

**Begründung zur Erhaltungssatzung H 46 C
Dresden-Blasewitz Waldparkanlage bis Schillerplatz**



Übersichtsplan

Gliederung

1	Einführung	3
2	Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet	4
2.1	Geschichtliche Entwicklung	4
2.2	Übergeordnete Erhaltungsziele	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Gestaltmerkmale zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes	6
4.1	Bauweise	6
4.2	Überbauungsgrad und Bebauungsdichte	7
4.3	Gebäudestellung auf dem Grundstück	8
4.4	Vorgarten und Grundstücksgestaltung	8
4.5	Einfriedung	9
4.6	Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze	9
4.7	Fassade	10
4.8	Dach und Dachaufbauten	10
4.9	Werbeanlagen	10
4.10	Öffentlicher Raum	11
5	Quellen	12

1 Einführung

Das Gebiet Waldparkanlage bis Schillerplatz bildet ein städtebaulich wertvolles Ensemble, welches aufgrund seiner stadtgestalterischen, stadtgeschichtlichen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten auch für die Gesamtstadt außerordentlich bedeutsam ist. Die Erhaltung dieses Ensembles ist daher von öffentlichem Interesse. Das bauplanungsrechtliche Instrument der Erhaltungssatzung ist geeignet, einen wirksamen Beitrag zur Bewahrung des Charakters und der Wertigkeit des Gebietes zu leisten.

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zielt auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ab. Hauptanliegen der Erhaltungssatzung ist es, Gebäude und bauliche Anlagen zu bewahren, die einzeln für sich oder im Zusammenwirken mit anderen Gebäuden die städtebauliche Eigenart des Gebietes - das Ortsbild und die Stadtgestalt - prägen. Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich bei dem zu schützenden Bestand um Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes handelt. Durch eine Erhaltungssatzung bleibt die landesrechtliche Zuständigkeit des Denkmalrechtes unberührt und denkmalschutzrechtliche Instrumente erfahren keinerlei Einschränkungen.

Im Gebiet einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unterliegen der Rückbau, städtebaulich relevante Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer eigenständigen Genehmigungspflicht. Es ist nicht Ziel der Erhaltungssatzung im Gebiet keine Veränderungen mehr zuzulassen, vielmehr wird einzelfallbezogen die Erhaltungswürdigkeit der baulichen Anlage, die Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den Erhaltungszielen bzw. die Einfügung einer neu zu errichtenden baulichen Anlage überprüft. Somit können die städtebauliche Eigenart, der Charakter und die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden.

Der vorliegenden Erhaltungssatzung „H 46 C Dresden-Blasewitz Waldparkanlage bis Schillerplatz“ ist eine ausführliche Analyse des Stadtgebietes „Blasewitz/Striesen-Nordost“¹ vorausgegangen. In deren Ergebnis wurden Teilbereiche definiert, welche jeweils eine eigene städtebauliche Eigenart und Charakteristik besitzen. Für die Teilbereiche mit jeweils ähnlichen städtebaulichen Merkmalen, die insbesondere auch in ihrer spezifischen historischen Entwicklung begründet sind, wurden separate Erhaltungssatzungen aufgestellt.

¹ Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“, Stand: Mai 2016; Dr. Braun & Barth, Freie Architekten
Fassung: Februar 2017 (Entwurf zur Satzung)

2 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Planung und Gründung der Waldparkanlage entstand ab dem Jahr 1867, als der sächsische Regierungsrat Arthur Willibald Königsheim einen Teil des Blasewitzer Tännichts erwarb, um das Waldstück vor einer kompletten Bebauung zu bewahren. Im Waldparkareal sollte unter Einbeziehung des Baumbestandes ein landschaftlich gestalteter Park und ringsherum eine unverwechselbare, individuelle Villenkolonie als Teil eines harmonischen Ganzen entstehen.

Ein Jahr später erschien der *„Prospekt zur Begründung einer Waldparkanlage“*. In diesem Regulativ wurden seinerzeit vor allem die Festlegungen zur städtebaulichen Ordnung, zukünftigen Grundstücksparzellierung sowie Straßen- und Wegeführungen definiert. Ziel war es, die zentralen Flächen des Waldparks zu erhalten und zum Mittelpunkt einer offenen städtebaulichen, freiraumplanerischen Struktur parkartig umzugestalten. Ziel war es, die zentralen Flächen des Waldparks zu erhalten und zum Mittelpunkt einer offenen städtebaulichen, freiraumplanerischen Struktur parkartig umzugestalten. Dabei sollten die inneren Flächen für alle Zeiten dem Gemeinwohl dienen. Im Jahr 1869 gründete sich der *„Blasewitzer Waldparkverein“*. Er begann seine Tätigkeit mit dem Ankauf von 128 Bauplätzen und dem Bau der dazu benötigten Straßen ab 1872.

Auf Grundlage des Waldparkregulativs mit den Vorgaben zur Nutzung sowie Gestaltung der Grundstücke (u. a. Anzahl von Gebäuden pro Parzelle, Vorgaben zur Gebäudebreite und Geschossigkeit) und unter Berücksichtigung des Großbaumbestandes des ehemaligen Tännichts entstand eine in den Waldpark eingebettete, repräsentative Villenbebauung mit parkartig angelegten Gärten und hohem Gehölzanteil. Diese Charakteristik des *„bebauten Landschaftsparks“* setzt sich in östliche Richtung bis zur geschlossenen Bebauung des Schillerplatzes fort.

Die bis zum Jahr 1921 administrativ selbständige Gemeinde Blasewitz zog stets wohlhabende Bauherren an, welche individuell geplante, frei stehende und repräsentative Wohnhäuser mit einer Gartenanlage errichteten. Diese Bauten können aufgrund ihrer typischen städtebaulichen und gestalterischen Merkmale als herrschaftliche Villen bezeichnet werden.

In Folge des Bevölkerungszuzuges entstanden neben öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Rathaus (heutiges Ortsamt), öffentliche und private Schulen, das Waldparkhotel sowie gesundheitliche Einrichtungen.

2.2 Übergeordnete Erhaltungsziele

Übergeordnete Ziele der Erhaltungssatzung „H 46 C Dresden-Blasewitz Waldparkanlage bis Schillerplatz“ sind der Erhalt der städtebaulichen Maßstäblichkeit, bezogen auf den Stadtgrundriss und das Ortsbild. Diese für das städtebaulich-stadtgestalterische Erscheinungsbild relevanten Gestaltmerkmale sind u. a.:

- die offene Bebauung,
- der geringe Überbauungsgrad,
- die freie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück,
- die Einfriedungen,
- die landschaftsgärtnerisch und parkartig gestalteten Grundstücke.

Diesen wiederkehrenden städtebaulichen Merkmalen steht eine große baugestalterische Vielfalt im Detail gegenüber. Es dominieren herrschaftliche Villen in historisierender Formensprache und im Landhausstil. Aufgrund der freien Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, der intensiven Begrünung und charakteristischen Art der Einfriedung erscheint das Gebiet in sich geschlossen. Zusätzlich tragen die gestalteten Freiflächen mit dem großen Bestand an Laubbäumen und Kiefern, u. a. ergänzt von Rhododendren auf kleinen Wiesenflächen in einer landschaftsparkartigen Gestaltung, zur individuellen Prägung des Gebietes bei.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung beginnt **im Nordwesten** am Kreuzungspunkt Händelallee/Goetheallee und verläuft in östlicher Richtung auf der Nordseite der Goetheallee bis zur Einmündung Käthe-Kollwitz-Ufer. Sie quert die Goetheallee (sowie Käthe-Kollwitz-Ufer) und trifft auf den Schnittpunkt der Flurstücke 267/1, 267/2 und 264b der Gemarkung Blasewitz. Sie umfasst auf der westlichen und nördlichen Seite die Flurstücke 267/1 und 270/2.

Dem Verlauf in östlicher Richtung folgend begrenzen die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 5/1, 5/2, 5/a, 11, 12, 13/1, 16/1, 16/a, 17/2, 19/5, 267/1 und 270/2 den räumlichen Geltungsbereich. Vom gemeinsamen Schnittpunkt der Flurstücke 298/1, 21/c und 19/5 ausgehend quer die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches das Flurstück 21/c und endet am Angelsteg. Von hier aus verläuft der räumlichen Geltungsbereiches **im Osten** in südwestliche Richtung entlang des Angelsteg bis zur Kreuzung Angelsteg/Naumannstraße.

Weiterhin verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nördlich der Naumannstraße in westliche Richtung. Sie quert diese **im Südosten** auf Höhe des

Flurstücks 19/7 in Verlängerung der Flurstücke 160/2 und 159a und schließt die Flurstücke 159a und 160/2 als Bestandteil des Satzungsgebietes ein.

Auf der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 160/2 beginnend, quert der räumliche Geltungsbereich die Loschwitzer Straße und verläuft auf der südlichen Seite der Loschwitzer Straße in westliche Richtung bis zum Königsheimplatz.

Im Westen schließt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs die Flurstücke 203/9 und 203w mit ein. Die Bebauung östlich der Händelallee gehört nicht zum Satzungsgebiet.

Der Waldpark mit den Flurstücken 174, 179/2, 179/3, 179/4, 203 und Teile der Flurstücke 176 und 194 unterliegt nicht den Regelungsinhalten des Satzungsgebietes.

(Alle hier genannten Flurstücksnummern betreffen die Gemarkung Blasewitz.)

Maßgeblich ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1:2500, der Bestandteil der Satzung ist. Das bedeutet, die zeichnerische Darstellung im Plan hat Vorrang vor der textlichen Abgrenzung. So präzisiert die Innenkante der im Plan eingezeichneten Geltungsbereichsgrenze (vgl. Legende) den räumlichen Geltungsbereich.

4 Gestaltmerkmale zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

Die wesentlichen Gestaltmerkmale des Erhaltungssatzungsgebietes „H 46 C Dresden-Blasewitz Waldparkanlage bis Schillerplatz“ werden durch die Hauptgebäude bestimmt. Als Hauptgebäude treten im Gebiet die straßenseitigen Vorderhäuser städtebaulich in Erscheinung. Hinter bzw. teilweise neben dem Vorderhaus stehende Gebäude mit Hauptnutzungen werden innerhalb dieser Satzung nicht mit dem Begriff „Hauptgebäude“ erfasst.

Die folgenden Gestaltmerkmale prägen die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes und sollen in ihrer Wirkung erhalten bleiben:

4.1 Bauweise

Die Bauweise in der Stadtplanung beschreibt als Begriff des öffentlichen Baurechts die Stellung der Gebäude in Bezug zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und ist in § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Man unterscheidet offene Bauweise, geschlossene Bauweise und abweichende Bauweise.

Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Das Gebiet wird geprägt von einer offenen Bauweise. Die Gebäude weisen eine straßenseitige Gebäudelänge bis 25,0 m auf.

4.2 Überbauungsgrad und Bebauungsdichte

Der Überbauungsgrad gibt das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche eines Grundstücks an. Zur Bestimmung dieser Kennzahl ist im Satzungsgebiet das Verhältnis der Grundfläche der Hauptgebäude zur Grundstücksfläche maßgeblich. Untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Stellplätze bleiben bei dieser Ermittlung außer Acht.

Im Satzungsgebiet ist eine großzügige, aufgelockerte Bebauung gebietsprägend. Das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche beträgt maximal 0,25.

Die Grundstücke südlich der Goetheallee - im Geviert Händelallee/Goetheallee/Prellerstraße/Waldparkstraße und nördlich des Waldparks - weisen einen deutlich geringeren Überbauungsgrad auf. Das Verhältnis der bebauten Flächen zu unbebauten Flächen liegt bei maximal 0,15 (häufig darunter).

Auch die an die Elbaue grenzenden Grundstücke - Goetheallee Nr. 57, Hans-Böhm-Straße Nr. 1, 2, 2a, Regerstraße Nr. 1, 2 und Gautschweg Nr. 2 - sind von einem sehr geringen Überbauungsgrad gekennzeichnet. Hier liegt das Verhältnis der bebauten Fläche zur unbebauten Fläche ebenfalls bei maximal 0,15 (häufig darunter).

Die Bebauungsdichte bezeichnet das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche sowie den Abstand der Hauptgebäude untereinander. Visuell im Ortsbild wahrnehmbar sind dabei die großen seitlichen Abstände der Hauptgebäude untereinander.

Dieses Gestaltmerkmal ist bei der Bebauung südlich der Goetheallee, im Geviert Händelallee/Goetheallee/Vogesenweg und nördlich des Waldparks, prägend. Hier liegt der Abstand der Hauptgebäude untereinander bei mindestens 25 m (häufig darüber).

Durch den geringen Überbauungsgrad und die großzügigen Abstände der Gebäude untereinander fügen sich die Gebäude rings um den Waldpark - im Geviert Goetheallee/Vogesenweg/Waldparkstraße/Prellerstraße/Loschwitzer Stra-

ße/Händelallee - in diesen landschaftsgärtnerisch gestalteten Bereich ein. Der historisch zugrunde gelegte Grundsatz, einen Landschaftspark in die bebauten Bereiche zu führen, ist daher im Ortsbild auch weiterhin erlebbar.

4.3 Gebäudestellung auf dem Grundstück

Die Stellung von Gebäuden bezeichnet die Einordnung und Ausrichtung der Hauptbaukörper auf dem Grundstück.

Das Gebiet kennzeichnet eine individuelle, freie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, welche den vorhandenen Baumbestand berücksichtigt. Die freie Stellung und die großen Baum-/Gehölzbestände unterstützen den Eindruck eines fließenden Übergangs zum Waldpark.

Die Hauptgebäude sind parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze ausgerichtet und weisen in der Regel keine Bauflucht auf.

4.4 Vorgarten und Grundstücksgestaltung

Der Vorgarten ist der gärtnerisch gestaltete Bereich zwischen der Gebäudevorderkante und dem öffentlichen Straßenraum.

Landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten und Grundstücke mit Großbaumbestand sind im gesamten Gebiet prägend. Sie bestimmen den städtebaulichen Charakter des Gebietes maßgeblich mit. Als vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbarer Teil des Grundstückes kommt den Vorgärten und der qualitätvollen Garten-/Freiraumgestaltung eine besondere stadtgestalterische Bedeutung zu.

Im Satzungsgebiet sind die Vorgärten als Vorzonen bzw. Entrée der Grundstücke Repräsentationsflächen und entsprechend mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen landschaftsgärtnerisch angelegt. Diese begrünten Vorgärten sind gebietsprägend. Als gestaltete Flächen sind sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar und nicht durch bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Hecken gesondert unterteilt bzw. verstellt. Es ist ortsbildprägend, dass die Gestaltung der Vorgärten die Wirkung der Gebäudearchitektur unterstützt.

Das Geländeniveau des Vorgartens entspricht etwa der Höhenlage des Gehweges bzw. ist geringfügig (ca. 10 cm bis 15 cm) erhöht.

4.5 Einfriedung

Die Einfriedung ist eine bauliche Anlage, welche das Grundstück umschließt und eigentumsrechtlich klar definiert. Einfriedungen grenzen den privaten vom öffentlichen Raum bzw. von benachbarten privaten Grundstücken erkennbar ab. Für das Ortsbild relevant sind die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum.

Das Gebiet wird geprägt von blickdurchlässig gestalteten Einfriedungen, welche die Einsehbarkeit in die Vorgärten und die Blickbeziehung vom öffentlichen Raum zum Gebäude ermöglichen. Kurze geschlossene Mauerabschnitte zur Straße markieren die seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Torzufahrten werden meist von Torpfeilern flankiert.

Die Einfriedungen bestehen in der Regel aus Metall-Zaunfeldern auf massiven Sockeln. Bei einigen Grundstücken sind die Zaunfelder aus Holz hergestellt. Eine Ausnahme stellen die beiden Grundstücke Goetheallee/Lothringer Weg dar. Sie sind überwiegend mit Mauern eingefasst.

Die Höhe der Zaunfelder über dem Gelände beträgt zwischen 1,6 m und 2,0 m, wobei die Pfosten höher als die Zaunfelder ausgeführt sind. Mauerabschnitte besitzen etwa die gleiche Höhe wie die Zaunfelder. Zaunfelder sind in der Regel nicht mit Hecken hinterpflanzt, sondern geben den Blick auf das Gebäude frei.

4.6 Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze

Untergeordnete bauliche Anlagen sind alle weiteren baulichen Anlagen eines Grundstückes. Dies können z. B. Garagen, Carports, Pavillons, Müllstandplätze, Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie andere Nebenanlagen sein.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze sind in der Regel hinter dem Hauptgebäude, selten seitlich, angeordnet. Sie ragen somit nicht vor die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes. Seitlich vor dem Gebäude angelegte Stellplätze sind durch Strauchpflanzungen eingegrünt und vom Straßenraum kaum sichtbar.

Müllstandplätze sind hinter dem Hauptgebäude oder blickgeschützt und ohne Überdachung hinter einem geschlossenen Mauerabschnitt der Einfriedung angelegt. Sie sind dadurch vom öffentlichen Raum nicht einsehbar.

4.7 Fassade

Die Fassaden sind gestaltete, sichtbare Teile der Gebäudehülle (ausgenommen das Dach). Für das Ortsbild relevant ist die Ansicht vom öffentlichen Straßenraum. Dies sind bei der offenen Bebauung vorwiegend die straßenseitigen Fassaden und teilweise auch die seitlichen Fassaden.

Die Fassaden sind in der Regel Lochfassaden, d. h. massive Wandkonstruktionen mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen. Sie sind individuell, vielfältig gestaltet und besitzen hohe handwerkliche, künstlerische Qualitäten.

4.8 Dach und Dachaufbauten

Ein Dach ist der obere Abschluss eines Gebäudes, welcher die darunter liegenden Räume und Flächen schließt. Es schützt ein Bauwerk vor Sonne, Witterung und sonstigen Einflüssen. Dächer unterscheiden sich aufgrund ihrer Kubatur und Gestaltung (z. B. Neigung, Materialität, Farbigkeit) deutlich von der Fassade. Bei geneigten Dachflächen begrenzt die Traufe das Dach.

Das Satzungsgebiet zeigt eine vielgestaltige Dachlandschaft. Die Dächer der Hauptgebäude sind so ausgerichtet, dass das Hauptdach mit der Traufe zum öffentlichen Raum gerichtet ist.

Dachaufbauten sind in der Regel aus der Dachfläche herausragende Bauteile, welche den nutzbaren Dachraum erweitern, belichten und belüften (u. a. Dachgauben und Zwerchgiebel). Sie tragen zur Gliederung des Gebäudes und architektonischen Gestaltung des Daches bei.

Dachaufbauten, wie Gauben mit deutlich kleineren Fenstern als in der Fassade, Zwerchgiebel oder Türmchen, befinden sich auf steil geneigten Dächern über 45° Dachneigung. Bei flach geneigten Dächern unter 30° sind keine Gauben vorhanden.

Im Gebiet sind technische Aufbauten auf Dächern und Photovoltaikanlagen auf der straßenabgewandten Seite angeordnet, sodass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Dacheinschnitte sind im Satzungsgebiet untypisch.

4.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bauliche Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung von Produkten oder als Hinweis auf ein Gewerbe bzw. einen Beruf dienen. Sie treten stadtgestalterisch im Ortsbild in Erscheinung.

Im Satzungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung vorhanden. Sie ordnen sich in ihrer Anzahl, Größe und Wirkung gegenüber dem Erscheinungsbild des Grundstückes einschließlich Fassade und Einfriedung unter. Die typischen städtebaulichen Gestaltmerkmale werden durch Werbeanlagen nicht überprägt oder verdeckt.

Werbeanlagen, die als Schriftzüge oder kleinformatige Schilder am Mauerabschnitt der Einfriedung angebracht sind, ordnen sich dem Erscheinungsbild unter.

4.10 Öffentlicher Raum

Als öffentlicher Raum werden Platz-, Wege-, Verkehrs- oder Grünflächen bezeichnet, welche der Öffentlichkeit frei zugänglich sind und von der Gemeinde bewirtschaftet und unterhalten werden.

Öffentliche Räume prägen mit ihrer Gliederung, Ausstattung und Gestaltung den städtebaulichen Charakter eines Gebietes. Sie definieren den Stadtgrundriss und tragen zur Identität eines Ortes mit seinen Aufenthaltsqualitäten bei.

Die Flächen des Waldparks unterliegen nicht den Regelungsinhalten des Satzungsgebietes (siehe Punkt 3).

5 Quellen

- Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“, Stand: Mai 2016; Dr. Braun & Barth - Freie Architekten, Dr. Barbara Braun, Tharandter Str. 39, 01159 Dresden
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1548, 1551)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 10. Februar 2017 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 50, 79)