

## **Örtliche Bauvorschrift der Hansestadt Stade**

### **über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Regelung der Außenwerbung in der Altstadt von Stade**

#### **(GESTALTUNGSSATZUNG STADE - ALTSTADT)**

Aufgrund der §§ 6 und 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des BrandschutzG, des Kommunalverfassungsg, des KatastrophenschutzG und des BeamtenG vom 6.11.2024 (Nds. GVBl. Nr. 91) in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) v. 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) Zuletzt geändert durch Art. 1, Art. 2 G zur Änd. der Bauordnung und zur Änd. des G zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18.6.2024 (Nds. GVBl. Nr. 51) hat der Rat der Hansestadt Stade in seiner Sitzung am 30.06.2025 die folgende Satzung beschlossen:

#### **Inhaltsübersicht**

##### ERSTER TEIL: GRUNDLAGEN

- § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Begriffe

##### ZWEITER TEIL: GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- § 3 Ersatzbauten, bauliche Erweiterungen und Nebengebäude
- § 4 Fassaden
- § 5 Material und Farbe
- § 6 Fassadenöffnungen
- § 7 Fenster
- § 8 Türen, Tore und Einfriedungen
- § 9 Dächer
- § 10 Photovoltaik und Solarthermie
- § 11 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)
- § 12 Vordächer und Markisen
- § 13 Baufluchten und Traufgassen

##### DRITTER TEIL: GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

- § 14 Anzahl und Größe von Werbeanlagen
- § 15 Form, Farbe und Material von Werbeanlagen
- § 16 Platzierung und Aufstellung von Werbeanlagen
- § 17 Werbeanlagen an Vordächern und Markisen
- § 18 Beleuchtung von Werbeanlagen; störende Werbeanlagen
- § 19 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen

##### VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- § 20 Abweichungen
- § 21 Übergangsvorschriften
- § 22 Ordnungswidrigkeiten
- § 23 Inkrafttreten

## Präambel

Die Stader Altstadt gehört zu den sehenswertesten historischen Innenstädten Niedersachsens. Dazu trägt die Kombination verschiedener Wasserlagen mit der Vielzahl denkmalgeschützter und sonstiger historischer Gebäude bei, die das Stadtbild bis heute prägen und damit ein wesentliches identifikationsstiftendes Merkmal Stades sind. Beim großen Stadtbrand von 1659 wurden etwa zwei Drittel der Gebäude zerstört, der Wiederaufbau erfolgte allerdings auf dem damals bestehenden Grundriss der Stadt, sodass dieser bis heute deutlich ablesbar ist.

Das heutige Stadtbild ist somit in vielen Teilen durch den Städtebau und die Architektur des späten 17. Jahrhunderts geprägt. Dabei spielen Fachwerkgebäude – nicht selten mit regionstypischen Merkmalen – eine zentrale Rolle. Zu diesen Merkmalen gehören insbesondere die weitgehend ungestörte rote Dachlandschaft, die nach außen öffnenden zweiflügeligen Fenster mit Holzrahmen, die prägnanten und oftmals verzierten Hauseingangstüren aus Holz sowie die kleinteilige Parzellenstruktur. Im Rahmen einer Bestandsanalyse aus dem Jahr 2023 wurden die prägenden Gestaltungsmerkmale untersucht und (auch räumlich differenziert) quantifiziert.

Der besonders prägende Stadtgrundriss, die herausragenden Gestaltungsmerkmale der baulichen Anlagen sowie das Zusammenspiel von gebautem Raum, Freiraum und Wasserlagen (inklusive der ehemaligen Befestigungsanlagen samt Burggraben) sind als baugeschichtliche Dokumente als Ganzes zu erhalten. Diese örtliche Bauvorschrift trägt zur dauerhaften Sicherung dieses Ensembles bei, indem aus dem historischen Kontext abgeleitete Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Außenwerbung gemacht werden.

## ERSTER TEIL: GRUNDLAGEN

### § 1

#### Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Gestaltungssatzung gilt für die Stader Altstadt innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlagen inklusive Burggabeln. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung in Anlage 1 (Räumlicher Geltungsbereich), die Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.
- (2) Die in Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden durch die Regelungen der vorliegenden Satzung ersetzt, soweit diese abweichenden Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne von § 83 Abs. 3 Nr. 1 NBauO enthalten. Besondere Regelungen zu Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen.
- (3) Die Gestaltungssatzung gilt auch für genehmigungs- oder anzeigefreie bzw. lediglich anzeigebedürftige Maßnahmen nach den §§ 60 – 62 NBauO.
- (4) Diese Satzung umfasst zudem die Errichtung, Aufstellung, Anordnung und Änderung von Werbeanlagen.
- (5) Diese Satzung regelt nicht die besonderen Anforderungen, die sich nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds.

GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) für geschützte Baudenkmale ergeben. Das denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren bleibt entsprechend unberührt.

## **§ 2** **Begriffe**

- (1) Historische Objekte: Bauliche Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen, die vor dem 8. Mai 1945 (sog. „Stunde null“) entstanden sind.
- (2) Baustil: Gesamtheit der Merkmale, die ein Gebäude bemerkenswert und historisch identifizierbar machen. Diese Merkmale können insbesondere Elemente wie Form, Bauweise, Materialien und regionalen Charakter umfassen.
- (3) Fassade: Eine Fassade im Sinne dieser Satzung sind alle sichtbaren Außenwände (hierzu zählen auch rückwärtige Fassaden). Bei vom öffentlichen Raum abgewandten Fassaden handelt es sich im Sinne dieser Satzung um rückwärtige Fassaden. Eine Fassade kann aus mehreren horizontalen und vertikalen Fassadenabschnitten bestehen.
- (4) Fassadenabschnitte:
  - a) Erdgeschosszone: Sie reicht vom natürlich gewachsenen Boden bis zur Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Obergeschosses.
  - b) Mittelzone: Sie befindet sich zwischen der Erdgeschosszone und der oberen Abschlusszone.
  - c) Obere Abschlusszone: Sie beginnt auf Höhe der Bodenoberkante des Dachgeschosses und reicht bis zum Dachfirst.
- (5) Fassadenansichtsseite: Fassade(n), die von einem bestimmten Standpunkt im öffentlichen Raum aus wahrgenommen werden können.
- (6) Solaranlagen: Die Gesamtheit der technischen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie der Sonne. Dies sind insbesondere Photovoltaik-Anlagen (PV) und Solarthermie-Anlagen (ST).
- (7) Werbeanlagen: Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten gemäß § 50 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen unter anderem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Dies schließt auch mobile bzw. temporäre Werbeträger mit ein.
- (8) Mobile bzw. temporäre Werbeträger: Alle auf dem Boden stehenden, liegenden, selbst tragenden und mobilen Konstruktionen (Klapptafeln, „Kundenstopper“, Hinweisschilder, Menütafeln, Fahnen (sog. „Beachflags“), Werbebanner, Fußmatten u.ä.), die der Geschäfts- und Produktwerbung dienen.
- (9) Bei an Fassaden installierten Werbeanlagen wird unterschieden zwischen:
  - a) Parallelwerbung: Parallel zur Fassade und waagrecht angebrachte ein- oder mehrteilige Werbeanlagen.

- b) Ausleger: Rechtwinklig zur Fassade und senkrecht angebrachte Werbeanlagen.
- c) Fahnenbanner: Rechtwinklig oder parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlage aus (Tuch-)Stoff.
- d) Warenwerbung im Schaufenster oder in Schaukästen: Diese werden entgegen der sonstigen Handhabe des Baurechts als Werbeanlagen definiert, wenn sie das Erscheinungsbild der Hausfassade beeinflussen und in den öffentlichen Raum hineinwirken.

## **ZWEITER TEIL: GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

### **§ 3**

#### **Ersatzbauten, bauliche Erweiterungen und Nebengebäude**

- (1) Bei Abriss baulicher Anlagen ist vor dem Abbruch eine genehmigungsfähige Neubauplanung vorzulegen, die sich maßstäblich und klar gegliedert in den Bauungszusammenhang einfügt.
- (2) Bei einer Neubebauung von Grundstücken ist von den historischen Proportionen, Parzellierungen und Trauf- oder Giebelständigkeits der (historischen) Vorgängerbauten auszugehen. Die baulichen Anlagen müssen sich in ihrer Ausdehnung und Wirkung an den bereichstypischen und historischen Gegebenheiten orientieren. Entsprechend sind Fassade und Dach bei der Bebauung von zusammenhängenden Grundstücken parzellenbezogen in der Gestaltung zu untergliedern. Die Einhaltung der historischen Proportionen und Parzellierung umfasst dabei nur die äußere Kubatur, nicht die Grundrisse.
- (3) Alle neu zu errichtenden oder zu verändernden baulichen Anlagen müssen hinsichtlich ihrer Größe, Höhe und Kubatur nach dem Maßstab, der Form und dem Material der Oberflächen mit dem Charakter der näheren (historischen) Umgebung im Einklang stehen. Dabei ist das gesamte Gebäude vom Sockel über das Erdgeschoss, die Obergeschosse bis zum Dach als gestalterische Einheit zu behandeln.
- (4) Bauliche Erweiterungen, Anbauten und Nebengebäude müssen in ihrer Gestaltung hinsichtlich Baustil, Materialwahl und Proportionen aus den ablesbaren Prinzipien des Hauptbaukörpers entwickelt werden.

### **§ 4**

#### **Fassaden**

- (1) Die Gebäudefassaden sind in massiver Bauweise oder Skelettbauweise (Fachwerk) mit Lochfassaden auszuführen. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren.
- (2) Vertikal gliedernde Wand- oder Konstruktionselemente müssen – soweit vorhanden – über alle Geschosse deutlich in Erscheinung treten.
- (3) Horizontale Zonen sind ablesbar auszubilden. Dazu sind gliedernde Gestaltungselemente beizubehalten, zu ergänzen bzw. beim Neubau vorzusehen.

- (4) Das Anbringen von Außenjalousien, Rollläden oder vergleichbaren Elementen an den Fassaden ist nicht gestattet.

## **§ 5 Material und Farbe**

- (1) Die Oberfläche der Fassaden einschließlich der Sockel darf nur in hellroten, braunroten und blauroten Naturziegeln als Sichtmauerwerk, als ziegelausgefachtes Holzfachwerk oder in glatten Putzarten ausgeführt werden. Die Farbgestaltung ist aus der Umgebung und dem Bestand der Stader Altstadt abzuleiten. Grelle Farbtöne sind unzulässig.
- (2) Altstadtuntypische Materialien wie glänzende Wandbauteile, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Glasbausteine, gefärbtes Sonnenschutz-, Spiegel- und Drahtglas, Folien, Verkleidungen aus Metall, Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen sowie glänzende und/oder grelle Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sind nicht zulässig.
- (3) Ausgenommen von den Abs. 1 u. 2 sind im Einzelfall historisch konstituierende Elemente.
- (4) Weitergehende denkmalrechtliche Vorgaben für denkmalgeschützte Objekte bleiben unberührt. Anstriche bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die nur bei Denkmalverträglichkeit erteilt wird.

## **§ 6 Fassadenöffnungen**

- (1) Fassadenöffnungen in der Erdgeschosszone und der Mittelzone müssen ein deutlich wahrnehmbares stehendes Format aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Höhe bis maximal 8 zu 10). Der Abstand zwischen den Wandöffnungen muss mindestens 0,35 m betragen; ausgenommen sind Fachwerkfassaden.
- (2) In der Erdgeschosszone darf die Gesamtbreite der Wandöffnungen 80 % der Fassadenbreite nicht überschreiten und 25 % der Fassadenbreite nicht unterschreiten. Vertikale Gliederungselemente gem. § 4 Abs. 2 sind zu berücksichtigen.
- (3) In der Mittelzone darf die Gesamtbreite der Wandöffnungen 65 % der Fassadenbreite nicht überschreiten und 25 % der Fassadenbreite nicht unterschreiten.
- (4) Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone müssen mit einem mindestens 0,25 m hohen, massiven Sockel ausgeführt werden. Die Oberflächen des Sockels sind gestalterisch an die sonstige Fassade anzupassen.
- (5) Öffnungen für Ein- und/oder Zugänge ohne Sockel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Fassadenbreite nicht überschreiten.

## **§ 7 Fenster**

- (1) Werden Fenster in historischen Gebäuden, die keine Schaufenster sind, verändert, erneuert oder neu ausgeführt, sind diese in ihrer historischen Form und Gliederung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ansonsten sind
  - a) diese in Holz auszuführen,
  - b) mit parallel zu den Öffnungen verlaufender konstruktiver oder „Wiener“ Sprossenteilung auszubilden und es sind
  - c) zwei bis vier Fensterflügel vorzusehen, die nach außen aufschlagen.
- (2) Bei nicht historischen Gebäuden sowie Neubauvorhaben gelten Abs. 1 Buchstaben a und b entsprechend.
- (3) Innenliegende Sprossen oder Butzenscheiben sind nicht zulässig. Die Sprossenbreite darf 3 cm nicht überschreiten.
- (4) Bei Schaufenstern in der Erdgeschosszone ist keine Sprossung erforderlich. Neben Holz sind hier auch Metallausführungen zulässig.
- (5) Die Fenster sind im Fachwerk bündig und im Massivbau mit einer deutlich in Erscheinung tretenden äußeren Laibung einzusetzen.
- (6) Fensterrahmen sind in ihrer Farbigkeit einem historischen Befund anzupassen, sofern ein solcher belegbar festgestellt werden kann. Ansonsten ist gebrochenes Weiß zu verwenden.
- (7) Das flächige und farbige Bekleben oder Übermalen von Fensterscheiben, einschließlich Schaufenstern, ist nicht zulässig (vgl. § 14 Abs. 8).

## **§ 8 Türen, Tore und Einfriedungen**

- (1) Historische Außentüranlagen sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten. In ihrer Farbigkeit sind sie einer früheren historischen Konzeption anzupassen, sofern sich diese durch Untersuchungen oder Recherche belegen lassen. Anderenfalls ist ein Farbkonzept passend zur Fassade zu wählen.
- (2) Ersatztüren in historischen Gebäuden, die keine Ladeneingangstüren sind, sind in Holz zu fertigen und müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechen. Glasanteile haben sich unterzuordnen, mindestens das Brüstungsfeld ist geschlossen auszubilden.
- (3) Historische Ein- und Durchfahrten sowie Einfriedungen sind zu erhalten.
- (4) Bei neuen Einfriedungen sind Gambionen, Kunststoffgeflechte, glänzende oder reflektierende Verkleidungen sowie vergleichbarer Sichtschutz nicht zulässig.
- (5) Für Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich heimische Gehölze (bspw. Buche, Eibe oder Feldahorn) zu verwenden.

## § 9 Dächer

- (1) Die Dachform ist bei Umbauten, die die Dachkonstruktion erfassen, entsprechend dem historischen Bestand zu erhalten. Bei Neubauten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig.
- (2) Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich mit einem Material einzudecken. Als Dacheindeckung sind naturrote, nicht glänzende Tonhohlpannen zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt. § 10 bleibt unberührt.
- (3) Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite ein Zwerchhaus oder mehrere Gauben zulässig. Deren Gesamtbreite darf jedoch höchstens die Hälfte der Breite der Gebäudeseite betragen. Dachgauben sind als SchlepPGAuben oder mit Satteldach (Ausrichtung entgegengesetzt und Dachneigung analog zum Hauptdach) auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.
- (4) Dachflächenfenster sind nur dann zulässig, soweit sie nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Nicht zulässig sind
  - Dacheinschnitte (z.B. Loggien),
  - Dachreiter,
  - Glasfirst,
  - verglaste Gaubenwangen oder Zwerchhausseitenwände.
- (5) Ortgänge sind mit hölzernen Stirn- und ggf. Windbrett auszuführen. Ortgangziegel und Verkleidungen aus Kunststoffen, Blechen, ö. ä. sind nicht zulässig.
- (6) Für das Dach prägende Kaminköpfe sind zu erhalten. Schornsteine, Abdeckungen oder Abluftanlagen aus metallisch glänzenden Werkstoffen sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- (7) Technische Dachaufbauten wie Antennen, Parabolantennen und andere technische Aufbauten dürfen nur auf der vom Straßenraum abgewandten Seite des Daches angeordnet werden. Bei giebelständigen Gebäuden müssen sie mindestens 5,0 m von der Straßenfront zurückgesetzt angebracht sein. Die Regelungen der §§ 10 und 11 bleiben unberührt.

## § 10 Photovoltaik und Solarthermie

- (1) Hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen wird innerhalb des Geltungsbereiches nach § 1 Abs. 1 zwischen den Zonen 1 und 2 unterschieden. Die Abgrenzung der beiden Zonen ergibt sich aus der Planzeichnung in Anlage 2 (Zonen zur Zulässigkeit von PV- und solarthermischen Anlagen), die Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.
- (2) In der Zone 1 sind Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zulässig, solange und soweit folgende Regelungen eingehalten werden:
  - a) Solaranlagen sind in geneigte Dachflächen integriert oder flach aufliegend anzuordnen. Sie müssen dabei in derselben Neigung und Ausrichtung installiert werden, die das Dach aufweist. Auf Flachdächern sind auch

- (möglichst flache) Aufständierungen zulässig, soweit diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- b) Solaranlagen sind als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen auszubilden. Abtreppungen, L- oder U-Formen sowie gezackte Ränder, insbesondere um Dachein- und -aufbauten (bspw. Schornsteine, Gauben, Dachflächenfenster, etc.) sind unzulässig.
  - c) Zu den jeweiligen Dachkanten (Ortgang, Walmgrate, First und Traufe) ist ein Abstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Dachintegrierte Anlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
  - d) Die Solarmodule müssen eine matte, entspiegelte, monochrome Oberfläche haben und randlos oder jedenfalls ohne sichtbare metallisch-glänzende Rahmen und/oder Unterkonstruktion gestaltet sein.
  - e) Die Linienführung der Solaranlagen (Kanten der Module und Stoßfugen) sind parallel zu den Dachkanten (Traufe und First) auszurichten.
- (3) In der Zone 2 sind Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zulässig, solange und soweit die Vorgaben des Abs. 2 sowie folgende zusätzliche Regelungen eingehalten werden:
- a) Solaranlagen dürfen auf Hauptanlagen nur auf den vom öffentlichen Raum abgewandten, nicht einsehbaren Dachflächen angebracht werden. Dies gilt auch für dachintegrierte Anlagen. Solaranlagen auf Nebenanlagen dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein. Die Abgrenzung von Haupt- und Nebenanlagen bestimmt sich analog § 62 Abs. 1 NBauO.
  - b) Durch die Anordnung der sichtbaren Bauteile darf der Gesamteindruck des Daches nicht nachteilig verändert werden.
  - c) Solaranlagen auf Hauptanlagen müssen eine naturrote, nicht glänzende Oberfläche aufweisen. Für Nebenanlagen gilt Absatz 2 Buchstabe c).
- (4) Die Verwendung von Solardachziegeln ist in beiden Zonen zulässig, wenn diese als naturrote, nicht glänzende Hohlpannen ausgeführt sind.
- (5) Eine Vermischung von verschiedenen Systemen auf demselben Gebäude ist unzulässig.
- (6) Auf Dachgauben, Erkern sowie sonstigen Dachein- und -aufbauten sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie abgesehen von Anlagen gem. Absatz 4 unzulässig.
- (7) Das Anbringen von Kleinwindkraftanlagen ist in beiden Zonen ausgeschlossen.

## **§ 11**

### **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**

- (1) Die Regelungen zur technischen Gebäudeausrüstung umfassen lediglich solche Bauteile, die an der Gebäudehülle angebracht werden. Hierzu zählen insbesondere auch Klimageräte, Wärmepumpen, raumlufttechnische Anlagen, Abluftöffnungen und vergleichbare Elemente.
- (2) Auf geneigten Dächern sind Elemente der TGA nicht zulässig. Auf Flachdächern sind Elemente der TGA zulässig, solange und soweit diese vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

- (3) An den Fassaden sind Elemente der TGA nur dann zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind und wesentliche Bauteile des Gebäudes sowie architektonische Gliederungen nicht überdecken.
- (4) Das Anbringen von Warenautomaten sowie Heiz- und/oder Wärmestrahlern an Fassaden ist nicht zulässig.
- (5) Weitergehende denkmalrechtliche Vorgaben für denkmalgeschützte Gebäuden bleiben unberührt. Dort sind Elemente der TGA nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung zulässig.

## **§ 12**

### **Vordächer und Markisen**

- (1) In öffentliche Verkehrsflächen reichende Vordächer und Markisen sind nur zulässig, wenn es sich um Gehwegflächen handelt und wenn der Abstand von der Vorderkante des vorspringenden Bauteils bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m beträgt und ein Lichtraumprofil von insgesamt mindestens 3,0 m eingehalten wird. Die Nutzung der Verkehrsfläche bedarf zudem der vorherigen Sondernutzungserlaubnis nach § 18 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
- (2) Vordächer und Markisen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Sie sind an der Fassade in unmittelbarem Bezug zu Schaufenstern und/oder Türen anzubringen. An einem Gebäude ist nur ein Markisen- oder Vordachtyp zulässig.
- (3) Vordächer sind nur dann zulässig, wenn sie flach geneigt und transparent ausgeführt werden und in ihrer Breite nicht über einen Fassadenabschnitt hinausgehen.
- (4) Markisen sind nur als Rollmarkisen zulässig. Dabei ist ein einfarbiges textiltartiges Gewebe zu wählen. Die Farbe des Stoffs und der Gehäuse ist auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen und dieser unterzuordnen. Unzulässig sind: beschichtete, glänzende, glatte oder reflektierende Gewebe, Motive, Muster, grelle Farben, Werbeaufschriften und -symbole sowie seitlich geschlossene Markisen.
- (5) Das Stadtbild darf durch Vordächer und Markisen nicht beeinträchtigt werden und wesentliche Bauteile des Gebäudes sowie architektonische Gliederungen dürfen nicht überdeckt werden.

## **§ 13**

### **Baufluchten und Traufgassen**

- (1) Straßen- und platzseitige Raumbegrenzungen müssen bei Um- und Neubauten den historischen Vorgaben entsprechen. Bei Flächen, für die kein vorheriger Bestand nachweisbar ist, gilt die Verbindung der Nachbargebäude als maßgebliche Bauflucht.
- (2) Vorhandene Traufgassen sind zu erhalten. Traufgassen dürfen im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 2,5 m durch Holztüren geschlossen werden, die um mindestens 0,25 m hinter die Bauflucht der Fassade zurücktreten.

## DRITTER TEIL: GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

### § 14

#### Anzahl und Größe von Werbeanlagen

- (1) An einer Fassadenansichtsseite ist für jeden Gewerbebetrieb nur eine Werbeanlage in Form einer Parallelwerbung zulässig. Bei Gebäuden mit einer Fassadenbreite von mehr als 16,0m ist je 8,0m Fassadenbreite je eine solche Werbeanlage zulässig, wenn diese untereinander einen Abstand von mindestens 8,0m aufweisen.
- (2) Mehrteilige Werbeanlagen in Form einer Parallelwerbung sind zulässig und dürfen höchstens zwei Produktwerbungen bezogen auf das Warensortiment aufweisen. Mehrere Werbeanlagen für das gleiche Produkt an einer Fassadenansichtsseite sind unzulässig.
- (3) An sog. Berliner Ecken (verschiedene Arten abgeschrägter bzw. stumpfer Gebäudeecken) sind Werbeanlagen unzulässig, wenn an den angrenzenden Fassadenseiten Werbeanlagen installiert werden könnten.
- (4) Die Höhe von Werbeanlagen als Parallelwerbung wird auf 0,6m beschränkt. Hervorstehende Einzelbuchstaben dürfen eine Tiefe von 0,1m nicht überschreiten.
- (5) Bei Gebäuden mit mehr als 16,0m Gesamthöhe sind auch Werbeanlagen als Parallelwerbung bis zu folgenden Maximalmaßen (Länge x Höhe) zulässig:
  - > 5,0m x 0,7m
  - 2,5 - 5,0m x 0,8m
  - < 2,5m x 1,0m
- (6) Ergänzend zur Parallelwerbung ist pro Betrieb eine weitere fest installierte Werbeanlage in Form eines filigranen Auslegers gemäß § 2 Abs. 9b oder ein Fahnenbanner gem. § 2 Abs. 9c zulässig.  
Für Werbeanlagen als Ausleger gelten die folgenden Maximalmaße:
  - Höhe: 0,65m
  - Ausladung (Breite): 0,8m
  - Tiefe: 0,1mFür Werbeanlagen als Fahnenbanner gelten die folgenden Maximalmaße:
  - Höhe: 0,65m
  - Ausladung: 0,6m
- (7) Breite des Fahnentuchs: 0,5m Auch zusätzlich zur Parallelwerbung sind allein-stehende oder an Fassaden oder sonstigen Anlagen befestigte Schaukästen nur bei Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einer Gesamtgröße von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gesamtgröße kann auch auf zwei Schaukästen mit gleichen Maßen aufgeteilt werden.
- (8) Schaufensterbeklebungen sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen maximal 25 % der Glasfläche je Fensteröffnung abdecken. Die Beklebung darf nicht zu einer Dopplung der Inhalte mit anderen Werbeanlagen führen.

- (9) Je Gewerbebetrieb ist zusätzlich maximal eine mobile bzw. temporäre Werbeanlage mit maximal 0,5m<sup>2</sup> Werbefläche (entspricht DIN A1) zulässig. Alternativ sind sog. Beachflags bis zu einer Höhe von 2,5m zugelassen.
- (10) Temporäre Werbebanner für Veranstaltungen u.Ä. sind zulässig. Werbung als Lichtinstallation auf öffentlichen Flächen kann im Einzelfall temporär zugelassen werden.
- (11) Notwendige ordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren bleiben hiervon unberührt.
- (12) Freiberufliche Betriebe bzw. Anbieter stehen Gewerbebetrieben bzw. Dienstleistungsbetrieben gleich.

## **§ 15**

### **Form, Farbe und Material von Werbeanlagen**

- (1) Als Parallelwerbung sind nur waagerechte Formate in Form von auf die Wand oder auf eine Schiene gesetzte Einzelbuchstaben, durchbrochene Schriftzüge, aus einem Werbeschild herausgearbeitete Schriftzüge (aufgesetzt, durchgesteckt, dekupiert), filigrane Symbole, Embleme, Wappen oder andere Werbeanlagen mit gleicher Wirkung wie Einzelbuchstaben zulässig. Zweizeilige Schriftzüge können zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe nach § 14 Abs. 4-5 nicht überschritten wird.
- (2) Bei Werbeanlagen in Form von Auslegern sind Auslegerhalter und Schild getrennt und in Metall (insb. schmiedeeisern), Acrylglas oder Holz auszuführen.
- (3) Als Fahnenbanner gemäß § 2 Abs. 9c sind nur folgende Formen zulässig:
  - a) Täglich auf- und abbaubare Fahnenbanner, die aus einem starren Rahmen und einem gespannten Fahnentuch als Werbeträger an einem Halteprofil aufgehängt werden.
  - b) Die Anbringung des Rahmens muss sich in das Fassadenbild des Gebäudes einfügen.
- (4) Die Farben der Werbeanlagen müssen hell, gedeckt, oder gebrochen (getrübt) sein und sich in das Fassadenbild einfügen. Grelle Farbtöne (wie bspw. Neonfarben) sowie hochglänzende Beschichtungen sind unzulässig.
- (5) Kontrastierende Farbgebungen können zugelassen werden, wenn es sich um gedeckte Farbtöne handelt und diese sich in das Fassadenbild einfügen.

## **§ 16**

### **Platzierung und Aufstellung von Werbeanlagen**

- (1) Zulässig sind Werbeanlagen nur an Gebäuden und nur an der Stätte der Leistung, soweit vorstehend nichts Anderes bestimmt wurde. Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind historisch wertvolle Werbeanlagen; die Stadt erteilt hierfür auf Antrag ein Negativattest.
- (2) Werbeanlagen sind dabei mindestens 0,1m unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sowie maximal 1,2m über der Erdgeschossdecke anzubringen.

Zur Fassadenkante bzw. zur Nachbargrenze ist ein Abstand einzuhalten, der der Höhe der Werbeanlage entspricht. Dies gilt auch für Werbeanlagen in Form eines Auslegers.

- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen an oder in Obergeschossfenstern und in Fensteröffnungen über dem Erdgeschoss und an Einfriedungen.
- (4) Wesentliche Bauteile des Gebäudes sowie architektonische Gliederungen dürfen durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden und mindestens 0,1m Abstand zu diesen Gliederungselementen aufweisen. An Fachwerkbauten müssen alle Fachwerkelemente erkennbar sein bzw. bleiben. Die Werbeanlagen sind hinsichtlich Gestaltung, Farbe und Verkleidung in das Erscheinungsbild der Fassade einzufügen und dieser unterzuordnen.
- (5) In den öffentlichen Raum auskragende Werbeanlagen müssen ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche freihalten. Die Nutzung der Verkehrsfläche bedarf zudem der vorherigen Sondernutzungserlaubnis nach § 18 Niedersächsisches Straßengesetz.
- (6) Werbeanlagen verschiedener Geschäfte an einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Gebäudeübergreifende Werbeanlagen sind unzulässig, in diesem Fall ist die Werbeanlage an der Eingangsseite anzubringen.
- (7) Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden
  - a) an Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs (insbesondere an Lichtsignalanlagen, Straßenbeleuchtungsanlagen, Verkehrszeichen, Straßenbegrenzungseinrichtungen, Parkscheinautomaten, Trafo- und Schaltkästen, Verkehrsinseln, etc.);
  - b) an Brandgiebeln und Brandwänden;
  - c) an Schornsteinen, Masten, Bänken und Papierkörben sowie
  - d) auf Grün- und Wasserflächen sowie auf Freiflächen, in Vorgärten und an Einfriedungen.
- (8) Zettel- und Plakatanschläge sind unzulässig außer an den von der Stadt hierfür vorgesehenen Flächen.

## **§ 17**

### **Werbeanlagen an Vordächern und Markisen**

- (1) Werbeschriften an oder auf der Stirnseite eines Vordaches dürfen abweichend von § 14 Abs. 4 u. 5 nur eine maximale Höhe von 0,4 m aufweisen. Sie dürfen dabei die Höhe der Vordach-Stirnseite nach oben und unten maximal um 0,1 m überragen. Ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m muss in jedem Fall eingehalten werden.
- (2) Unzulässig sind unter oder an den Seiten von Vordächern aufgehängte bzw. angebrachte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen und/oder Werbeschriften an Markisen und Sonnenschirmen.

## **§ 18**

### **Beleuchtung von Werbeanlagen; störende Werbeanlagen**

- (1) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, wenn sie sich der öffentlichen Beleuchtung deutlich unterordnet, das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt und nicht blendet, blinkt oder anderweitig belästigend wirkt. Ebenso zulässig sind indirekt hinterleuchtete Silhouetten sowie indirekte Beleuchtung an Auslegern.
- (2) Es ist ausschließlich warmweißes (bis max. 3.000 Kelvin), dezentes Licht zur Beleuchtung von Werbeanlagen, Schaufenstern und Schaukästen zulässig.
- (3) Unzulässig sind selbstleuchtende Buchstaben, Ausleger-Leuchten und Leuchtstoffröhren, Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Schriften, LED-Paneele mit wechselnden Bildsequenzen, Blink- und Lauflichter, Bildschirme und bildschirmähnliche Geräte (die gilt auch für Werbeanlagen innerhalb der Schaufenster) sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen über Wand-, Boden- oder Himmelsstrahler. Werbung als Lichtinstallation auf öffentlichen Flächen kann im Einzelfall temporär zugelassen werden.
- (4) Sämtliche Zuleitungen und Leuchten sind unauffällig, verdeckt oder hinter der Werbeanlage anzubringen.
- (5) Unzulässig sind akustische und akustisch unterstützende sowie spiegelunterlegte Werbeanlagen. Gleiches gilt für bewegliche und rotierende Objekte, die durch Unruhe die Aufmerksamkeit der Passanten auf sich ziehen sollen.

## **§ 19**

### **Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen**

- (1) Die nach §§ 14 bis 17 zulässigen Werbeanlagen können im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Größe, Anzahl, Umfang, Farbe, Materialauswahl, Formgebung oder Anbringung das Erscheinungsbild des Gebäudes oder des jeweils überschaubaren Straßenraums wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile unverzüglich zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.
- (3) Werbeanlagen für amtliche und kirchliche Mitteilungen sowie Hinweise für kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen auf beweglichen, befristet angebrachten Werbeträgern sind zulässig. Notwendige ordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren bleiben hiervon unberührt.
- (4) Ausnahmsweise können Werbeanlagen im Bereich von Baustellen (Bauwerbeschilder) für eine begrenzte Zeitdauer (max. 3 Monate) zugelassen werden.

## VIERTER TEIL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **§ 20 Abweichungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall Abweichungen gem. § 66 NBauO zugelassen werden.
- (2) Für die §§ 3-13 gilt Abs. 1 insbesondere, wenn belegbare historische Zustände (bspw. alte Baugenehmigungen, historische Fotos, etc.) dies rechtfertigen.

### **§ 21 Übergangsvorschriften**

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung legal errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.
- (2) Bei deren Änderung oder bei Umbaumaßnahmen im Rahmen des § 85 NBauO sind diese so zu ändern, dass sie den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen.

### **§ 22 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherrin oder Bauherr (§ 52 NBauO), Unternehmerin oder Unternehmer (§ 54 NBauO), Bauleiterin oder Bauleiter, (§ 55 NBauO) oder für den Zustand der Anlagen und Grundstücke Verantwortliche/r (§ 56 NBauO) vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Regelungen dieser Satzung verstößt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **§ 23 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Oktober 2025 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt treten die Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Stade (Gestaltungssatzung Altstadt) vom 27. September 2004 sowie die örtliche Bauvorschrift der Stadt Stade zur Regelung der Außenwerbung in der Altstadt vom 16. Juni 1981 außer Kraft.

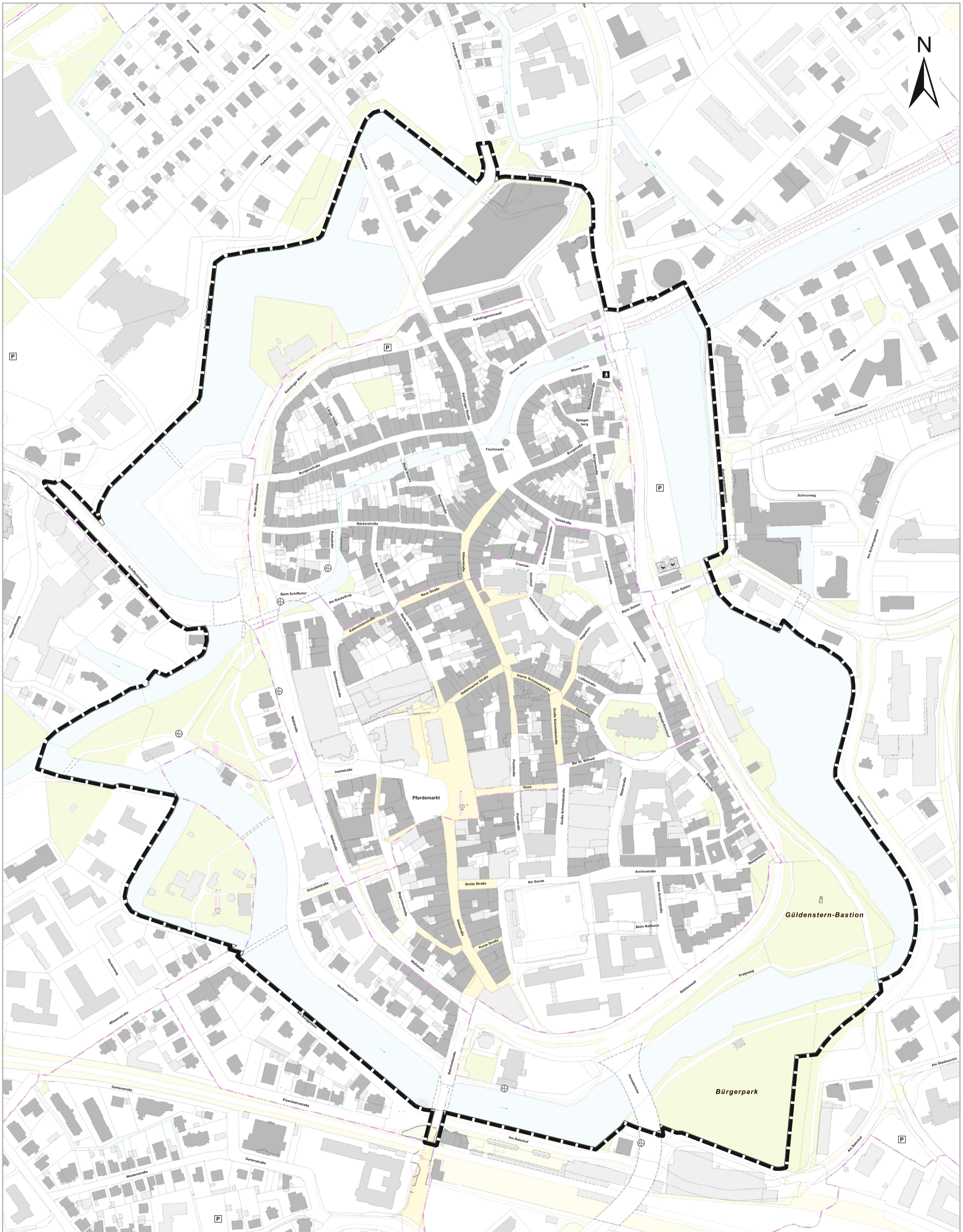
Stade, den 24.09.2025

Sönke Hartlef  
Bürgermeister

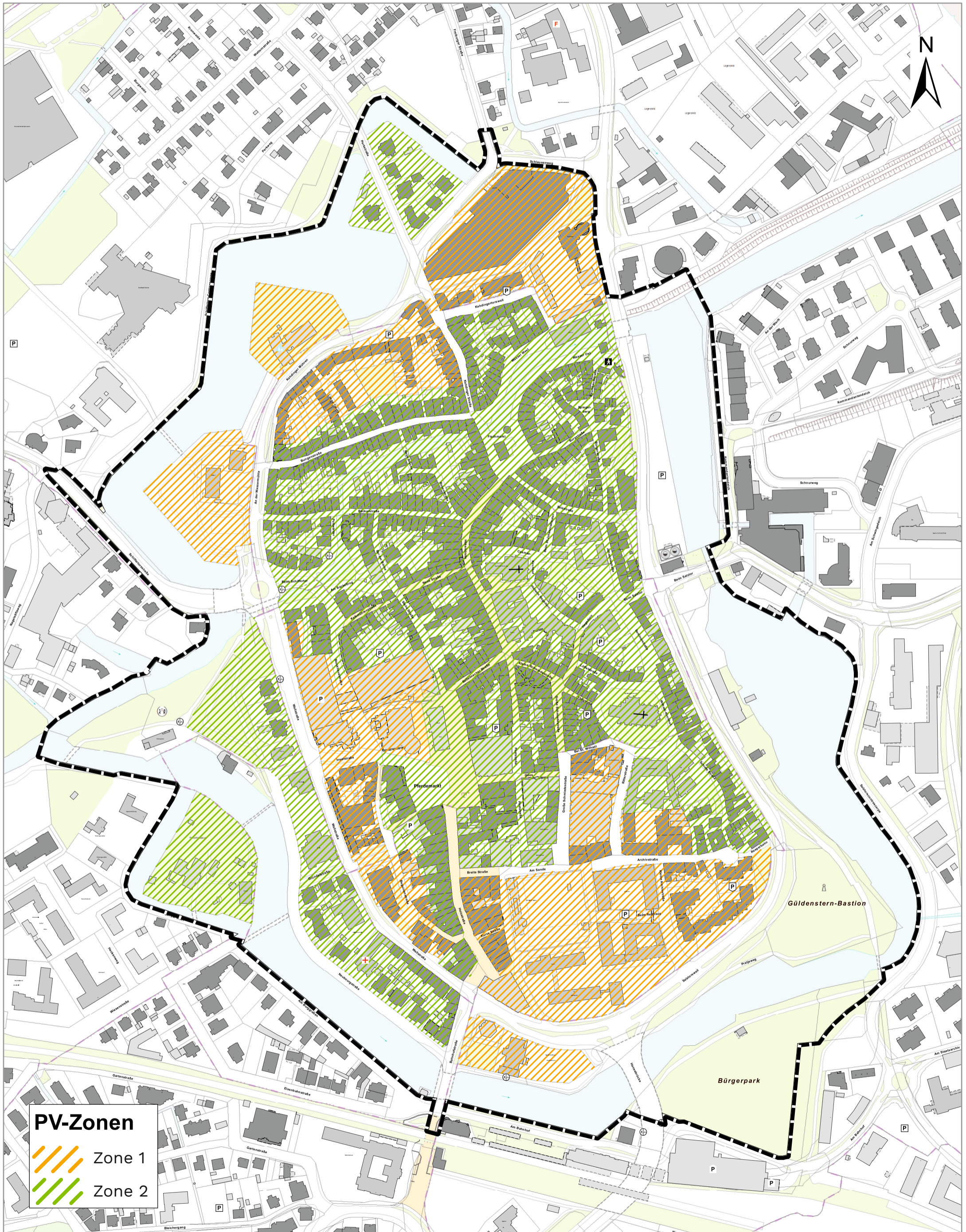
**Anlagen**

- 1 – Geltungsbereich
- 2 – Zonen gemäß § 10 dieser Satzung
- 3 – Begründung

**Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade-Altstadt**



**PV-Zonen gem. §10 Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade-Altstadt**



## **Anlage 3**

### **Begründung zur**

### **Örtlichen Bauvorschrift der Hansestadt Stade über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Regelung der Außenwerbung in der Altstadt von Stade | Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade - Altstadt**

#### **Inhaltsübersicht**

1. Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift
  - 1.1. Besonderer Schutzanspruch der Stader Altstadt
  - 1.2. Allgemeine Planungsziele
2. Verfahren
  - 2.1. Art des Verfahrens
  - 2.2. Rechtsquellen
3. Begründung der Regelungen
  - 3.1. Grundlagen
    - § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
    - § 2 Begriffe
  - 3.2. Gestaltung baulicher Anlagen
    - § 3 Ersatzbauten, bauliche Erweiterungen und Nebengebäude
    - § 4 Fassaden
    - § 5 Material und Farbe
    - § 6 Fassadenöffnungen
    - § 7 Fenster
    - § 8 Türen, Tore und Einfriedungen
    - § 9 Dächer
    - § 10 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
    - § 11 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)
    - § 12 Vordächer und Markisen
    - § 13 Baufluchten und Traufgassen
  - 3.3. Gestaltung von Werbeanlagen
    - § 14 Anzahl und Größe von Werbeanlagen
    - § 15 Form, Farbe und Material von Werbeanlagen
    - § 16 Platzierung und Aufstellung von Werbeanlagen
    - § 17 Werbeanlagen an Vordächern und Markisen
    - § 18 Beleuchtung von Werbeanlagen; störende Werbeanlagen
    - § 19 Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen
  - 3.4. Schlussbestimmungen
    - § 20 Abweichungen
    - § 21 Übergangsvorschriften
    - § 22 Ordnungswidrigkeiten
    - § 23 Inkrafttreten
4. Ablauf des Aufstellungsverfahrens
5. Verfahrensvermerke

## 1. Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift

Die Altstadt der Hansestadt Stade ist mit einer über 1000jährigen Geschichte einer der bedeutendsten historischen Stadtkerne in Niedersachsen. Während eine Vielzahl der Gebäude bei einem großen Stadtbrand im Jahr 1659 vernichtet wurde, ist der mittelalterliche Stadtgrundriss mit seinen Gassen, Wegen und Plätzen sowie den prägenden Raumkanten erhalten geblieben. Die während des Wiederaufbaus im 17. Jahrhundert entstandenen Gebäude prägen bis heute das architektonische Stadtbild maßgeblich. Neben Fachwerk und dem regionaltypischen Baumaterial Backstein, ist vor allem die rote Dachlandschaft ein wesentlich prägendes Gestaltungsmerkmal der Stader Altstadt. Mit der vorliegenden Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung soll ein wichtiger Baustein zum Erhalt und zur behutsamen Weiterentwicklung des historischen Stadtbildes geschaffen werden, damit die Stadt auch weiterhin attraktiv für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Besucherinnen und Besucher bleibt und ihrer Funktion als Versorgungszentrum mit regionaler bis überregionaler Bedeutung gerecht werden kann.

Zum Schutz der Altstadt wurde im Jahr 2004 die „Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Stade“ vom Rat der Stadt erlassen. Diese erste Gestaltungssatzung wird derzeit noch angewendet, weist allerdings Novellierungsbedarf in mehrfacher Hinsicht auf. So sind die Regelungen teilweise schwer verständlich – insbesondere durch diverse Ausnahmetatbestände – und in der Praxis entsprechend schwer anwendbar. Zudem ist kein logischer Aufbau der Regelungen erkennbar und es fehlen Regelungen zu verschiedenen – insbesondere aktuellen – Themen, wie bspw. Türen und Tore, technische Gebäudeausrüstung oder Photovoltaik und Solarthermie. Diese Mängel sollen durch die vorliegende Satzung beseitigt werden.

### 1.1. Besonderer Schutzanspruch der Stader Altstadt

Abgesehen vom bereits erwähnten großen Stadtbrand Mitte des 17. Jahrhunderts und einem Beschuss durch die Dänen Anfang des 18. Jahrhunderts ist die Stader Altstadt von flächendeckenden Zerstörungen verschont geblieben. Auch im zweiten Weltkrieg blieb sie unversehrt. Nachdem die Stadt den Modernisierungs- und Abrissplänen im Sinne der autogerechten Stadt der 1960er Jahre entronnen war, erfolgte stattdessen eine aufwendige Sanierung weiter Teile des historischen Bestands (1972 bis 2005). Diesen Entwicklungen haben es die Stader Bürgerinnen und Bürger zu verdanken, dass sie heute stolz auf ihre Altstadt mit über 250 denkmalgeschützten Gebäuden, Gebäudeensembles, Plätzen (bspw. Spiegelberg) und Freianlagen (bspw. Burggraben und Wallanlagen) blicken können. Diese einmalige Stadtanlage gilt es zu bewahren und so weiterzuentwickeln, dass auch nachfolgende Generationen die lange und vielfältige Geschichte der Stadt vor Ort nachempfinden und erleben können.

Der historische Stadtkern ist demnach ein extrem wertvolles kulturelles und baugeschichtliches Erbe, das die wechselvolle Historie und die Identität Stades wider-

spiegelt. Insbesondere die weitgehend in (verschiedenen) Rottönen gestalteten, vergleichsweise steilen Satteldächer sind ein charakteristisches Merkmal, das zur visuellen Einheitlichkeit und zum historischen Flair beiträgt. Zudem ist diese rote Dachlandschaft teilweise bis weit ins Umland wahrnehmbar und wirkt somit besonders identitätsstiftend. Weitere besonders ausgeprägte Merkmale der Stader Altstadt-Architektur sind die typischen Gliederungselemente der Fassaden (Fachwerk, Fassadenöffnungen, Ablesbarkeit der horizontalen Zonen, etc.), die durch Sprossen unterteilten und nach außen öffnenden Holzfenster sowie die oftmals aufwendig gestalteten Außentüren. Der Schutz dieser Elemente bewahrt das authentische Erscheinungsbild und verhindert eine übermäßige Verfälschung bspw. durch moderne Bauweisen oder atypische Formensprache, wodurch der historische Charakter beeinträchtigt würde.

Die Vielzahl an Denkmälern, der weitgehend erhaltene Stadtgrundriss mit der charakteristischen Abfolge aus Straßen, Plätzen und Wasserlagen sowie die besonders schützenswerte rote Dachlandschaft sind nicht nur architektonische Schmuckstücke, sondern auch wichtige Bildungsressourcen. Sie bieten Einblicke in die Baukunst und Lebensweise vergangener Epochen und fördern das Bewusstsein für das kulturelle Erbe. Der Schutz dieser Elemente ermöglicht es zukünftigen Generationen, die Geschichte der Hansestadt Stade aktiv zu erleben. Dies kann für Bürgerinnen und Bürger durchaus identitätsstiftend wirken und in der Folge das Gemeinschaftsgefühl stärken. Gleichzeitig sind der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des baulich-räumlichen Erbes der Altstadt die entscheidende Grundlage für einen lebendigen Tourismus – denn die Altstadt ist der wichtigste Anziehungspunkt, den Stade zu bieten hat. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt, da er Einnahmen generiert und Arbeitsplätze schafft. Der Erhalt des historischen Ambientes trägt zur Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt als Reiseziel bei und fördert den wirtschaftlichen Wohlstand.

Insbesondere die einheitliche Gestaltung der Dächer, die aus mehreren Richtungen kommend bereits aus der Ferne wahrnehmbar ist, trägt zur städtebaulichen Harmonie und Ästhetik bei. Eine Veränderung dieser charakteristischen Merkmale könnte das Gesamtbild des Stadtkerns erheblich stören und die visuelle Kohärenz beeinträchtigen. Der Schutz der roten Dachlandschaft ist für Stade also von herausgehobener Bedeutung.

Historische Gebäude und ihre traditionellen Baumaterialien sind oft umweltfreundlicher als moderne Bauweisen, zumal das CO<sub>2</sub> hier bereits gebunden ist. Der Ausstoß sogenannter „grauer Emissionen“ kann durch den Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestands also deutlich verringert werden. Die roten Dächer bestehen häufig aus langlebigen, natürlichen und nachhaltigen Materialien, sodass der Erhalt dieser Dächer auch zum Umwelt- und Klimaschutz beiträgt, indem der Einsatz umweltschädlicher Materialien und Bauweisen reduziert wird. Diesen Überlegungen stehen die Anforderungen des Klimawandels und die Landesgesetzgebung gegenüber, durch die eine nahezu unregelmäßige Installation von Solarenergieanlagen forciert wird. Diesen Entwicklungen soll sich auch die Stader Altstadt nicht verschließen, allerdings gilt es auch hier abzuwägen, um am Ende einen sinnvollen Kompromiss aus Erhalt und technischem Fortschritt zu entwickeln. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung bestmöglich entsprochen.

Der Schutz des historischen Stadtkerns ist also nicht nur eine Verpflichtung gegenüber der Vergangenheit und des kulturellen Erbes, sondern auch eine Investition in die Zukunft der Hansestadt Stade. Die vorliegende Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung vereint diese vielfältigen Ansprüche zu einer verlässlichen Planungsgrundlage, die in Verbindung mit der vorgesehenen Gestaltungsbroschüre auch das Verständnis und die Akzeptanz für die notwendigen Regelungen schärfen und stärken möchte.

## **1.2. Allgemeine Planungsziele**

Neben dem übergeordneten Planungsziel, nämlich dem Erhalt und der Weiterentwicklung des baugeschichtlichen Wertes der Stader Altstadt mit seinen städtebaulichen Besonderheiten (u.a. Stadtgrundriss und Stadtsilhouette), dem prägenden Erscheinungsbild sowie der dazugehörigen Substanz, werden mit der Neuaufstellung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung in erster Linie die folgenden Ziele verbunden bzw. erreicht:

- Ergänzung bisher unberücksichtigter Themen: In der ursprünglichen Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2004 sind einige stilbildende Elemente unberücksichtigt geblieben. Hierbei handelt es sich vor allem um Außentüren, Schornsteine bzw. Kamine und die Farbgebung der Fassaden (die bei denkmalgeschützten Gebäuden künftig regelmäßig über eine historische Befunduntersuchung zu bestimmen sein wird). Darüber hinaus wurden einige Elemente der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) in der bisherigen Satzung nicht geregelt – u.a. auch weil diesen zum damaligen Zeitpunkt noch keine besondere Relevanz beigemessen wurde. Zur TGA zählen insbesondere Klimageräte, Wärmepumpen, raumluftechnische Anlagen, Abluftöffnungen und vergleichbare Elemente.
- Photovoltaik und Solarthermie: Diese Elemente, die sich vornehmlich auf die besonders schützenswerte Dachlandschaft auswirken würden, können ebenfalls der TGA zugerechnet werden. Derartige Anlagen sind auf Grundlage der Satzung aus 2004 bisher unzulässig. Aufgrund der Novellierungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) von 2022, des Niedersächsischen Klimagesetzes (NKlimaG) von 2023 und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 2024 haben Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf Dächern eine deutlich erhöhte Bedeutung erfahren. So überwiegt seitdem das öffentliche Interesse an der Nutzung erneuerbarer Energien das Interesse am Erhalt eines bisher „unbeeinträchtigten“ Denkmals. Um Überformungen der Dachlandschaft zu vermeiden und die städtebaulich wertvolle und noch vorwiegend intakte Stadtgestalt sowie das typische Ortsbild zu erhalten, sollen entsprechende Regelungen getroffen werden, die maßgeblich zur Vereinbarkeit der schützenswerten Substanz und der notwendigen Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels beitragen.
- Überprüfung der Praktikabilität: Einige der bisherigen Regelungen sind in der praktischen Anwendung sperrig oder bieten Interpretationsspielräume. Auch die teilweise weit gefassten Ausnahmetatbestände erschweren eine einheit-

liche und gleichberechtigte Bearbeitung etwaiger Anträge. Um die Verständlichkeit, Eindeutigkeit und Verlässlichkeit von Entscheidungen zu erhöhen, war hier eine Anpassung angeraten.

- Struktur und Aufbau der Satzung verbessern: Ziel ist die Schaffung einer sinnvoll aufeinander aufbauenden Reihenfolge der Regelungen sowie möglichst leicht verständliche und nachvollziehbare Formulierungen. Hierdurch soll die Anwendungsfreundlichkeit der Satzung erhöht werden. Durch eine ergänzende Gestaltungsbroschüre sollen die Regelungen noch plakativer dargestellt und für alle verständlich gemacht werden.
- Integration der Gestaltung von Werbeanlagen: Zur Regelung der Außenwerbung in der Stader Altstadt besteht derzeit eine gesonderte Satzung von 1981 (Örtliche Bauvorschrift der Stadt Stade zur Regelung der Außenwerbung). Diese fast 45 Jahre alte Satzung war dringend zu novellieren, da insbesondere der technische Fortschritt zu diversen neuen Werbeformaten und -formen geführt hat. Die Integration der Regelungen zur Außenwerbung in die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung erscheint deshalb sinnvoll, weil künftig alle Eigentümerinnen und Eigentümer, alle Architektinnen und Architekten sowie die Entscheidungsträgerinnen und -träger in der Verwaltung ein einheitliches Werk nutzen können, in dem alle gestalterischen Anforderungen an private bauliche Anlagen in der Stader Altstadt zusammengefasst sind.

## 2. Verfahren

### 2.1. Art des Verfahrens

Gemäß § 84 Abs. 4 NBauO werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Für das Verfahren gelten dieselben Vorschriften wie für die Aufstellung von Bebauungsplänen einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln.

### 2.2. Rechtsquellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

Nds. Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der aktuell gültigen Fassung

Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Nds. Klimaschutzgesetz (NKlimaG) in der aktuell gültigen Fassung

Nds. Straßengesetz (NStrG) in der aktuell gültigen Fassung

### 3. Begründung der Regelungen

Durch die Gesamtheit der Regelungen wird ein möglichst weitreichender Schutz der bestehenden Substanz in der Stader Altstadt erreicht und gleichzeitig die technikoffene Grundlage für eine Weiterentwicklung und Anpassung an die Folgen des Klimawandels gelegt. Die Satzung ist neben den Grundlagen (§§ 1-2) und den Schlussbestimmungen (§§ 20-23) im Wesentlichen in zwei Abschnitte gegliedert. Zunächst werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude formuliert (§§ 3-13) und anschließend Vorgaben zu Werbeanlagen (§§ 14-19) gemacht. Die Regelungen bauen sinnvoll aufeinander auf und sind untereinander abgestimmt worden.

#### 3.1. Grundlagen

##### § 1 | Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die Stader Altstadt ist aufgrund der in weiten Teilen erhaltenen Befestigungsanlagen und insbesondere des Burggrabens räumlich sehr gut ablesbar und somit auch für die vorliegende Satzung abgrenzbar. Dabei wird die jeweilige Gewässerkante (Burggraben, Holzhafen und Stadthafen) auf der der Altstadt abgewandten Seite als Grenze des Geltungsbereiches angesetzt, sodass die einzelnen Ravelins und Bastionen sowie die Wasserflächen des Burggrabens innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung liegen. Im Norden werden im Bereich eines großen Vollsortimenters die ehemaligen Festungsanlagen unterbrochen. Hier folgt die Geltungsbereichsgrenze zunächst dem Schleusenweg sowie von dort aus nach Süden verlaufend der Hansestraße – jeweils auf der Seite der Altstadt. An der Schwinge wird dann wieder die Wasserkante als Abgrenzung aufgegriffen, um den südlich angrenzenden Stadthafen wiederum in den Geltungsbereich einzubeziehen. Damit entspricht der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung der Vorgängerin aus dem Jahr 2004. Insofern ist hier für alle Betroffenen die wünschenswerte Kontinuität bewahrt.

Von den Regelungen der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ausgenommen werden die Geltungsbereiche zweier Bebauungspläne, in denen sich größere Einzelhandelsimmobilien sowie ein Parkhaus befinden. Hierbei handelt es sich um nahezu reine Zweckbauten, die mit den Vorgaben dieser Satzung nicht vereinbar sind. Insofern ist es konsequent, diese Bereiche von vornherein auszuschließen. Abgesehen von diesen beiden Geltungsbereichen wird allerdings bestimmt, dass die vorliegende Satzung alle in den diversen Bebauungsplänen der Altstadt enthaltenen örtlichen Bauvorschriften ersetzt. Somit ist gewährleistet, dass im Sinne einer größtmöglichen Verlässlichkeit in der gesamten Altstadt ein einheitlicher Gestaltungsmaßstab besteht.

Um die mit dieser Satzung verbundenen Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, dass sie sich auch auf bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und nicht oder nur anzeigepflichtige Vorhaben bezieht. Beispielweise ein neuer Farbanstrich oder der Austausch von Fenstern ist – soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt – genehmigungsfrei. Dennoch ist in beiden Fällen diese Satzung zwingend zu beachten. Zudem wird klargestellt, dass der sachliche Geltungsbereich sich nicht nur auf

die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) bezieht, sondern gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO explizit auch Vorgaben zu Werbeanlagen macht. Ferner wird klargestellt, dass Anforderungen des Denkmalrechts unberührt bleiben, zumal dieser regelmäßig über die Regelungen dieser Satzung hinausgehen.

## § 2 | Begriffe

Die genaue Bestimmung von speziellen Fachbegriffen und sonstigen Begrifflichkeiten in der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist von entscheidender Bedeutung, um Klarheit und Rechtssicherheit zu gewährleisten. Denn eine präzise Definition von Fachbegriffen stellt sicher, dass alle Beteiligten (einschließlich Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten, Denkmalpflegerinnen und Denkmalpflegern sowie Verwaltungsmitarbeitende) die gleichen Standards und Anforderungen verstehen und einhalten. Dies minimiert Interpretationsspielräume und verhindert Missverständnisse, die zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen können. Ebenfalls wird diese Satzung durch die vorweggestellte Definition von Begriffen für alle Beteiligten verständlicher und transparenter. Dies erleichtert die Anwendung der Vorschriften und fördert die Akzeptanz sowie das Vertrauen in die Regelungen. Klare Begriffe helfen dabei, die Ziele und Anforderungen der Satzung eindeutig zu kommunizieren. Eine einheitliche Verwendung von Fachbegriffen trägt zudem zur Konsistenz in der Anwendung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung bei. Dies ist in einem historischen Stadtkern mit über 250 Denkmälern besonders wichtig, da unterschiedliche Interpretationen zu uneinheitlichen und möglicherweise unpassenden baulichen Veränderungen führen könnten. Konsistente Begriffe gewährleisten eine harmonische und kohärente Stadtgestaltung.

## **3.2. Gestaltung baulicher Anlagen**

### § 3 | Ersatzbauten, bauliche Erweiterung und Nebengebäude

Durch die Forderung nach einer genehmigungsfähigen Neubauplanung, die sich maßstäblich und klar gegliedert in den Bebauungszusammenhang einfügt, wird sichergestellt, dass der Neubau harmonisch in das bestehende Stadtbild integriert wird. Dies trägt dazu bei, den historischen Charakter der Altstadt zu bewahren und das ästhetische Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Zudem verhindert die Regelung, dass nach dem Abriss von Gebäuden ungenutzte Brachflächen entstehen, die das Stadtbild negativ beeinflussen können. Ziel ist es, Baulücken zügig zu schließen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Verpflichtung zu einer Neubauplanung vor Abriss häufig dazu führt, dass wegen der mit einem Neubau verbundenen Herausforderungen von einem unbedachten Abriss abgesehen wird.

Bei der Neubebauung von Grundstücken ist es wichtig, die historischen Proportionen, Parzellierungen sowie Trauf- oder Giebelständigkeiten der Vorgängerbauten zu berücksichtigen. Dies trägt wesentlich zur harmonischen Integration eines etwaigen Neubauvorhabens in das bestehende Stadtbild bei. Da insbesondere der Stadtgrundriss und die damit verbundene Kleinteiligkeit prägend für die Stader Altstadt sind, ist ein Erhalt dieser Parzellenstruktur essentiell, um das Erscheinungsbild zu bewahren. Dabei müssen sich neue bauliche Anlagen an den bereichstypischen und

historischen Gegebenheiten orientieren. Dies bedeutet, dass neue Gebäude in ihrer Größe und Form den bestehenden Strukturen angepasst werden, um ein stimmiges Gesamtbild zu bewahren. Gerade bei der Bebauung von zusammenhängenden Grundstücken ist es besonders wichtig, die Fassade und das Dach parzellenbezogen zu gestalten, also die äußere Erscheinung der Gebäude in kleinere, parzellenbezogene Einheiten zu unterteilen, um die historische Parzellierung und die Proportionen gestalterisch abzubilden. Neben dem erhaltenden Charakter fördert dies auch die visuelle Vielfalt des Stadtbildes. Da diese Satzung dem städtebaulichen Erscheinungsbild dient, gelten diese Vorgaben ausschließlich für die jeweilige äußere Kubatur (sprich: die Gebäudehülle), sodass eine flexible Nutzung der Innenräume ermöglicht wird.

Alle neu zu errichtenden oder zu verändernden baulichen Anlagen müssen hinsichtlich ihrer Größe, Höhe und Kubatur sowie nach dem Maßstab, der Form und dem Material der Oberflächen mit dem Charakter der näheren Umgebung im Einklang stehen. Dabei ist das gesamte Gebäude vom Sockel über das Erdgeschoss, die Obergeschosse bis zum Dach als gestalterische Einheit zu behandeln. Es müssen somit alle Teile des Gebäudes in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein, um ein angemessenes Gesamtbild – sowohl bezogen auf das Gebäude selbst als auch in Bezug auf die nähere Umgebung – zu gewährleisten. Im Rahmen etwaiger künftiger Bauleitplanverfahren ist eine Abweichung von den Vorgaben dieser Satzung möglich, wenn andere Belange in der Abwägung überwiegen.

Erweiterungen und Anbauten sollen aus den wesentlichen Gestaltungsprinzipien des Hauptbaukörpers entwickelt werden. Dies umfasst neben den wesentlichen Proportionen und dem Material auch architektonische Details wie Fensterformen, Fassadengestaltung oder dekorative Elemente und verhindert die Entstehung von visuell dominanten oder unpassend wirkenden Fremdkörpern innerhalb einer baulichen Anlage, die störend auf das Stadtbild einwirken. Durch die Orientierung an den Prinzipien des Hauptbaukörpers wird eine gestalterische Kohärenz und Einheitlichkeit erreicht. Dies bedeutet, dass alle baulichen Elemente in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sind und ein stimmiges Gesamtbild gewährleistet ist.

#### § 4 | Fassaden

Aus dem baulichen Bestand der Stader Altstadt lässt sich ableiten, dass hier die massive Bauweise und insbesondere die Skelettbauweise in Form von Fachwerk prägend sind. Insofern wird durch die Regelungen sichergestellt, dass die Fassaden der Gebäude in einer traditionellen und historisch angemessenen Bauweise ausgeführt werden und so zum Erhalt des authentischen Charakters der Altstadt beitragen. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist von großer Bedeutung, um ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass die Gestaltungselemente des Erdgeschosses in den Obergeschossen fortgeführt werden müssen, um eine visuelle Kontinuität zu schaffen. Durch eine zu starke Überformung der Erdgeschosszonen wirken die Gebäude störend, da sie nicht mehr als gestalterische Einheit wahrgenommen werden können. Vertikal gliedernde Wand- oder Konstruktionselemente spielen eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung der Fassaden. Diese Elemente,

wie z.B. Pfeiler, Stützen oder vertikale Streben, tragen zur strukturellen und visuellen Gliederung der Fassaden bei. Sie betonen die Ausrichtung der Gebäude, schaffen eine klare und geordnete Struktur und sind gleichzeitig ein charakteristisches Merkmal historischer Bauweisen.

Die Regelung, dass horizontale Zonen ablesbar auszubilden und gliedernde Gestaltungselemente beizubehalten, zu ergänzen bzw. beim Neubau vorzusehen sind, trägt wesentlich zur visuellen Ästhetik der Gebäude bei. Horizontal gliedernde Gestaltungselemente, wie Gesimse, Bänder oder Fensterreihen, schaffen eine klare Struktur, indem sie die Fassade in harmonische Abschnitte unterteilen, und die Proportionen der Gebäude betonen. Die Beibehaltung und Ergänzung dieser Gestaltungselemente trägt zur historischen Authentizität der Altstadt bei, denn viele historische Gebäude weisen solche Gliederungselemente auf, die charakteristisch für die jeweilige Bauzeit und den Baustil sind.

Die Fassaden der historischen Gebäude sind regelmäßig durch die Fassadenöffnungen und deren Gestaltung geprägt, da diese zur Gliederung beitragen. Moderne Elemente wie Außenjalousien oder Rollläden würden das einheitliche und harmonische Erscheinungsbild der Fassaden deutlich stören. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Fassadenöffnungen oftmals gestalterische Details, die durch Jalousien oder Rollläden verdeckt oder beeinträchtigt werden könnten.

#### § 5 | Material und Farbe

Die Verwendung von hellroten, braunroten und blauroten Naturziegeln, ziegelausgefachtem Holzfachwerk sowie glatten Putzarten ist typisch für die historische Baub substanz in Stade und trägt wesentlich zum außergewöhnlichen Charme der Altstadt bei. Durch die Beschränkung auf diese Materialien wird sichergestellt, dass neue Bauvorhaben sowie Sanierungs- und Umbaumaßnahmen harmonisch in das bestehende Stadtbild integriert werden. Die Farbgestaltung der Fassaden, die sich aus der näheren Umgebung, also aus dem Bestand der Altstadt ableitet, fördert die städtebauliche Harmonie und Kohärenz. Eine einheitliche Farbpalette der zu verwendenden Naturziegel sorgt dafür, dass die Gebäude ein harmonisches, auf historischen Gegebenheiten beruhendes Gesamtbild ergeben und das historische Ambiente der Altstadt erhalten bleibt.

Das farbliche Spektrum ist im Bereich der Putzfassaden deutlich breiter. Dies belegen auch die vermehrten von anerkannten Restauratorinnen und Restauratoren durchgeführten Farbbefunduntersuchungen im Rahmen der Altstadtsanierung in den vergangenen Jahren. Grelle Farbtöne hingegen werden ausgeschlossen, da diese das visuelle Erscheinungsbild stören und die ästhetische Zusammengehörigkeit beeinträchtigen. Darüber hinaus ist die Verwendung von Naturziegeln und traditionellen Putzarten oft umweltfreundlicher als viele moderne Baustoffe.

Die Verwendung moderner und untypischer Materialien wie glänzende Wandbauteile, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Glasbausteine, gefärbtes Sonnenschutz-, Spiegel- und Drahtglas, Folien, Verkleidungen aus Metall, Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen ist auszuschließen, um das historische Erscheinungsbild der Altstadt nicht zu beeinträchtigen. Die genannten Materialien und Baustoffe sind für die Stader Altstadt völlig untypisch, passen nicht

zum historischen Charakter und beeinträchtigen ein qualitativ hochwertiges Stadtbild.

Sollten derartige Materialien im Einzelfall allerdings historisch belegbar ein konstitutives Element darstellen, sind diese als architektonische Besonderheit zu erhalten und somit von den vorgenannten Regeln ausgenommen. Ebenso können bei denkmalgeschützten Objekten über die Regelungen dieser Satzung hinausgehende Anforderungen an die materielle und farbliche Gestaltung gestellt werden, die auf dem Denkmalrecht basieren.

## § 6 | Fassadenöffnungen

Wandöffnungen in der Erdgeschosszone und der mittleren Zone müssen ein deutlich wahrnehmbares stehendes Format aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Höhe bis maximal 8 zu 10). Diese Regelung stellt sicher, dass die Fenster und Türen der Gebäude in ihren Proportionen den historischen Gegebenheiten bzw. Vorbildern entsprechen. Das stehende Format ist charakteristisch für historische Gebäude (liegende Formate kommen – zumindest in Norddeutschland – kaum vor) und trägt so zur Erhaltung des authentischen Erscheinungsbildes der Altstadt bei. Der Mindestabstand zwischen den Wandöffnungen beträgt 0,35 m, um eine harmonische und ausgewogene Fassadengestaltung zu gewährleisten. Da Glas historisch ein extrem teurer Baustoff war, war eine höhere Dichte an Fassadenöffnungen absolut untypisch. Dem wird durch den festgelegten Mindestabstand zwischen den Fassadenöffnungen Rechnung getragen. Diese Regelungen sind also aus dem Bestand der historischen Altstadt abgeleitet. Fachwerkhäuser weisen oftmals eine spezifische und individuelle Strukturierung der Wandöffnungen auf, sodass hier im Einzelfall – insb. wenn dies historisch belegt ist – Abweichungen von den Maßvorgaben erforderlich sind, damit die wertvollen Fachwerkfassaden in ihrer bauzeitlichen Form erhalten bleiben können.

In der Erdgeschosszone darf die Gesamtbreite der Wandöffnungen 80 % der Fassadenbreite nicht über- und 25 % nicht unterschreiten, um zwischen Erdgeschosszone und den Obergeschossen ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen. Eine zu große oder zu kleine Gesamtbreite der Wandöffnungen könnte das Erscheinungsbild der Fassaden negativ beeinflussen und den historischen Charakter der Altstadt beeinträchtigen. Insbesondere bei großflächigen Schaufenstern und Eingangsbereichen entsteht schnell eine visuelle Trennung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen. Derartige Überformungen sind insofern zu vermeiden, als dass das historische Erscheinungsbild durch die Erdgeschosszonen massiv gestört wird. Architektonische Gliederungselemente wie Gesimse, Bänder oder Pfeiler sind zu berücksichtigen, da sie zur strukturellen und visuellen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie betonen die Ausrichtung der Fassadengestaltung und schaffen eine klare und geordnete Struktur. Dass die Gliederungselemente auch bei Fassadenöffnungen im Erdgeschoss zu berücksichtigen sind, verhindert, dass dieses aufgrund der gewerblichen Nutzung visuell von den Obergeschossen losgelöst wird und vermeidet so die damit verbundene Störwirkung.

Für die Mittelzone der Fassaden werden ebenfalls Vorgaben zu Anzahl und Maß der Wandöffnungen getroffen: So dürfen diese 65 % der Fassadenbreite nicht über- und

25 % nicht unterschreiten. Auch diese Regelung stellt eine harmonische Fassadengestaltung mit historischem Bezug sicher und entspricht dabei eher den historischen Gegebenheiten, als die für die Erdgeschosszone zulässigen maximal 80%. Der größere Spielraum im Erdgeschoss ist als Zugeständnis an eine belebte und attraktive Innenstadt zu werten. Dies bietet den Gewerbetreibenden in den Erdgeschossen die Möglichkeit, ihre Waren so zu präsentieren, dass diese ausreichend in den öffentlichen Raum hineinwirken können.

Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone müssen mit einem mindestens 0,25 m hohen, massiven Sockel ausgeführt werden. Neben fehlenden historischen Vorbildern (es gab aufgrund der Kosten und der Sicherheitsaspekte schlicht keine bodentiefen Fenster) hat diese Regelung mehrere Gründe. Zum einen bietet ein massiver Sockel zusätzlichen Schutz und Stabilität. Der Sockel schützt die Fenster vor Beschädigungen und trägt zur Langlebigkeit der Bausubstanz bei. Zum anderen sorgt der Sockel für eine klare optische Unterscheidung zwischen dem Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen. Die Forderung nach einem massiven Sockel leitet sich darüber hinaus auch aus dem Bestand der Altstadt ab. Denn bei knapp 70 % aller Gebäude mit Schaufenstern sind entsprechende Sockel im Bestand vorhanden. Die Oberflächen des Sockels sind gestalterisch an die sonstige Fassade anzupassen, um sicherzustellen, dass der Sockel sich harmonisch in das Gesamtbild der Fassade integriert und keine störenden Kontraste entstehen.

Öffnungen für Ein- und/oder Zugänge ohne Sockel dürfen maximal 30 % der Fassadenbreite einnehmen. Zu große Öffnungen können das Erscheinungsbild der Fassaden erheblich verändern und den historischen Charakter beeinträchtigen. Durch die Begrenzung der Breite wird sichergestellt, dass die Fassaden ihre traditionelle und authentische Gestaltung bzw. Gliederung weitgehend beibehalten. Dabei stellen bereits 30 % einen Kompromiss dar, denn historisch betrachtet waren Ein- und/oder Zugänge noch deutlich knapper bemessen. Zugunsten einer zeitgemäßen Gestaltung der gewerblichen Flächen in den Erdgeschossen wurde der Spielraum also entsprechend deutlich erweitert.

## § 7 | Fenster

Ebenso charakteristisch wie die Gliederung der Fassaden durch Fassadenöffnungen ist für die historische Altstadt Stades auch die Gestaltung der Fenster. In der Bestandsaufnahme von 2023 wurde ermittelt, dass die Ausführung der Fenster mit Holzrahmen in der Stader Altstadt prägend ist, denn 65 % aller Gebäude weisen bei ihren Fenstern diese Materialität auf. Ein weiteres wichtiges Merkmal insbesondere norddeutscher Altstädte ist die Öffnungsrichtung der Fenster, die nämlich nach außen aufschlagen. Dies liegt in den häufig starken Winden begründet, die früher bei nach innen öffnenden Fenstern leicht durch etwaige Ritzen ins Gebäude eindringen konnten. Ist die Öffnungsrichtung allerdings nach außen vorgesehen, drückt der Wind die Fenster fester in die Angeln, sodass automatisch weniger Wind bzw. Kälte in die Häuser gelangen konnte. In Stade ist dieses Merkmal historisch gesehen ebenfalls von großer Bedeutung, allerdings haben heute nur noch rund 22 % der Gebäude nach außen öffnende Fenster. Eine Konzentration ist im nördlichen und nordöstlichen Bereich der Altstadt festzustellen. Dies ist wenig überraschend, da hier auch die Denkmaldichte noch deutlich höher ist als in der restlichen Altstadt.

Daher werden mit den Regelungen dieser Satzung zu den Fenstern insbesondere die beiden folgenden Ziele angestrebt: Erhalt und Wiederherstellung der historischen Fensterformen und –gliederungen sowie die Sicherstellung einer gestalterischen Qualität bei Sanierung, Modernisierung oder Umbau. Die geforderte Ausführung in Holz leitet sich zum einen aus dem Bestand ab und stellt zudem die Verwendung eines traditionellen und nachhaltigen Werkstoffs sicher, der eine warme Ausstrahlung besitzt und somit gut zum historischen Erscheinungsbild passt. Die Sprossenteilung ist in vielen historischen Gebäuden – nicht nur in Stade – zu finden, da großformatige Glasflächen früher schwer herzustellen und daher extrem teuer waren. Aus ähnlichen Gründen wurden zudem fast durchgängig mehrflügelige Fenster installiert, weshalb auch dieses historische Merkmal für Stade bewahrt bleiben soll. Bei Neu- oder Ersatzbauten sind diese Regelungen – abgesehen von der Öffnungsrichtung der Fenster nach außen – ebenfalls anzuwenden, damit diese sich harmonisch in das Stadtbild einfügen und der wertvolle städtebauliche Charakter erhalten bleibt. Waren historisch konstruktiv erforderlich (Glas teilend) und somit außen und innen hervortretend. Um die städtebauliche Sichtbarkeit sicherzustellen, sind Sprossen außenliegend anzubringen. Butzenscheiben, die außerhalb von Sakralbauten in Stade praktisch nicht vorkommen, werden ausgeschlossen.

Wie bereits hinsichtlich der Fassadenöffnungen soll auch hinsichtlich der Fenstergestaltung in den Erdgeschosszonen ein größerer Spielraum eingeräumt werden, damit eine zeitgemäße Warenpräsentation der diversen gewerblichen Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) möglich ist. Daher wird bei Schaufenstern im Erdgeschoss auf die Sprossung ebenso verzichtet wie auf die zwingende Vorgabe, Holzrahmen zu verbauen.

Dass die Fenster bei Fachwerkgebäuden bündig und bei Massivbauten mit deutlich erkennbarer Laibung einzubauen sind, beruht ebenfalls auf den traditionellen Gegebenheiten. In Fachwerkhäusern waren Fenster traditionell bündig mit der Außenwand eingebaut. Dies lag vor allem daran, dass sich kein Regenwasser auf dem Holz sammeln sollte. Zudem wurden die Fenster direkt am Fachwerk befestigt. Ein bündiger Einbau unterstützt also die charakteristische Optik von Fachwerkhäusern und trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbildes bei. Bei Massivbauten wurden Fenster traditionell mit einer äußeren Laibung versehen, die das Fenster optisch vom Mauerwerk abhebt. Die Laibung betont die Tiefe des Fensters und verleiht der Fassade eine plastische Struktur. So entsprechen die Regelungen den historisch typischen Merkmalen der jeweiligen Bauweisen, die durch die Regelungen auch für nachfolgende Generationen ablesbar bleiben.

In Stade dominieren Backsteinbauten bzw. –gefache, die in verschiedenen Rottönen ausgeführt sind. Hierzu bilden (gebrochen) weiße Fensterrahmen einen ortstypischen Kontrast, der durch die entsprechende Regelung erhalten bleiben soll. Gibt es allerdings einen historischen Befund, der eine andere Farbgebung belegt, so ist diesem Befund zu folgen, um auch die Besonderheiten im Stader Stadtbild zu bewahren.

Außerdem wird das Bekleben und Bemalen von Fensterscheiben untersagt, da dies eine unangemessene Wirkung in den öffentlichen Raum hervorruft, so die Blicke vom historischen Ensemble ablenkt und in Häufung gleichzeitig das Potenzial besitzt, die historischen Fassaden zu entstellen. Ein Bekleben der Schaufenster ist allerdings

nicht gänzlich unzulässig: hierzu werden weiter unten (§ 14 Abs. 8) noch genauere Regelungen getroffen.

### § 8 | Türen, Tore und Einfriedungen

Historische Außentüranlagen sind wichtige gestalterische Elemente und Zeugnisse traditioneller Handwerkskunst im Stadtbild der Stader Altstadt, die entsprechend zum charakteristischen Erscheinungsbild beitragen. Dies hat die Bestandserfassung (2023) bestätigt: Insgesamt 71% aller Türen in der Altstadt sind aus Holz gefertigt, darunter auch viele aufwendig gestaltete Exemplare (teilweise noch aus dem Barock!). Durch den Erhalt dieser Außentüranlagen wird sichergestellt, dass das traditionelle Erscheinungsbild bewahrt bleibt und moderne, unpassende Elemente vermieden werden. Zudem werden durch die möglichst bauzeitliche Farbgestaltung der Türen historische Elemente betont und so das baukulturelle Erbe anschaulich für nachfolgende Generationen gesichert. Ihre unterschiedlichen Stile bereichern das Stadtbild und schaffen visuelle Anreize für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher. Der Erhalt und die Aufarbeitung fördern also ein abwechslungsreiches und ansprechendes Stadtbild und sind zugleich besonders nachhaltig.

Um dieses charakteristische Merkmal der Stader Altstadt weiter zu betonen, sollen auch bei Neubauvorhaben sowie bei Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausschließlich Holztüren verwendet werden. Dies fördert das harmonische Erscheinungsbild und steigert auf diese Weise die Attraktivität der Altstadt als Anziehungspunkt sowohl für Einheimische als auch für Besucherinnen und Besucher. Glasanteile können dabei zwar realisiert werden, haben sich aber insgesamt unterzuordnen, um den grundsätzlichen Holzcharakter zu betonen.

Ebenfalls zum Erscheinungsbild der historischen Stadt gehört die Abfolge von engen Gassen, Straßen- und großzügigen Platzräumen. Ergänzt werden diese ganz unterschiedlich beschaffenen öffentlichen Räume durch Ein- und Durchfahrten auf privatem Grund. Da diese typischen Strukturen zumeist noch auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss beruhen, sollen sie ebenfalls erhalten bleiben. Gleiches gilt für erhaltene Einfriedungen, die sich noch vereinzelt in der Altstadt finden. Bei neu anzulegenden Einfriedungen werden Gambionen, Kunststoffgeflechte, glänzende oder reflektierende Verkleidungen sowie vergleichbarer Sichtschutz ausgeschlossen. Diese Materialitäten würden Fremdkörper im Stadtbild darstellen, die mit der historischen Bausubstanz nicht vereinbar sind und so das authentische Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen. Geschichtlich belegbare Materialien für Einfriedungen sind insbesondere Mauerwerk, Holz und Eisen. Einfriedungen in Form von heimischen Hecken sind allerdings auch uneingeschränkt zulässig, um die Natur in der dicht bebauten und entsprechend wenig durchgrüneten Altstadt zu stärken und ggf. Mikro-Lebensräume für Insekten oder kleine Brutvogelarten zu schaffen.

### § 9 | Dächer

Die rote Dachlandschaft ist eines der prägendsten Merkmale der Stader Altstadt und auch aus der Ferne bereits deutlich wahrnehmbar. Dabei spielen neben der farblichen Gestaltung der Dächer auch die Dachformen, die Neigungen und die

Dachaufbauten eine wichtige Rolle. Dies geht auch noch einmal aus der Bestandserfassung aus dem Dezember 2023 hervor. Neben der roten Dacheindeckung (77% aller Hauptgebäude) sind auch Satteldächer (51% aller Hauptgebäude) sowie „ungestörte“ Dächer ohne sichtbare Dachflächenfenster (72% aller Hauptgebäude) prägend für die Dachlandschaft der Stader Altstadt. Zudem darf nicht vergessen werden, dass Dächer eine wichtige Schutzfunktion für ein Haus, seine Substanz sowie seine Bewohnerinnen und Bewohner besaßen und immer noch besitzen. Geschlossene Dachflächen gewährleisteten diese Schutzfunktion am besten, da so am wenigsten Stellen für Störanfälligkeiten und Schäden bestehen. Jede Anschlussstelle für ein Fenster, eines Einschnittes etc. birgt ein Potenzial für eindringende Feuchtigkeit. Hieraus sowie aus weiteren historischen Merkmalen (bspw. starke Dachneigung) werden die Regelungen zu Dächern abgeleitet.

Die Vorgaben zur Dachneigung sowohl beim Bestand als auch bei etwaigen Neubauvorhaben sind somit aus den tatsächlich vorhandenen Charakteristika abgeleitet. Während bei bestehenden Gebäuden die Dachneigung zu bewahren ist, sind bei Neubauvorhaben nur mindestens 45° geneigte Dächer vorzusehen, damit diese sich in den Bestand harmonisch einfügen können und das traditionelle Erscheinungsbild der Altstadt im Ganzen gewahrt bleibt. Vereinzelt gibt es allerdings historisch belegbare Abweichungen von der nahezu einheitlichen roten Dacheindeckung. In solchen Fällen kann oder (im Falle des Denkmalschutzes) muss der ursprüngliche Farbton auch bei Neueindeckungen beibehalten werden. Dabei soll für die gesamte Dachfläche ein einheitliches Material verwendet werden, damit durch wechselnde Materialien und Farbtöne hervorgerufene Störwirkungen vermieden werden. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. Um eine nachhaltige Energieversorgung zu ermöglichen, werden hierfür in § 11 gesonderte Regelungen geschaffen.

Zum Erhalt der charakteristischen Dachlandschaft ist es darüber hinaus notwendig, Regelungen zu Dachaufbauten zu treffen, da diese erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des jeweiligen Daches haben und somit in Häufung auch auf das Gesamtensemble einwirken. Durch die Beschränkung der Gesamtbreite der Dachaufbauten auf höchstens die Hälfte der Breite der Gebäudeseite wird sichergestellt, dass das traditionelle Erscheinungsbild bewahrt bleibt und die Dachaufbauten harmonisch in das Gesamtbild integriert werden. Es erfolgt eine Gliederung des Daches während gleichzeitig einer unangemessenen und vor allem unüblichen Überfrachtung vorgebeugt wird. Die Vorgabe, dass Dachgauben als SchlepPGAuben oder mit Satteldach (Ausrichtung entgegengesetzt und Dachneigung analog zum Hauptdach) auszuführen sind, gewährleistet, dass sich Neubauten und Dachaufbauten im Bestand gleichermaßen harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügen. Für Dachflächenfenster, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, sowie Dacheinschnitte wie Loggien, Dachreiter, Glasfirste, verglaste Gaubenwangen oder Zwerchhausseitenwände gilt gleichermaßen, dass hierdurch das traditionelle Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft erheblich beeinträchtigt werden würde.

Stirn- und Windbretter aus Holz sind typisch für die Gestaltung von Ortsgängen in der Stader Altstadt, sodass auch diese Gestaltungselemente durch die vorliegende Satzung bewahrt werden sollen. Da historisch prägende Merkmale auch auf Dauer im Stadtbild sichtbar sein sollen, ist sowohl bei Bestandssanierungen als auch Neubauten die Verwendung traditioneller Materialien wie Holz vorgeschrieben.

Gerade wenn sie vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind, tragen Kaminköpfe (bzw. Schornsteine) nicht unwesentlich zum Erscheinungsbild eines Daches bei. Deshalb sollen prägende Kaminköpfe erhalten bleiben. Gestalterische Vorgaben für Neubauten lassen sich hieraus nicht ableiten. Allerdings ist auf Schornsteine und vergleichbare Anlagen aus metallisch glänzenden Materialien zu verzichten, wenn diese vom öffentlichen Raum aus sichtbar wären. Gerade aufgrund des metallischen Glanzes können diese Elemente eine erhebliche Störwirkung hervorrufen und von den eigentlich prägenden Merkmalen der Dachlandschaft ablenken. Eine Fernwirkung ist allerdings nicht zu erwarten, sodass entsprechende vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbare Elemente zugelassen werden können, um den Ansprüchen an eine zeitgemäße gastronomische Nutzung gerecht zu werden.

#### § 10 | Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Abgrenzung der beiden Zonen, die zur Unterscheidung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung dienen, wurde auf die vorhandene Bausubstanz gestützt. Die Bewertung erfolgte insbesondere anhand der Dichte an denkmalgeschützter bzw. sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz sowie der „Einheitlichkeit“ des Bestands. So sind in Teilen der Stader Altstadt deutliche Überformungen zu konstatieren. Diese Bereiche (Zone 1) sind deutlich weniger stark durch eine historische Bebauungsstruktur geprägt, als die in Zone 2 zusammengefassten Bereiche. In Zone 2 ist die Denkmaldichte so hoch und das Stadtbild so intakt, dass Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen nur sehr restriktiv und unter hohen Anforderungen zugelassen werden sollen. Dies soll insbesondere dem Schutz der weitgehend geschlossenen und einheitlichen roten Dachlandschaft dienen. Auch in der Zone 1 sind bestimmte Anforderungen einzuhalten, allerdings im Vergleich angemessen abgeschwächt.

Grundsätzlich soll die Nutzung der Solarenergie auch in der Stader Altstadt ermöglicht werden. Gleichzeitig gilt es, einen möglichst großen Schutz der historischen Substanz und des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen. Um diesem Widerspruch gerecht zu werden, bearbeitet die Hansestadt Stade diese Thematik aus verschiedenen Herangehensweisen:

- Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wurde eine Machbarkeitsstudie für ein Nahwärmenetz für die Stader Altstadt erarbeitet. Dabei sollen die Abwärme der Kläranlage sowie die Wärmeenergie aus Schwinde und Burggraben mittels Wärmepumpe genutzt werden, um die Gebäude in der Altstadt mit Wärme zu versorgen. Diese Planungen haben sich bereits relativ weit konkretisiert, sodass ein konkretes Szenario für mehrere Ausbaustufen vorliegt.
- Das Klimaschutzmanagement der Stadt arbeitet an Möglichkeiten zur Errichtung eines Solarparks, an dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt beteiligen könnten, um Solarenergie außerhalb der dicht bebauten Altstadt zu nutzen.
- Über die Neuaufstellung dieser Satzung wird erstmals die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen in der Altstadt ermöglicht. Dafür gelten aber bestimmte Voraussetzungen, um die besonders prägende rote Dachlandschaft zu erhalten. Aufgrund der weiteren Anstrengungen der Stadt sind diese Einschränkungen angemessen.

In der Zone 1 sind sowohl dachintegrierte als auch flach aufliegende Anlagen zulässig, wenn sie der Dachneigung entsprechen, eine klare rechteckige Form aufweisen sowie eine matte und entspiegelte Oberfläche besitzen, einen angemessenen Abstand zu den Dachkanten einhalten (dachintegrierte Anlagen dürfen auch die gesamte Dachfläche einnehmen) und sich hinsichtlich der Linienführung auch an diesen ausrichten. Für Flachdächer werden Ausnahmen von dieser Regel gemacht, solange die Anlagen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Auf eine rote Farbgebung wird hier verzichtet, da auch allgemein handelsübliche schwarze oder anthrazit gehaltene Modelle ermöglicht werden sollen. Dies stellt einen großen Kompromiss hinsichtlich dem Erhalt der roten Dachlandschaft zugunsten der erneuerbaren Energien dar. Obgleich in dieser Zone deutlich weniger denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sind, tragen natürlich auch diese Bereiche zum charakteristischen Gesamtbild bei.

Die deutlich sensibleren Bereiche in Zone 2 werden hingegen wesentlich restriktiver gehandhabt – hier fällt die Abwägung zugunsten des Bewahrens aus, da insgesamt deutlich mehr schützenswerte Substanz vorhanden ist und eine übermäßige, entstellende Überformung zu befürchten wäre. Zudem sind die Dachflächen in der Zone 2 oft sehr klein, verschattet oder ungünstig ausgerichtet. Die Gestaltungsregelungen aus Zone 1 werden daher übernommen und durch weitere Vorgaben ergänzt. In diesem Zuge wird die Installation von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen in diesen Bereichen auf die rückwärtigen Dachflächen beschränkt. Die Anlagen sollen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein, um das wertvolle und Identifikation stiftende Stadtbild mit all seinen Funktionen zu erhalten. Dabei darf der Gesamteindruck des Daches nicht nachhaltig verändert werden. Zudem wird für die Zone 2 festgelegt, dass die Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen eine naturrote Farbe aufweisen müssen. Auf diese Weise wurde ein Kompromiss gefunden, die Nutzung der Sonnenenergie zwar in allen Teilen der Altstadt zu ermöglichen, gleichzeitig aber ihr Erscheinungsbild im Wesentlichen zu erhalten.

Naturrote Solardachziegel sind als Hohlpfannen in beiden Zonen uneingeschränkt zulässig. Diese Regelung ist ein Vorgriff auf künftig zu erwartende Entwicklungen. Beispielsweise in Venedig oder Pompeji werden bereits vergleichbare Produkte (allerdings keine Hohlpfannen) getestet. Derartige Produkte besitzen zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber noch keine allgemeine Marktgängigkeit, da sie schlicht noch zu teuer sind. In Zukunft ist die Entwicklung zur Stader Dachlandschaft passender Solardachziegel aber durchaus vorstellbar. Da dies aus Sicht der Stadt die beste Kompromisslösung wäre, soll bereits mit dieser Satzung eine allgemeine Zulässigkeit begründet werden.

Um das optische Erscheinungsbild nicht übermäßig zur beeinträchtigen und keine zu große Unruhe in der Dachlandschaft entstehen zu lassen, ist dagegen eine Mischung verschiedener Systeme auf einer Dachfläche auszuschließen. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf Gauben, Erkern sowie sonstigen Dachein- und -aufbauten. Diese Dachflächen sind besonders exponiert, da sie sich vom sonstigen Dach abheben. Somit wären auch etwaige Anlagen auf diesen Bauteilen übermäßig exponiert und würden das Erscheinungsbild entsprechend besonders stark beeinträchtigen. Dies gilt jedoch nicht für die zuvor beschriebenen Solardachziegel, denn diese werden insgesamt als verträglich eingestuft.

Außerdem wird die Installation von Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen. Diese haben eine optisch dominierende Wirkung und ziehen die Blicke aufgrund der permanenten Bewegung besonders stark auf sich. Derartige Anlagen würden einen unangemessenen Kontrast zum historischen Ensemble darstellen und das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen. Erhebliche Attraktivitätsverluste sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch für Touristinnen und Touristen inklusive der damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen wären zu befürchten.

### § 11 | Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Die bisherige Gestaltungssatzung (2004) hat zu Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung keine Aussagen getroffen. Da diese Anlagen aber kontinuierlich an Bedeutung gewinnen – gerade auch bei gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel oder insbesondere Gastronomie – sind bei der vorliegenden Neuaufstellung der Satzung Regelungen aufzunehmen. Auch bei Baugenehmigungs- oder Nutzungsänderungsverfahren kommt es mit Bezug zu Anlagen der TGA regelmäßig zu Herausforderungen in der Abstimmung mit Bauwilligen sowie Architektinnen und Architekten. Diese Herausforderungen können durch die vorliegende Gestaltungs- und Werbeanlagenatzung nicht völlig vermieden, aber dennoch gelenkt werden. Dazu ist zunächst klarzustellen, dass die Regelungen nicht alle TGA-Anlagen umfassen, sondern nur solche die städtebaulich wirksam sind. Sprich: die Regelungen gelten nur für Anlagen, die an der Gebäudehülle angebracht werden.

Als Kompromiss zwischen Denkmalschutz und Klimaschutz (insb. Nutzung regenerativer Energien) wurden bereits weitreichende Zugeständnisse zur Überprägung der Dächer gemacht. Da diese Dachlandschaft ein besonders schützenswertes Gut darstellt, sollen neben Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen keine weiteren TGA-Anlagen auf den Dächern platziert werden. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer, da diese nicht positiv zum Stadtbild beitragen. Wenn TGA-Anlagen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind, werden sie auf Flachdächern als völlig unproblematisch eingeschätzt. Ausgenommen hiervon werden Antennen, Parabolantennen und ähnliche Dachaufbauten, da diese teilweise zur öffentlichen Daseinsvorsorge erforderlich sind. Allerdings dürfen diese nur auf den vom öffentlichen Raum abgewandten Dachseiten oder aber deutlich vom Straßenraum zurückgesetzt angeordnet werden.

Auch an den straßenseitigen Fassaden würden TGA-Anlagen (z.B. Klimageräte oder Wärmepumpen) störend wirken. Dies gilt insbesondere für Bereiche mit einem sehr dichten Denkmalbesatz, also viel erhaltenswerter Bausubstanz. In diesen Quartieren stellt sich ein bislang nur wenig beeinträchtigtes historisches Stadtbild dar, dass durch moderne technische Anlagen nicht gestört werden soll. An Fassaden, die vom öffentlichen Raum abgewandt bzw. nicht einsehbar sind, können TGA-Anlagen installiert werden, solange nicht wesentliche architektonisch bedeutsame Bauteile oder Gliederungselemente überdeckt oder wesentlich beeinträchtigt werden. Warenautomaten sowie Heiz- und/oder Wärmestrahler haben ein noch größeres Störpotenzial, sodass derartige Anlagen gänzlich ausgeschlossen werden.

Die große Anzahl an Denkmälern stellt einen bedeutsamen Umstand dar, der zur Unverwechselbarkeit der Stader Altstadt führt. Die denkmalgeschützten Gebäude tragen in besonderer Weise zum Stadtbild bei und besitzen somit gegenüber der

sonstigen (historischen) Bausubstanz eine hervorgehobene Bedeutung. Aus diesem Grund bleiben denkmalrechtliche Vorgaben unberührt. Auf und an Baudenkmalern sind Anlagen der TGA somit nur nach Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und Vorliegen einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig.

#### § 12 | Vordächer und Markisen

Bei Vordächern und Markisen handelt es sich um vom Gebäude vorspringende Bauteile, die erhebliche Auswirkungen auf die Fassade mit sich bringen. Zum einen beeinträchtigen diese Elemente die freie Sicht auf die Fassaden vom öffentlichen Raum aus und zum anderen stören sie das ästhetische Erscheinungsbild. Gerade bei historischen und denkmalgeschützten Gebäuden geht auf diese Weise ein Großteil der historischen und prägenden Wirkung verloren. Dies gilt umso mehr, je massiver die Vordächer bzw. Markisen ausgestaltet sind. Es ist daher notwendig, Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung dieser Elemente zu machen.

Um das notwendige Lichtraumprofil für Rettungsfahrzeuge jederzeit und allorts gesichert freizuhalten, werden Vorgaben zur maximalen Auskragung in den öffentlichen Raum gemacht. Vordächer und Markisen müssen mindestens 1,5m von der Mitte des öffentlichen Raums zurückbleiben, sodass eine Fahrgasse von mindestens 3m Breite zur Verfügung steht. Dieser Querschnitt ist für alle Fahrzeuge der Rettungskräfte ausreichend.

Oberhalb der oft durch gewerbliche Nutzung geprägten Erdgeschosszonen wäre die optische Störwirkung noch deutlich stärker. Deshalb wird die Zulässigkeit von Vordächern und Markisen auf die Erdgeschosse beschränkt. Zudem sind sie unmittelbar Eingangs- und/oder Schaufensterbereichen zuzuordnen. Aufgrund der erheblichen Störwirkung soll auf diese Weise verhindert werden, dass Fassaden unnötigerweise auf ihrer gesamten Breite mit Vordächern und/oder Markisen versehen werden. Dies würde die optische Trennung zwischen der Erdgeschosszone und den Obergeschossen, die durch die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen sowieso bereits häufig gegeben ist, noch deutlich verschärfen und die Durchgängigkeit vertikaler Gliederungselemente unterbrechen.

Dies gilt – wie bereits erwähnt – auch, je massiver die vorkragenden Bauteile ausgeführt sind. Deshalb sind Vordächer transparent und flach geneigt zu gestalten und somit möglichst behutsam in den Bestand einzufügen. Markisen müssen aus den gleichen Gründen Rollmarkisen sein, die aufgrund der geringen Volumina regelmäßig am verträglichsten sind. Tonnenmarkisen und ähnliche Produkte wirken deutlich massiver, weshalb die optische Beeinträchtigung auch stärker ist. Es sind zudem textile oder textilartige Stoffe in gedeckten Farben zu verwenden, um ein qualitativ hochwertiges und möglichst einheitliches Stadtbild zu erreichen. Beschichtete, glänzende, glatte oder reflektierende Gewebe, Motive, Muster, grelle Farben sowie Werbeaufschriften und –symbole würden die vorspringenden Bauteile – und damit die Fremdkörper in der historischen Stadtkulisse – noch zusätzlich betonen. Dies soll durch den Ausschluss der genannten Gestaltungsmerkmale vermieden werden.

Insgesamt sollen sich Vordächer und Markisen auf diese Weise möglichst wenig störend ins Stadtbild einfügen und die Fassaden nicht übermäßig beeinträchtigen oder gar entstellen. Bei der Platzierung ist daher ebenso behutsam vorzugehen wie bei der Gestaltung. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass durch die Montage der

Bauteile keine architektonisch-konstruktiven oder gliedernden Elemente verdeckt werden.

### § 13 | Baufluchten und Traufgassen

Der mittelalterliche Stadtgrundriss mit seiner kleinteiligen Parzellenstruktur, der Aufeinanderfolge unterschiedlicher Gassen-, Straßen- und Platzräume sowie der klaren, baulichen Abgrenzung von öffentlichem und privatem Raum ist – wie bereits geschildert – eines der wesentlichen Charakteristika der Stader Altstadt, das sogar den großen Stadtbrand in der Mitte des 17. Jahrhunderts überstanden hat. Diese städtebauliche Struktur ist unbedingt zu erhalten und für die folgenden Generationen zu sichern.

Von entscheidender Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die historischen Baufluchten. Durch die Vorgabe, dass straßen- und platzseitige Baufluchten bei Neu- oder Umbauten erhalten bleiben müssen, wird das Raumgefühl bewahrt, auch wenn Teile der Substanz abgängig sein sollten. Der mittelalterliche Stadtgrundriss bleibt dadurch dauerhaft ablesbar und erlebbar. Sollte in Einzelfällen kein vorheriger Bestand bekannt oder nachweisbar sein, so verläuft die Bauflucht auf der imaginären Verbindungslinie zwischen den beiden benachbarten Gebäuden. Dabei sind typische Vor- und Rücksprünge, die sich über die gesamte Fassadenbreite aber deutlich unterordnen müssen, denkbar, soweit die anhand der Verbindungslinie ermittelte Bauflucht ansonsten eingehalten wird.

Schmale, zumeist private Traufgassen zwischen den Gebäuden sind in einigen Teilen der Stader Altstadt prägend. Da diese Gassen historisch oft öffentlich oder jedenfalls halb-öffentlich waren, gab es hier historisch in der Regel keine Türen. Seit vielen Jahrzehnten allerdings sind die Traufgassen zumeist den Privatgrundstücken zugeschlagen und werden seitdem mit Türen vom öffentlichen Raum abgetrennt. Diese Möglichkeit soll weiterhin bestehen, soweit die Traufgassen deutlich erkennbar bleiben und sich diese Türen auch ansonsten in das Erscheinungsbild einfügen. Die Traufgassen-Türen müssen daher in Holz ausgebildet werden, dürfen maximal 2,5m hoch sein und müssen von der Fassade mindestens 0,25m zurückspringen. Der Stadtgrundriss bleibt auf diese Weise auch hinsichtlich dieses historischen Details ablesbar.

## **3.3. Gestaltung von Werbeanlagen**

### § 14 | Anzahl und Größe von Werbeanlagen

Die Regelung, dass an einer Fassadenansichtsseite je Gewerbebetrieb nur eine Werbeanlage in Form einer Parallelwerbung zulässig ist, verfolgt mehrere Ziele, die sowohl den ästhetischen und kulturellen Charakter der Altstadt als auch die funktionalen Bedürfnisse der Gewerbetreibenden berücksichtigen. Eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen kann das Erscheinungsbild der Altstadt stören und die historische Architektur überlagern, weshalb eine Begrenzung sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch in Bezug auf die maximalen Abmessungen erforderlich ist. Die Fokussierung auf Parallelwerbungen beruhigt und vereinheitlicht das Erscheinungsbild der Werbeanlagen auf ein altstadtverträgliches Maß, das Ordnung und Struktur der

Fassaden wahrt und den Gewerbetreibenden gleichzeitig die Möglichkeit einräumt, ihre Werbebotschaften in einer angemessenen und praktischen Form zu platzieren. Somit stellt die Regelung einen fairen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden sowie den Interessen des Städtebaus und des Denkmalschutzes dar.

Die nachfolgenden Regelungen präzisieren die zulässigen Formen und Maße von verschiedenen Werbeanlagen. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Parallelwerbung, da diese mit einem geordneten und „aufgeräumten“ Stadtbild am besten zu vereinbaren ist. Die Begrenzung von Höhe, Tiefe und Größe von Werbeanlagen sowie die Zulassung von ergänzenden, aber dezenten Werbeanlagen tragen dazu bei, das historische Stadtbild zu erhalten, während eine angemessene Kennzeichnung der Gewerbebetriebe möglich bleibt. Bei Parallelwerbung wird die Höhe grundsätzlich auf maximal 60cm beschränkt, aber insbesondere für höhere Gebäude Ausnahmen gemacht und so auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse reagiert: wenn bei Gebäuden eine Gesamthöhe von 16m überschritten wird, dürfen die Werbeanlagen ebenfalls höher (bis zu 1,0m) werden, müssen dafür aber gleichzeitig hinsichtlich ihrer horizontalen Ausdehnung eingeschränkt werden. So bleibt ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, ohne dass eine übermäßige Beeinträchtigung der Fassaden zu befürchten wäre. Die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Werbeanlagen wird zudem nochmals erhöht, indem neben der Parallelwerbung ein weiteres Format ermöglicht wird, nämlich in Form eines Auslegers oder eines Fahnenbanners. Beide Formate werden unter „Begriffe“ in § 2 definiert und an dieser Stelle der Satzung hinsichtlich ihrer maximalen Größe begrenzt, um auch hier einer Überfrachtung der Fassaden entgegenzuwirken.

Die Parallelwerbung kann auch mehrteilig ausgeführt werden, darf dann aber höchstens zwei produktbezogene Werbungen (bspw. bei Gastronomiebetrieben beliebt) aufweisen. Unzulässig sind hingegen mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenansichtsseite, die auf das gleiche Produkt hinweisen. Auf diese Weise wird eine übermäßige Häufung von Werbeanlagen vermieden. Da Werbeanlagen das historische Bild ohnehin stören, soll eine zu starke Überprägung der Fassaden vermieden und eine dezente Integration der Anlagen forciert werden, indem Wiederholungen gleichen Inhalts ebenso wie eine Ansammlung unterschiedlicher Gestaltungen untersagt werden. Gleichwohl bleiben für die Gewerbetreibenden ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, um auf den jeweiligen Betrieb aufmerksam zu machen und diesen zu präsentieren.

An abgeschrägten oder stumpfen Gebäudeecken (sog. Berliner Ecken) sind Werbeanlagen hingegen gänzlich unzulässig, wenn sie auch an angrenzenden Fassadenseiten installiert werden können. Diese Gebäudeecken sind in der Regel besonders markante architektonische Merkmale, die durch Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild noch stärker beeinträchtigt werden (zumal sie besonders schmale Ansichtsseiten darstellen). Vor allem bei historischen Gebäuden führen Werbeanlagen an solchen hervorgehobenen Ecken zu einer visuellen Überlagerung, die den ursprünglichen Charakter des historischen Stadtbildes verwässern kann. Insofern sollen diese städtebaulich markanten Ecken soweit möglich von Werbeanlagen freigehalten werden.

In den nachfolgenden Absätzen 7-10 werden weitere Möglichkeiten eröffnet, in der Altstadt Werbung für die verschiedenen Gewerbebetriebe zu platzieren. Dabei wird zum Teil auch je nach Nutzungsart unterschieden, um den individuellen Anforderungen gerecht zu werden, aber gleichzeitig keine generelle Zulässigkeit zu begründen, denn dies könnte ebenfalls zu der bereits angesprochenen und zu vermeidenden Überfrachtung führen. Bei Gastronomie-, Dienstleistungs- und freiberuflichen Betrieben (Abs. 12 stellt klar, dass freiberufliche Leistungen den Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gleichzustellen sind) ist es üblich, die Speisekarte bzw. die angebotenen Leistungen in einem Schaukasten zu bewerben. Dies wird auch in der Altstadt ermöglicht und gleichzeitig hinsichtlich der Größe beschränkt, um in Hinblick auf die Kleinteiligkeit der Fassaden keine unpassend großen Elemente zuzulassen. Auch Schaufensterbeklebung sind in der Altstadt möglich. Diese sollen sich ebenfalls dezent einfügen. Deshalb werden sie zum einen hinsichtlich des prozentual zulässigen Anteils an der Fensterfläche beschränkt und zum anderen wird eine inhaltliche Dopplung mit anderen Werbeanlagen ausgeschlossen. Abseits der Fassaden werden Aufsteller und sog. Beach-Flags im öffentlichen Raum unter bestimmten Voraussetzungen (u.a. Sondernutzungsgenehmigung erforderlich) ebenso ermöglicht wie Werbebanner über dem Straßenraum und Lichtinstallationen auf öffentlichen Flächen (jeweils ausschließlich temporär und nur für Veranstaltungen oder besondere Ereignisse).

Ordnungsrechtliche Verfahren wie insbesondere der erforderliche Antrag auf eine Sondernutzungserlaubnis, wenn im öffentlichen Raum geworben werden soll, bleiben von den Regelungen natürlich unberührt. In solchen Fällen erfolgt eine enge Abstimmung zwischen den zuständigen Fachabteilungen der Hansestadt Stade.

#### § 15 | Form, Farbe und Material von Werbeanlagen

Neben der zulässigen Art, Anzahl und Größe von Werbeanlagen sind vor allem auch die Form, die Farben sowie die Materialität von entscheidender Bedeutung, um ein harmonisches Gesamtbild zu wahren. Waagerechte Formate fügen sich besser in die Architektur der historischen Gebäude ein und wirken weniger dominant als andere Formate. Die genannten Gestaltungsformen (also Einzelbuchstaben, durchbrochene Schriftzüge, aus einem Werbeschild herausgearbeitete Schriftzüge sowie filigrane Symbole, Embleme und Wappen) ermöglichen eine dezente und stilvolle Kennzeichnung der Gewerbebetriebe, ohne das historische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Zweizeilige Schriftzüge bieten flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, sodass auch längere Firmennamen oder Produktbezeichnungen in einer geeigneten und gleichzeitig harmonischen Weise dargestellt werden können.

Da Werbeanlagen an Auslegern von der Fassade in den Straßenraum auskragen, treten diese für Passanten besonders stark in den Vordergrund. Insofern kann mit derartigen Elemente eine hohe Werbewirksamkeit erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist es angemessen, die Materialität entsprechend stark einzuschränken und so eine stilvolle Gestaltung zu sichern. Da Fahnenbanner in der Regel eine vertikale Ausrichtung haben, stellen diese eine Besonderheit innerhalb der Satzung dar und wirken somit schnell störend. Dennoch soll auch diese Möglichkeit für besondere (der Verwaltung zumeist bereits bekannte) Situationen ermöglicht werden. Um die

Störwirkung allerdings so weit wie möglich zu begrenzen, müssen diese so reversibel sein, dass sie täglich auf- und abgebaut werden können, bspw. indem das Fahmentuch in den Rahmen ein- und ausgehängt wird. So wirken diese Werbeanlagen nur während der Geschäftszeiten störend und geben ansonsten den Blick auf die jeweilige Fassade frei.

Auch die Regelungen zur Farbgebung von Werbeanlagen zielen darauf ab, ein Gleichgewicht zwischen den Interessen der Gewerbetreibenden an einer effektiven Werbewirkung und den Interessen der Allgemeinheit am Erhalt des historischen Stadtbildes herzustellen. Helle, gedeckte oder gebrochene Farbtöne wirken zurückhaltender und fügen sich besser in die natürliche Farbpalette historischer Gebäude ein. Sie tragen auf diese Weise dazu bei, dass die Werbeanlagen nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern sich harmonisch in die Umgebung integrieren, während grelle Farbtöne und glänzende Beschichtungen aufgrund ihrer hohen Auffälligkeit und starken Reflexionen das Gesamtbild stören und einen deutlich wahrnehmbaren Fremdkörper darstellen würden. Die Zulassung von kontrastierenden Farbgebungen unter bestimmten Bedingungen ermöglicht eine akzentuierte und individuelle Gestaltung der Werbeanlagen, ohne die Grundsätze für den Schutz des historischen Stadtbildes zu verletzen.

#### § 16 | Platzierung und Aufstellung von Werbeanlagen

Abgesehen von den bereits benannten Ausnahmen sind Werbeanlagen nur an Fassaden zulässig. Zudem wird Fremdwerbung ausgeschlossen. Wie bereits oben erläutert, muss ein Übermaß an Werbeanlagen vermieden werden, um das historische Ambiente – das durch jede moderne Werbeanlage ohnehin schon beeinträchtigt wird – nicht in erheblichem Ausmaß zu beschädigen. Die Ausnahme für historisch wertvolle Werbeanlagen berücksichtigt die Bedeutung für die Erlebbarkeit der Geschichte. Diese Werbeanlagen können einen wichtigen Beitrag zur Authentizität der Altstadt leisten. Die Erteilung eines Negativattests durch die Stadt ermöglicht eine Einzelfallprüfung und stellt sicher, dass nur tatsächlich historisch wertvolle Werbeanlagen von der Regelung ausgenommen werden.

Die Festlegung, dass Werbeanlagen mindestens 0,1 m unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses und maximal 1,2 m über der Erdgeschossdecke anzubringen sind, dient dem Erhalt der Proportionen und der Gliederung der (historischen) Fassaden. Diese Montagehöhe respektiert die architektonischen Gliederungselemente der Gebäude und sorgt dafür, dass die Werbeanlagen sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Der erforderliche Abstand zur Fassadenkante bzw. zur Nachbargrenze, der der Höhe der Werbeanlage entspricht, dient der Vermeidung von einer Überfrachtung der Fassaden und einer zu großen Dominanz des „Fremdkörpers“ Werbeanlage.

Wesentliche Bauteile wie Fenster, Türen, Gesimse, Säulen oder Zierelemente prägen das Erscheinungsbild der (historischen) Fassaden. Durch die Freihaltung dieser Elemente wird sichergestellt, dass die architektonische Qualität der Gebäude weiterhin sichtbar bleibt und nicht durch Werbeanlagen verdeckt oder beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Fachwerkgebäude, die die historische konstruktive Baukunst in besonderer Weise konservieren. Daher müssen alle Fachwerkelemente frei bzw. sichtbar bleiben. Diese Vorgaben werden noch weiter spezifiziert: so müssen

sich die Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung, Farbe und Verkleidung in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen und sich dieser unterordnen. Hiermit wird nochmals betont, dass Werbeanlagen Zurückhaltung üben und sich möglichst harmonisch einfügen sollen, um das prägnante Stadtbild der Stader Altstadt nicht zu überformen.

Vereinzelt bestehen Situationen oder sind denkbar, in denen sich mehrere Gewerbebetriebe bzw. Einzelhandelsgeschäfte in einem Gebäude befinden. In solchen Fällen sollen selbstverständlich auch beide Läden oder Betriebe auf sich aufmerksam machen und Werbeanlagen installieren können. Um das Fassadenbild auch in solchen Fällen nicht übermäßig zu stören, sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen. Ebenfalls denkbar bzw. vereinzelt vorhanden sind Geschäfte, die sich über die Erdgeschosszonen mehrerer Gebäude erstrecken. In solchen Fällen ist darauf zu achten, dass Werbeanlagen nicht gebäudeübergreifend montiert werden. Ansonsten wird die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäude und somit die Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur deutlich beeinträchtigt. Da gerade diese kleinteilige Parzellenstruktur ein wesentliches Erkennungsmerkmal des Stader Stadtgrundrisses ist, ist die Ablesbarkeit an den Fassaden und somit diese Regelung von ganz besonderer Bedeutung.

Durch die Vorgaben zur Einhaltung des Lichtraumprofils wird zum einen sichergestellt, dass keine Werbeanlagen auf Augenhöhe in den Straßenraum ragen und so besonders ablenkend wirken. Zum anderen werden Behinderungen und Gefahren vermieden, die durch in den öffentlichen Raum hineinragende Werbeanlagen entstehen könnten. Dazu zählen beispielsweise: Einschränkung der Sichtverhältnisse, Behinderung des Durchgangs oder auch die Beschädigung von Fahrzeugen. Etwaige ordnungsrechtliche Verfahren bleiben von den Regelungen natürlich unberührt. In solchen Fällen erfolgt eine enge Abstimmung zwischen den zuständigen Fachabteilungen der Hansestadt Stade.

Zettel- und Plakatanschläge führen oft zu einer Verschmutzung und ggf. Beschädigung von Gebäuden und Flächen. Sie beeinträchtigen das ästhetische Erscheinungsbild und können sogar historische Bausubstanz beschädigen. Durch die Konzentration von Zettel- und Plakatanschlägen auf ausgewiesene Flächen wird die gewünschte Ordnung gewährleistet und die Belästigung der Nutzerinnen und Nutzer der Altstadt reduziert.

In Absatz 7 werden weitere Standorte für Werbeanlagen ausgeschlossen, deren Begründung jeweils unterschiedlich gelagert sind:

- (a) Fensteröffnungen oberhalb der Erdgeschosszone: Fenster sind wesentliche Bestandteile und gliedernde Elemente von Gebäuden. Werbeanlagen an und in Fensteröffnungen würden deshalb das Fassadenbild stören – insbesondere in den Obergeschossen, wo die Fenster oft kleiner und filigraner sind, würden Werbeanlagen die feine Gliederung der Fassade und der Fenster maßgeblich beeinträchtigen.
- (b) Brandwände und Brandgiebel: Hierbei handelt es sich oft um markante architektonische Elemente, sodass Werbeanlagen eine stark prägende und weitreichende Wirkung entfalten würden, die dem Charakter der Altstadt zuwiderliefe.

- (c) Schornsteine und Masten: Werbeanlagen an derart herausgestellten Elementen hätten ebenfalls eine enorme Fernwirkung und könnten daher die besonders schützenswerte rote Dachlandschaft beeinträchtigen.
- (d) Vorgärten und Einfriedungen: Werbeanlagen in Vorgärten oder an Einfriedungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese das Straßenbild beeinträchtigen und eine unerwünschte visuelle Unruhe erzeugen würden. Zudem wird kein wirtschaftlicher Mehrwert für die ansässigen Betriebe erkannt, der eine zusätzliche Beschilderung in Vorgärten oder an Einfriedungen rechtfertigen würde.
- (e) Grün-, Wasser- und Freiflächen: Solche Bereiche sind in der dicht bebauten Altstadt ohnehin rar. Werbeanlagen würden diese Bereiche entwerten und die wichtige Erholungsfunktion beeinträchtigen.
- (f) Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs: Werbeanlagen an diesen Elementen könnten die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, indem sie die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer ablenken oder die Sicht auf wichtige Verkehrsinformationen verdecken. Werbeanlagen würden also ihre Funktion beschädigen und gleichzeitig das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums stören.
- (g) Bänke und Abfallbehälter: Qualitativ hochwertiges Stadtmobiliar kann den öffentlichen Raum stilvoll ergänzen. Werbeanlagen an diesen Einrichtungsgegenständen könnten schnell zu einem unordentlichen und minderwertigen Erscheinungsbild führen.

#### § 17 | Werbeanlagen an Vordächern und Markisen

An Vordächern können grundsätzlich Werbeschriften auf der Stirnseite aufgebracht werden, während Werbeanlagen in Form von Tafeln, Schildern, o. Ä. allgemein nicht zulässig sind und an bzw. auf Markisen gar nicht geworben werden darf. Da es sich hier jeweils um auskragende Bauteile handelt, die für sich genommen bereits nur schwer mit dem historischen Stadtbild vereinbar sind, haben Werbeanlagen hier eine besonders große Störwirkung. Durch Werbeanlagen werden nämlich die Blicke noch stärker auf diese Bauteile gelenkt, die wiederum den unverstellten Blick auf die meist historischen Fassaden nehmen. Insofern ist in diesen prägnanten Bereichen restriktiv mit Werbeanlagen umzugehen.

Deshalb werden ausschließlich Werbeschriften – keine Symbole, Logos oder vergleichbare Anlagen – an der Stirnseite von Vordächern zugelassen. Diese können insbesondere den Eingangsbereich noch einmal betonen, sodass hierdurch für die Betriebe ein Mehrwert erreicht werden kann. Kein Mehrwert wird in einer Dopplung der Werbung (ergänzend zur Parallelwerbung an der Fassade) gesehen. Die Werbeschriften an den Stirnseiten von Vordächern sind dezent zu gestalten und müssen daher deutlich kleiner ausfallen, als die in § 14 festgelegten Maximalmaße. Zudem ist darauf zu achten, dass diese nicht zu sehr über die Kanten des Vordachs überstehen. Zum einen muss das Lichtraumprofil gewahrt bleiben und zum anderen wären die visuellen Effekte so stark, dass eine weitere Beeinträchtigung der Fassaden und damit des Stadtbildes die Folge wäre.

## § 18 | Beleuchtung von Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist grundsätzlich zulässig, muss sich jedoch an einige Regeln halten, um Belästigungen und eine Überbeleuchtung zu vermeiden. Dazu muss sich die Beleuchtung von Werbeanlagen der öffentlichen Beleuchtung unterordnen, denn diese dient in erster Linie der Sicherheit und Orientierung im öffentlichen Raum. Die Beleuchtung von Werbeanlagen soll demgegenüber dezent und zurückhaltend sein, da diese sonst schnell die Fassade dominieren und die historischen Gebäude entstellen. Dies hätte fatale Folgen für das Stadtbild. Insbesondere grelle Farben, blendendes und blinkendes Licht führen zu erheblichen Belästigungen bei Nutzerinnen und Nutzern der Altstadt, sodass dies ausgeschlossen sein muss. In den Obergeschossen wird zudem vielfach noch gewohnt, weshalb derartige Beleuchtung auch die Wohnqualität unverhältnismäßig stark beeinträchtigen würde. Indirekt hinterleuchtete Silhouetten und indirekte Beleuchtung an Auslegern sind zulässig, da sie eine dezente und elegante Form der Beleuchtung darstellen, die sich gut in das Gesamtbild der Altstadt einfügt. Diese Art der Beleuchtung erzeugt keine Blendung und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Fassade nicht.

Es wird zudem festgelegt, dass ausschließlich warmweißes Licht zur Beleuchtung von Werbeanlagen zu verwenden ist, da kaltes Licht schnell Blendwirkungen entfaltet und ein dezenteres, wärmeres Licht besser zum historischen Ambiente passt, wenn man sich bspw. die frühere Beleuchtung mit Gaslaternen vor Augen ruft. Um eine weitere, über die Werbeanlage hinausgehende Störung der Fassaden zu vermeiden, sollen zudem etwaige Leitungen und Leuchten so unauffällig wie möglich, also verdeckt oder hinter der Werbeanlage angebracht werden.

In Abs. 4 werden verschiedene Beleuchtungsvarianten aufgezählt, die in der Altstadt nicht genutzt werden dürfen, da sie das ästhetische Erscheinungsbild der Altstadt beeinträchtigen und den historischen Charakter der Gebäude zum Teil erheblich stören würden. Dies sind im Einzelnen:

- Selbstleuchtende Buchstaben, Auslegerleuchten und Leuchtstoffröhren: Diese Werbeanlagen können eine starke Blendwirkung verursachen, die sowohl die Verkehrssicherheit als auch das ästhetische Empfinden von Passantinnen und Passanten beeinträchtigt.
- Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Schriften: Bewegte Schriften lenken die Aufmerksamkeit von Passantinnen und Passanten sowie von Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern ab. Außerdem erzeugt die ständige Bewegung eine optische Unruhe, die das harmonische Gesamtbild der Altstadt stört.
- LED-Paneele mit wechselnden Bildsequenzen: Bildschirme strahlen eine hohe Dynamik und Helligkeit aus, die in der historischen Altstadt als störend empfunden werden kann, insbesondere weil die Vielfalt der Inhalte, die auf Bildschirmen dargestellt wird, zu einer Reizüberflutung führen kann.
- Blink- und Lauflichter: Die Ausführungen zu wechselnden oder bewegten Schriften gelten hier gleichermaßen.
- Bildschirme und bildschirmähnliche Geräte (auch in Schaufenstern): Die Ausführungen zu LED-Paneelen gelten hier gleichermaßen.

- Beleuchtung von Werbeanlagen über Wand-, Boden- oder Himmelsstrahler: Die Beleuchtung von Werbeanlagen mit Strahlern führt zu Lichtverschmutzung. Außerdem wird die Nachtruhe von Anwohnerinnen und Anwohnern gestört und für eine Altstadt unnatürliche und unpassende Akzente gesetzt.

Werbeanlagen oder –formen, bei denen auf akustische Weise zusätzliche Aufmerksamkeit erzeugt werden soll, verursachen Lärm, der sowohl Anwohnerinnen und Anwohner als auch Passantinnen und Passanten stört. Bei einer Häufung entsteht zudem eine extreme Reizüberflutung, die zwingend zu vermeiden ist. Insofern werden derartige Anlagen ebenfalls ausgeschlossen. Das gleiche gilt für spiegelunterlegte Werbeanlagen, da diese eine starke Blendwirkung verursachen und optische Unruhe erzeugen. Optische Unruhe entsteht auch durch rotierende oder anderweitig bewegliche Objekte, weshalb diese in der Stader Altstadt ebenfalls nicht zulässig sind.

### § 19 | Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen

Starre Regelungen können in einem so abwechslungsreichen Stadtbild wie der historischen Stader Altstadt nicht in jedem Einzelfall die gewünschten Effekte erreichen, da es vereinzelt immer wieder atypische Sonderfälle gibt. Für diese wenigen denkbaren Konstellationen wird ein Auffangtatbestand geschaffen, über den im Einzelfall die Abt. Bauaufsicht und Denkmalschutz der Hansestadt Stade im pflichtgemäßen Ermessen entscheidet. Für die Ablehnung einer eigentlich genehmigungsfähigen Werbeanlage muss eine offensichtlich erhebliche Beeinträchtigung des Gebäudes oder des öffentlichen Raums vorliegen.

Die Regelung zur Entfernung von Werbeanlagen ohne Zweckbestimmung legt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Entfernung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Gebäudeteile und Wandflächen den Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude auf. Werbeanlagen ohne Zweck wirken schnell vernachlässigt und ungepflegt und können so den Eindruck trüben. Durch die unverzügliche Entfernung solcher Werbeanlagen wird sichergestellt, dass ein ordentliches Stadtbild gewahrt bleibt.

Amtliche und kirchliche Mitteilungen sowie Hinweise auf kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind wichtige Informationen für die Bürgerinnen und Bürger. Durch die Zulassung von Werbeanlagen auf beweglichen, befristet angebrachten Werbeträgern wird sichergestellt, dass diese Informationen leicht zugänglich und gut sichtbar sind. Dies trägt zur Information und Teilhabe der Bevölkerung am öffentlichen Leben bei. Etwaige ordnungsrechtliche Verfahren bleiben von den Regelungen natürlich unberührt.

Bauzäune beeinträchtigen das Stadtbild ohnehin, da sie in der Regel sehr markant vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind oder diesen einengen. Das temporäre Anbringen von Werbeanlagen an solchen Bauzäunen verschärft dies nur unwesentlich. Allerdings können Werbeanlagen an Bauzäunen auch die Sicht auf angrenzende Betriebe verdecken oder zumindest verschlechtern. So können Werbeanlagen an Bauzäunen auch zu einer weiteren Beeinträchtigung der Sichtbarkeit benachbarter Betriebe führen. Daher werden diese nur ausnahmsweise und nicht regelmäßig zugelassen.

### **3.4. Schlussbestimmungen**

#### § 20 | Abweichungen

Die Erfahrung zeigt, dass in historischen Altstädten Pauschalregelungen nicht immer funktionieren, da immer wieder besondere Gegebenheiten vorliegen, die bei Aufstellung der Satzung so nicht vorhersehbar waren. Zudem können die Regelungen dieser Satzung in Einzelfällen besondere Härten hervorrufen, die weder gewollt noch gewünscht waren.

Für solche atypischen Fälle wird eine Abweichungsmöglichkeit von den Regelungen dieser Satzung vorgesehen. Über die Genehmigung von Abweichungen entscheidet die Stadtverwaltung der Hansestadt Stade (insbesondere Abt. Bauaufsicht und Denkmalschutz) im pflichtgemäßen Ermessen. Eine satzungsimmanente Abweichungsmöglichkeit stellen historisch belegbare Zustände dar – insbesondere, wenn diese aus der Entstehungszeit des jeweiligen Gebäudes stammen. Diese sind in der Regel mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### § 21 | Übergangsvorschriften

Für bereits vor Erlass dieser Satzung vorhandene bauliche Zustände, die dieser Satzung widersprechen, besteht Bestandsschutz. Dies trägt zur Rechtssicherheit bei und verhindert, dass Eigentümerinnen und Eigentümer aufgrund dieser Satzung zu Änderungen an ihrer jeweiligen Immobilie unmittelbar gezwungen werden. Im Falle einer Sanierungs- oder Umbaumaßnahme sind allerdings satzungskonforme Zustände herzustellen.

#### § 22 | Ordnungswidrigkeiten

Um die Durchsetzbarkeit der getroffenen Regelungen zu erhöhen, werden Sanktionsmöglichkeiten geschaffen. Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften wie dieser Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die gemäß § 80 Abs. 5 NBauO entsprechend geahndet werden können. Die Höhe der Geldbuße richtet sich nach dem Verstoß und kann bis zu 500.000 Euro betragen.

#### § 23 | Inkrafttreten

Da die Regelungen möglichst unverzüglich greifen sollen, ist die Bekanntmachung und Inkraftsetzung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung entsprechend unmittelbar nach dem Ratsbeschluss vorgesehen.

Die bestehenden Satzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (von 2004) und zur Gestaltung von Werbeanlagen (von 1981) in der Stader Altstadt sind gleichzeitig aufzuheben, damit nicht mehrere, sich teilweise widersprechende Vorgaben für den gleichen Regelungskreis bestehen.

## 4. Ablauf des Aufstellungsverfahrens

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Gestaltungssatzung „Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Stade“
  - 26. September 2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB
  - 16. September 2024 – 30. September 2024
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  - 11. September 2024 – 16. Oktober 2024
- Auslegungsbeschluss zur „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade – Altstadt“
  - 24. März 2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit / Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  - 22. April 2025 – 23. Mai 2025
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
  - 22. April 2025 – 23. Mai 2025
- Satzungsbeschluss zur „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade – Altstadt“
  - 30. Juni 2025

## 5. Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Stade hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 die Aufstellung der „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade – Altstadt“ beschlossen.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister i.A.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Bossen) (Siegel)

---

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.09.2024 – 30.09.2024. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister i.A.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Bossen) (Siegel)

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister i.A.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Bossen) (Siegel)

---

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Stade hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 dem Entwurf der „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade – Altstadt“ und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2025 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung wurden im Zeitraum vom 22.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025 öffentlich ausgelegt und zusätzlich unter der Adresse [www.stadt-stade.info/beteiligung](http://www.stadt-stade.info/beteiligung) in das Internet eingestellt.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister i.A.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Bossen) (Siegel)

---

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister i.A.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Bossen) (Siegel)

---

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Hansestadt Stade hat die „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade – Altstadt“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 30.06.2025 als Satzung beschlossen.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister

Stade, den \_\_\_\_\_ (Hartlef) (Siegel)

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zur „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade – Altstadt“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.09.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit rechtverbindlich geworden.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister i.A.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Bossen) (Siegel)

---

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen der „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Stade – Altstadt“ nicht geltend gemacht worden.

HANSESTADT STADE  
Der Bürgermeister i.A.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Bossen) (Siegel)