

## Richtlinie über gestalterische und bauliche Anforderungen an Einzeldenkmäler und bauliche Anlagen im Ensemblebereich der Stadt Landshut

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>13.07.2020</b>	Stadt Landshut, den	26.06.2020
Sitzungsnummer:	3	Ersteller:	Jahn, Stefan

### Vormerkung:

In der Sitzung des Umweltsenats vom 16.05.2019 wurde beschlossen, dass die Bauverwaltung die bisher für den Ensembleschutz angewandten Gestaltungsgrundsätze in einer Richtlinie zusammenfassen soll und dabei den Ausschluss von Heizpilzen prüfen soll.

Eine „Richtlinie über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Ensemblebereich der Stadt Landshut“ wurde bereits im Bausenat vom 10.04.1987 beschlossen, nachdem man sich im Vorfeld gegen den Erlass einer Gestaltungssatzung ausgesprochen hatte. Allerdings legte die Richtlinie nur eine Gültigkeit von zwei Jahren fest, so dass sie nur im Zeitraum von 10.04.1987 bis 09.04.1989 wirksam war. Warum die Gestaltungsrichtlinie nur für diesen beschränkten Zeitraum beschlossen wurde bzw. nicht mehr verlängert wurde, ist den noch vorhandenen Unterlagen nicht mehr zu entnehmen.

Rechtlich ist eine solche Richtlinie nur als interne Handlungsanweisung für die Verwaltung zu sehen. Im Gegensatz zu einer Gestaltungssatzung entwickelt sie keine unmittelbare Wirksamkeit gegenüber dem Bürger. Die Verwaltung ist aber gehalten, bei Genehmigungen und Erlaubnissen die Richtlinie über Auflagen umzusetzen.

Das Amt für Bauaufsicht hat nun entsprechend dem o.g. Umweltsenatsbeschluss einen aktualisierten Entwurf einer Gestaltungsrichtlinie erstellt und diese dem Bausenat in der Sitzung vom 15.10.2019 vorgelegt. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt Kompromisslösungen sowohl hinsichtlich technischer Lösungen als auch der Betriebszeit in Zusammenarbeit mit den Gastronomen zu erarbeiten und im Frühjahr 2020 die zuständigen Senate damit zu befassen. Außerdem wurde beschlossen, dass die Verwaltung die Richtlinie hinsichtlich der gestalterischen und baulichen Anforderungen im Ensemblebereich unter Einbeziehung der Innenstadt-Akteure sowie Vereine und Verbände, die sich dem Innenstadtbild verpflichtet fühlen, überarbeiten und dem Bausenat vorstellen soll.

Dementsprechend wurden im Zeitraum von 16.12.2019 bis 19.05.2020 acht Vereine, Verbände und Organisationen um eine Stellungnahme zum Entwurf der Gestaltungsrichtlinie gebeten. Generell ist festzustellen, dass sich alle, der durchaus unterschiedlichen Interessenvertreter, für die Erstellung einer entsprechenden Richtlinie ausgesprochen haben.

Folgende fünf Interessenvertreter haben umfangreichere Rückmeldungen abgegeben:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Freunde der Altstadt e.V.

Interessengemeinschaft Landshut Innenstadt e.V. - ILI

Verein Architektur und Kunst

Verein „Die Förderer“

Diese Stellungnahmen wurden zur besseren Vergleichbarkeit und Übersichtlichkeit in beiliegender Liste nochmals aufgeschlüsselt. Unter der Spalte Lösungsvorschlag ist erläutert/begründet, inwieweit die Stellungnahme in die Richtlinie Eingang fand.

Drei weitere Stellungnahmen (Verkehrsverein e. V., Haus und Grundbesitzerverein Landshut e. V. und Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.) wurden nicht in die Übersichtsliste übernommen, weil sie entweder nur allgemein oder nur auf Einzelthemen beschränkt waren. Der Verkehrsverein merkt an, dass elektrische Heizeinheiten für die Herbst- und

Frühjahrsnutzung zugelassen werden sollen. Der Bayerische Landesverein für Heimatpflege weist darauf hin, dass Baumaßnahmen in der Altstadt bzw. im Ensemblebereich der Stadt Landshut sich hinsichtlich ihrer Größenordnung und Maßstäblichkeit ihrer Baukörperausformung, der Materialwahl und der Detailgestaltung in den örtlichen Kontext einfügen müssen und die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Baureferat der Stadt Landshut unbedingt erforderlich ist. Der Haus und Grundbesitzerverein Landshut e. V. befürwortet die Erstellung einer Richtlinie.

Die Einbeziehung der Gastronomen erfolgte im Frühjahr 2020 im Rahmen einer Nachbesprechung zu den Weihnachtsbuden in der Altstadt. Die Erforderlichkeit von Außenheizquellen wird aus wirtschaftlichen Gründen untermauert. Eine Umstellung auf strombetriebene Heizstrahler wird grundsätzlich mitgetragen, wenn angemessene Umrüstfristen eingeräumt werden.

An der dem Bausenat am 15.10.2019 vorgelegten Fassung der Gestaltungsrichtlinie wurde nach Eingang der Stellungnahmen der Vereine und Verbände insbesondere Folgendes aufgenommen/geändert:

#### Präambel

Der Verein „Die Förderer“ e.V. hat hier einen umfangreichen Textvorschlag eingebracht. Dieser wurde weitgehend übernommen.

#### § 1 Geltungsbereich der Richtlinie

Sowohl „Die Förderer“ als auch die Freunde der Altstadt Landshut e.V. (Altstadtfreunde) möchten, dass die Richtlinie alle Einzeldenkmäler im Stadtgebiet erfassen soll. Diese Richtlinie beschäftigt sich mit der mittelalterlichen Altstadt. Die Vorgaben sind darauf abgestimmt. Im Stadtgebiet gibt es auch noch andere Denkmäler, die nicht aus dem Mittelalter stammen. Hier sind z.B. gründerzeitliche Bauten des 19. Jahrhunderts zu nennen, für die die Vorgaben der Richtlinie nicht 1 : 1 passend sind. Insofern wurde die Regelung aufgenommen, dass die Richtlinie nur für bauzeitlich vergleichbare Einzeldenkmäler im Stadtgebiet analog gilt.

#### § 5 Dachgestaltung

##### Abs. 1:

Hiernach sind negative Dachgauben, also Dachloggien, ausnahmsweise zugelassen. Hier gehen die Auffassungen sehr weit auseinander. Denkmalfachlich wären negative Dacheinschnitte abzulehnen, weil sie in der mittelalterlichen Bauweise der Dächer nicht vorkamen. Allerdings sind Dachloggien bei Dachausbauten sehr beliebt, weil sie den Wohnwert einer Dachgeschosswohnung, durch die Möglichkeit sich auch im Freien aufzuhalten, deutlich erhöhen. Aus Sicht der Verwaltung gilt es die Innenstadt weiterhin für alle Beteiligten attraktiv zu erhalten. Hier wird immer wieder zwischen den denkmalfachlichen Anforderungen und den Anforderungen der Wohnnutzer abzuwägen sein. Die in der Richtlinie enthaltene Möglichkeit einer Ausnahme eröffnet die nötigen Spielräume.

##### Abs. 3:

In der an die Vereine und Verbände versandten Fassung war noch vorgesehen, dass Dachflächenfenster max. 0,6 m<sup>2</sup> groß sein dürfen und nur in untergeordneten Räumen zulässig sind. Die aus der Richtlinie von 1987 stammende Formulierung ist nicht mehr praxisgerecht. Sie wurde nun so formuliert, dass im Einzelfall durch die Denkmalbehörden auch flexibel entschieden werden kann.

##### Abs. 5:

Der Vorschlag des Vereins „Die Förderer“, jeglichen Farbanstrich oder Erneuerungsanstrich von Dachziegeln zu untersagen, wurde angenommen.

##### Abs. 6:

Dieser Absatz wurde hinzugefügt und festgelegt, dass Photovoltaik- und Solaranlagen grundsätzlich unzulässig sind. Dies entspricht auch der bisherigen Verwaltungspraxis. Allerdings gibt es im Innenstadtbereich schon einige wenige derartige Anlagen. Ein gänzlicher Ausschluss wäre zu radikal und würde sonstige Belange (z.B. Energiewende) außer Acht lassen. Der Vorschlag der Förderer wird als geeigneter Kompromiss übernommen.

## § 8 Balkone, Vordächer, Markisen, Rollläden, sonstiges

### Abs. 4:

Erlaubt sind weiterhin nur Markisenstoffe in einem Beigeton. Der Vorschlag des bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, die Stoffe auch in einem dezenten Farbton in Abhängigkeit von der Fassade zu erlauben, wurde nicht übernommen, da sie seit längerem nur noch in Beigetönen erlaubt sind und sich die einheitliche Farbgestaltung bewährt hat.

### Abs. 6:

Künftig sind im Bereich von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, insbesondere im Bereich Fußgängerzone, nur noch elektrische Heizeinheiten zugelassen, die über einen eigenen Stromanschluss am Aufstellort verfügen und möglichst in vorhandenem Mobiliar, wie z.B. Schirmen, integriert sind. Um den betroffenen Betrieben eine angemessene Umstellungsfrist zu gewähren, wurde eine Übergangsfrist bis 31.12.2022 festgelegt.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die vorliegende Fassung der Gestaltungsrichtlinie wird in die Fraktionen zur Beratung verwiesen.

## **Anlagen:**

- Anlage 1 – Entwurf der Gestaltungsrichtlinie
- Anlage 2 – Auswertung Beteiligung Vereine und Verbände
- Anlage 3 – Stellungnahme Architektur und Kunst e.V. Landshut
- Anlage 4 – Stellungnahme Freunde der Altstadt e.V.
- Anlage 5 – Stellungnahme Verein „Die Förderer“ e.V.
- Anlage 6 – Stellungnahme I.L.I.
- Anlage 7 – Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Anlage 8 – Stellungnahme Bayer. Landesverein für Heimatpflege e.V.
- Anlage 9 – Stellungnahme Verkehrsverein
- Anlage 10 - Stellungnahme Haus & Grund Landshut