

## AUSSENWERBEANLAGEN IM SANIERUNGSGEBIET KARL-MARX-STRASSE / SONNENALLEE

**Hilfestellungen für Antragsteller\*innen (Baugenehmigung nach BauO Bln,  
sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, denkmalrechtliche  
Genehmigung nach DSchG Bln)**

Stand 17.08.2017

### GRUNDSÄTZE



Diese Hilfestellungen gelten insbesondere für Vorhaben im zentrumsgeprägten Teilgebiet Karl-Marx-Straße des Sanierungsgebietes, da hier erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen zu stellen sind. Zentrenräume sind nur dann für Besucher\*innen attraktiv und werden entsprechend gerne und häufig aufgesucht, wenn sie als angenehmes Umfeld wahrgenommen werden. Hierzu trägt eine qualitätsvolle Gestaltung erheblich bei. Die Fassadengestaltung der Immobilien prägt gemeinsam mit der Gestaltung der Straßen und Plätze das "Gesicht" des Zentrums und stellt damit ein wichtiges Potenzial für die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Zentrums dar. Dementsprechend unterliegt die Fassadengestaltung der sanierungsrechtlichen Steuerung. Hierzu gehören insbesondere auch die Gestaltung der Außenwerbeanlagen, der Schaufenster wie auch der Rollläden, Markisen und Vordächer von Geschäften.

Hierzu wurden bereits im Jahr 2012 in einem Fassadenleitfaden Gestaltungsziele formuliert und zwischenzeitlich auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft. Die dort genannten Vorgaben zur Gestaltung gelten ausdrücklich als Sanierungsziele und sind bei der Antragstellung für Vorhaben zu beachten (*siehe Anlage 1*):

Zu unterscheiden sind Flachanlagen, die parallel zur Außenwand angeordnet sind, und Krag Schilder, die als Ausleger senkrecht zur Fassade in den Straßenraum hineinragen. Insgesamt sollte für Größe und Anordnung der Werbeanlagen gelten: weniger ist mehr. Großformatige, unproportionale Anlagen, gepaart mit dominanten Schaufensteranlagen, stören die Gesamtwirkung der Fassade und führen zu einer Trennung von Erd- und Obergeschoss.

Werbeanlagen sollten nur im Bereich des Erdgeschosses, maximal in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses, angebracht werden. Vorhandene Gestaltungselemente wie Stuck oder Gesimse dürfen nicht von Anlagen überdeckt werden. Einzelbuchstaben, welche die Fassade zwischen den einzelnen Buchstaben sichtbar lassen und somit die optische Einheit weniger stören, sind gegenüber Kästen zu bevorzugen und bei Denkmälern gewünscht. Unterschiedliche Schrifttypen oder mehrzeilige Schriften sollten vermieden werden. Bei Auslegerträgern ist die Größe zu begrenzen (ca. 80 x 80 cm), die maximale Auskrantung sollte < 90 cm betragen. Farblich sollten die Anlagen mit der Gesamtfassade harmonisieren. Werbeanlagen zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollten auf die darunter liegenden Fenster- und Türöffnungen Bezug nehmen. Ein Abgleich mit benachbarten Werbeanlagen ist ebenfalls notwendig. Die Anlagen müssen sich auf die Stärke der Leistung beziehen. Die Anzahl sollte auf eine Werbeanlage pro Geschäftseinheit beschränkt bleiben.



Ergänzend gilt bzgl. der Gestaltung der Schaufenster, dass Schaufensterbeklebungen nicht so erfolgen sollen, dass sie die Nutzungseinheit nach außen zu den Besucher\*innen des Zentrums hin abschotten. Vielmehr soll eine transparente Wahrnehmung der Läden entlang der Straße mit einem positiven Gesamteindruck vermittelt werden. Unzulässig sind auch Beklebungen mit schrillen Werbeeffekten.

**Grundsätzlich ist zu beachten, dass alle Werbeanlagen im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtig sind.**

Es ist ein Antrag beim Bezirksamt zu stellen. Für Werbeanlagen im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee gelten je nach Größe ihrer Ansichtsflächen unterschiedliche Antragsverfahren (siehe unten).

Die/der Antragssteller\*in muss nicht bauvorlageberechtigt sein (d. h. Architekt\*in oder Bauingenieur\*in sind nicht zwingend erforderlich).

Um einen schnellen Ablauf des Genehmigungsverfahrens zu gewährleisten und Nachforderungen zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Antragstellung die Sprechstunden bei den nachfolgend genannten Sachbearbeiter\*innen aufzusuchen (i.d.R. dienstags und donnerstags, jeweils von 9.00 bis 12.00 Uhr).

### GENEHMIGUNGSVERFAHREN FÜR WERBEANLAGEN BIS ZU 2,50 M<sup>2</sup> GESAMTANSICHTSFLÄCHE JE NUTZUNGSEINHEIT

Im Sanierungsgebiet ist für alle Außengestaltungsanlagen eine sanierungsrechtliche Genehmigung notwendig. Auch die Veränderung einer bestehenden Werbeanlage (Neubeschriftung oder -beklebung von bestehenden Werbeträgern) ist genehmigungspflichtig. Bei einer Ansichtsfläche von bis zu 2,50 m<sup>2</sup> (zu beachten ist, dass sich die Grenze von 2,50 m<sup>2</sup> auf die Summe aller vorhandenen und geplanten Werbeanlagen bezieht) ist hierfür ein formloser sanierungsrechtlicher Antrag zu stellen (*Beispiel siehe* zureichen:

- ➔ ein Foto des vorherigen Zustands einschließlich der links- und rechtsseitig angrenzenden Werbeanlagen benachbarter Einrichtungen und einschließlich des ersten Obergeschosses,
- ➔ Bauzeichnungen der Erdgeschosszone mit den geplanten Werbeanlagen inkl. Maßen,
- ➔ eine Fotomontage der geplanten Werbeanlage im selben Bildausschnitt wie beim Bestandsfoto
- ➔ eine textliche Baubeschreibung der Art der Anlage und der Materialien und Farben.





Der Antrag ist einzureichen beim jeweils zuständigen Mitarbeiter des Fachbereichs Stadtplanung:

**Sanierungsgebiet, Teilgebiet Karl-Marx-Straße****nördlich Werbellinstraße / Ganghoferstraße**

Herr Faulenbach (Tel. 030 / 90239-2153)

**Sanierungsgebiet, Teilgebiet Karl-Marx-Straße****südlich Werbellinstraße / Ganghoferstraße**

Herr Fenske (Tel. 030 / 90239-1278)

**Allgemeine E-Mail-Adresse**

[stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)

**Postanschrift**

Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung,  
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin.

Für die Bearbeitung eines vollständig eingereichten Antrags auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist im Regelfall ein Monat einzuplanen.

Der sanierungsrechtliche Antrag ist in Papierform mit eigenhändiger Unterschrift einzureichen. Die Anlagen sind dem Antrag in ausgedruckter Form beizufügen. Im Einzelfall ist auch eine digitale Übersendung von Anlagen möglich.

Befindet sich die vorhandene oder geplante Werbeanlage an einem denkmalgeschützten Gebäude bzw. ist eines der benachbarten Gebäude als Denkmal eingetragen, ist zusätzlich ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung beim Fachbereich Stadtplanung, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen (*siehe Anlage 3*).

Dem Antrag ist folgende Unterlage beizufügen:

- ➔ Darstellung des Anbringungsortes und der näheren Umgebung einschließlich vorhandener Werbeanlagen mit maßstäblicher Eintragung der beantragten Werbeeinrichtung (Foto oder Zeichnung).

Zuständig für das denkmalrechtliche Antragsverfahren und Fragen hierzu sind:

**Denkmale westlich der Achse Karl-Marx-Straße**

Herr Schmidt (Tel. 030 / 90239-2459)

**Denkmale östlich der Karl-Marx-Straße\***

Frau Maaser (Tel. 030 / 90239-3363)

**Allgemeine E-Mail-Adresse**

[stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)



## GENEHMIGUNGSVERFAHREN FÜR WERBEANLAGEN GRÖßER ALS 2,50 M<sup>2</sup> ANSICHTSFLÄCHE

Für alle Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 2,50 m<sup>2</sup> (Summe der Flächen aller Werbeanlagen) ist neben dem sanierungsrechtlichen Antrag (*siehe Anlage 2*) zusätzlich ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren (*siehe auch § 63a der Bauordnung Berlin in Verbindung mit § 8 der Bauverfahrensverordnung BauVerfVO*) zu stellen (*siehe Anlage 4*).

Als Anlagen zum Bauantrag sind die für Werbeanlagen kleiner als 2,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche genannten Unterlagen (*siehe oben*) einzureichen. Zusätzlich ist ein Auszug aus der Flurkarte mit Einzeichnung des Standortes erforderlich.

Ist ein Bauantrag zu stellen, wird automatisch die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt, sodass kein gesonderter Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden muss.

Zuständig für den Bauantrag und Fragen hierzu sind die nachfolgenden Mitarbeiterinnen des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht (*siehe auch Anlage 5*):

**Gebiete östlich der Karl-Marx-Straße  
zwischen Ganghoferstraße und Reuterstraße**  
Frau Rillcke (Tel. 030/90239-2506)

**Gebiete östlich der Karl-Marx-Straße nördlich Reuterstraße und  
westlich der Karl-Marx-Straße und nördlich der Werbellinstraße**  
Frau Schenke (Tel. 030/90239-2780)

**Gebiete östlich der Karl-Marx-Straße  
südlich Ganghoferstraße**  
Frau Averkamp (Tel. 030/90239-1528)

**Gebiete westlich der Karl-Marx-Straße  
südlich Werbellinstraße**  
Frau Stein (Tel. 030/90239-2367).

**Allgemeine E-Mail-Adresse**  
[bwa@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:bwa@bezirksamt-neukoelln.de)

Der Bauantrag mit allen Anlagen ist zweifach einzureichen in Papier und sowie digital (CD). Für die Bearbeitung des vollständig eingereichten Bauantrages sind circa 2,5 Monate einzuplanen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fachstellen des Bezirksamtes fehlende sowie bei Bedarf konkretisierende / klarstellende Unterlagen nachfordern können. Ansonsten können in einem laufenden Baugenehmigungsverfahren seitens des Antragstellers keine Unterlagen mehr ausgetauscht werden. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt anhand der vorliegenden sowie der nachgeforderten Unterlagen.

Weiterhin ist zu beachten, dass mit der Baugenehmigung in der Regel Gebühren nach der "Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen"

(Baugebührenordnung) des Landes Berlin zu leisten sind:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml)

Dabei werden unterschiedliche Werbeanlagen jeweils einzeln mit einer Gebühr belegt (mindestens 100 Euro). Wer z.B. einen Werbeschriftzug über dem Schaufenster sowie gleichzeitig eine Tafel an der Fassade genehmigt bekommt, muss 2 x 100 Euro bezahlen. Weitere Gebühren können u.a. für planungsrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen entstehen (wenn z.B. eine Werbeanlage eine planungsrechtlich festgesetzte Baufluchtlinie überschreitet).

### ÜBERSICHT: ERFORDERLICHE ANTRÄGE UND EINZUREICHENDE ANLAGEN



#### Anlagen

Anlage 1: Auszug Fassadenleitfaden zu Werbung und Markisen

Anlage 2: Beispiel (formloser) Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung § 144 BauGB

Anlage 3: Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung § 12 DSchG Bln

Anlage 4: Bauantrag vereinfachtes Verfahren nach § 63 a BauO Bln, Formular 105

Anlage 5: Karte der räumlichen Zuständigkeiten im Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht