

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/137/2020/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	19.05.2020				
Beirat für Stadtgestaltung	nicht öffentlich	09.07.2020				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	17.09.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.10.2020				

Titel:

Energetische und funktionelle Modernisierung Mehrfamilienhaus Lessingstraße 9 - 14 - Abweichung von § 34 Baugesetzbuch und von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord

Beschluss:

Den in den Anlagen 3 bis 9 beigefügten Anträgen auf Abweichung vom Einfügegebot nach § 34 Baugesetzbuch und von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord wird für das Bauvorhaben Lessingstraße 9 - 14 stattgegeben.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 34 Absatz 3 a Baugesetzbuch (BauGB) § 66 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) § 15 der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau Nord i. V. m. § 85 BauO LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss über die Weitergeltung der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord beschlossen im Stadtrat vom 09.12.2015 - DR/BV/290/2015/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☒	K 08
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 10
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Zusammenfassung/Fazit:

Die Antragstellerin beabsichtigt ihr Mehrfamilienhaus in der Lessingstraße 9 - 14 in Dessau-Nord energetisch und funktionell zu modernisieren. Damit verbundene Maßnahmen, wie der Anbau von Aufzügen und Eingangsbereichen sowie das Schaffen qualitätsvolleren Wohnraumes im Dachgeschoss erfordern Abweichungen von bauplanungsrechtlichen und –gestalterischen Vorgaben.

Das Projekt wurde dafür im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und diskutiert. Die Empfehlungen des Beirates zur Minimierung des Ausmaßes der Aufzüge mit den überdachten Eingangsbereichen, zur Begrenzung der Zwerchhäuser, zum Verzicht auf eine Eckbetonung im Dachgeschoss und für eine Farbgestaltung, die dazu beitragen soll, langgestreckte Wohngebäude optisch zu unterteilen, hat die Antragstellerin aufgegriffen.

Danach ist es möglich, zur Durchführung der Baumaßnahme von den Vorgaben des § 34 BauGB und von der örtlichen Gestaltungssatzung für Teile des Sanierungsgebietes Dessau-Nord abzuweichen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Die Antragstellerin beabsichtigt ihr Mehrfamilienhaus in der Lessingstraße 9 - 14 energetisch und funktionell zu modernisieren. Dazu gehören nach der Anlage 2 folgende Maßnahmen:

- der Anbau von drei Aufzügen auf der straßenzugewandten Gebäudeseite,
- die Erneuerung und Erweiterung der hofseitigen Balkonanlagen,
- der Ausbau barrierefrei erreichbarer Wohnungen und
- die Schaffung qualitativvollerer Wohnungen im Dachgeschoss.

Die Maßnahmen bedürfen einer Baugenehmigung. Der Bauantrag soll in Kürze gestellt werden.

Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein in den 1960er Jahren in Blockbauweise errichtetes viergeschossiges Gebäude mit fünf Hauseingängen und Treppenhäusern.

Ein Bebauungsplan liegt hier nicht vor. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist deshalb § 34 BauGB anzuwenden. Hinzu kommt lagebedingt die Geltung der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord (hier Teilbereich B).

Die beabsichtigten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt, da sie im Widerspruch zu den grundsätzlichen Anforderungen des § 34 BauGB zum Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und zur Gestaltungssatzung stehen.

Die Antragstellerin hat dafür die in den Anlagen 3 ff. enthaltenen Anträge auf Abweichung gestellt und begründet.

Die beantragten Abweichungen beziehen sich im Einzelnen

- auf die Überschreitung der nach § 34 BauGB vorgegebenen überbaubaren Grundstücksfläche durch den Anbau von Aufzügen mit Windfang und
- auf die Regelungen in den §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 5, 5 Abs. 7, 6 Abs. 2, 9 Abs. 2 und 10 Abs. 1 der Gestaltungssatzung.

Lösungsansatz

Die Überschreitung der nach § 34 BauGB vorgegebenen überbaubaren Grundstücksfläche durch den straßenseitigen Anbau von Aufzügen mit Windfang kann gemäß § 34 Abs. 3 a BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn

1. die Abweichung der Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzecken dienenden Gebäudes dient,
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
3. sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu 1.

Die Voraussetzung ist erfüllt. Die beantragte Abweichung dient der Erneuerung und Modernisierung eines zulässigerweise errichteten und Wohnzecken dienenden Gebäudes.

Zu 2.

Auch diese Voraussetzung ist erfüllt. Ein Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, wenn das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewahrt wird. Den Rahmen für diese Entwicklung bildet hier hauptsächlich die parallel zur Lessingstraße verlaufende durchgängige faktische Baulinie. Sie bildet jene Markierung, an welcher die Außenwand eines Gebäudes direkt anliegen muss. Eine Überschreitung dieser Linie ist grundsätzlich nur im Einzelfall möglich für Gebäudeteile mit geringem Ausmaß. In der Regel liegt die Grenze der Überschreitung bei 1,50 m.

Mit einem Ausmaß von nahezu 3,00 m (Aufzug 2,38 m + 0,54 m für das Vordach) wird dieser Grenzwert zwar nicht eingehalten, die Überschreitung bleibt jedoch auf drei Hauseingänge und damit im Erdgeschoss auf 15 % (bzw. 7 % in den Obergeschossen) der gesamten Gebäudelänge beschränkt. Damit liegt die Überschreitung auch weit unter dem im Abstandsflächenrecht der (BauO LSA, § 6 Abs. 6 Nr. 2 a) geregelten Wert von einem Drittel der Außenwand eines Gebäudes.

Ein entsprechend gebautes Vorbild befindet sich in direkter Nachbarschaft in der Eduardstraße 23 - 27. Auch dort sind jüngst Aufzüge angebaut worden. Für diese Überschreitung der Baulinie ist mit der BV/416/2017/III-61 ebenfalls einer Abweichung zugestimmt worden.

Zu 3.

Die Voraussetzung ist erfüllt. Die gewünschte Abweichung wird sich ausschließlich auf das eigene Baugrundstück auswirken. Das nächstgelegene nachbarliche Baugrundstück (hier Lessingstraße 8) wird weder durch den Anbau der Aufzüge und Balkone noch durch deren Abstandsflächen beeinträchtigt. Nachbarschützende Belange sind deshalb nicht berührt. Die auf dem eigenen Grundstück anfallenden und überlappenden Abstandsflächen (siehe Anlage 9) sind regelmäßig Gegenstand im Bauantragsverfahren.

Die öffentlichen Belange sind darüber hinaus hauptsächlich in der Gestaltungssatzung enthalten.

§ 3 der Gestaltungssatzung bestimmt die „Lage des Baukörpers zur Straße“. Mit Blick auf den gründerzeitlichen Charakter des Gebietes soll die historische Bauflucht, also die vordere Baulinie, grundsätzlich eingehalten werden. Die Satzung räumt ein straßenseitiges Hervorspringen für bestimmte Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m ein.

Der Anbau der Aufzüge ist zur barrierefreien Erschließung eines Großteils der Wohnungen erforderlich. Eine Integration der Aufzüge in das Gebäude hätte neben einem erheblichen Mittelaufwand den Verlust vermietbaren Wohnraums in einem nachgefragten Stadtteil zur Folge. Den wirtschaftlichen Aufwendungen steht der Verlust an Mieteinnahmen gegenüber.

Nach einer ausführlichen Vorberatung des Projektes im Gestaltungsbeirat wurde der bauliche Umfang der Aufzugsanlagen auf ein absolutes Minimum reduziert. Die drei Aufzugsanlagen mit den Eingangsbereichen überschreiten danach zwar immer noch um 2,50 m das in der Gestaltungssatzung zulässige Maß von einem halben Meter, doch auch hier kann wie unter Punkt 2 von einer vertretbaren Abweichung ausgegangen werden.

Hinzu kommt, dass Abweichungen, die die Satzung in § 15 einräumt, erteilt werden können, wenn damit keine massive Störung des schützenswerten Ortsbildes zu erwarten sind und wenn die beantragte abweichende Lösung das Ziel der Gestaltungssatzung nicht in Frage stellt.

Mit seiner Lage am äußeren östlichen Rand des Satzungsgebietes im Teilbereich B und dem hauptsächlich aus den 60er und 70er Jahren resultierenden Gebäudebestand stellt sich gerade das Quartier Eduardstraße – Lessingstraße – Alexandrastraße – Mendelssohnstraße als zum Rest des Satzungsgebietes sehr verschieden dar.

Das Gebäude Lessingstraße 9 - 14 wurde in den 1960er Jahren in Blockbauweise errichtet. Aufgrund seiner ausgewogenen, auf Anbauten und Dachaufbauten verzichtenden Gestaltung bildet das Bestandsgebäude zudem einen schlichten Ortsrand im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden Kleingärten der Scheplake aus.

Die beabsichtigten Maßnahmen werden zwangsläufig zu einer Veränderung der zurückhaltenden Situation führen. Damit diese aber vertretbar gehalten werden kann, hat der Gestaltungsbeirat bestimmte Maßnahmen empfohlen, auf die der Antragsteller reagiert hat.

Dazu gehören hauptsächlich eine Minimierung des Ausmaßes der Aufzüge mit den überdachten Eingangsbereichen, die Begrenzung der Zwerchhäuser, der Verzicht auf eine Eckbetonung im östlichen Dachgeschoss und eine Farbgestaltung, die auch dazu beitragen soll das langgestreckte Wohngebäude optisch zu unterteilen.

Eine massive Störung des schützenswerten Ortsbildes ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

Fazit für die Abweichung vom Einfügegebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB (Anlagen 3 bis 5)

Nach alledem kann der Abweichung vom Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB (hier Baulinie) zugestimmt werden, ebenso den damit unmittelbar verbundenen Abweichungen von den §§ 3 Abs. 1, 5 Abs. 7 und 10 Abs. 1 Satz 1 der Gestaltungssatzung.

Darüber hinaus sind folgende **Abweichungen von der Gestaltungssatzung** beantragt worden:

§ 4 Abs. 5 (Beibehaltung der Firsthöhen und -linien – Anlage 6)

Die Satzung bestimmt danach, dass bei Neu- und Umbauten die Durchgängigkeit der Trauf- und Firsthöhen bzw. -linien zu gewährleisten ist.

Der 90 m lange Gebäudekörper wird optisch in ca. 13 und 16 m lange Einzelhäuser geteilt. So wird in drei Abschnitten der 60er-Jahre-Wohnblock erlebbar bleiben. In den drei anderen Abschnitten soll das Haus barrierefrei saniert und sich als moderner Baukörper unterscheiden. Damit soll qualitativvoller Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden, was unter Beibehaltung der sehr flachen Dachneigung von ca. 31 Grad des Bestandsgebäudes schlicht und durchführbar ist.

Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, der für das Satzungsgebiet typischen Kleinteiligkeit der Bebauung und der in § 11 Abs. 3 der Satzung geforderten Angleichung der Dachneigung an den benachbarten Gebäudebestand vor 1935 nachzukommen.

Die beantragten Abweichungen bzw. Befreiungen können somit erteilt werden.

§ 6 Abs. 2 (Beschränkung der Außendämmung – Anlage 7)

Der Gesetzgeber hat ein großes öffentliches Interesse an Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Deshalb muss die Antragstellerin auch im Bauantrag nachweisen, dass sie die Vorgaben der aktuellen Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) einhält. Die Staffelung der EnEV hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass Dämmungsstärken von 10 cm die heute genehmigungsfähigen Dämmschutzklassen nicht mehr erreichen. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit energetischer Erneuerung ist eine stärkere Dämmung.

Ein Festhalten an der Maßgabe würde zu einer unbilligen Härte führen. Die beantragte Abweichung kann somit erteilt werden.

§ 9 Abs. 2 (Fensterteilungen – Anlage 8)

Die Antragstellerin plant im Zuge der energetischen Sanierung des Wohnblocks den Austausch der Fenster. Auf die von der Satzung geforderte Teilung mit Strebe und Kämpfer soll aus nachvollziehbaren Gründen verzichtet werden.

Die Satzung zielt hier auf den Vorgang der Fenstererneuerung ab. Das Ziel dieser Regelung ist die Schaffung eines harmonischen Fassadenbildes im Gleichklang mit der Umgebungsbebauung. Straßenseitige Glasflächen ab einer Breite von 70 cm und Höhe von 100 cm sind deshalb vertikal und horizontal zu teilen.

Das in Blockbauweise errichtete Gebäude aus den 1960er Jahren hat einen starren Betonrahmen für jedes einzelne Fenster, der unveränderlich ist. Dadurch entstehen Glasflächen in den Abmessungen von 80 cm Breite und 118 cm Höhe. Sie geben der Fassade das typische Aussehen der 1960er Jahre und sind aufgrund ihrer geringen Gesamtgröße für die ebenso sprichwörtliche Dunkelheit in den Wohnungen verantwortlich.

Die satzungskonforme Teilung der straßenseitigen Fenster würde zu einer weiteren Einschränkung der natürlichen Belichtung der Wohnungen führen und das typische Aussehen der 1960er-Jahre-Zeitschicht verunklaren.

Ein Festhalten an dieser Maßgabe würde zu einer unbilligen Härte führen. Die beantragte Abweichung kann somit erteilt werden.

§ 10 Abs. 1 (Balkontiefe – Anlage 9)

Die beantragten Balkontiefen von 2 m entsprechen dem üblichen Maß moderner Anforderungen an Wohnungszuschnitte. Balkontiefen von mehr als 1,50 m stellen gerade an dieser Stelle die Regelungen der Gestaltungssatzung nicht in Frage.

Ein Festhalten an der Vorgabe der Satzung würde deshalb zu einer unbilligen Härte führen. Die beantragte Abweichung kann somit erteilt werden.

Fazit für die beantragten Abweichungen von der Gestaltungssatzung

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das charakteristische Stadtbild von Dessau-Nord zu bewahren. Hauptsächlich sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen und die Eigenart des Stadtbildes zukünftig gesichert und gefördert werden.

In industrieller Bauweise hergestellte Gebäude der 1960er Jahre 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 in ihren wesentlichen Bestandteilen in Frage stellt. Demzufolge ist hier eine differenzierte und den Umständen des Einzelfalls gerecht werdende Anwendung der Gestaltungssatzung erforderlich.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Beirats für Stadtgestaltung am 5. März 2020 frühzeitig vorgestellt. Den Empfehlungen wurde in der Überarbeitung mit der Reduzierung des Umfangs der Aufzugschächte und Eingangsvorbauten sowie der klaren Definition von Einzelhäusern und dem Erhalt der Form des östlichen Giebels gefolgt.

Die Abweichungen berühren keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nachbarschützenden Belange.

Die beantragten Abweichungen bzw. Befreiungen können somit erteilt werden.

Hinweis:

Die Farbgebung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgestimmt. Die in der Anlage 2 aufgeführten Farben sind satzungskonform.

Anlage 2 Ansichten und Perspektiven**Anlage 2.1** Grundrisse**Anlage 2.2** Abstandsflächenplan**Anlage 3**

Antrag auf Abweichung § 34 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 der Gestaltungssatzung

Anlage 4

Antrag auf Abweichung § 34 Abs. 1 BauGB und § 5 Abs. 7 der Gestaltungssatzung

Anlage 5

Antrag auf Abweichung § 34 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 Satz 1 der Gestaltungssatzung

Anlage 6

Antrag auf Abweichung § 4 Abs. 5 der Gestaltungssatzung

Anlage 7

Antrag auf Abweichung § 6 Abs. 2 der Gestaltungssatzung

Anlage 8

Antrag auf Abweichung § 9 Abs. 2 der Gestaltungssatzung

Anlage 9

Antrag auf Abweichung § 10 Abs. 1 der Gestaltungssatzung