale Werbeanlage mit Fremdwerbung ist nur genehmigungsfähig, wenn einer Abweichung von den Regelungen des § 7 Abs.1 der Satzung zugestimmt wird.

Die Antragstellerin, die Media GmbH, hat mit Schreiben vom 25.03.2025, eingegangen am 31.03.2025, einen Antrag auf Abweichung gemäß § 8 der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ von den Festsetzungen der o. a. Satzung für die digitale Werbeanlage gestellt.

Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ gemäß § 8 von der Festsetzung des § 7 Abs. 1 Satz 1 der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ wird von der Verwaltung aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 33/97 „Schadewachten/Südwall“. Das Gebäude, in dem der EDEKA-Markt Dorbritz untergebracht ist, befindet sich im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Südlich des Gebäudes, sind ausgehend von der Straße Schadewachten, Flächen für eine öffentlichen Verbindung zu Gunsten der Hansestadt Stendal und der Ver- und Entsorgungsträger (Geh- Fahr- und Leitungsrechte) in Richtung der öffentlichen Stellplatzanlage der Hansestadt Stendal festgesetzt. Mit der Firmengruppe EDEKA wurden Verträge abgeschlossen, die eine öffentlich zugängliche Verbindung von der Straße Schadewachten zur öffentlichen Stellplatzanlage bis zum Südwall sicherstellt.

Entsprechend § 60 Abs. 1 Nr. 12 e BauO LSA liegt die Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen in festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten vor. Jedoch gilt das nur an der Stätte der Leistung, d.h. es ist nur Eigenwerbung gestattet.

Gemäß § 7 Abs. 1 der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ sind Werbeanlagen grundsätzlich an der Stätte der Leistung in Form von Eigenwerbung zulässig. Produktwerbungen (Fremdwerbung) sind in untergeordneter Form zulässig (Anlage 3 – Auszug aus der Satzung). Entsprechend der Begründung der Satzung wird die Anbringung von Werbeanlagen grundsätzlich auf die Stätte der Leistung, also den Standort (Gebäude oder Grundstück), an welchem auch das Gewerbe betrieben wird, begrenzt. Auf die örtliche Situation des EDEKA-Marktes bezogen bedeutet dies, dass die auf dem Monitor gezeigten Produkte auf die im Lebensmittelmarkt angebotenen Produkte beschränkt sein müssen. Ziel der Satzung ist es, die Anzahl der Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und zu verhindern, dass Fremdwerbung die geschützten Bereiche, wie die Altstadt der Hansestadt Stendal, zu überfrachten.

Die digitale Werbeanlage auf dem Grundstück Schadewachten 27/28 entspricht somit nicht den Vorgaben des § 7 Abs. 1 der „Gestaltungssatzung und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ einer Werbeanlage an der Stätte der Leistung. Auf dem Monitor

läuft nachweislich auch Werbung, für die mit dem Einzelhandelsmarkt kein Zusammenhang hergestellt werden kann.

In der Begründung des Antrages auf Abweichung wird auf die harmonische Verbindung von Werbeanlagen und historischen Fassaden und den Anbringungsort abgestellt. Es wird ferner ausgeführt, dass die digitale Werbeanlage nur auf dem Parkplatz des EDEKA-Marktes und das auch nur zu den regulären Öffnungszeiten wirken würde. Entsprechend den oben aufgeführten Festsetzungen des B-Planes Nr. 33/97 „Schadewachten/Südwall“ mit den Geh- und Fahrrechten ist das o. a. Grundstück Teil einer öffentlichen Verbindung von der Straße Schadewachten bis zur Straße Südwall.

Auch wird erläutert, dass „das bauhistorisch wertvolle Altstadtensemble nicht tangiert wird“ und die Anlage auch nicht an einem Baudenkmal montiert ist. Bereits die im § 7 Abs. 1 der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ genannte Anordnung von Werbeanlagen, die auf die grundsätzliche Zulässigkeit an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) beschränkt ist, führt zur Unzulässigkeit der Werbeanlage, da nachweislich Produktwerbungen (Fremdwerbung) in nicht untergeordneter Form über den Bildschirm dargeboten wird.

Von der auf dem LED-Screen (Monitor) angebotenen Fremdwerbung geht eine negative Beispielwirkung aus, die sich auf das gesamte Satzungsgebiet erstrecken würde, und den zentralen Inhalten der Satzung zuwider läuft. Die Einhaltung des § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 der o. a. Satzung berührt im Hinblick auf die auf dem Bildschirm gezeigte Fremdwerbung die Grundzüge der Satzung und wird daher von der Verwaltung abgelehnt.

Gemäß § 8 der o.a. Satzung sind Abweichungsanträge, welchen von Seiten der Verwaltung nicht entsprochen werden soll, dem Fachausschuss, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, zur Entscheidung vorzulegen. Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung ergibt sich aus § 9 Abs. 3 der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal vom 02.03.2024

Relevante Konzepte:

Keine

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Standortfotos
Anlage 3: Auszug aus der Satzung