



Vorlage Nr.: V0712/20
Datum: 13. Januar 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	12.01.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	18.01.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.02.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Pieschen	09.03.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	10.03.2021	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	25.03.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau, Wilder Mann

hier:

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Satzungsbeschluss sowie Billigung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau, Wilder Mann entsprechend der Anlagen 1 und 2 zu ändern.
2. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 SächsGemO, die als Anlage 3 beigefügte Satzung, bestehend aus Satzungstext mit dem dazugehörigen Plan im Maßstab 1 : 1000 einschließlich der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs, und billigt die Begründung (Anlage 4) hierzu.

bereits gefasste Beschlüsse:

A0059/20 vom 29. April 2020

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 (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, Ziel und Wirkungsweise**

Das gründerzeitliche Villengebiet weist eine große Geschlossenheit als Ensemble und eine hohe Qualität in der Gestaltung der Einzelgebäude auf. Die anspruchsvolle Gestaltung spiegelt sich auch im Umfeld der Gebäude, der Gartengestaltung, speziell der Vorgartenzonen, wider. Vorgartenzonen mit Tor und Einfriedung bilden eine gestalterische Einheit mit dem Wohngebäude. Dieses harmonische Ortsbild begründet die Attraktivität der Wohnlage entscheidend mit.

Gleichzeitig ist jedoch ein hoher Veränderungsdruck zu beobachten, der sich im Abriss nicht denkmalgeschützter Gebäude, im Neubau von Wohngebäuden mit maximaler Ausnutzung im Maß der baulichen Nutzung, in Nachverdichtungen der zweiten Reihe aber auch im Qualitätsverlust der Freiraumgestaltung zeigt. Damit verändert sich der ursprüngliche Charakter des Gebietes und ein Verlust der prägenden Gestaltmerkmale setzt ein.

Aus vorgenannten Gründen ist es erforderlich, dieses Gebiet durch eine Satzung in seiner städtebaulichen Eigenart zu sichern und neue Bauvorhaben nur unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und Werte zuzulassen.

Das Satzungsgebiet ist bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das planungsrechtliche Instrument des § 34 BauGB stellt eine ungenügende Rechtsgrundlage für den Schutz erhaltenswerter Stadtbereiche, wie den hier zu untersuchenden Bereich, dar. So ist es auf dieser Rechtsgrundlage nicht möglich, die architektonische Gestaltung von Gebäuden aufgrund prägender Gestaltungsmerkmale des Gebietes zu reglementieren.

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wiederum ist geeignet, einen wirksamen Beitrag zur Bewahrung des Charakters und der Wertigkeit des Gebietes zu leisten. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Dabei wird besonderen Wert darauf gelegt, 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 denkmalrechtliche Instrumente erfahren keinerlei Einschränkungen.

Städtebauliche Eigenart des Gebietes

Die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes wird durch folgende städtebaulich erhaltenswerte Gestaltmerkmale geprägt:

- *Erscheinungsbild der Straßen und Plätze*

Die wechselnden Straßenraumbreiten, die vorhandenen Borde und Gehwegbeläge in Verbindung mit der historischen Straßenbeleuchtung sind Besonderheiten im öffentlichen Straßenraum, welche die Geschichte der Stadtentwicklung ablesbar machen und dadurch die Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet erhöhen.

- *Ensembleprägende Bauweise und Gebäudestruktur*

Das Satzungsgebiet wird von der offenen Bauweise dominiert und geprägt. Die Grundflächen der Hauptgebäude des Gebietes bilden bis auf wenige Ausnahmen annähernd ein Quadrat mit Seitenlängen zwischen jeweils 13 m und 18 m. Die Gebäude im Satzungsgebiet gliedern sich klar in Sockel, Hauptfassade und Dachzone.

- *Stellung der Gebäude in einer Bauflucht*

Im Satzungsgebiet stehen die Hauptgebäude parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Hauptgebäude eines Straßenabschnittes stehen in einer Bauflucht.

- *Überbauungsgrad*

Das Gebiet ist von einer aufgelockerten Bebauung geprägt.

- *Traufhöhe*

Die Hauptgebäude eines Straßenabschnittes besitzen eine annähernd gleiche Traufhöhe. Die typische Traufhöhe der Hauptgebäude liegt zwischen ca. 11 m und ca. 12,5 m.

- *Vorgärten*

Die Gebäude im Satzungsgebiet besitzen i. d. R. gärtnerisch gestaltete Vorgärten und Seitengärten. Sie gestatten den Blick zum Gebäude.

- *Straßenzugewandte Einfriedungen*

Die Gestaltung der Zäune nimmt Bezug zum jeweiligen Gebäude, spiegelt häufig seine Entstehungszeit wider und prägt das Gesamtensemble mit.

- *Villen bzw. Einzelhausbebauung mit ihren typischen Architekturelementen*

Die Eigenart wird insbesondere geprägt durch die Fassaden. Die Fassaden im Satzungsgebiet sind Lochfassaden, d. h. massive Wandkonstruktionen mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen.

Vorsprünge (z. B. Risalite, Balkone, Erker) sind so bemessen, dass die Bauflucht des Gebäudes beim Blick aus dem Straßenraum weiterhin erlebbar ist.

- *Dächer*

Im Satzungsgebiet sind vorrangig Mansarddächer und Walmdächer zu finden. Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Eckbetonungen und Dachgauben prägen und beleben die Dachlandschaft. Dacheinschnitte sind untypisch im Satzungsgebiet.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 29. April 2020 gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 SächsGemO mit Beschluss zu A0059/20 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung „Erhaltungssatzung H-49 Dresden-Trachau, Wilder Mann“ beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Erlass von Erhaltungssatzungen sind im besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen geregelt.

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschluss über die Erhaltungssatzung eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung - wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. So wird mit der Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die bauliche Entwicklung im Sinne des Erhaltungsziels gesteuert werden kann. Zusätzlich wird die Regelung von Vorhaben möglich, die nach der Sächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, soweit sie zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen können.

Die Gründe für eine Versagung der Genehmigung sind in § 172 Abs. 3 BauGB abschließend genannt. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Genehmigung wird durch das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Dresden erteilt.

Für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist keine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 BauGB notwendig. Dennoch erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Onlinebeteiligung auf freiwilliger Grundlage. Die im Rahmen der Erarbeitung der Satzung durchgeführte Analyse für das Stadtgebiet „Dresden-Trachau, Wilder Mann“ konnte in der Zeit vom 17. August bis 13. September 2020 im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen (<https://buergerbeteiligung.sachsen.de>) und auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden (<https://www.dresden.de>) eingesehen werden. Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden. Diese wurden im Rahmen der Auswertung aller Stellungnahmen überprüft, abgewogen bzw. in die Erarbeitung der Satzung einbezogen. Zu folgenden Schwerpunkten wurden Äußerungen bzw. Anregungen vorgebracht:

- Infragestellung der Erforderlichkeit der Satzung, Beschneidung von Eigentümerrechten (vorgebracht von einem Bürger)
- Möglichkeiten der Anpassung an moderne Nutzungsanforderungen (vorgebracht von zwei Bürgern)

- Regelungsbedarf für Neubauten in Verbindung mit einer Kritik an bereits realisierten Bauvorhaben (vorgebracht von drei Bürgern)

Gerade die Ergebnisse der Analyse bestätigen die besondere Schutzbedürftigkeit des Gebietes und die Notwendigkeit der Satzung. Die Begründung zur Erhaltungssatzung setzt sich in einem separaten Kapitel mit dem Thema auseinander

Grundsätzlich sind alle Nutzungen, die modernes Wohnen erfordert (Nebenanlagen, Stellflächen für e-Mobilität nachträglicher Anbau von Balkonen etc.) unter Wahrung der Ziele der Erhaltungssatzung möglich.

Die Erhaltungssatzung ermöglicht durch die Formulierung von Gestaltungsregeln eine stärkere Einflussnahme auf die Gestaltung der Neubauten im Kontext mit der überlieferten Bebauung.

Änderung des Geltungsbereiches

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Anlage 1 dargestellt.

Innerhalb des mit Aufstellungsbeschluss beschlossenen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung Wilder Mann lassen sich im Wesentlichen Bereiche mit Villenstrukturen und Bereiche des Siedlungsbaus ablesen. Der Siedlungsbau der 1920er Jahre zwischen Aachener Straße und Stephanstraße steht denkmalrechtlich als Sachgesamtheit „Gartenheimsiedlung Trachau“ bzw. „Gartenheimsiedlung Trachau II“ unter Schutz; im Bereich Aachener Straße, Platanenstraße, Böttgerstraße und Kronenstraße sind die Freiflächen der Gartenheimsiedlung Trachau darüber hinausgehend als Gartendenkmal erfasst. Im Quartier zwischen Böttgerstraße, Platanenstraße, Stephanstraße und Schützenhofstraße ist die sog. „Kriegersiedlung“ ebenfalls als Sachgesamtheit „Kriegerfamilienheim“ erfasst.

Für diese Bereiche besteht somit bereits ein hoher Schutzstatus. Die Sachgesamtheiten wurden daher aus der weitergehenden Analyse und aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

Die Bebauung nördlich der Döbelner Straße und der Schützenhofstraße stellt sich aufgrund der Einbindung der Gebäude in das bewegte Relief des Hanges deutlich anders dar, als die südlich gelegene Villenbebauung. Im Bereich der Schützenhofstraße ist ein großer Anteil der bestehenden Villen bereits als Einzeldenkmal erfasst.

Aus diesem Grund wurde der Hangbereich aus der weitergehenden Analyse und dem Geltungsbereich ausgenommen.

Der Geltungsbereich soll mit dem Beschluss der Erhaltungssatzung geändert werden.

Sachlicher Geltungsbereich

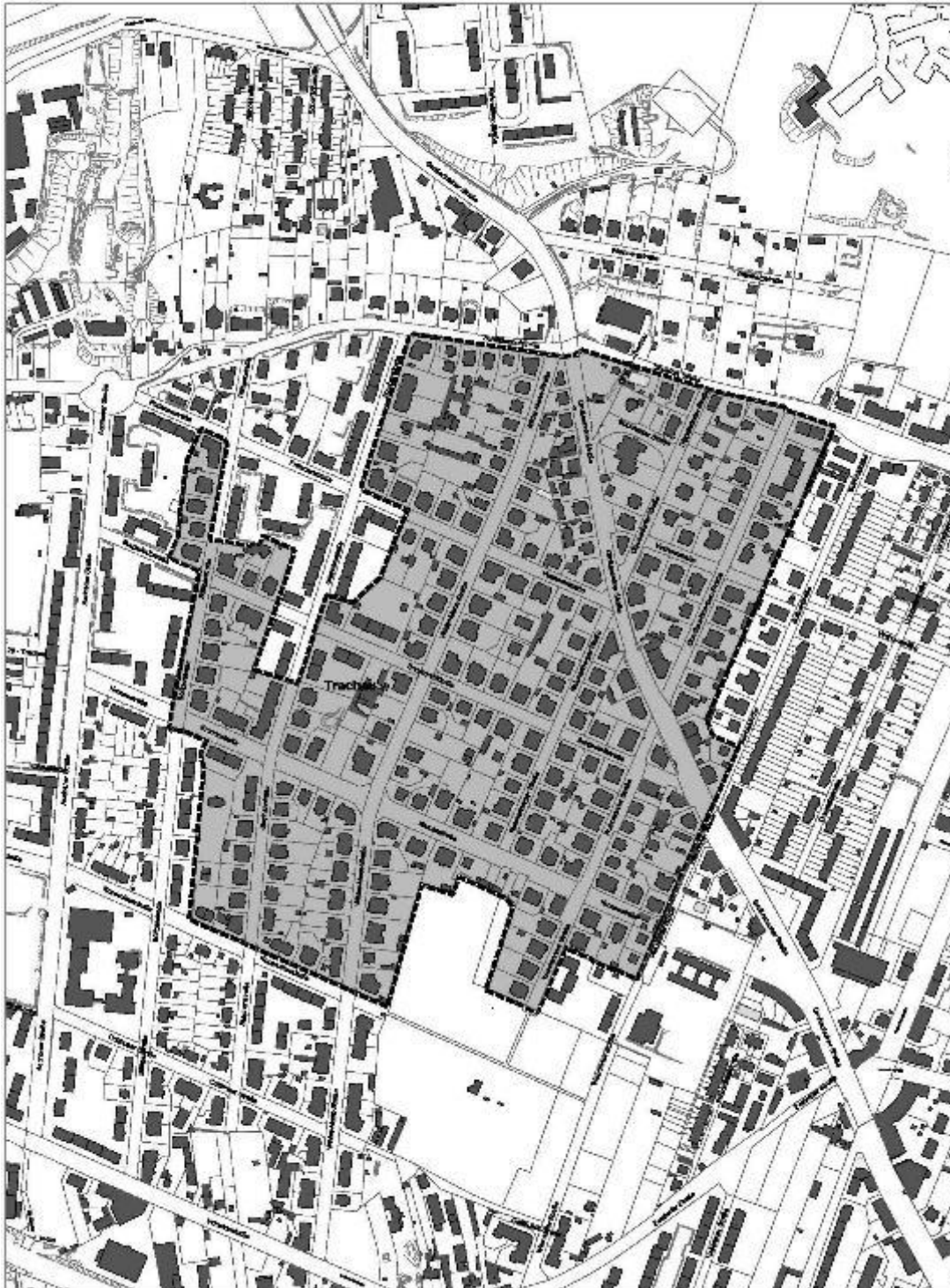
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 29. April 2020 mit Beschlusspunkt 3 beschlossen, bestimmte verfahrensfreie Bauvorhaben bzw. die Beseitigung baulicher Anlagen entsprechend § 61 SächsBO von den Regeln der Erhaltungssatzung auszunehmen.

Die geforderte Herausnahme von verfahrensfreien Bauvorhaben bzw. der Beseitigung von baulichen Anlagen entsprechend § 61 SächsBO aus der Genehmigungspflicht des § 172 BauGB wurde im Rahmen der Erarbeitung dieser Satzung rechtlich geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB abschließend geregelt ist, welche Vorhaben aufgrund einer Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig sind.

Der Satzungsgeber ist nicht befugt, die Genehmigungstatbestände oder die Versagungsgründe konstitutiv einzuschränken. Steht zweifelsfrei fest, dass bestimmte Arten von Vorhaben die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigen können, darf die Gemeinde im Satzungstext durch einen Hinweis - das heißt nicht konstitutiv - deutlich machen, dass diese Vorhaben nicht dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O.). Zulässig ist daher die vorgeschriebene - lediglich deklaratorische - Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 2 der Satzung, wonach innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, der Genehmigungspflicht nicht unterliegen.

Dem Beschlusspunkt 3 des Aufstellungsbeschlusses vom 29. April 2020 kann somit nicht gefolgt werden, da dadurch die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht gegeben wäre.

Anlage zur Vorlagenbegründung - Übersichtsplan:



**Erhaltungssatzung H-49,
Dresden-Trachau
Wilder Mann**

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Januar 2020
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Anlage 2 Änderung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung

Übersichtsplan zum geänderten Geltungsbereich i. d. F. vom 30. September 2020

Anlage 3 Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau, Wilder Mann
i. d. F. vom 30. September 2020

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 : 1000 vor.

Anlage 4 Begründung zur Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau, Wilder Mann
i. d. F. vom 30. September 2020

Die Analyse für das Stadtgebiet „Dresden-Trachau, Wilder Mann“ (Stand: 20. Juli 2020) zur Begründung dieser Erhaltungssatzung liegt während der Sitzung des Ausschusses und Stadtrates zur Einsicht aus.

Dirk Hilbert