

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/316/2009/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	31.08.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	15.09.2009				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	24.09.2009				
Ortschaftsrat Waldersee	öffentlich	29.09.2009				
Stadtrat	öffentlich	30.09.2009				

Titel:

Bestätigung der weiteren Verfahrensweise im Umgang mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 (2) BauO LSA in der Stadt Dessau-Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Der Gestaltungsteil der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für das Gebiet Albrechtstraße, Albrechtsplatz, Funkplatz, Lidiceplatz und Medicusstraße in Dessau-Nord tritt im März 2011 außer Kraft. Der Erhaltungssatzungsteil soll zu diesem Zeitpunkt aufgehoben werden.
2. Der Gestaltungsteil der Erhaltens- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich der Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der L.-Fischer-Häuser im Großring soll neu aufgestellt werden. Der Erhaltungssatzungsteil soll gleichzeitig aufgehoben werden.
3. Die Gestaltungssatzung Dessau-Waldersee soll überarbeitet werden.
4. Die Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord soll überarbeitet und neu aufgestellt werden.
5. ~~Die Gestaltungssatzung "Waldesruh" (Roßlau), 1. Änderung tritt im März 2011 außer Kraft.~~
6. Die Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau", 1. Änderung soll überarbeitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die neu aufzustellenden und die zu überarbeitenden Gestaltungssatzungen das Verfahren einzuleiten und durch erneute Beschlussfassung und Bekanntmachung bis zum 15.03.2011 abzuschließen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 85 BauO LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Für die Aktualisierung der Gestaltungssatzungen müssen im Verwaltungshaushalt folgende Mittel für Planungsleistungen eingestellt werden:

Satzung	VHH - Planung	Summe für 2010	Summe für 2011
Gestaltungssatzung Bauhaussiedlung Törten	VHH Amt 61, Städtebauliche Planungen Innenstadt	10 T€	5 T€
Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet Dessau-Nord	VHH Amt 60, Gesamtmaßnahme Sanierung Dessau- Nord, Maßnahmen und Finanzierungsplan	10 T€	5 T€
Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt-Roßlau	VHH Amt 60, Gesamtmaßnahme Sanierung Altstadt Roßlau, Maßnahmen und Finanzierungsplan	10 T€	5 T€
Gestaltungssatzung Dessau-Waldersee	VHH Amt 61, Städtebauliche Planungen Ortsteile	10 T€	5 T€
Gesamtsumme		40 T€	20 T€

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Mit der neuen Gesetzfassung der Bauordnung [Drittes Gesetz zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt und Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz)] (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 wurden tief greifende Änderungen im Bauordnungsrecht eingeführt. Um Investitionen zu erleichtern, wurde Verantwortung für das Baugeschehen in großen Teilen auf Bauherren, und verantwortliche Architekten bzw. Bauplaner verlagert.

Gravierende Veränderungen ergaben sich bei der Möglichkeit der gestalterischen Einflussnahme der Gemeinde.

Soll in einem Gebiet ein Gestaltungsstandard erreicht werden, der sich oberhalb des Verunstaltungsgebotes bewegt, muss sie im Rahmen eines Bebauungsplanes oder als eigenständige Satzung entsprechende örtliche Vorschriften beschließen. Ermächtigungsgrundlage hierfür ist § 85 - Örtliche Bauvorschrift - BauO LSA, wonach die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen kann, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt, über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern.
2. das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen und
3. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind; die Gemeinde kann auch regeln, dass § 6 Abs. 5 keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten.

Grundvoraussetzung für den Erlass und das Fortgelten der örtlichen Bauvorschrift ist seit dem das Vorhandensein einer besonders gestalteten Ortslage.

Die Gemeinde erlässt die örtliche Bauvorschrift als Satzung im eigenen Wirkungskreis (§ 85 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA).

Auf dem Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau gelten derzeit folgende dieser Vorschrift entsprechende Satzungen:

1. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet Albrechtsstraße, Albrechtsplatz, Funkplatz, etc.
2. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Bauhaussiedlung Dessau-Törten
3. Gestaltungssatzung Dessau-Waldersee
4. Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet Dessau-Nord
5. Gestaltungssatzung „Waldesruh“ (1. Änderung)

6. Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau (1. Änderung)

Diese örtlichen Bauvorschriften treten nach dem Willen des Gesetzgebers spätestens am 15. März 2011 außer Kraft. Rechtsgrundlage ist § 85 Abs. 5 BauO LSA.

Lt. § 85 Abs. 5 BauO LSA kann die Gemeinde aber die Weitergeltung der örtlichen Bauvorschrift um jeweils 5 Jahre bestimmen, wenn die Voraussetzungen nach § 85 Abs. 1 BauO LSA weiter bestehen. Der Beschluss zur Weitergeltung der Gestaltungssatzung darf frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Gültigkeit gefasst werden und ist in der für Satzungen vorgeschriebenen Form bekannt zu machen.

Dies hat für die Überprüfung der weiteren Vorgehensweise zur Folge, dass die Gemeinde beim Erlass über die Aktualisierung der Gestaltungssatzungen an die Ermächtigungsgrundlage gebunden ist. Ihre einzige Rechtfertigung muss sein, dass ein besonders gestaltetes Gebiet weiterentwickelt werden soll.

Das Thema wurde bereits am 19.02.2008 im Beirat für Stadtgestaltung diskutiert. Durch den Beirat wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Gestaltungssatzungen, soweit sie weiter gelten sollen, sind zu überprüfen und zu „entrümpeln“. Durch die Gestaltungssatzung sollte nur das unbedingt Notwendige geregelt werden.
- In Gestaltungssatzungen müssen zeitgemäße Überlegungen und Festsetzungen enthalten sein. Das betrifft zum Beispiel die Möglichkeiten alternative Energiegewinnungsanlagen zu installieren.
- Es ist zu prüfen, ob es nicht besser ist, für ausgewählte Gebiete Erhaltungssatzungen (nach § 172 BauGB) zu erarbeiten.
- Parallel dazu sollten für die Erhaltungssatzungsgebiete Gestaltungsfibeln und Gestaltungsvorschläge erarbeitet werden. Einer Mischung aus Empfehlungen in Form einer Gestaltungsfibel oder einzelner Gestaltungsblätter und dem Angebot einer Bau- und Gestaltungsberatung durch das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege ist in jedem Fall der Vorzug zu geben. Positive Gestaltung ist nur durch einen intensiven Dialog mit den Grundeigentümern zu erreichen. Die Gestaltungsvorschläge müssen einen Austausch der Akteure ermöglichen, um eine qualitätvolle Gestaltung der Gebäude und des Außenraumes zu erreichen.
- Besonders wichtig ist, dass die betroffenen Grundstückseigentümer mit den gestalterischen Problemen nicht allein gelassen werden, sondern auf der Grundlage von Beispielen, Lösungen für die speziellen Probleme und Anforderungen entwickelt werden.

Anlage 2:

Rechtswirksame Satzungen der Stadt Dessau-Roßlau – Empfehlungen zum weiteren Verfahren

1. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet Albrechtsstraße, Albrechtsplatz, Funkplatz, Lidiceplatz und Medicusstraße

Die Satzung wurde am 29.06.1993 rechtswirksam. Sie wurde zum damaligen Zeitpunkt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der BauO LSA in den damals gültigen Fassungen erlassen.

Nach jetzt geltendem Recht besteht nicht die Möglichkeit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen zu verbinden.

Die Satzung muss aufgehoben werden. Dieses könnte demnächst erfolgen, spätestens aber bis März des Jahres 2011, da zu diesem Zeitpunkt der Gestaltungsteil außer Kraft tritt.

Empfehlung:

Eine Neuaufstellung als Gestaltungssatzung ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht möglich, da das Gebiet, aufgrund seiner Vielgestaltigkeit im Geltungsbereich, nicht die verschärften Qualitätsanforderungen nach der BauO LSA erfüllt. Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Satzungsgebiet wurde bereits saniert, sodass nur noch wenige Baumaßnahmen zu erwarten sind. Der überwiegende Teil der Gebäude zwischen Funkplatz und Medicusstraße steht einzeln unter Denkmalschutz und unterliegt somit den besonderen Anforderungen, die dieser Schutzstatus mit sich bringt. Besonders schützenswerte Bereiche, wie z. B. der Lidiceplatz und die Ostseite des Albrechtsplatzes, könnten bei der Neuaufstellung und Änderung der Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord einbezogen werden.

2. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der L.-Fischer-Häuser im Großring

Die Satzung wurde am 27.09.1994 rechtswirksam. Sie wurde zum damaligen Zeitpunkt auf der Grundlage des BauGB und der BauO LSA in den damals gültigen Fassungen erlassen.

Nach jetzt geltendem Recht besteht nicht die Möglichkeit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen zu verbinden.

Da bis März 2011 der Gestaltungsteil der Satzung automatisch außer Kraft tritt, müssen bis dahin eine Aktualisierung und ein Neubeschluss erfolgen.

Empfehlung:

Eine Neuaufstellung als Gestaltungssatzung ist nach Einschätzung der Verwaltung dringend erforderlich, da das Gebiet aufgrund des Status als Denkmalbereich, der nicht jedes einzelne Gebäude schützt, sondern die Siedlung als solche, die verschärften Qualitätsanforderungen der BauO LSA erfüllt. Die Siedlung bedarf aufgrund ihres Platzes im UNESCO-Welterbe Bauhaus Dessau einer hervorragenden Beachtung und einer angemessenen Gestaltung.

Darüber hinaus hat sich die Satzung bei den Eigentümern gut etabliert. Daher wäre es falsch, sie nicht neu aufzustellen.

Da die Gemeinden ohnehin nach § 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet sind, Denkmalpflegepläne aufzustellen, können die Inhalte der neuen

Gestaltungssatzung als ein solcher gelten.

3. Gestaltungssatzung Dessau-Waldersee

Die Satzung wurde am 28.02.1995 rechtswirksam. Sie wurde zum damaligen Zeitpunkt auf der Grundlage der BauO LSA in der damals gültigen Fassung erlassen. Die Satzung würde ohne einen Beschluss über ihr Fortgelten im März des Jahres 2011 außer Kraft treten.

Empfehlung:

Eine weitere Gültigkeit der Gestaltungssatzung ist nach Einschätzung der Verwaltung erforderlich, da sich die einheitlich gestaltete Siedlung im Gebiet des UNESCO-Welterbes "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" befindet. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die erhöhten Qualitätsanforderungen der BauO LSA erfüllt werden. Da die Gemeinden ohnehin nach § 8 Abs. 2 DSchG verpflichtet sind Denkmalpflegepläne aufzustellen, kann die Satzung auch als Teilplan des Denkmalpflegeplanes gelten.

4. Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord

Die Satzung wurde am 26.04.1999 rechtswirksam. Sie wurde zum damaligen Zeitpunkt auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der damals gültigen Fassung erlassen.

Die Satzung tritt automatisch im März des Jahres 2011 außer Kraft, wenn nicht ein Weitergelten durch den Stadtrat beschlossen wird.

Empfehlung:

Eine Neuauaufstellung und Änderung der Gestaltungssatzung ist nach Einschätzung der Verwaltung erforderlich, da das Gebiet wegen seiner besonderen Gestaltungsmerkmale als zusammenhängendes Gründerzeitviertel die erhöhten Qualitätsanforderungen der BauO LSA erfüllt und die Satzung eine Präzisierung der Sanierungsziele darstellt. Seit Rechtskraft der Sanierungssatzung Dessau-Nord sind erhebliche Fördergelder in die Sanierung der Gebäude sowie die Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums, der Grün- und Spielanlagen, Straßen und Plätze geflossen. Die damit verbundenen sichtbaren Erfolge müssen notwendigerweise durch eine aktualisierte Gestaltungssatzung nachhaltig gesichert werden. Allerdings müssen der Geltungsbereich und der Satzungstext geprüft, aktualisiert und angepasst werden. Dadurch können gestalterisch wertvolle Bereiche, wie z. B. der Lidiceplatz und die Ostseite des Albrechtsplatzes einbezogen werden.

5. Gestaltungssatzung „Waldesruh“ (Roßlau), 1. Änderung

Die Satzung, die erstmals am 31.01.1992 in Kraft gesetzt wurde, gilt in ihrer derzeitigen Fassung seit dem 12.07.2001. Sie wurde zum damaligen Zeitpunkt auf der Grundlage der BauO LSA in der damals gültigen Fassung erlassen.

Die Satzung tritt automatisch im März des Jahres 2011 außer Kraft.

Empfehlung:

Ein Verlängerung der Gültigkeit der Gestaltungssatzung ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht möglich, da das Gebiet nicht die für den Erlass einer Gestaltungssatzung erforderlichen Voraussetzungen nach der BauO LSA erfüllt.

6. Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“, 1. Änderung

Die Gestaltungssatzung wurde am 20.03.1997 vom Stadtrat der Stadt Roßlau beschlossen. Die überarbeitete und derzeit geltende Fassung wurde am 02.08.2001 rechtswirksam.

Die Satzung würde im März 2011 automatisch außer Kraft treten, wenn nicht ein Weitergelten ggf. in einer überarbeiteten Fassung durch den Stadtrat beschlossen wird.

Empfehlung:

Der weitere Bestand der Satzung und damit der Gestaltungsvorgaben für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ sind nach Einschätzung der Verwaltung erforderlich, um im Bereich des historischen Stadtkerns des Ortsteils Roßlau dauerhaft die bisher geltenden Gestaltanforderungen im Sinne der Erhaltung des Stadtbildes durchsetzen zu können.

Die Roßlauer Altstadt erfüllt auf Grund der weitestgehend erhaltenen baulichen und räumlichen Struktur die erhöhten Qualitätsanforderungen der BauO LSA. Seit Rechtskraft der Sanierungssatzung für die Altstadt Roßlau sind erhebliche Fördergelder in die Sanierung der Gebäude sowie die Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums, der Grün- und Spielanlagen, Straßen und Plätze geflossen. Auch hier müssen die damit verbundenen sichtbaren Erfolge notwendigerweise durch eine aktualisierte Gestaltungssatzung nachhaltig gesichert werden. Eine Prüfung und Überarbeitung der Einzelfestsetzungen ist erforderlich.

Anlage 3: Übersichtsplan

Anlage 3.1: Geltungsbereich - Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für das Gebiet Albrechtstraße, Albrechtsplatz, Funkplatz, Lidiceplatz und Medicusstraße in Dessau-Nord

Anlage 3.2: Geltungsbereich - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich der Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der L.-Fischer-Häuser im Großring

Anlage 3.3: Geltungsbereich - Gestaltungssatzung Dessau-Waldersee

Anlage 3.4: Geltungsbereich - Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord

Anlage 3.5: Geltungsbereich - Gestaltungssatzung "Waldesruh" (Roßlau), 1. Änderung

Anlage 3.6: Geltungsbereich - Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau", 1. Änderung