

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/472/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	22.11.2010				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.11.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	13.01.2011				
Stadtrat	öffentlich	02.02.2011				

Titel:

Beschluss über die Weitergeltung der 1. Änderung der "Gestaltungssatzung Waldesruh" im Stadtteil Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Weitergeltung der 1. Änderung der „Gestaltungssatzung Waldesruh“ in der am 13.07.2001 in Kraft getretenen Fassung der 1. Änderung, als örtliche Bauvorschrift ab März 2011 für weitere 5 Jahre gemäß § 85 Abs. 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.
2. Die Weitergeltung der Gestaltungssatzung Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau in Kraft.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 85 Abs. 5 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO-LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch diese Beschlussfassung keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Der Stadtrat der ehemals eigenständigen Stadt Roßlau hat bereits Anfang der 1990er Jahre für den Bereich der Wohnsiedlung „Waldesruh“ eine Gestaltungssatzung beschlossen. Die Satzung in der Fassung der 1. Änderung ist am 13. Juli 2001 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Gebiet, welches in den 1930er Jahren im Auftrag der Wehrmacht als Wohnsiedlung für Offiziere und deren Familien errichtet worden ist. (Geltungsbereich siehe Anlage 2)

Die gut erhaltene Siedlungsstruktur ist geprägt von einer überwiegend offenen, zweigeschossigen Bauweise mit Sattel- bzw. Walmdächern. Die Gebäude besitzen die für die Architektur und den Städtebau der Entstehungszeit typischen Gestaltmerkmale.

Diese konnten sich über die DDR-Zeit hinweg größtenteils erhalten, da die Siedlung auch nach 1945 von Militärangehörigen, nun von den in Roßlau stationierten Offizieren der sowjetischen Streitkräfte, genutzt wurde und Umgestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitestgehend unterblieben sind.

Der Bereich bildete deshalb zum Zeitpunkt des Erlasses der Gestaltungssatzung noch immer eine in sich geschlossene gestalterische und funktionelle Einheit, wie sie andernorts in der Stadt nicht erhalten war.

Nach dem Abzug der russischen Truppen 1990 wurden die Gebäude und freien Grundstücke an private Nutzer veräußert. Es begann die Zeit umfassender Umbau- und Neubaumaßnahmen im Gebiet.

Im Sinne des Erhalts des Gesamtbildes der Siedlung sowie der Rahmensetzung für weitere bauliche und räumliche Veränderungen wurde die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen und in Kraft gesetzt.

Durch die in der Satzung enthaltenen Vorgaben gelang es in den vergangenen Jahren, den Charakter der Siedlung trotz zahlreicher Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen an den historischen Gebäuden nach wie vor sichtbar und erlebbar zu halten.

Mit der neuen Gesetzfassung der Bauordnung (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 wurden tief greifende Änderungen im Bauordnungsrecht eingeführt. Um Investitionen zu erleichtern, wurde die Verantwortung für das Baugeschehen in großen Teilen auf Bauherren und Architekten bzw. Bauplaner verlagert.

Veränderungen ergaben sich auch im Hinblick auf die Voraussetzungen für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften zum Zwecke der gestalterischen Einflussnahme der Gemeinde. Sollen in einem Gebiet gestalterische Vorgaben gelten, die über die Vorgaben aus dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) hinausgehen, muss sie im Rahmen einer Satzung entsprechende örtliche Vorschriften beschließen.

Ermächtigungsgrundlage hierfür ist § 85 Abs. 1 der BauO LSA, wonach die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen kann, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist.

Anders als in den bisherigen Fassungen der Landesbauordnung ist eine derartige Satzung nun nicht mehr automatisch unbefristet gültig, sondern tritt gemäß § 85 Abs.

5 BauO LSA nach 5 Jahren außer Kraft, wenn sie nicht explizit für weitere 5 Jahre erneut beschlossen wird.

Die „Gestaltungssatzung Waldesruh“ würde, da sie bereits vor Inkrafttreten der aktuellen Landesbauordnung (März 2006) erlassen wurde, demnach im März 2011 außer Kraft treten.

Der Stadtrat kann nun aber die Weitergeltung dieser örtlichen Bauvorschrift für 5 Jahre beschließen, wenn die Anforderungen des § 85 Abs. 1 BauO LSA weiterhin vorliegen.

Die Grundvoraussetzung für den Erlass und das Fortgelten der örtlichen Bauvorschrift ist das Vorhandensein einer besonders gestalteten Ortslage. Dies ist in der Siedlung Waldesruh – wie oben beschrieben – der Fall.

Der weitere Bestand der Satzung und damit der Gestaltungsvorgaben für das Gebiet sind erforderlich, um die bisher geltenden Gestaltanforderungen im Sinne der Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlung als gestalterische Einheit auch weiterhin durchsetzen zu können.

Der Geltungsbereich erfüllt auf Grund der weitestgehend erhaltenen und in den vergangenen Jahren angemessen sanierten Baulichkeiten und städtebaulichen Strukturen die erhöhten Anforderungen der BauO LSA.

Der Beschluss des Stadtrates ist in der für Satzungen vorgeschriebenen Form bekannt zu machen.

Anlage 2:

Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Waldesruh“ im Stadtteil Roßlau

Anlage 3:

„Gestaltungssatzung Waldesruh“ im Stadtteil Roßlau