

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/314/2015/VI-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.10.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.11.2015				
Stadtrat	öffentlich	09.12.2015				

Titel:

Beschluss über die unbefristete Weitergeltung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich Laubenganghäuser und Leopold-Fischer-Häuser im Großring

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die unbefristete Weitergeltung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich der Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der Leopold-Fischer-Häuser im Großring in der am 27.09.1994 in Kraft getretenen Fassung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.09.2013.
2. Die unbefristete Weitergeltung der Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die in Aufstellung befindliche Änderung der Gestaltungssatzung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 85 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Stadtratsbeschluss DR/BV/316/2009/VI-61 vom 30.09.2009 Stadtratsbeschluss DR/BV/528/2010/VI-61 vom 02.02.2011
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K 08
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 04, S 10
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch diese Beschlussfassung keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Die Stadtverordnetenversammlung der ehemaligen Stadt Dessau hat am 11.05.1994 den Beschluss über die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet der Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der Leopold-Fischer-Häuser im Großring gefasst. Der Beschluss ist im Amtsblatt am 26.09.1994 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Siedlung Dessau-Törten entstand nach dem Umzug des Bauhauses von Weimar nach Dessau in den Jahren 1926 - 1928. Die von Walter Gropius geplante Anlage folgte den sozialreformerischen Intentionen der Heimstättenbewegung, preisgünstige Arbeiterwohnungen zu schaffen. Sie war auch ein Versuchsprojekt für rationelles Bauen und gilt heute als Pionierleistung bei der Entwicklung des industriellen Wohnungsbaus.

Gropius entwarf eine Siedlung mit zweigeschossigen Reihenhäusern mit Nutzgärten von jeweils 350 bis 400 qm zur Selbstversorgung der Bewohner. In insgesamt drei Bauabschnitten entstanden 314 Reihenhäuser, die je nach Haustyp zwischen 57 und 75 qm Wohnfläche aufweisen. Die Haustypen wurden in verschiedenen Varianten gebaut. Mit Hilfe von vor- und zurückspringenden Baufluchten sollte der öffentliche Raum möglichst abwechslungsreich gestaltet werden. Es entstanden platzartige Erweiterungen des öffentlichen Raumes. Die Fassaden der Häuser wurden durch vertikale und horizontale Fensterbänder gegliedert. Somit repräsentiert das Satzungsgebiet in seiner unverwechselbaren Eigenart einen Abschnitt gebauter Stadtgeschichte.

Die Bauhaussiedlung Dessau-Törten ist als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau erfasst.

Ziel der gestalterischen Bestimmungen ist es, das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung zu bewahren, insbesondere die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder wieder aufzunehmen und die Eigenart auch zukünftig zu sichern und zu fördern.

Mit der Gestaltungssatzung ist auch das Ziel verbunden worden, Bauwilligen, Bürgern und Grundstückseigentümern einen einheitlichen Rahmen vorzugeben, in welcher Weise und bis zu welchem Umfang gestalterische Maßnahmen im Satzungsgebiet möglich bzw. auch gewünscht sind. Durch die in der Satzung enthaltenen Vorgaben gelang es, den Charakter der Siedlung sichtbar und erlebbar zu halten.

Mit der Gesetzfassung der Bauordnung (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005, nach der Satzungen gemäß § 85 Abs. 5 nach 5 Jahren außer Kraft getreten wären, war es erforderlich, zum damaligen Zeitpunkt einen Beschluss über die Weitergeltung der Satzung für weitere fünf Jahre zu fassen. Dies erfolgte mit dem Stadtratsbeschluss DR/BV/528/2010/VI-61 vom 02.02.2011, der im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 26.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Ohne neuerlichen Beschluss zur Weitergeltung der Satzung würde demnach die Satzung am 26.02.2016 außer Kraft treten. Eine neuerliche Beschlussfassung zur Weitergeltung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist somit erforderlich.

Ermächtigungsgrundlage hierfür ist nun der § 85 der BauO LSA in der Fassung vom 10.09.2013, wonach die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen kann, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Anders als in der Fassung vom 20.12.2005 ist eine derartige Satzung nun nicht mehr befristet gültig.

Der Stadtrat kann aber die Weitergeltung dieser örtlichen Bauvorschrift unbefristet nur dann beschließen, wenn die Anforderungen des § 85 Abs. 1 BauO LSA weiterhin vorliegen. Die Grundvoraussetzung für den Erlass und das Fortgelten der örtlichen Bauvorschrift ist das Vorhandensein einer besonders gestalteten Ortslage. Dies ist in der Bauhaussiedlung Dessau-Törten – wie oben beschrieben – der Fall.

Die Weitergeltung der Satzung und damit der Gestaltungsvorgaben für das Gebiet sind erforderlich, um dauerhaft die bisher geltenden Gestaltanforderungen im Sinne der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes durchsetzen zu können. Die Satzung ist auch erforderlich, um das historisch Wertvolle unter Berücksichtigung der Entwicklungsgeschichte der Siedlung zu bewahren oder wieder herzustellen und Verunstaltungen zu vermeiden.

Die Siedlung Dessau-Törten ist zudem weit über die Grenzen der Stadt Dessau-Roßlau bekannt und regelmäßiger Anlaufpunkt für die Besucher des Bauhauses und der Meisterhäuser als Welterbestätten sowie der anderen Bauhausbauten. Der hohe Stellenwert der Siedlung ist auch in der Beschlussfassung des Stadtrates vom 11.07.2012 zum Masterplan Bauhausstadt verankert. Insbesondere die Gestaltung der Freiräume in der Siedlung ist Bestandteil der Zielstellung Aufwertung der touristischen Infrastruktur.

Der Geltungsbereich erfüllt auf Grund der weitestgehend erhaltenen und in den vergangenen Jahren angemessen sanierten Baulichkeiten und städtebaulichen Strukturen die erhöhten Anforderungen der BauO LSA.

Widersprüche zu den Beschlusslagen des Stadtrates vom 30.09.2009 (DR/BV/316/2009/VI-61) sowie vom 02.02.2011 (DR/BV/528/2010/VI-61) sind nicht gegeben. Das Aufstellungsverfahren zur Änderung der Gestaltungssatzung hat aktuell noch nicht den Stand erreicht, der ein Inkraftsetzen der geänderten Fassung zum 26.02.2016 erlaubt. Die für das Verfahren zur Änderung der Satzung notwendigen Vorarbeiten und Beteiligungsschritte erfordern mehr als den ursprünglich eingeschätzten Ressourcenaufwand. Die Beschlussfassung dient damit auch der Sicherung der Überarbeitung der Gestaltungssatzung. Anderenfalls würde ein satzungsloser Zeitraum entstehen, der mit den Intentionen der Gestaltungssatzung nicht zu vereinbaren wäre. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen deshalb nicht.

Der Beschluss des Stadtrates ist in der für Satzungen vorgeschriebenen Form bekannt zu machen.

Anlage 2:

Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich Laubenganghäuser und Leopold-Fischer-Häuser im Großring

Anlage 3:

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten einschließlich Laubenganghäuser und Leopold-Fischer-Häuser im Großring