



München, den 23.01.2019

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 Referatsleitung
 Frau Stadtbaurätin Prof. Merk

S	R	EA	WVA	zwV	SG
S 1	Planungsreferat				SG 1
SB	23. Jan. 2019				SG 2
SW	31718/1/19				SG 3
I	Reg. Nr.	II	III	IV	SG 4

Kommentar zum Kapitel "Exkurs - Lösungsansatz Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen", der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 12716 "Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung - Rahmenplanungen"

Sehr geehrte Frau Prof. Merk,

zu der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 12716 "Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung - Rahmenplanungen"

erlaubt sich das Bündnis Gartenstadt, das Denkmalnetz Bayern und das Forum Lebenswertes München zum Kapitel "Exkurs - Lösungsansatz Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen" (auf den Seiten 18 und 19) folgende Anmerkungen:

Sie verweisen auf frühere Ausführungen, nach denen die in § 172 Abs.1 Ziffer 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen in München nicht gegeben seien, so dass entsprechende städtebauliche Erhaltungssatzungen hier mangels Voraussetzungen nicht möglich seien. Dies wird bei Ihnen nun untermauert durch die ausdrückliche Erwähnung von zwei Gartenstadtgebieten, die eine solche Satzung genießen: Und zwar die Hellerau in Dresden und die Margarethenhöhe in Essen. Allein dass Sie diese beiden Gebiete erwähnen, deren herausragende Bedeutung gerade für die Gartenstädte deutschlandweit bekannt ist, zeigt deutlich, dass im Planungsreferat die Maßstäbe für die Anwendung des Instruments der städtebaulichen Erhaltungssatzungen wohl verrutscht sind. Wenn das Denken des Planungsreferats sich an solchen besonders herausgehobenen Beispielen orientiert, wie es ja allein schon die Erwähnung der beiden Gebiete zeigt, ist verständlich, dass man in München keine solche Anwendungsmöglichkeiten für diese Art Satzungen sieht.

Nur irrt das Referat, wenn es diesen hohen Maßstab aus dem hier anzuwendenden Gesetz herauslesen zu können glaubt. In der Formulierung des Gesetzes geht es um "eine städtebauliche Eigenart aufgrund einer städtebaulichen Gestalt", aufgrund derer eine solche Erhaltungssatzung möglich ist. Von einem Maßstab höchster Qualifikation wie in den wohl zu den höchst bekannten und bedeutsamsten Gartenstädten zählenden erwähnten Gebiete Hellerau und Margarethenhöhe



steht absolut nichts im Gesetz. Hier liegen die Auslegungen von Referat und engagierter Bürgerschaft weit auseinander.

So zeigt sich auch zumindest das Satzungsgebiet Hellerau äußerst heterogen: Es gibt vor allem Flächen mit deutlich niedrigerer städtebaulicher Qualität als die weithin bekannten, wenigen hochwertigen Gebietsteile. Große Teile der Münchner Gartenstadtgebiete können da locker mithalten, wie auf den untenstehenden Streetview-Aufnahmen aus dem Satzungsgebiet Hellerau deutlich zu sehen ist.

Das Referat möge endlich einmal Urteile von Verwaltungsgerichten vorlegen, aus denen sich die Berechtigung der städtischen Annahme ergibt.

Vielleicht hilft dem Referat auch die genauere Befassung mit den städtebaulichen Erhaltungssatzungen vieler anderer Städte, die dieses Instrument nach deren eigener Einschätzung mit Erfolg anwenden. Da Sie den vielen städtischen Bürgerinitiativen, Bezirksausschüssen und Voten von Bürgerversammlungen in diesem Punkt keine Bedeutung zumessen, möchten wir Ihnen eine staatliche Stelle benennen, die die Stadt München ebenfalls auffordert, von diesem Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzungen doch Gebrauch zu machen.

So hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nach bereits häufiger mündlicher Empfehlung in diese Richtung jetzt auch schriftlich eine solche Empfehlung ausgesprochen. Im Kommunalen Denkmalkonzept (KDK) Aubing des Landesamts für Denkmalpflege sind ausdrücklich als mögliche Maßnahmen zur Erhaltung und Stärkung des Ensemblecharakters die Anwendung der Instrumente des Bebauungsplans, der städtebaulichen Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzungen empfohlen (siehe dort auf Seite 28). Es handelt sich hier nicht um eine Gartenstadt, sondern um einen alten bäuerlich geprägten Ortskern, mit eben keineswegs so besonderen Qualitäten wie sie das Planungsreferat bei der Anwendung dieser Bestimmungen voraussetzt. Die heftige Ablehnung der Anwendung dieses Instruments auf das Aubinger Ensemble, obwohl vom Landesamt empfohlen, durch das Referat ist daher vor auszusehen.

Diese häufig erfolgte Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege auf Gartenstädte zu übertragen, die unter Ensembleschutz (Bayerische Denkmalliste) stehen, wie beispielsweise die Ensembles Villenkolonie I und II in Pasing (August-Exter-Kolonien), wäre einfach umzusetzen. Dabei ist auch uns klar, dass ein Ensemble im denkmalrechtlichen Sinn und das Gebiet einer städtebaulichen Erhaltungssatzung juristisch gesehen nicht identisch sind. Wohl aber kommen sie sich in der Praxis oft sehr nahe.

Diese Darlegung dürfte hinreichend zeigen, dass die ständig wiederholte Ablehnung der Anwendung dieser Instrumente andere Gründe als juristische haben muss. Es verwundert, dass die Verwaltung nicht bereit ist, die Anwendung dieses Instruments ernsthaft zu prüfen und dem Stadtrat vorzuschlagen. Etwas was in vielen anderen Städten gängig ist, kann doch wohl auch in München nicht von Haus aus falsch sein.

Es lässt sich der Eindruck nicht verhehlen, dass die Anwendung dieser, ein forciertes Baugeschehen sicher erschwerenden, Instrumente einfach nicht gewollt ist, da es hier zu erheblich mehr



Schwierigkeiten käme und die hohen Zahlen einfach zu genehmigender Nachverdichtungen sich dann nicht mehr erreichen ließen. Gerade meinte wiederholt „Man muss auch wollen.“

Es handelt sich nach unserer Einschätzung deshalb viel mehr um einen Zielkonflikt zwischen einerseits Bauen von Wohnungen um jeden Preis und andererseits das Bewahren von Stadt- und Lebensqualität, als um ein juristisch-faktisches Problem.

Die Anwendung der städtebaulichen Erhaltungssatzung gäbe der Behörde die Möglichkeit, Bauherren zu einem verträglicherem Umgang mit den gewachsenen baulichen wie natürlichen Strukturen zu „ermutigen“. Der Erhalt eines lebenswerten Ortsbildes, einer besseren Klimaanpassung sowie der Erhalt von Biodiversität und Biomasse wären die (Er)Folge.

Wir hoffen, dass unsere Ansichten den Stadträten in geeigneter Form dargelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

gez. |

gez. |



BÜNDNIS
GARTENSTADT
MÜNCHEN

denkmalnetzbayern.de
informiert. präsentiert. kommuniziert.