



Vorlage Nr.: V1022/21
Datum: 18. August 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	17.08.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	30.08.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	08.09.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Leuben	09.09.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.09.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur Erhaltungssatzung H-50, Dresden-Meußlitz, Neue Siedlung

hier:

1. Aufstellungsbeschluss der Erhaltungssatzung H-50
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung H-50

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 der SächsGemO die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets.
Diese trägt die Bezeichnung: Erhaltungssatzung H-50, Dresden-Meußlitz, Neue Siedlung.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung entsprechend der Anlage 1 und 2.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

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:

Mit der Satzung sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden.

Begründung:**Erfordernis zur Aufstellung der Satzung und Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs**

Die um 1975 entstandene 1-geschossige Kettenhaussiedlung in der Gemarkung Meußlitz bildet ein städtebaulich-architektonisches Zeitzeugnis und weist eine große Geschlossenheit als Ensemble auf. Die einheitliche Gestaltung spiegelt sich auch im Umfeld der Gebäude, der Gartengestaltung wieder. Vorgartenzonen und die straßenabgewandten privaten Gärten bilden mit den Wohngebäuden ein zu erhaltendes harmonisches Ortsbild.

Die geplante Unterschutzstellung über eine Erhaltungssatzung betrifft vor allem die ortsbildprägende Gebäudekubatur. Insbesondere Abbrüche und untypische Anbauten an diesen Gebäuden sollen damit verhindert bzw. erst nach Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen genehmigt werden.

Die nördliche Grenze der Siedlung bildet in einem Teilabschnitt die Gemarkungsgrenze zu Kleinzschachwitz sowie die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 131. Die Siedlung erstreckt sich weiter südwärts, entlang der Hartungstraße und bezieht diese mit ein bis zu den Flurstücken der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Südlich bildet die Neue Straße die Grenze des Erhaltungsgebiets. Die Siedlung grenzt sich klar zur Meußlitzer Straße ab, so dass hier die westliche Grenze gezogen werden kann. Diese wird im nördlichem Abschnitt durch die Gemarkungsgrenze abgelöst.

Über diese Satzung zu schützen sind im Weiteren:

- die bestehende, ensembleprägende Bebauungsstruktur mit dem jeweiligen Maßverhältnis zwischen den überbauten und ungebauten Grundstücksflächen
- die überkommene Traufhöhe
- das vorhandene Erscheinungsbild der Straßen und Wege einschließlich ihrer Gestaltung, Ausstattung und Bepflanzung
- die straßenzugewandten Grundstückseinfriedungen in ihrem überkommenen Charakter und ihrer Gestaltung
- die charakteristische Ausformung des äußeren Erscheinungsbildes
- die besondere Eigenart der Bungalows mit ihren typischen Architekturelementen
- die prägende Gebäudekubatur mit ihrer versetzten Aneinanderreihung

Aus vorgenannten Gründen wird es als erforderlich angesehen, den Bereich des Gebietes Neue Siedlung (Anlage 2) durch eine Erhaltungssatzung in seiner städtebaulichen Eigenart, in seiner Gesamtheit und in seinem Erscheinungsbild zu sichern und z. B. bauliche Anlagen und Ergänzungen als Entwicklung nur unter Rücksichtnahme auf vorhandene Strukturen und Werte zuzulassen.

Rechtliche Wirkung

Das planungsrechtliche Instrumentarium des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ stellt eine ungenügende Rechtsgrundlage für den Schutz erhaltenswerter Stadtbereiche dar.

Der § 172 BauGB ermächtigt die Gemeinden zum Erlass von Erhaltungssatzungen, mit denen sie drei Erhaltungsziele verfolgen können:

- die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- den sozialverträglichen Ablauf einer städtebaulichen Umstrukturierung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Somit steht grundsätzlich mit dem § 172 BauGB ein Rechtsinstrument zur Verfügung, das zur Bewältigung der sich aus Erhaltung, Pflege und Modernisierung des Gebäudebestandes ergebenden Entwicklungen beitragen kann. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Gebietsumgriff „Dresden-Meußlitz, Neue Siedlung“ ist § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB einschlägig. Der genaue Umgriff ist aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) ersichtlich.

Eine Erhaltungssatzung grenzt sich zum Denkmalschutzrecht dahingehend ab, dass inhaltlich nicht die historischen, kunst-, kultur-, architektur- oder sozialgeschichtlichen Ereignisse und Epochen im Vordergrund stehen, sondern die städtebauliche Gestalt. Diese städtebauliche Eigenart wird wesentlich durch das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild geprägt. Demnach ist es planerisches Ziel dieser Erhaltungssatzung die städtebauliche Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner stadträumlichen Gestalt zu erhalten und erhaltenswerte stadtbildprägende Bereiche zu schützen. Erneuerungen, Ergänzungen, bauliche Veränderungen und Neubauten müssen diesen Parametern gerecht werden. Gleichzeitig können städtebaulich nachteilige Vorhaben, wenn sie allein oder im Ensemble das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen, verhindert werden.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Abbruch („Rückbau“), die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Dabei wird anhand der Erhaltungsziele geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, so kann gemäß § 172 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB eine befristete Zurückstellung von Baugesuchen erfolgen. Die Genehmigungsbehörde wird somit ermächtigt, wenn zu befürchten ist, dass dieses Vorhaben den Zielsetzungen entgegensteht, die Entscheidung über die Zulässigkeit für bis zu 12 Monate auszusetzen bzw. das Baugesuch zurückstellen. Bei Neubauvorhaben darf die Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

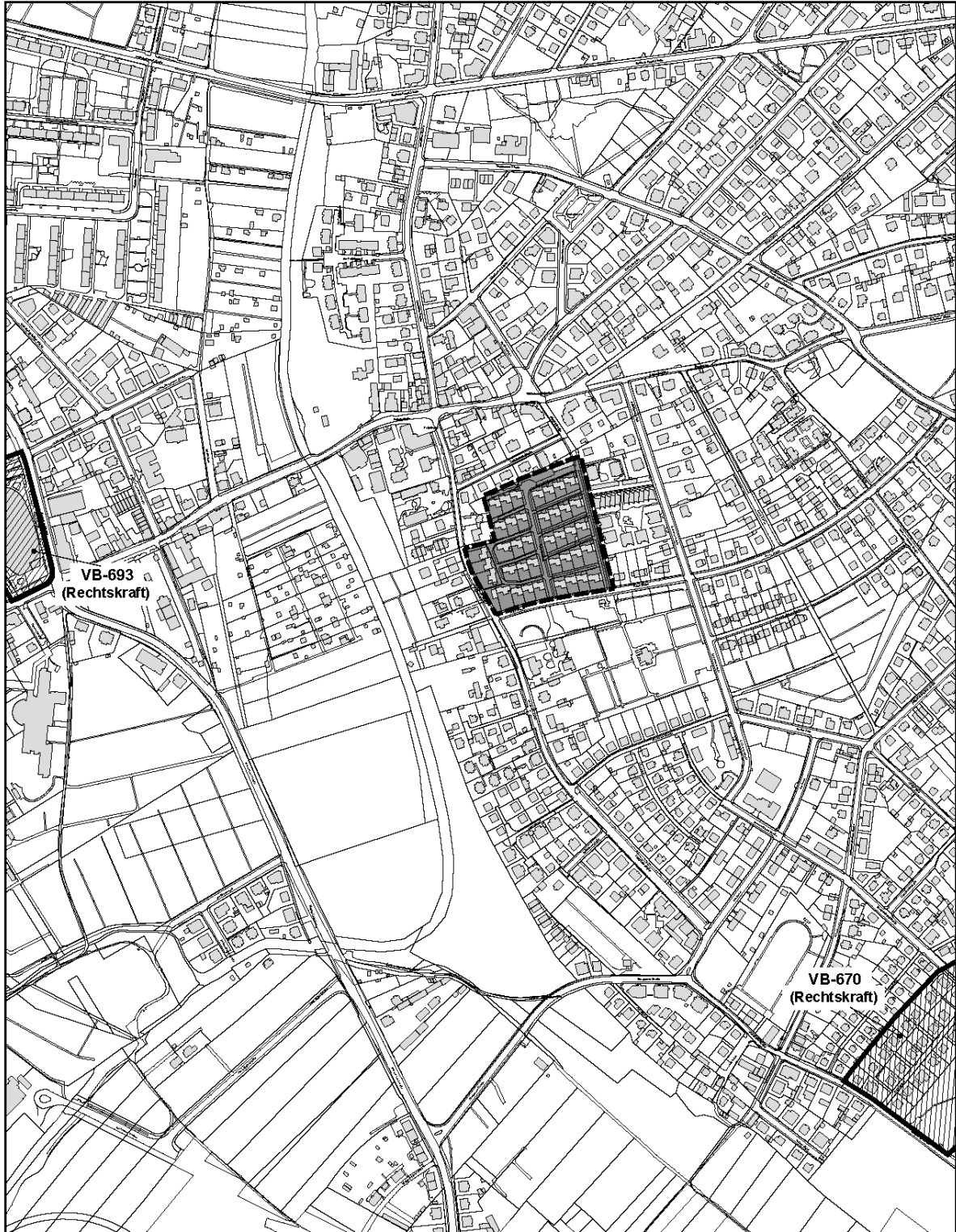
Die Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen kann versagt werden, wenn zum Beispiel Merkmale oder Gestaltungselemente des Vorhabens die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebietes beeinträchtigen. Führt die Versagung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB zu einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Nutzung des Grundstücks, so kann der Eigentümer von der Gemeinde dessen Übernahme oder eine Entschädigung verlangen. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Nutzung ist jedoch objektbezogen, daher unabhängig von den persönlichen Verhältnissen zu prüfen. Im Allgemeinen ist die Nutzung eines Grundstücks unwirtschaftlich, wenn die erzielbaren Erträge nicht ausreichen, um die Kosten der Grundstücksbewirtschaftung

zu decken. Diesen Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsanforderungen muss der Eigentümer führen.

Für eine Erhaltungssatzung werden gegenüber einem Bebauungsplan deutlich geringere Verfahrens-anforderungen gestellt. Denn vom Gesetzgeber ist grundsätzlich keine Beteiligung der Bürger/-innen und Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

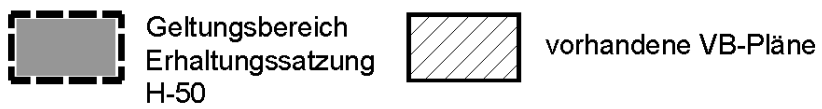
Um die Erhaltungsziele bzw. städtebaulichen Vorgaben, die im gesamten Erhaltungsgebiet gelten sollen, mit ausreichender Bestimmtheit weiter festzulegen und zu differenzieren, werden vorbereitende Untersuchungen beauftragt. Im Hinblick auf eine öffentliche Transparenz ist angedacht, dass die Landeshauptstadt Dresden interessierte Bürger/-innen über die Ergebnisse sowie die verschiedenen Inhalte im Rahmen einer Informationsveranstaltung und ggf. einer öffentlichen Auslegung analog eines Beteiligungsverfahrens bei einem Bebauungsplan unterrichtet. Auf dieser Grundlage könnten dann die nachfolgenden Schritte eingeleitet werden.

Übersichtsplan



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

Legende:



Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigelegt.
Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses im
Original M 1:500 vor.

Dirk Hilbert