

## Vorlage

|                                   |                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Drucksachen-Nr.:                  | <b>BV/396/2017/III-61</b>                              |
| Einreicher:                       | Der Oberbürgermeister                                  |
| Verantwortlich für die Umsetzung: | Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste |

| Beratungsfolge                             | Status           | Termin     | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--------------------------------------------|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters      | nicht öffentlich | 05.12.2017 |     |       |            |             |
| Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord     | öffentlich       | 09.01.2018 |     |       |            |             |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich       | 25.01.2018 |     |       |            |             |

### Titel:

Energetische und funktionelle Modernisierung Marienstraße 19 - 24 - Abweichung von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord

### Beschluss:

Den als Anlagen 3 bis 5 beigefügten Anträgen der Wohnungsgenossenschaft Dessau eG auf Abweichung von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord für das Bauvorhaben Marienstraße 19 - 24 wird stattgegeben.

|                                                   |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesetzliche Grundlagen:                           | § 15 der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord i. V. m. § 85 BauO LSA                                                                                |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | DR/BV/290/2015/VI-61 - Beschluss über die unbefristete Weitergeltung der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord beschlossen im Stadtrat am 09.12.2015 |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:    |                                                                                                                                                                                     |
| Hinweise zur Veröffentlichung:                    |                                                                                                                                                                                     |

### Relevanz mit Leitbild

| Handlungsfeld                                   |                                     | Ziel-Nummer |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft | <input type="checkbox"/>            |             |
| Kultur, Freizeit und Sport                      | <input checked="" type="checkbox"/> | K 08        |
| Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr            | <input checked="" type="checkbox"/> | S 10        |
| Handel und Versorgung                           | <input type="checkbox"/>            |             |
| Landschaft und Umwelt                           | <input type="checkbox"/>            |             |
| Soziales Miteinander                            | <input type="checkbox"/>            |             |

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Vorlage nicht leitbildrelevant | <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------|--------------------------|

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

keiner

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

**Anlage 1:****Sachverhalt**

Die Wohnungsgenossenschaft Dessau eG hat einen Bauantrag zur energetischen und funktionellen Modernisierung einschließlich dem Neubau von Balkonen, Rampenanlagen und Eingängen am Wohngebäude Marienstraße 19 - 24 eingereicht.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen fünfgeschossigen Plattenbau, der sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord und dort im Teilbereich A befindet.

Die Prüfung des Bauantrags ergab, dass das Vorhaben den Maßgaben der § 7 Abs. 4 und 6, § 8 Abs. 1, 2 und 3 und § 10 Abs. 1 und 4 der rechtswirksamen Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord widerspricht und dem nicht durch Änderung der Planung abgeholfen werden kann.

**Lösungsansatz**

In solchen Fällen kann die Beantragung einer von der Bauherrin ausreichend begründeten Befreiung gemäß § 15 der Gestaltungssatzung i. V. m. § 85 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) dem Vorhaben zur Genehmigungsfähigkeit verhelfen, wenn die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks der Gestaltungssatzung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauO LSA vereinbar ist.

Befreiungen, die die Satzung in § 15 einräumt, können erteilt werden, wenn erkennbar ist, dass das abweichende Vorhaben keine massive Störung des schützenswerten Ortsbildes zur Folge hat und wenn die beantragte abweichende Lösung geeignet ist, das Ziel der Gestaltungssatzung nicht grundsätzlich in Frage zu stellen.

## Fazit

Ziel der gestalterischen Bestimmungen der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord ist es, das charakteristische Stadtbild von Dessau-Nord als Gründerzeitviertel zu bewahren. Insbesondere sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen und die Eigenart des Stadtbildes zukünftig gesichert und gefördert werden.

Das Gebäude Marienstraße 19 - 24 wurde dagegen in den 1970er Jahren in Plattenbauweise errichtet. In das Ensemble der Gründerzeithäuser der gegenüberliegenden Bebauung der Marienstraße sowie der benachbarten Karlstraße bzw. Oranienstraße fügt sich das Gebäude nicht ein.

In industrieller Bauweise hergestellte Gebäude, die während der Zeit der DDR entstanden sind, gehören nicht zu den Gebäuden, deren typische Gestaltung mit der Satzung bewahrt werden soll. Dem Vorhaben kann daher nicht entgegengehalten werden, dass es die Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord grundsätzlich in Frage stellt. Demzufolge ist hier die Anwendung der Gestaltungssatzung differenziert zu betrachten.

Das Vorhaben und die Abweichungsanträge wurden in der Sitzung des Beirats für Stadtgestaltung am 2. November 2017 vorgestellt. Der Beirat für Stadtgestaltung kann der Argumentation der Antragstellerin uneingeschränkt folgen und befürwortet alle drei gestellten Abweichungsanträge.

Die Abweichungen berühren keine öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange. Sie sind mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauO LSA vereinbar.

Unter diesen Gesichtspunkten und der durch den Gestaltungsbeirat als gut und schlicht bewerteten Gestaltung erscheint es nicht gerechtfertigt, die Gestaltungsvorgaben der § 7 Abs. 4 und 6, § 8 Abs. 1, 2 und 3 und § 10 Abs. 1 und 4 der rechtswirksamen Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord auf dieses Gebäude anwenden zu müssen.

Die beantragten Abweichungen bzw. Befreiungen können somit erteilt werden.

**Anlage 2** Marienstraße 19 - 24 (derzeitiger Zustand)

**Anlage 3** Antrag auf Abweichung § 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 1, 2, 3 mit Begründung

**Anlage 4** Antrag auf Abweichung § 7 Abs. 6 mit Begründung

**Anlage 5** Antrag auf Abweichung § 10 Abs. 1 und 4 mit Begründung

**Anlage 6** Ansicht Ost

**Anlage 7** Ansicht West