2011-07-14

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/406/2010/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	22.11.2010				liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	13.01.2011	zurückgestellt			liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.09.2011				

Titel:

Gestaltungssatzung Dessau-Nord - Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 2.2 bezeichnete Gebiet des Sanierungsgebietes Dessau-Nord wird auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 BauGB eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und Vorhaben (Gestaltungssatzung Dessau-Nord) aufgestellt mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

2. Der in Anlage 3 zu dieser Vorlage enthaltene Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung Dessau-Nord in der Fassung vom 05.10.2010) wird gebilligt und einschließlich der Begründung nach den Vorschriften des § 85 Abs. 3 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 85 Abs. 1 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Stadtratsbeschluss DR/BV/316/2009/VI-61 vom 30.09.09
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Finanzierung ist über Sanierungsmittel gesichert und im Maßnahme- und Finanzierungsplan 2010 für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord enthalten. Der Maßnahme und Finanzierungsplan wurde am 23.06.2010 vom Stadtrat beschlossen (DR/BV/052/2010/VI-60).

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Vorsitzender des Ausschusses:

Anlage 1:

Begründung:

Am 30.09.2010 hat der Stadtrat durch Beschlussfassung (siehe DR/BV/316/2009/VI-61) die Verwaltung beauftragt, jene Gestaltungssatzungen einer Überprüfung zu zuführen, die anlässlich der Regelungen des § 85 Abs. 5 BauO LSA nur noch eine bedingte Geltungsdauer bis zum 15. März 2011 haben. Dazu zählt auch die Gestaltungssatzung Dessau-Nord vom 26.04.1999, die einen Teil des gleichnamigen Sanierungsgebietes überdeckt.

Im Zuge der der Verwaltung aufgegebenen Überprüfung wurde deutlich, dass der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung in räumlicher Hinsicht zu modifizieren ist, wenn man die städtebaulichen Qualitäten im Gebiet und den angrenzenden Nachbarschaften zu einem harmonischen Ganzen weiter entwickeln möchte. Der Blick wurde deshalb neben der Gestaltungssatzung vom 15.04.1999 auch auf einen Teil der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bereiche Albrechtsstraße, Albrechtsplatz, Funkplatz, Lidiceplatz und Medicusstraße vom 11.06.1993, auf Wohngrundstücke auf der Ostseite der Schlachthofstraße und die Südostseite des Friederikenplatzes bis zur Oststraße gelenkt, (siehe Anlage 2 und 2.2: Erläuterung der Neuaufstellung und Änderung und Übersichtsplan).

Die aktuell geltenden Satzungen wurden erlassen, um einerseits das historisch Wertvolle zu bewahren und Verunstaltungen zu vermeiden und andererseits auch die Möglichkeit einer ständigen innovativen Weiterentwicklung der architektonischen Formensprache zu fördern. Bauherren und Architekten haben in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und der Denkmalpflegebehörde dieses Ziel in der Vergangenheit gut umgesetzt. Die Erfolge sind im Sanierungsgebiet Dessau-Nord deutlich zu sehen. Vielen Rahmenbedingungen trägt die Gestaltungssatzung für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord (vom 15.04.1999) bereits Rechnung.

Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Dessau-Nord“ mit neuem räumlichem Geltungsbereich ist erforderlich, um im Bereich des historischen Gründerzeitviertels dauerhaft die bisher geltenden Gestaltanforderungen im Sinne einer positiven Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes sichern und durchsetzen zu können.

Im Vergleich zur geltenden Gestaltungssatzung wurde folgenden Änderungen vorgenommen:

- Die Rechtsgrundlage und die Änderung des Stadtnamens sind den aktuellen Bestimmungen angepasst worden.
- Der „räumliche und sachliche Geltungsbereich“ wird nunmehr in den §§ 1 und 2 beschrieben. Dadurch verschieben sich die Nummern der nachfolgenden Paragraphen.
- Die §§ 7 (früher § 6 „Fassadengliederung und Fassadenzonen“) und 10 (früher § 9 „Fenster, Türen und Schaufenster“) sind geringfügig geändert worden.
- In der ursprünglichen Gestaltungssatzung waren auf der straßenzugewandten Dachfläche Solaranlagen nicht zulässig. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite durfte die Breite der Solaranlagen insgesamt höchstens 60 % der Dachlänge pro Gebäude betragen. Nun wird im neu hinzugekommenen § 14 („Anlagen für Erzeugung erneuerbarer Energien“) die Zulässigkeit solcher Anlagen geregelt.
- Die §§ 17 bis 21 werden an die aktuelle Gesetzeslage angepasst.

Darüber hinaus enthält der Satzungsentwurf für die im Gebiet vorkommenden unterschiedlichen Gebäudetypen zum Teil auch unterschiedliche Festsetzungen. Diese Vorgehensweise trägt dem Umstand Rechnung, dass die überwiegende Zahl der mehrgeschossigen Wohngebäude in der Zeit zwischen ca. 1890 bis zum Beginn des 1. Weltkrieges errichtet worden ist. Einige wenige Baulücken wurden noch in der Zeit vor 1935 geschlossen. Aufgrund von Kriegslücken sind an einigen Standorten Platten- und Blockbauten aus den Jahren zwischen 1945 und 1990, ebenso wie einige Neubauten nach dem Jahr 1990 entstanden.

Im Geltungsbereich befinden sich drei Denkmalbereiche und mehrere Einzeldenkmale welche dem besondern Schutz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt unterliegen, ihre Lage kann den Anlagen 4 und 5 zum Entwurf der Gestaltungssatzung entnommen werden.

Alternativen zur Beschlussfassung bestehen nicht. Denn das Image unserer Stadt wird unter Beachtung vieler anderer Aspekte im besonderen Maß auch vom Stadtbild bestimmt. Hierzu gehören die Gebäude ebenso wie Straßen und Plätze. Seit Rechtskraft der Sanierungssatzung für Dessau-Nord sind private und öffentliche Mittel in die Sanierung der Gebäude sowie die Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums, der Grünanlagen, Straßen und Plätze geflossen. Die damit verbundenen sichtbaren Erfolge und Erwartungshaltungen müssen notwendigerweise nachhaltig gesichert werden. Die Gestaltungssatzung ist dafür das geeignete Instrument.

Zudem haben sich in den letzten Jahren nicht nur die Ansprüche an das Wohnen und Arbeiten im Sanierungsgebiet verändert. Der demografische Wandel wird zwangsläufig Einfluss auf die Wohnbedürfnisse nehmen. Die technischen Möglichkeiten von Kommunikationseinrichtungen und Funk- und Fernsehempfang wurden weiterentwickelt. Belange des Wärmeschutzes und der Einsatz von baulichen Anlagen zur Nutzung regenerierbarer Energieformen haben nicht nur in einschlägigen Rechtsvorschriften einen höheren Stellenwert erhalten. Bauliche Veränderungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Bereits sanierte Gebäude benötigen auf Grund der zurückliegenden Zeit bereits wieder einen neuen Anstrich oder andere Reparaturarbeiten.

Auch diesen neuen Rahmenbedingungen soll eine geänderte Satzung Rechnung tragen.

Nach der Beschlussfassung und seiner öffentlichen Bekanntmachung wird der Entwurf der Satzung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Danach erfolgen Abwägung und die Vorbereitung des Satzungsbeschlusses.

Der vorliegende Gestaltungssatzungsentwurf (Anlage 3) wurde am 22.09.2010 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt, die Hinweise aus dieser Beratung wurden bereits in den Satzungsentwurf eingearbeitet.

Die Aufstellung der neuen Gestaltungssatzung hat keine unmittelbare Flächenrelevanz. Insofern kann keine Eingriffsbilanzierung gem. „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt„ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) (MBl. LSA Nr. 53/2004 v. 27.12.2004) erfolgen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Anlage 2 Kurzfassung der Erläuterung der Neuaufstellung

Anlage 2.1 Synopse der aktuell geltenden Satzung mit dem Entwurf der Neuaufstellung

Anlage 2.2 Übersichtsplan

Anlage 3 Entwurf der Gestaltungssatzung in der Fassung vom 05.10.2010 mit Anlagen 1-5