

Gestaltungsanforderungen im Bereich der historischen Innenstadt

- Antrag der Stadträtinnen Elke März-Granda und Anke Humpeneder-Graf sowie Stadtrat Stefan Gruber, Nr. 252 vom 13.11.2015;
Gestaltungssatzung
- Antrag der Fraktion CSU/LM/JL/BfL durch die Stadträte Prof. Dr. Thomas Küffner und Ludwig Schnur, Nr. 126 vom 19.10.2020;
Erstellung einer Gestaltungsfibel

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	10	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	29.01.2021	Stadt Landshut, den	11.01.2021
Sitzungsnummer:	11	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

1. Gestaltungssatzung:

In der Sitzung des Bausenats vom 13.07.2020 wurde der Entwurf einer Gestaltungsrichtlinie für die historische Innenstadt vorgestellt und in die Fraktionen zur Beratung verwiesen. Auslöser für die Erstellung der Richtlinie war ein Umweltsenatsbeschluss aus dem Jahr 2019, demnach Gestaltungsgrundsätze für den ensembleschutzten Innenstadtbereich in einer Richtlinie zusammengefasst werden sollten und dabei der Ausschluss von Heizpilzen geprüft werden sollte.

In der hierzu vorliegenden Stellungnahme vom 07.10.2020 der Fraktion CSU / LM / JL / BfL sowie im Antrag Nr. 126 wird nun vorgeschlagen, die inhaltlichen Regelungen in eine bewehrte Gestaltungssatzung zu überführen. Weiterhin liegt noch ein Antrag der Stadträte Elke März-Granda, Anke Humpeneder-Graf sowie des Herrn Stadtrats Stefan Gruber vom 13.11.2015 Nr. 252 vor, der ebenfalls auf den Erlass einer Gestaltungssatzung abzielt. Die mehrmals vertagte Behandlung des Antrags erfolgte letztlich im Bausenat vom 31.01.2020 unter TOP Nr. 4, bei dem mehrere Anträge zusammengefasst wurden. Laut Beschluss soll die Behandlung im Rahmen eines noch abzuhaltenden Sonderplenums zu einem städtischen Masterplan erfolgen.

Die im Bausenat vom 13.07.2020 vorgelegte und damals mit den Vereinen und Verbänden abgestimmte Gestaltungsrichtlinie wurde nun in eine Gestaltungssatzung umgeschrieben. Die Rechtsgrundlage für eine Gestaltungssatzung ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BayBO. Hier kann nur die Gestaltung von baulichen Anlagen und der zugehörigen Freiflächen geregelt werden. Regelungen zu Heizpilzen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind ausgeschlossen. Solche Regelungen lassen sich auch nicht in anderen Gestaltungssatzungen (z.B. Freising, Regensburg und Passau) finden. Der auslösende Grund, eine Regelung für Heizpilze zu treffen, kann mit der Überführung in eine Gestaltungssatzung nicht mehr abgedeckt werden und wurde aus dem Satzungstext ersatzlos gestrichen.

Folgende Änderungen/Ergänzungen wurden beim Satzungstext gegenüber der Gestaltungsrichtlinie noch vorgenommen:

§ 1 Geltungsbereich der Richtlinie

Der Geltungsbereich des besonders schutzwürdigen mittelalterlichen Innenstadtbereichs wurde noch durch einen Plan (Anlage 1) veranschaulicht. Die Satzung erfasst auch bauzeitlich vergleichbare Einzeldenkmäler außerhalb des Innenstadtbereichs (§ 1 Abs. 1 und 3 der Satzung).

§ 2 Erlaubnis- und Genehmigungspflicht

Der erste Spiegelstrich wurde noch um Garagentore und Einfahrten erweitert.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Hier wurde noch als Abs. 3 aufgenommen, dass eine sichtbare Parzellenteilung erhalten bleiben muss.

§ 5 Dachgestaltung

Abs. 5:

Hier wurde die Anforderung präzisiert: Ortgangziegel sind generell nicht zulässig. First- und Gratziegel sind aufzumörteln.

Abs. 6:

Als neuer Abs. 6 wurde eingefügt: Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder mit kupferfarbigem Anstrich auszuführen. Dies wird bisher schon angewandt und wird nun nochmals festgeschrieben.

§ 6 Fenster und Türen

Abs. 1 wurde um „sowie Garagentore und Einfahrten“ ergänzt.

§ 8 Balkone, Vordächer, Markisen, Rollläden, sonstiges

Abs. 2 wurde aus aktuellem Anlass um „Korbmarkisen sind unzulässig“ ergänzt.

Der Abs. 6 mit den Anforderungen für Heizstrahler wurde gestrichen, weil wie oben dargestellt, der öffentliche Straßenraum keine bauliche Anlage im Sinn der BayBO ist und daher diesbezügliche Regelungen keine Rechtsgrundlage hätten.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ein Bußgeldkatalog wurde mit aufgenommen.

Die Satzung wäre nach zustimmender Behandlung im Bausenat dem Plenum zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Gestaltungsfibel:

Über eine Gestaltungssatzung hinaus, wird im Antrag Nr. 126 der Fraktion CSU/LM / JL /BfL beantragt, die Erstellung einer Gestaltungsfibel für den Bereich der historischen Innenstadt in Auftrag zu geben. Über eine solche Gestaltungsfibel verfügt z.B. die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (https://pfaffenhofen.de/dokumente/148/Gestaltungsfibel_Maerz_2014_wXx3PVW.PDF)

Seitens der Verwaltung wird die Erforderlichkeit sowie das zu erwartende Aufwand – Nutzen Verhältnis einer solchen Gestaltungsfibel negativ gesehen.

Gründe:

Die baulichen und gestalterischen Zusammenhänge in der Innenstadt sind eigentlich hinreichend aufgearbeitet bzw. auch aufgrund der prägenden Straßenverläufe (Altstadt, Neustadt, Ländgasse, usw.) praktisch unveränderbar vorgegeben. Diesbezüglich mag in anderen Städten noch Spielraum für Korrekturen im Rahmen von Baumaßnahmen sein. In Landshut ist der Rahmen für die bauliche Entwicklung in der Innenstadt eigentlich klar abgesteckt. Landshut hat hier sogar das große Glück auf das Sandnermodell von 1571 zurückgreifen zu können, das die mittelalterliche Situation plastisch und detailreich darstellt und bei anstehenden Planungen herangezogen werden kann bzw. regelmäßig auch wird. In letzter Zeit haben sich einige neue Erkenntnisse zu wahrscheinlichen Stadtmauerverläufen noch vor 1571 ergeben, die bisher in dieser Form nicht bekannt waren. Sicherlich könnten diese Informationen für einzelne Bauvorhaben von Bedeutung sein. Dies wäre aber in einem anderen Rahmen aufzuarbeiten und zu veröffentlichen, als im Rahmen einer Gestaltungsfibel.

Nimmt man z.B. die Gestaltungsfibel der Stadt Pfaffenhofen, die von einem namhaften Architekturbüro aus Regensburg erstellt wurde als Vergleichsbeispiel, so ist festzustellen, dass diese quartiersweise Ziele erarbeitet und definiert. Bei genauerer Betrachtung sind dies regelmäßig aber auch nur allgemeingültige Formulierungen, die ein erfahrener Architekt bei

seiner Planung ohnehin beachten würde bzw. die relativ kurzfristig bei der ohnehin zu empfehlenden Abstimmung mit den Fachbehörden zu erfragen wären. Eine Detailschärfe einer Gestaltungsfibel dahingehend, dass für jedes Grundstück im Innenstadtbereich konkrete Vorgaben gemacht werden, die den Bauherrn Sicherheit bieten, über alle konkreten Anforderungen informiert zu sein, wird nicht zu leisten sein bzw. würde enorme Kosten und v.a. Zeitaufwand bedeuten. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich auch je nach Ausformung und Nutzungsausrichtung des einzelnen Vorhabens (was vorab ja nicht bekannt ist) unterschiedliche Anforderungen ergeben können. So wird es z.B. einen Unterschied machen, ob ein bestehendes Wohngebäude nur grundsaniert oder z.B. in ein Hotel umgewandelt werden soll. Auch wird man für ein Modegeschäft im Erdgeschoss, die Errichtung eines Schaufensters erlauben, jedoch bei einer Nutzung als Gaststätte an den bisherigen Fensterformaten festhalten. Es ist letztlich immer sehr viel vom Einzelfall abhängig, diese Entscheidungen wird eine Gestaltungsfibel nicht vorwegnehmen können.

Grundsätzlich wäre es denkbar sich z.B. von einem Büro, das bereits eine Gestaltungsfibel erarbeitet hat, sich ein Angebot erstellen zu lassen und mögliche Fördermöglichkeiten zu klären, um dann über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Unter Berücksichtigung der Größe der Innenstadt und der Zielsetzung einer Untersuchung Straßenzug für Straßenzug bzw. Quartier für Quartier wird man, auch im Fall einer großzügigen Förderung, für eine qualitätsvolle Gestaltungsfibel von einem Eigenanteil von mehreren Zehntausendeuro ausgehen müssen. Ein angemessenes Kosten – Nutzen Verhältnis ist hier für die Verwaltung nicht erkennbar. Insofern wird vorgeschlagen, die Erstellung einer Gestaltungsfibel nicht weiterzuverfolgen.

Abschließend sei angemerkt, dass nach telefonischer Rücksprache mit dem Stadtbaumeister der Stadt Pfaffenhofen dort zwischenzeitlich auch überlegt wird eine Gestaltungssatzung zu erlassen, weil diese im Gegensatz zu einer Fibel verbindlich ist. Von der Gestaltungsfibel wurde eher abgeraten, weil diese wenig Beachtung findet.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Plenum wird empfohlen anliegende, vom Referenten vorgelegte, erläuterte und einen Bestandteil dieses Beschlusses bildende Satzung über gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen im mittelalterlichen Innenstadtbereich sowie an bauzeitliche Einzeldenkmäler in der Stadt Landshut (Gestaltungssatzung) zu beschließen.
2. Die Erstellung einer Gestaltungsfibel wird nicht weiterverfolgt.

Anlagen:

- Anlage 1 - Entwurf der Gestaltungssatzung
- Anlage 2 - Antrag vom 13.11.2015 Nr. 252
- Anlage 3 - Antrag vom 19.10.2020 Nr. 126
- Anlage 4 - Stellungnahme Sanierungsstelle
- Anlage 5 - Stellungnahme Stadtheimatpfleger