

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/528/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.12.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	13.01.2011				
Stadtrat	öffentlich	02.02.2011				

Titel:

Beschluss über die Weitergeltung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung in Dessau-Törten

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Weitergeltung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der L.-Fischer-Häuser im Großring in der am 27.09.1994 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 Erhaltungs- und 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 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 Stadt Dessau hat am 11.05.1994 den Beschluss über die Satzung der Stadt Dessau über die Erhaltung und Gestaltung für das Gebiet der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschl. Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der L.-Fischer-Häuser im Großring gefasst. Der Beschluss ist im Amtsblatt am 26.09.1994 bekanntgemacht worden. Die Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

In seiner unverwechselbaren Eigenart repräsentiert das Satzungsgebiet einen Abschnitt gebauter Stadtgeschichte. Die Siedlung Dessau-Törten mit 314 Einfamilienhäusern entstand nach dem Umzug des Bauhauses 1925 von Weimar nach Dessau. Sie wurde 1926-1928 im Rahmen des Heimstättenrechts mit Vorgaben an Größe und Preis der Häuser gebaut. Mit der Siedlung Törten sollte in Dessau preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Sie war auch ein Versuchsprojekt für rationelles Bauen. Walter Gropius war der Planer.

Gropius entwarf eine Siedlung mit zweigeschossigen Reihenhäusern mit Nutzgärten von jeweils 350 bis 400 qm zur Selbstversorgung der Bewohner. In insgesamt drei Bauabschnitten entstanden 314 Reihenhäuser, die je nach Haustyp zwischen 57 und 75 qm Wohnfläche aufweisen. Die Haustypen wurden in verschiedenen Varianten gebaut.

Mit Hilfe vor- und zurückspringenden Baufluchten sollte der öffentliche Raum möglichst abwechslungsreich gestaltet werden. Es entstanden platzartige Erweiterungen des öffentlichen Raumes. Die Fassaden der Häuser wurden durch vertikale und horizontale Fensterbänder gegliedert. Die Siedlung galt als Musterbeispiel rationalen Bauens.

Ziel der Satzung ist deshalb der Schutz und die gestalterische Entwicklung des historischen Ortsbildes. Die Bestimmungen der Satzung sollen sicherstellen, dass der bezeichnete Ortsteil in seiner besonderen städtebaulichen Eigenart und seiner Gestaltqualität umfänglich erhalten und entwickelt wird.

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

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 möglich bzw. auch gewünscht sind.

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 in der Satzung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung würden, da sie bereits vor Inkrafttreten der aktuellen Landesbauordnung (März 2006) erlassen wurden, 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 sind erforderlich, um in dem in Anlage 2 näher bezeichneten Gebiet als Teil des Schaffens von Walter Gropius 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. Die Siedlung Törten ist zudem weit über die Grenzen der Stadt Dessau-Roßlau bekannt. Sie ist ein regelmäßiger Anlaufpunkt für die Besucher des Bauhauses und der Meisterhäuser als Welterbestätten sowie der anderen Bauhausbauten.

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 Verfahren zur Änderung der Satzung umfasst einerseits die Anpassung an die aktuelle Rechtslage andererseits die fachliche und inhaltliche Überarbeitung auf Grund aktuell vorliegender Erkenntnisse zur Siedlung Törten. Die Bearbeitung hat derzeit 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 einen besonderen Ressourceneinsatz, der aktuell noch nicht gewährleistet werden konnte.

Die Beschlussfassung dient damit auch der Sicherung der Überarbeitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit dem Ziel der Neuaufstellung des Gestaltungsteils. Anderenfalls würde ein satzungsloser Zeitraum entstehen, der mit den Intentionen der Satzung nicht zu vereinbaren wäre. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen deshalb nicht.

Anlage 2: Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der L.-Fischer-Häuser

Anlage 3: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der L.-Fischer-Häuser