

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/482/2010/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	22.11.2010				
Ortschaftsrat Waldersee	öffentlich	30.11.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	13.01.2011				
Stadtrat	öffentlich	02.02.2011				

### **Titel:**

Beschluss über die Weitergeltung der "Gestaltungssatzung für die Einfamilienhaussiedlung in Dessau-Waldersee"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Weitergeltung der „Gestaltungssatzung für die Einfamilienhaussiedlung Dessau-Waldersee“ in der am 28.02.1995 in Kraft getretenen Fassung als örtliche Bauvorschrift ab März 2011 für jeweils 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 die Einfamilienhaussiedlung Dessau-Waldersee“ 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 diese 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:

Die Stadtverordnetenversammlung der ehemaligen Stadt Dessau hat am 08. September 1993 die Aufstellung der Gestaltungssatzung für die Einfamilienhaussiedlung in der Ortschaft Waldersee beschlossen. Die derzeit geltende Fassung ist am 28.02.1995 in Kraft getreten. Ziel der Stadt war es, die gestalterische und städtebauliche Homogenität der in der 1930er Jahren für Mitarbeiter der ehemaligen Junkers-Werke entstandenen Eigenheimsiedlung zu erhalten und zu entwickeln.

Die so genannte „Junkers-Siedlung“ wurde von der gemeinnützigen Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft Berlin gebaut. Auf dem Siedlungsgelände war der Bau von 180 Häusern geplant. Die Wohngebäude entstanden teils als Einzelhäuser, teils als Doppelhäuser. Die Führung der Straßen und die mehrmals vorspringenden Baufluchten sollten dazu dienen, einen möglichst lebendigen, alles Schematische vermeidenden städtebaulichen Eindruck hervorzurufen. Dazu sollte auch die farbige Gestaltung Behandlung der Außenflächen der Häuser beitragen (Quelle: Kreisler, Frank: Naundorf-Jonitz-Waldersee, Streifzüge durch 850 Jahre Ortsgeschichte).

Durch die in der Satzung enthaltenen Vorgaben gelang es in den vergangenen Jahren, den Charakter der Siedlung trotz zahlreicher Modernisierungsmaßnahmen auch nach dem Hochwasser im August 2002 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 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 Waldersee – 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 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.

Die „Junkers-Siedlung“ in Waldersee gehört damit neben anderen vergleichbaren Siedlungen in Dessau-Süd, der Steinhaus-Siedlung und Holzhaus-Siedlung in Dessau-Alten zu den besonderen Zeugnissen des Städtebaus und der Baugeschichte von Dessau-Roßlau. Ortschaftsrat und Stadtrat haben sich deshalb 2009 darauf verständigt, die in 1993 erlassene Satzung unter Berücksichtigung moderner baulicher Anforderungen weiter zu entwickeln (siehe DR/BV/316/2009/VI-61).

Das in Aufstellung befindliche Änderungsverfahren ist aber noch nicht abgeschlossen, so dass zur Sicherung der damit verbundenen Zielsetzungen der Beschluss über die Weitergeltung der aktuell geltenden Satzung erforderlich ist.

Der räumliche Geltungsbereich und der Satzungstext sind den Anlagen 2 und 3 zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

Die Beschlussfassung dient somit auch der Sicherung der Überarbeitung der Gestaltungssatzung. Anderenfalls würde ein satzungsloser Zeitraum entstehen, der mit den Intentionen der Gestaltungssatzung, der Lage der Siedlung im UNESCO-Welterbe Dessau-Wörlitzer-Gartenreich und der von Hugo Junkers untrennbaren Geschichte der Stadt Dessau-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 „Gestaltungssatzung für die Einfamilienhaussiedlung Dessau-Waldersee“

**Anlage 3:**

„Gestaltungssatzung für die Einfamilienhaussiedlung Dessau-Waldersee“