

**Begründung zur Erhaltungssatzung H 46 D
Dresden-Blasewitz Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer**



Übersichtsplan

Anlage 3

Gliederung

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

1 Einführung

Das Gebiet Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer bildet ein städtebaulich wertvolles Ensemble, welches aufgrund seiner stadtgestalterischen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten auch für die Gesamtstadt bedeutsam ist. Durch seine Lage am Landschaftsraum der Elbe prägt der nördliche Teil des Villengebietes zusätzlich die Ansicht des Stadtteiles von der Elbaue, vom gegenüberliegenden Elbufer und von den Elbhängen maßgeblich (Silhouette). 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 D Dresden-Blasewitz Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer“ 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

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

auch in ihrer spezifischen historischen Entwicklung begründet sind, wurden separate Erhaltungssatzungen aufgestellt.

2 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Das Gebiet nördlich der Goetheallee, die sogenannte „Prinzenaue“, blieb im Gegensatz zu den Flächen entlang der Waldparkanlage aufgrund der Überschwemmungsgefahr bei Hochwasser lange Zeit unbebaut. Erst in den Jahren 1874-75 wurde die Hochuferstraße, das heutige Käthe-Kollwitz-Ufer, von der Elbe abgerückt angelegt, um eine Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die Naturbelassenheit der Elbaue zu sichern. Bereits zur damaligen Zeit wurde eine Bebauung nördlich der Hochuferstraße und auf den Elbwiesen untersagt, um die landschaftlichen Bezüge zu den Elbhängen und eine naturnahe Elbauenlandschaft zu bewahren. Ab dem Jahr 1895 begann im Gebiet Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer auf Grundlage von Bausatzungen die Errichtung von repräsentativen Villen.

2.2 Übergeordnete Erhaltungsziele

Übergeordnete Ziele der Erhaltungssatzung „H 46 D Dresden-Blasewitz Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer“ 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 seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze,
- die Gebäudestellung auf dem Grundstück,
- die Einfriedungen,
- die gärtnerisch gestalteten Vorgärten,
- die Stellung/Lage der Nebengebäude,
- die Grundzüge der das Ortsbild prägenden Fassadenausbildung.

Die prägenden städtebaulichen Gestaltmerkmale lassen das Villengebiet mit seiner starken Begrünung in den Grundzügen als Einheit wirken. Dem steht eine große architektonische, handwerklich-künstlerische Vielfalt im Detail gegenüber, wodurch die Gebäude abwechslungsreich und individuell in Erscheinung treten.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung beginnt **im Norden**, ausgehend von der Kreuzung Schubertstraße/Käthe-Kollwitz-Ufer und verläuft auf der nördlichen Seite der Straße ‚Käthe-Kollwitz-Ufer‘ in östliche Richtung bis zur Einmündung Käthe-Kollwitz-Ufer/Goetheallee. Die südlichen Teilflächen des Flurstücks 232 der Gemarkung Blasewitz sind Bestandteil des Satzungsgebiets.

Von der Einmündung Käthe-Kollwitz-Ufer/Goetheallee führt die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf der nördlichen Seite entlang der Goetheallee bis zur Schubertstraße. Diese schließt den räumlichen Geltungsbereich **im Westen** ab.

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 D Dresden-Blasewitz Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer“ werden durch die Hauptgebäude bestimmt. Als Hauptgebäude treten im Gebiet die straßenseitigen Vorderhäuser städtebaulich in Erscheinung. Hinter 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 Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer 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.

Die Gebäude des Gebietes Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer stehen in offener Bauweise, besitzen Gebäudelängen bis ca. 25,0 m und sind als Einzelhäuser errichtet.

4.2 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte bezeichnet das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche sowie den Abstand der Hauptgebäude untereinander. Im Ortsbild des Satzungsgebietes sind dabei die seitlichen Grenzabstände und die Tiefe der gärtnerisch angelegten Vorgärten erlebbar.

Gebietsprägend ist eine aufgelockerte Bebauung, bei welcher die seitlichen Abstände der Hauptgebäude zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 6,0 m betragen.

Das Verhältnis von mit Hauptgebäuden bebauten Flächen zu unbebauten Flächen liegt zwischen 0,14 und 0,24.

4.3 Gebäudestellung auf dem Grundstück

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

Im Gebiet Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer stehen die Hauptgebäude meist parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze. Ihr Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg beträgt zwischen 6,0 m und 15,0 m. Maßgeblich ist die straßenseitige Außenwand der Hauptgebäude ohne Berücksichtigung von (untergeordneten) Vorsprüngen und Vorbauten.

4.4 Vorgarten

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 sowie des Straßenraumes maßgeblich mit.

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 unterstreicht.

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 Einfriedungen bestehen in der Regel aus Metall-Zaunfeldern auf massiven Sockeln. Bei einigen Grundstücken sind die Zaunfelder aus Holz hergestellt. 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. Die 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 angeordnet.

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 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.

Vorsprünge, Balkone, Erker und über dem Geländeniveau liegende Terrassen sind als Einzelelemente in die differenzierte Fassadengestaltung integriert.

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 Satzungsgebiet 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 der Fassade und dem Erscheinungsbild unter. Die typischen städtebaulichen Gestaltmerkmale werden durch Werbeanlagen nicht überprägt oder verdeckt.

Werbeanlagen sind meist als kleinformatige Hinweisschilder am Mauerabschnitt der Einfriedung angebracht.

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.

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes am Landschaftsraum der Elbe, verbunden mit der Ansicht des Stadtteiles von der Elbaue, vom gegenüberliegenden Elbufer und von den Elbhängen (Silhouette) aus, kommt dem Käthe-Kollwitz-Ufer eine besondere Bedeutung zu.

Das im Satzungsgebiet vorhandene Belvedere „Drei-Schlösser-Blick“ stellt einen städtebaulich-historisch wichtigen Endpunkt dar, welcher über die Raumabfolge Barbarossaplatz - Friedensplatz - ehemaliger Siegesplatz - geschwungene Wegeführung Lothringer Weg und Öffnung des Raumes (Flst. 232/1, 232/2 und 232/3 der Gemarkung Blasewitz) inszeniert ist und eine schöne Aussicht auf Schloss Albrechtsberg, Lingnerschloss und Schloss Eckberg frei gibt.

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)