

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/416/2017/III-61
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 Eduardstraße 23 - 27 - Abweichung von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord

Beschluss:

Den als Anlagen 3 und 4 beigefügten Anträgen der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH auf Abweichung von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord für das Bauvorhaben Eduardstraße 23 - 27 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 Weitergeltung der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord, beschlossen im Stadtrat vom 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 Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat einen Bauantrag zum Neubau von fünf Aufzügen und zur Erneuerung und Erweiterung der hofseitigen Balkonanlagen am Wohngebäude Eduardstraße 23 - 27 eingereicht. Neben der beantragten Baumaßnahme werden u.a. auch ein Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche aufgebracht sowie die Freianlagen erneuert.

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 B befindet.

Die Prüfung des Bauantrags ergab, dass das Vorhaben den Maßgaben der § 5 Abs. 7 und § 10 Abs. 1 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 in Verbindung mit § 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 zu bewahren. Insbesondere sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden und die Eigenart des Stadtbildes zukünftig gesichert und gefördert werden.

Das Gebäude Eduardstraße 23 - 27 wurde in den 1970er Jahren in Plattenbauweise errichtet. Mit der Lage am äußeren östlichen Rand des Satzungsgebietes im Teilbereich B und dem hauptsächlich aus den 60er und 70er Jahren bestehenden Gebäudebestand stellt sich gerade das Quartier Eduardstraße – Lessingstraße – Alexandrastraße - Mendelssohnstraße als zum Rest des Satzungsgebietes sehr verschieden dar.

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 bzw. die Abweichungsanträge wurden in der Sitzung des Beirats für Stadtgestaltung am 07. September 2017 vorgestellt. Der Beirat für Stadtgestaltung kann der Argumentation der Antragstellerin uneingeschränkt folgen und befürwortet die 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 erscheint es nicht gerechtfertigt, die Gestaltungsvorgaben der § 5 Abs. 7 und § 10 Abs. 1 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.

Hinweis

Der in der beiliegenden Planungsstudie Dessau-Roßlau, Eduardstraße 23 - 27 dargestellte orangene Farbton der Türen und der der Balkonbrüstungen und dem ursprünglichen Begehren der Bauherrin hier eine Abweichung in der Wahl der Farben zu beantragen, wurde durch den Gestaltungsbeirat nicht zugestimmt.

Für die Haustüren müssen gemäß § 7 Abs. 6 der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord weiße, braune bis rotbraune und dunkelgrüne Farbtöne verwendet werden.

Architekturdetails und Akzente, zu denen auch die Balkone im rückwärtigen Bereich gehören, sind gemäß § 7 Abs. 3 der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord in Abstufungen der Hauptfarbe bis zu einem Hellbezugswert von 90 zulässig.

Obiges wurde neu innerhalb des zurzeit laufenden Baugenehmigungsverfahrens nicht als Abweichungsanträge eingereicht und wird zudem im Rahmen des Bauantragsverfahren sowie auch die Fassadenfarbe durch das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste beauftragt werden.

Anlage 2

Planungsstudie Dessau-Roßlau, Eduardstraße 23 - 27 (aus der Vorstellung im Gestaltungsbeirat der Stadt Dessau-Roßlau am 07. September 2017)

Anlage 3

Antrag auf Abweichung § 5 Abs. 7 mit Begründung

Anlage 4

Antrag auf Abweichung § 10 Abs. 1 mit Begründung

Anlage 5

Ansicht Osten und Westen, Schnitte A und B, Feuerwehrezufahrt – Grünflächenplanung (aus den vorliegenden Bauantragsunterlagen)