

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/479/2010/VI-61</b>
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 Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Weitergeltung der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ in der am 03.08.2001 in Kraft getretenen Fassung 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 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die in Aufstellung befindliche Änderung der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ rechtsverbindlich abgeschlossen ist.
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:	Stadtratsbeschluss DR/BV/316/2009/VI-61 vom 30.09.09
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

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

**Zusammenfassung/ Fazit:**

**Begründung:** 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 am 20.03.1997 für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ eine Gestaltungssatzung beschlossen. Die überarbeitete und derzeit geltende Fassung ist am 03.08.2001 in Kraft getreten.

Die Altstadt ist ein historisches Zeugnis deutscher Stadtentwicklung. Trotz einiger Kriegsverluste und Vernachlässigung in der Zeit zwischen 1945 und 1990 sind im Geltungsbereich der Satzung noch vollständige Straßenzüge mit Bauten verschiedener Epochen vorhanden. Große Teile der historischen Stadtstruktur sind erhalten und ablesbar. Bemerkenswert ist die Stadtsilhouette im Zusammenhang mit der ruhigen historischen Dachlandschaft der Altstadt.

Mit der Gestaltungssatzung ist das Ziel verbunden worden, Bauwilligen, Bürgern und Grundstückseigentümern einen einheitlichen Rahmen vorzugeben, in welcher Weise und bis zu welchem Umfang gestalterische Maßnahmen im Sanierungsgebiet möglich bzw. auch gewünscht sind. Durch die in der Satzung enthaltenen Vorgaben gelang es, die gestalterischen Zielsetzungen zu erreichen. Die Erfolge sind deutlich im Stadtbild zu sehen.

Mit der neuen Gesetzfassung der Bauordnung (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 wurden aber 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 für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ würde, da sie bereits vor Inkrafttreten der aktuellen Landesbauordnung (März 2006) erlassen wurde, demnach im März 2011 außer Kraft treten.

Der Stadtrat kann aber nun 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 – wie oben beschrieben – der Fall.

Die Weitergeltung der Satzung und damit der Gestaltungsvorgaben für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ sind erforderlich, um im Bereich des historischen Stadtkerns des Stadtteils Roßlau dauerhaft die bisher geltenden Gestaltanforderungen im Sinne der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes durchsetzen zu können. Die Satzung ist auch erforderlich, 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.

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.

Widersprüche zur Beschlusslage des Stadtrates vom 30.09.2009 (DR/BV/316/2009/VI-61) sind nicht gegeben. Das Aufstellungsverfahren zur Änderung der Gestaltungssatzung hat aktuell noch nicht den Stand erreicht, der ein Inkraftsetzen der geänderten Fassung zum 15. März 2011 erlaubt. Die für das Verfahren zur Änderung der Satzung notwendigen Vorarbeiten und Beteiligungsschritte erfordern mehr als den ursprünglich eingeschätzten Ressourcenaufwand. Die Satzung wird finanziell bedingt in Eigenleistung erarbeitet, was zum Zeitpunkt der o. a. Beschlusslage so nicht beabsichtigt war.

Die Beschlussfassung dient damit auch der Sicherung der Überarbeitung der Gestaltungssatzung. Anderenfalls würde ein satzungsloser Zeitraum entstehen, der mit den Intentionen der Gestaltungssatzung und den Zielen der städtebaulichen Sanierung der Altstadt Roßlau nicht zu vereinbaren wäre. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen deshalb nicht.

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

**Anlage 2:**

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt-Roßlau“

**Anlage 3:**

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“