

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3014/2023

### 33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Gestaltungsleitfaden Hauptstraße Fürstenfeldbruck; Bericht			
TOP - Nr.	Ö 7	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Er	Erstelldatum	08.05.2023	
Verfasser	Erber, Elvira Thron, Birgit SG 34 Miehte, Daniel SG 42 Roschlau, Nadin SG 42	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	21.06.2023	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Präsentation vom 03.05.2023 Informationsveranstaltung</li><li>2. Protokollauszug 15. Sitzung des UVT am 09.11.2022 TOP 10 Vorlagennummer 2704/ 2022</li><li>3. Umgriff Gestaltungsleitfaden</li><li>4. Matrix Regelungsmöglichkeiten</li></ol>
----------	---

#### Beschlussvorschlag:

**Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			keine	
Umweltauswirkungen			keine	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

## **Sachvortrag:**

### **I. Anlass für die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens:**

Der Bereich Hauptstraße und der anliegenden Straßen wird nicht nur durch das Denkmalensemble, sondern auch durch den öffentlichen Raum gekennzeichnet. Der Gestaltungsleitfaden soll bauliche Maßnahmen und private Sondernutzungen im öffentlichen Raum mit der historischen Mitte in Einklang bringen. Ziel ist es, das historische Stadtbild zu schützen und zugleich die Aufenthaltsqualität zu steigern. Sondernutzungen und historische Bausubstanz werden daher zusammen betrachtet.

Begonnen wurde mit der Ausarbeitung des Gestaltungsleitfadens in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus der unzufrieden stellenden Gestaltung einzelner Freischankflächen in der Hauptstraße, was auch zu einem erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Straßenverkehrsbehörde geführt hat. Darüber hinaus besteht seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde Handlungsbedarf in Bezug auf die zukünftige bauliche Gestaltung der Erdgeschosszonen (z. B. Werbeanlagen, Markisen und Schaufenster) von Gebäuden im Bereich des Denkmalensembles.

Es wurde daher von diesen Abteilungen angeregt, als Arbeitsmittel einen „Gestaltungsleitfaden“ auszuarbeiten, welcher zukünftig einen eindeutigen gestalterischen Rahmen für die Antragsteller sowie für die Verwaltung bei der Erteilung der Sondernutzungserlaubnis und der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bilden soll. Dieser Gestaltungsleitfaden soll vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt sein, damit eine zukünftige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz bei Einhaltung der Regelungspunkte im Gestaltungsleitfadens in der Regel nicht mehr erforderlich sein wird, was dann eine deutliche Zeitersparnis für alle Beteiligten bedeutet.

Der Gestaltungsleitfaden als solches stellt eine Information/ eine Anleitung für die Antragsteller dar, ohne unmittelbare rechtliche Bindung. Dieser ist jedoch im Zusammenhang mit erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen und Sondernutzungserlaubnissen trotzdem zu beachten. Die Verwaltung erhofft sich durch die Einbindung der Gewerbetreibenden zum derzeitigen Zeitpunkt die Möglichkeit, einen mit allen Beteiligten abgestimmten und akzeptierten Gestaltungsleitfaden erarbeiten zu können.

Eine Gestaltungssatzung hätte hingegen bindenden Charakter und würde es ermöglichen, die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz noch weiter zu reduzieren sowie der Verwaltung zusätzliche Möglichkeiten geben, gestalterische Zielvorgaben durchzusetzen.

In der 15. Sitzung des UVT (Protokollauszug siehe Anlage 2) am 14.07.2022 wurde bei der Beratung zum TOP Vorlagennummer 2704/ 2022 „Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes BayStrWG – Sondernutzungen für Freischankflächen“ die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens bereits erwähnt und kurz erläutert. U.a. erging folgender Beschluss:

2. Der UVT berät erneut über die am 05.10.2010 im UVS gefassten Beschlüsse und beschließt:

- a) Die Freischankflächen auf öffentlich gewidmeter Fläche (z.B. Hauptstraße, Schöngesinger Straße) dürfen nicht durch Materialien, die wie eine Absperrung wirken (z.B. Zäune, Fässer etc.) abgegrenzt werden. Eine Liste aller stadtgestalterischen und denkmalrechtlichen Anforderungen an die Freischankflächen befindet sich in Erarbeitung. Diese wird zusammen mit dem Gestaltungskonzept mit den Beteiligten abgestimmt und dem Ausschuss vorgestellt. Bis zur Fertigstellung dieses Konzeptes wird auf das Vorliegen denkmalrechtlicher Erlaubnisse für die Freischankflächen verzichtet.

## II. Bisheriger zeitlicher Ablauf

Die Ausschreibung lag unterhalb des EU-Schwellenwertes und so konnte die Vergabe ohne ein förmliches Verfahren durchgeführt und freihändig vergeben werden. Aufgrund des Auftragswertes und der Marktsituation wurden 3 Angebote eingeholt. Den Zuschlag erhielt das Büro Dömges Architekten aus Regensburg. Die Erstellung des Gestaltungsleitfadens wird von der Regierung von Oberbayern im Rahmen der Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren gefördert.

Einem internen Auftaktermin mit dem Büro Dömges, AL 3, AL 4, SG42 und SG43 im August 2022 folgten mehrere Telefonate und Abstimmungstermine. Am 16.01.2023 stellte Herr Dachsel das geplante Projekt in der Fraktionsvorsitzendenrunde vor. Dieses fand bei den Anwesenden Zustimmung.

Eine Vorstellung vor den Bürgern und Gewerbetreibenden erfolgte am 03.05.2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung in 2 Teilen. Der erste Teil umfasste einen Rundgang mit Planern, Vertretern der Stadt sowie ca. 38 Gewerbetreibenden und interessierten Bürgern. Im direkt daran anschließenden zweiten Teil im großen Sitzungssaal im Rathaus stellte das Büro Dömges das warum und wie eines Gestaltungsleitfadens vor. Im Vortrag (Präsentation Anlage 1) wurden die möglichen Regelungspunkte angesprochen und anhand einiger Beispiele erläutert.

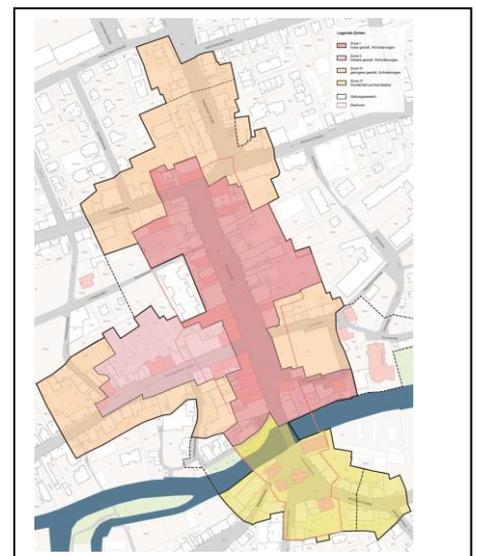
## III. Umgriff Gestaltungsleitfaden/ Regelungspunkte:

Der Umgriff (Anlage 3) resultiert aus der durch das Büro Dömges durchgeführten Analyse. Er umfasst folgende Straßen:

Hauptstraße, Leonhardsplatz, sowie Teile der Augsburgener Str., Pucherstr., Dachauerstr., Schöngesingerstr., Kirchstr., Münchnerstr., Bullachstr., Viehmarktstr., Pruggmayrstr., Ledererstr. und Aumillerstr. .

Wie im Umgriffsplan ersichtlich besteht der Umgriff aus 4 Zonen:

- Zone I hohe gestalterische Anforderungen
- Zone II höhere gestalterische Anforderungen
- Zone III geringere gestalterische Anforderungen
- Zone IV Sonderfall Leonhardsplatz



Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens (Stand 05/2023, Präsentation in Anlage 1) umfasst die Regelungspunkte *Fassadengestaltung, Werbeanlagen an Fassaden, Markisen und Schaufenster, Werbung im Straßenraum* sowie *Freischankflächen*. Diese 5 Regelungspunkte wurden in enger Abstimmung zusammen mit dem SG42 und SG34 festgelegt und stellen die momentan wichtigsten Punkte dar, die im Rahmen des Gestaltungsleitfadens ausgearbeitet werden sollen.

Im Einzelnen beinhalten

#### Der Regelungspunkt **Fassadengestaltung:**

- *Den Erhalt* stadtbildprägender Bebauung (und deren Gestaltelemente), v.a.
  - Erker, Lisenen, Ortgang-/Traufgesimse etc.
  - Größe, Proportion und Gliederung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore, Schaufenster)
  - Fassadengliederung / Dachränder.
- *Den Rückbau* entstandener gestalterischer Störungen.
- Die angemessene Qualität und Architektursprache bei *Neubauten*.

#### Der Regelungspunkt **Werbeanlagen an Fassaden:**

- *Die Einbindung* der Werbeanlagen in die jeweilige Fassadengliederung und –gestaltung.
- *Einen fassadenverträglichen Ort* der Werbeanlage
- *Die Vermeidung* einer *Häufung* von Werbeanlagen, einer „*aufdringlichen Wirkung*“
- *Der Ausschluss* von Fremdwerbung
- Eine fassadenverträgliche *Größe*
- Bei *großem stadträumlichen Wert* = *höhere Anforderungen* an die Wertigkeit der Gestaltung (Materialität, Art der Ausführung / Design)

#### Der Regelungspunkt **Markisen und Schaufenster:**

- *Die Erhaltung* eines stimmigen Gesamterscheinungsbildes der Fassade, über alle Geschosse hinweg
- Die fassadenverträgliche Gliederung und Gestaltung von Schaufenstern und Markisen
- *Die Vermeidung* großflächiger Beklebungen und Beschriftungen an Schaufenstern und Markisen
- Material- und Farbkonzepte für Zonen mit höheren gestalterischen Anforderungen

#### Der Regelungspunkt **Werbung im Straßenraum:**

z.B. Werbeaufsteller, Warenausleger

- „*Weniger ist mehr*“ → professionelles Design / hochwertige Gestaltung und Vermeidung einer Häufung von Werbeelementen
- *Die Vermeidung* von Warenautomaten an / vor (stadtbildprägenden) Fassaden
- *Der Erhalt* ausreichender Flächen für Fußgänger-längsverkehr und Vermeidung von „*Barrieren*“ → *Reduzierung* von „*Elementen*“ im Straßenraum
- *Die Vermeidung* von Fremdwerbung

**Der Regelungspunkt Freischankflächen:**

- Die *Umfassung* der Freischankflächen nur bei erforderlichem Schutz vor Kfz-Verkehr
- Die optische *Einbindung* der Freisitze in den Straßenraum / keine „Barrikaden-Wirkung“
- Bei räumlicher Enge *Beschränkung* der Größe von Freischankflächen
- Eine stadtbildverträgliche Möblierung / Bestuhlung und Gestaltung / Ausführung / Größe / Farbigkeit von Sonnenschirmen

**IV. Weiteres Vorgehen/ Empfehlung:**

In der Übersicht Matrix (Anlage 4) sind die einzelnen Regelungspunkte aufgeführt sowie die momentane Regelung durch die Sondernutzungserlaubnis und durch das Denkmalschutzrecht ergänzt. Hier wird ersichtlich, dass schon zum derzeitigen Zeitpunkt Regelungen ohne den Gestaltungsleitfaden erfolgen, allerdings der größere Anteil gerade im Bereich des Denkmalschutzrechtes immer nach Einzelfall zu beurteilen ist. Durch die Matrix wurde nochmal herausgestellt, dass ein Gestaltungsleitfaden gerade im Bereich der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis eine klare Richtung vorgeben würde und so zu Erleichterungen und Minimierungen des Verwaltungsaufwandes führen könnte.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass die aufgeführten Regelungspunkte weiter ausgearbeitet werden. In der Folge soll dann eine Abstimmung mit den Gewerbetreibenden erfolgen. Zeitlich beabsichtigt ist, den endgültigen Entwurf noch in diesem Jahr im PBA zur Beschlussfassung vorzulegen, damit dieser dann im Jahr 2024 Anwendung finden kann.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.