

Vorlage Nr.: V1690/17  
Datum: 17. Mai 2017

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Blasewitz		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr		nicht öffentlich	beratend
Stadtrat		öffentlich	beschließend

### **Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### **Gegenstand:**

Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost

hier:

Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung zur Erhaltungssatzung  
i. d. F. vom Februar 2017

### **Beschlussvorschlag:**

Aufgrund § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) beschließt der Stadtrat die als Anlage 2 beigefügte Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bestehend aus Satzungstext mit dem dazugehörigen Plan M 1:2500 einschließlich Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs, und billigt die Begründung (Anlage 3) hierzu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V0311/15 vom 6. Januar 2016

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:****Anlass und Ziele der Erhaltungssatzung**

Das Gebiet Striesen-Nordost entstand in seiner städtebaulichen Gestalt im Wesentlichen ab 1892, dem Jahr der Eingemeindung Striesens nach Dresden. Es ist geprägt von einem rasterförmigen Straßengrundriss mit frei stehenden Mietshäusern, welche im Volksmund als „Würfelhäuser“ oder „Kaffeemühlen“ bezeichnet werden. Planerisch gesteuert wurde die seinerzeit stark wachsende Bevölkerungsentwicklung u. a. mit Hilfe von strengen kommunalen Bauregulationen (Bebauungsplan/Ortsgesetz Vorstadt Striesen aus dem Jahr 1899, Dresdner Bauordnung aus dem Jahr 1905). Ziele dieser Satzungen waren eine geordnete Herstellung der Anbindung der Vorstadt Striesen an Dresden, die Festlegung von unterschiedlichen Nutzungsbereichen und die Errichtung einer am Charakter eines Villengebietes orientierten offenen Bebauung mit Mietshäusern. Diese städtebauliche Charakteristik ist mit seinen prägenden Gestaltmerkmalen, dem planmäßig angelegten Stadtgrundriss mit öffentlichen Räumen, wertvollen Baumbeständen, gestalteten Vorgärten und Einfriedungen bis in die heutige Zeit weitgehend erhalten. Darüber hinaus sind die stadtgestalterischen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten des Gebiets für die Gesamtstadt außerordentlich bedeutsam, sodass die Erhaltung und behutsame Fortentwicklung dieses städtebaulich wertvollen Ensembles von öffentlichem Interesse ist.

**Planungsrechtliche Situation**

Die Instrumentarien des Denkmalschutzes und die planungsrechtliche Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ reichen nicht aus, um die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets mit den prägenden Struktur- und Gestaltmerkmalen ausreichend zu schützen. Dies trifft insbesondere für diejenigen Gebäude zu, welche nicht als Einzelkulturdenkmale ausgewiesen sind, aber im Zusammenhang mit anderen Gebäuden zur städtebaulichen Eigenart beitragen und das Gebiet wesentlich mit prägen.

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 ist in diesem Zusammenhang nicht von Belang, ob es sich bei dem zu schützenden Bestand um Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes handelt. Denn 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 geprüft. Somit können die städtebauliche Eigenart, der Charakter und die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden.

## Verfahren

Die rechtlichen Grundlagen für die Erstellung von Erhaltungssatzungen sind im besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen geregelt. Im vorliegenden Fall wird die Erhaltungssatzung als einfache Gemeindegatsung erlassen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 6. Januar 2016 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss V0311/15 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung „Erhaltungssatzung H-46 Dresden-Blasewitz/Striesen-Nordost“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Dresdner Amtsblatt 1-2|2016 am 14. Januar 2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Anlage 1 dargestellt.

Weiterhin ist unter Punkt Nr. 3 zu Beschluss V0311/15 benannt, dass die öffentliche Beteiligung durch Befassung des Ortsbeirates Blasewitz, eine öffentliche Informationsveranstaltung und eine öffentliche Auslegung zu gewährleisten sind. Belange der Barrierefreiheit und des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen.

Zur Erarbeitung der Satzung wurde für das Gebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“<sup>1</sup> eine ausführliche Analyse durchgeführt. Im Ergebnis und mit der inhaltlichen Auseinandersetzung wurden unterschiedliche Teilgebiete von jeweils eigenständiger städtebaulicher Qualität und Eigenart festgelegt. Diese sind:

- Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost,
- Erhaltungssatzung H 46 B Dresden-Blasewitz Süd,
- Erhaltungssatzung H 46 C Dresden-Blasewitz Waldparkanlage bis Schillerplatz,
- Erhaltungssatzung H 46 D Dresden-Blasewitz Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer,
- Erhaltungssatzung H 46 E Dresden-Blasewitz Ost.

Die Gebiete zeichnen sich durch jeweils besondere städtebauliche Qualitäten und Eigenarten aus, welche erhalten werden sollen. Allgemein schützenswert sind die Erhaltung der Ortsbilder und der jeweiligen strukturellen Stadtgestalt.

Am 23. August 2016 wurde die Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Inhalte der Erhaltungssatzungen in einer öffentlichen Informationsveranstaltung unterrichtet. Die Entwürfe der Erhaltungssatzungen i. d. F. Juli 2016 mit den jeweiligen Begründungen sowie die Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“ lagen in der Zeit vom 22. August bis einschließlich 23. September 2016 in der Stadtverwaltung Dresden (World Trade Center, Erdgeschoss, Ausstellungsraum, Freiburger Straße 39, 01067 Dresden) öffentlich aus. Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden. Diese wurden im Rahmen der Auswertung aller Stellungnahmen überprüft, fachlich abgewogen und flossen in diese Vorlage ein.

---

<sup>1</sup> Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“, Stand: Mai 2016; Dr. Braun & Barth, Freie Architekten

## **Änderungen und Ergänzungen**

Die eingegangenen Stellungnahmen gingen insbesondere auf die Abgrenzungen der verschiedenen Erhaltungssatzungen ein und trugen die Anregung vor, die räumlichen Geltungsbereiche zu erweitern, aufeinander anzupassen und den öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze, etc.) einzubeziehen.

Die gegenüber der öffentlichen Auslegung (Satzungsentwurf i. d. F. Juli 2016) vorgenommenen Anpassungen des räumlichen Geltungsbereiches führten bei dem vorliegenden Entwurf der Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost i. d. F. Februar 2017 dazu, dass Teilflächen der Kyffhäuserstraße zwischen Alemannenstraße und Lene-Glatzer-Straße, Teilflächen der Niederwaldstraße zwischen Tzschimmerstraße und Dornblühstraße, die Dornblühstraße bis zur Niederwaldstraße und die Glasewaldstraße bis Gebäude Nr. 12/13 in den räumlichen Geltungsbereich integriert wurden. Somit liegen auch diese Flächen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Maßgeblich ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan M 1:2500, Fassung: Februar 2017 (Anlage 2), der Bestandteil der Satzung ist.

In der Begründung zur Erhaltungssatzung i. d. F. Februar 2017 (Anlage 3) wurden nach der öffentlichen Auslegung redaktionelle Änderungen vorgenommen und dem vorliegenden Satzungsentwurf angepasst.

Mit dieser Satzung wird die Erhaltenswürdigkeit des Gebietes festgestellt und mit Rechtskraft der Satzung die Genehmigungspflicht von Vorhaben begründet. Mit dem Genehmigungsantrag wird überprüft, ob ein Vorhaben den stadtbaulichen Gestaltmerkmalen genügt oder aus städtebaulichen Gründen zu erhalten ist. Die sonstigen Belange, wie Barrierefreiheit und Hochwasserschutz, werden fallbezogen geprüft.

### **Gender Mainstreaming**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern. Die Aufstellung, Erarbeitung und der Beschluss einer Erhaltungssatzung nach Baugesetzbuch beinhaltet in aller Regel per se keine Genderrelevanz.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1      Erhaltungssatzung H-46 Dresden-Blasewitz/Striesen-Nordost (Aufstellungsbeschluss), Übersichtsplan mit Darstellung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage 2 Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost i. d. F. vom Februar 2017

bestehend aus Satzungstext mit dem dazugehörigen Plan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Beschlussvorlage sind der Satzungstext sowie eine Verkleinerung des Planes beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses und Stadtrates im Original M 1:2500 vor.

Anlage 3 Begründung zur Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost i. d. F. vom Februar 2017

Die Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“ (Stand: Mai 2016) zur Begründung dieser Erhaltungssatzung liegt während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

Dirk Hilbert