Stadt Dessau-Roßlau

06.08.2020

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/179/2020/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	11.08.2020				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	17.09.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.10.2020				

Titel:

Um- und Ausbau Verwaltungsgebäude Körnerstraße 1 zu einem Wohnhaus - Abweichung von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord und von § 34 Baugesetzbuch

Beschluss:

Dem in der Anlage 4 beigefügten Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord und von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wird für das Bauvorhaben Um- und Ausbau Verwaltungsgebäude Körnerstraße 1 zu einem Wohnhaus stattgegeben.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 66 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) § 34 Abs. 3a BauGB § 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 unbefristete Weitergeltung der “Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord BV/290/2015/VI-61 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	[ ]	
Kultur, Freizeit und Sport	X	K 08
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 10
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ ]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[ ]

Zusammenfassung/Fazit:

Das seit Jahren leerstehende ehemalige zweigeteilte Bürohaus an der Albrechtstraße 5/6 und Körnerstraße 1 soll zu Wohnzwecken umgebaut werden. Damit verbundene Maßnahmen, wie insbesondere der Anbau von Balkonen, die Neugestaltung des Eingangsbereiches und der Öffnungselemente erfordern für das Objekt Körnerstraße 1 Abweichungen von den gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord und des § 34 BauGB.

Der Beirat für Stadtgestaltung hat dem Vorhaben zugestimmt.

Die Voraussetzungen zur Abweichung von den gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung sind gegeben.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Sachverhalt

Der Baugenehmigungsbehörde liegt für den Umbau des ehemaligen zweigeteilten Bürohauses an der Albrechtstraße 5/6 und der Körnerstraße 1 zu einem Wohnhaus ein Bauantrag vor. Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Für den Maßnahmeteil am Objekt Körnerstraße 1 wurde ein Widerspruch zum Einfügegebot nach § 34 BauGB und zu einzelnen Vorschriften der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord festgestellt (Anlagen 2 und 3).

Lösungsansatz

Die Baugenehmigung kann daher nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen zur Zulassung von Abweichungen von den Anforderungen des § 34 BauGB und dieser Satzung vorliegen. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde.

Der Bauherr hat die Abweichung beantragt (siehe Anlage 4). Weitere Informationen zum Bauvorhaben und zum Bestand sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

zu den Abweichungen

Die beantragten Abweichungen beziehen sich im Einzelnen auf die Regelungen in den § 7 Abs. 6, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 2 und 3, § 10 Abs. 1 der Gestaltungssatzung. Abweichungen von den dort genannten Anforderungen können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, vereinbar sind.

Abweichungen von § 34 BauGB sind möglich, wenn die in § 34 Abs. 3a BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Zur Prüfung wird auf die Anlage 3 verwiesen.

Ermessen

Die beantragten Abweichungen stehen im Ermessen der Gemeinde.

Von § 34 BauGB kann abgewichen werden, wenn das Vorhaben Wohnzwecken dient und städtebaulich vertretbar ist. Das ist zutreffend.

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.

Das Objekt Körnerstraße 1 aus dem Jahr 1960 gehört nicht zu den typischen Gebäuden, deren 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 deshalb im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt. Nach dortiger Diskussion wurde festgestellt, dass bei Umsetzung des beantragten Vorhabens die Besonderheiten des klar gestalteten ehemaligen Bürogebäudes weiterhin ablesbar bleiben. Mit der begehrten Gestaltung wird betont, dass es sich bei dem künftigen Wohnhaus nicht um einen Baukörper mit ursprünglich gründerzeitlicher Handschrift handelt. Den beantragten Abweichungen wurde ausdrücklich zugestimmt.

Die beantragten Abweichungen können deshalb aufgrund der Besonderheit des Baukörpers, der beabsichtigten filigranen Gestaltung der Balkonanlagen und der mit den begehrten Balkonen einhergehenden ausgewogenen Gliederung der Fassade erteilt werden.

Anlage 2 Bestand - Lageplan inklusive Grenzziehung Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes

Anlage 3 Prüfung der beantragten Abweichungen

Anlage 4 Antrag auf Abweichung von

§ 7 Abs. 6 der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Dessau-Nord (Farbgebung)

§ 8 Abs. 1 der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Dessau-Nord (Fassadenöffnung)

§ 9 Abs. 2 und 3 der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Dessau-Nord (Fenster, Türen, Schaufenster)

§ 10 Abs. 1 der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Dessau-Nord (Besondere Bauteile)

Anlage 5 Bestand – Fotodokumentation

Anlage 6 Auszüge aus den Bauvorlagen

Anlage 6.1 Perspektive Nord
Anlage 6.2 Perspektive West
Anlage 6.3 Perspektive Süd
Anlage 6.4 Perspektive Süd-Detail
Anlage 6.5 Nordansicht
Anlage 6.6 Südansicht mit Schnitt