

Pressekonferenz zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen in Dresden Striesen und Blasewitz



Quelle: Gerhard Otto, Luftbildvertrieb
Niederwillingen, März 2015

Gliederung

1. Ausgangssituation und Anlass
2. Aufstellungsbeschluss zur Erhaltungssatzung
3. Ziele der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. BauGB
4. Erkenntnisse aus der Gebietsanalyse (Auszüge)
5. Übersicht der Erhaltungssatzungsgebiete (Entwürfe)
6. Beispiel: Satzungstext und Begründung
7. Beteiligungsverfahren und weiteres Vorgehen





Quelle Landeshauptstadt Dresden, Cardo 2015

Erhaltungssatzungen in
Dresden Striesen und Blasewitz
Folie: 3

Stadtplanungsamt
Abt. Stadtplanung Stadtgebiet

Landeshauptstadt
Dresden



Dresden.
Dresdner

Ausgangssituation und Anlass

- stadtgeschichtlich, städtebaulich, künstlerisch und architektonisch bedeutende Stadtteile mit hoher Qualität und Vielfalt
- sehr gute Wohn- und Lagequalität, wertvolle Grünflächen mit erhaltenswerten Baumbeständen und guter Infrastruktur, gefragter Wohnstandort
- Rückgang an verfügbaren Grundstücken und klassischen Baulücken
- Neubauvorhaben: Abriss vorhandener (nicht denkmalgeschützter) Bestandsgebäude, max. Nachverdichtung in geringer bis mittlerer Gestaltqualität, einheitliche Bauträgerarchitektur

Ausgangssituation und Anlass

Rechtliche Instrumente

- Denkmalschutzgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“ vom 9. Mai 1996, rechtskräftig am 28. März 1997
- Einzelkulturdenkmale, Sachgesamtheiten, einzelne wenige Garten- und Naturdenkmäler
- Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ vom 29. August 1996: erfasst nur den elbnahen Bereich in Blasewitz



Würfelhaus / Mietvilla, 2-geschossig unter der Traufe, Blasewitz
(Alemannenstr. 9)



Miethaus, 3-geschossig unter der Traufe, Striesen
(Hübnerstr. 41)

Quelle: Dr. Braun & Barth, Freie Architekten Dresden

Ausgangssituation und Anlass

heutige rechtliche Situation

- **geringe Steuerungsmöglichkeiten:** baurechtliche Grundlage 34 BauGB, Bewertung auf Basis der näheren Umgebung (höhere Ausnutzung in der Nachbarschaft definiert den Rahmen)
- Fokussierung auf Baukörperstellung, überbaubare Grundfläche, Höhe, Stellplatznachweis
- Abbrüche nicht denkmalgeschützter, prägender Gebäude können **nicht** verhindert werden



Altbestand Waldparkstraße 5, Jahr 1995
Quelle: Ausstellung Unser Schönes Blasewitz



Neubau aus dem Jahr 2002
Quelle: Stadtplanungsamt 2015

Ausgangssituation und Anlass

Folgen (u. a.)

- Veränderung der prägenden Charakteristik der Gebiete
- Verlust der historischen Bebauung als Teil der Stadtgeschichte
- Tendenz zur intensiveren Nutzung (Maximierung der Grund- und Dachflächen, Erhöhung des Unterbauungs-/Versiegelungsgrades)
- teilweise sehr einfache Architektur ohne gliedernde Elemente mit schlichten Fassaden, Vernachlässigung der architektonischen Gestalt
- Verlust der landschaftsplanerischen Vorgartengestaltung, Verringerung und Fehlen von Großgrün, Verzicht auf qualitätvolle Einfriedungen



Erhaltungssatzung H-46

Dresden Blasewitz/Striesen-Nordost

Aufstellungsbeschluss vom
6. Januar 2016 nach § 172 BauGB

Bekanntmachung im Dresdner
Amtsblatt am 14. Januar 2016

Legende:

geplanter Geltungsbereich
Erhaltungssatzung Nr. 46

bestehendes Denkmalschutzgebiet
Blasewitz/Striesen-Nordost

Herausgeber: Stadtplnungsamt
Stand: 2015
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Ziele der Erhaltungssatzungen

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

- Zielsetzung: Erhaltung des städtebaulichen Gestaltwertes
(Beschaffenheit aller oder bestimmter Anlagen)
 - Gebäude allein oder zusammen prägen das **Ortsbild**, die **Stadtgestalt** oder das **Landschaftsbild** als städtebauliches Ensemble
-

Möglichkeiten für bauliche Veränderungen und Anpassungen weiterhin gewährleistet

Ziele der Erhaltungssatzungen

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

- aber: einzelfallbezogene Überprüfung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden bzw. des Einfügens eines Neubaus unter Beachtung der prägenden Gestaltmerkmale
- Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer zusätzlichen Genehmigung (Versagung möglich)
- denkmalrechtlichen Instrumente erfahren keine Einschränkungen

Erkenntnisse aus der Gebietsanalyse (Auszüge)



Quelle: Gerhard Otto, Luftbildvertrieb
Niederwillingen, März 2015

Erhaltungssatzungen in
Dresden Striesen und Blasewitz
Folie: 11

Stadtplanungsamt
Abt. Stadtplanung Stadtgebiet

Landeshauptstadt
Dresden



Erkenntnisse aus der Gebietsanalyse (Auszüge)

Vorgehensweise

- Beauftragung der Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth, Dresden mit der Untersuchung des Gesamtgebietes
- Größe des Untersuchungsraumes: ca. 360 ha, Erfassung und Dokumentation von etwa 1.970 Hauptgebäuden
- Analyse und Herleitung der geschichtlichen Gebietsentwicklung
- Abgleich mit den historischen Bauvorschriften und Regularien, Abstimmung mit der Denkmalpflege
- Herausarbeiten der noch vorhandenen prägenden städtebaulichen Gestaltmerkmale

Untersuchungsbereich



Themenstadtplan Dresden, Luftbild von 2013

Entwicklung von Blasewitz und Striesen

Striesen

- 1350 erste Nennung Striesens
- 1858 - 1880: Siedlung **Neu-Striesen** wächst zwischen Huttenstraße und Rosa-Menzer-Straße heran
- 1860 und 1870 Bebauungspläne für Neustriesen: schachbrettartiger Grundriss, nur offene Bauweise, Straßenbreite 20 Ellen (ca. 11 m)
- in Neustriesen entstehen bescheidene Häuser und Mietshäuser
- Ende des 19. Jh. setzt eine intensive Bautätigkeit ein (Gründerjahre)
- 1892 Eingemeindung nach Dresden
- **1899 Bebauungsplan Vorstadt Striesen**
- 1945 wird die Dorfbebauung fast vollständig zerstört



Blasewitz um 1820 (im Original ist Norden unten); SLUB / Deutsche Fotothek, Aufnahme-Nr. df_dk_0005445

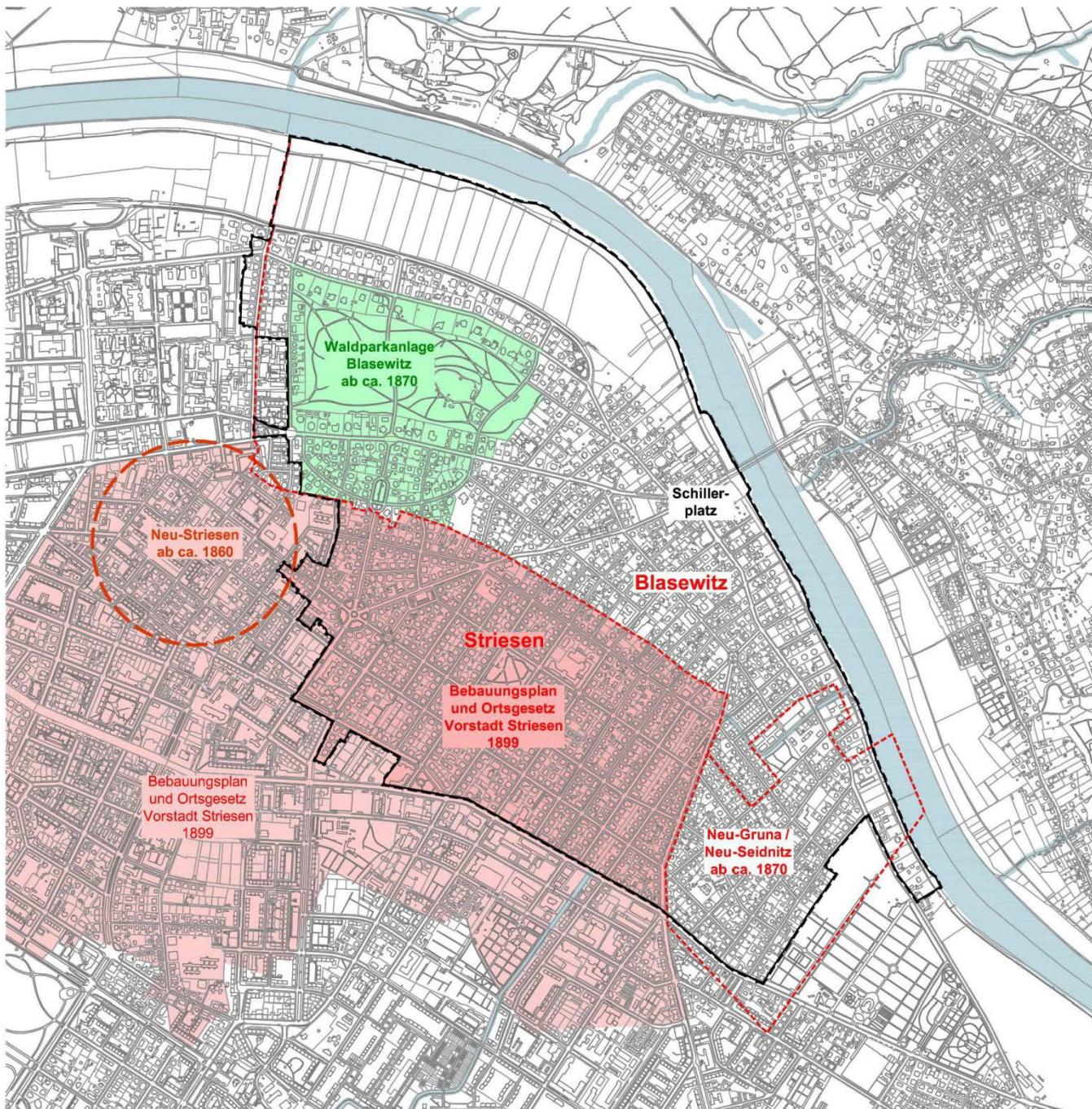


Striesen um 1820 (im Original ist Norden unten); SLUB / Deutsche Fotothek, Aufnahme-Nr. df_dk_0005445

Blasewitz

- Lage an einer alten Furt, Loschwitz gegenüber
- 1349 erste Nennung von Blasewitz
- **Beginn 19. Jh.:** Bauern verkaufen Acker- und Waldflächen an Dresdner Bauherren der Oberschicht, die hier einen Wohnsitz Grünen errichten
- Bauern errichten neue Häuser ohne Landbesitz am Dorfplatz → Händler, Handwerker und Gaststätten dominieren den einstigen Anger
- **Bausatzungen** der 1860er bis 1880er Jahre: offene Bebauung, nur am Schillerplatz und Straßenbahnhof geschlossene Bebauung, Mindestabstände zur Straße u. Nachbargrenze
- ab 1867 Entwicklung **Waldparkareal**
- nach 1870 wird **Neugruna** angelegt und entwickelt
- 1890er Jahre Errichtung geschlossener Bebauung am **Schillerplatz**
- 1891-93 Bau der Elbbrücke
- 1921 Eingemeindung nach Dresden

Lage ausgewählter historischer Bauregularien



Regulativ der Waldpark-Anlage



Bebauungsplan Vorstadt Striesen 1899



Bebauungsplan Vorstadt Striesen 1899
(außerhalb des Geltungsbereiches)

Recherchierte Regularien (nicht alle sind verfügbar)

Waldparkanlage Blasewitz: Regulativ der Waldpark-Anlage

Bauordnungen für Blasewitz der 1860er bis 1880er Jahre

Bauordnung für Blasewitz 1905

Striesen:

Regulativ vom 30. Oktober **1874** und des ersten und zweiten Nachtrages dazu

Striesen:

Bebauungsplan und Ortsgesetz der Vorstadt Striesen **1899**

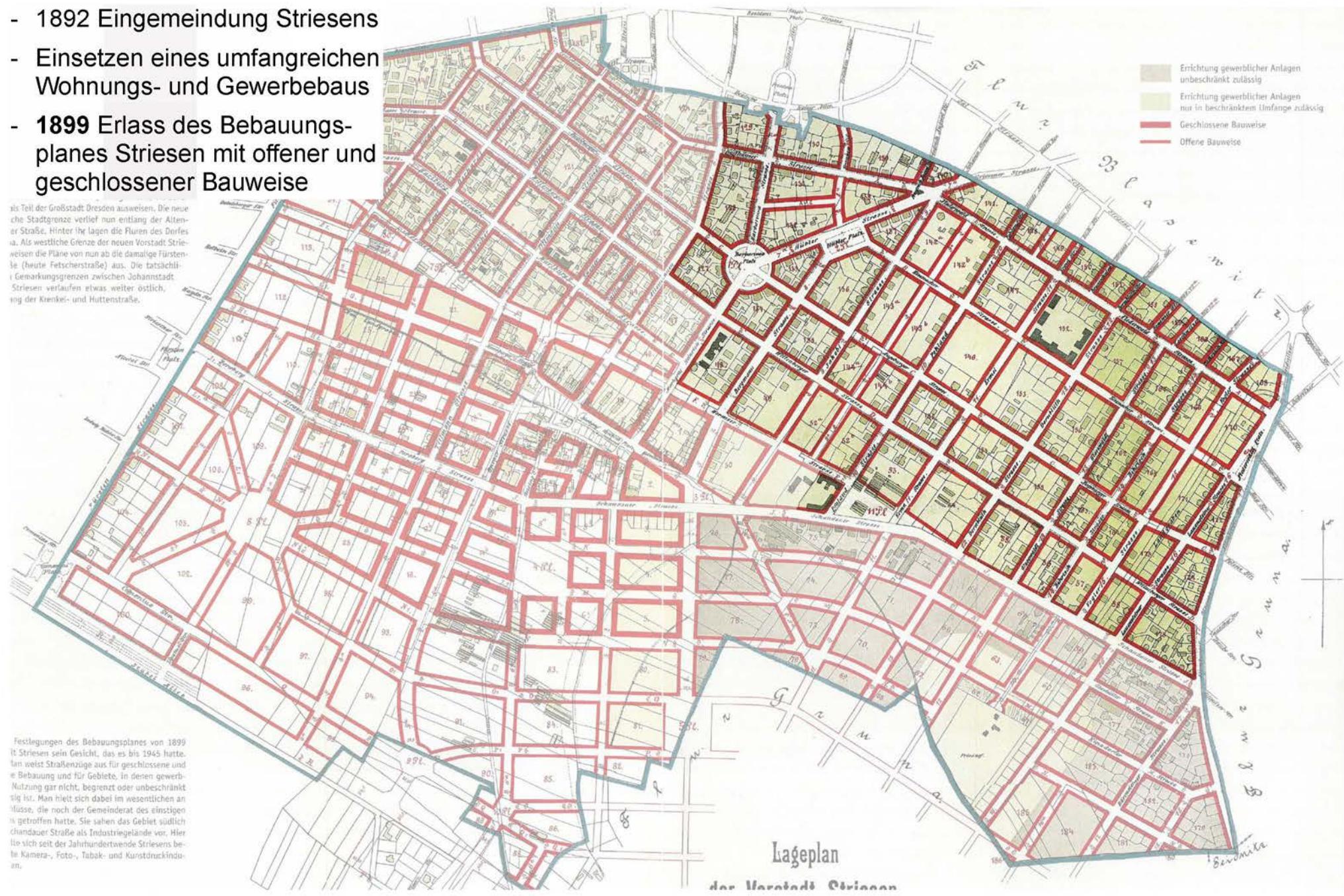
Bauordnung für die Stadt Dresden vom 22. Dezember **1905**

(Der Bebauungsplan der Vorstadt Striesen behält seine Gültigkeit.)

Bebauungsplan der Vorstadt Striesen, 1899

- 1892 Eingemeindung Striesens
 - Einsetzen eines umfangreichen Wohnungs- und Gewerbebaus
 - **1899** Erlass des Bebauungsplanes Striesen mit offener und geschlossener Bauweise

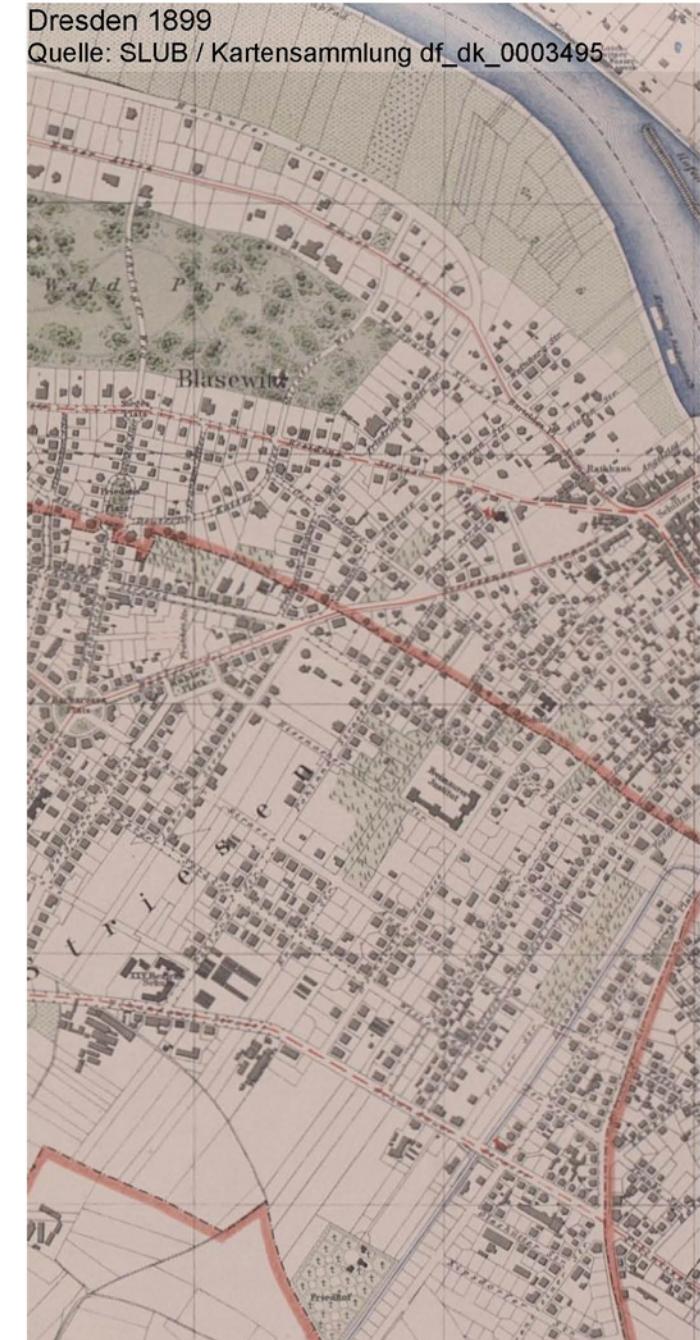
als Teil der Großstadt Dresden ausweisen. Die neue Stadtgrenze verlief nun entlang der Altenstraße. Hinter ihr lagen die Fluren des Dorfes Ida. Als westliche Grenze der neuen Vorstadt Striezelwiesen gehen von nun ab die damalige Fürstenstraße (heute Fetscherstraße) aus. Die tatsächlichen Gemarkungsgrenzen zwischen Johannstadt, Striesen verlaufen etwas weiter östlich, sog der Krenkel- und Huttenerstraße.



Ortsgesetz der Vorstadt Striesen, 1899

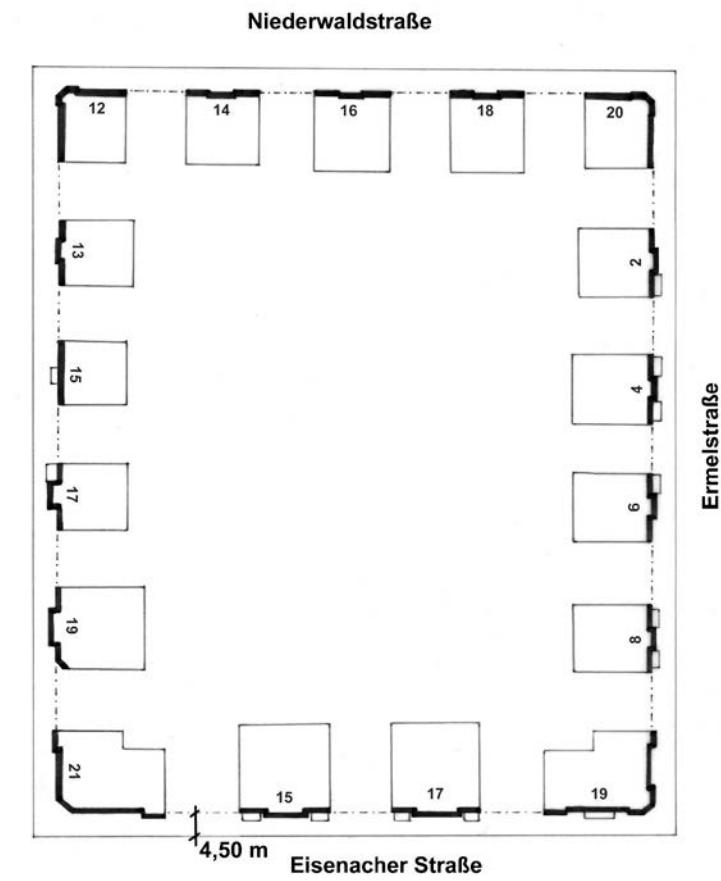
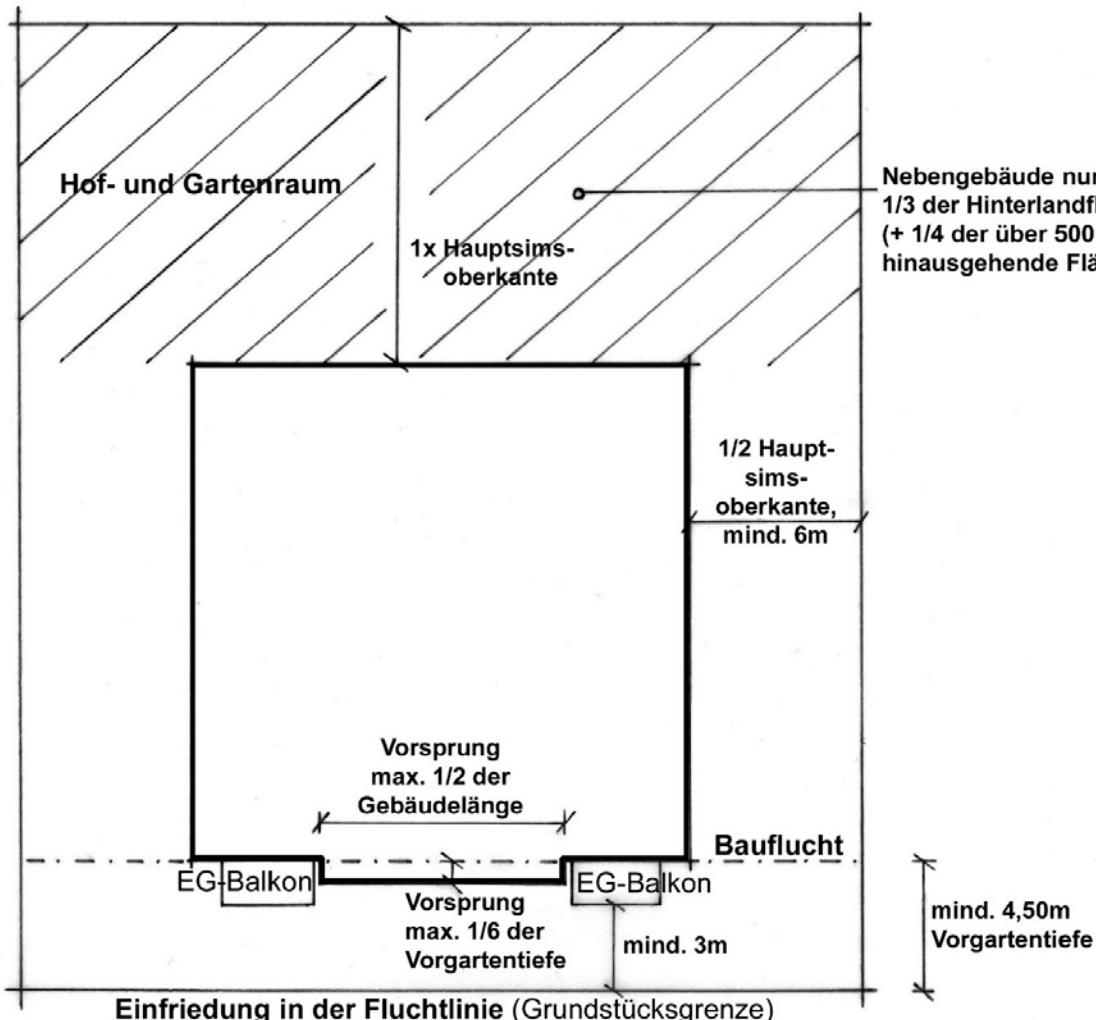
Regelungen für das betrachtete Gebiet:

- **offene Bauweise**
- **Einfriedungen** in der Fluchtlinie, Höhe max. 2 m, Steinsockel mit Eisengitter
- Anlage eines **Gartens** zwischen den Einfriedungen und den Gebäuden
- Stellung der Vordergebäude in die festgesetzten **Fluchtlinien**
- Zulässigkeit von **drei Geschossen und Dachausbau** bei weniger als 20 m breiten Straßen
- **Höhe** der Hauptsimsoberkante bei dreigeschossigen Gebäuden **nicht über 15 m**
- **höchstens drei Wohnungen** in einem Geschoss
- mind. **4,5 m Abstand** der Vordergebäude von den Fluchtlinien, max. 20 m
- Errichtung der Vordergebäude parallel zur Fluchtlinie
- **Tiefe der Vordergebäude** soll in der Regel die Länge nicht überschreiten
 - **Abstand** der Vordergebäude zu den **Nachbargrenzen** hat die Hälfte der Hauptsimsoberkante, mind. 6 m zu betragen (bei außerordentlich großen Gebäuden mehr)
 - Tiefe des rückwärtigen **Hof- oder Gartenraumes** hat der Höhe der Hauptsimsoberkante zu entsprechen (Ausnahmen bei Eckgrundstücken und an diese angrenzenden Grundstücken)
 - nur die Hälfte der Hinterlandfläche darf mit Nebengebäuden bebaut werden (wenn die Hinterlandfläche größer als 300 qm ist von der darüber hinausgehenden Fläche nur 1/3)
 - Regelungen zu Höhe, Abständen und Dachneigung von Nebengebäuden
 - in den Nebengebäuden sind keine Wohnungen zulässig
 - Stellung der **Nebengebäude** hinter den Vordergebäuden, Ausführung im Baustil der Vordergebäude
 - Gruppenhäuser bei mehr als 17 m breiten Straßen und an Plätzen zulässig, höchstens aus drei Gebäuden bestehend, max. 40 m Länge



Ortsgesetz Vorstadt Striesen aus dem Jahr 1899

Regelungen zur Stellung des Vordergebäudes auf dem Grundstück

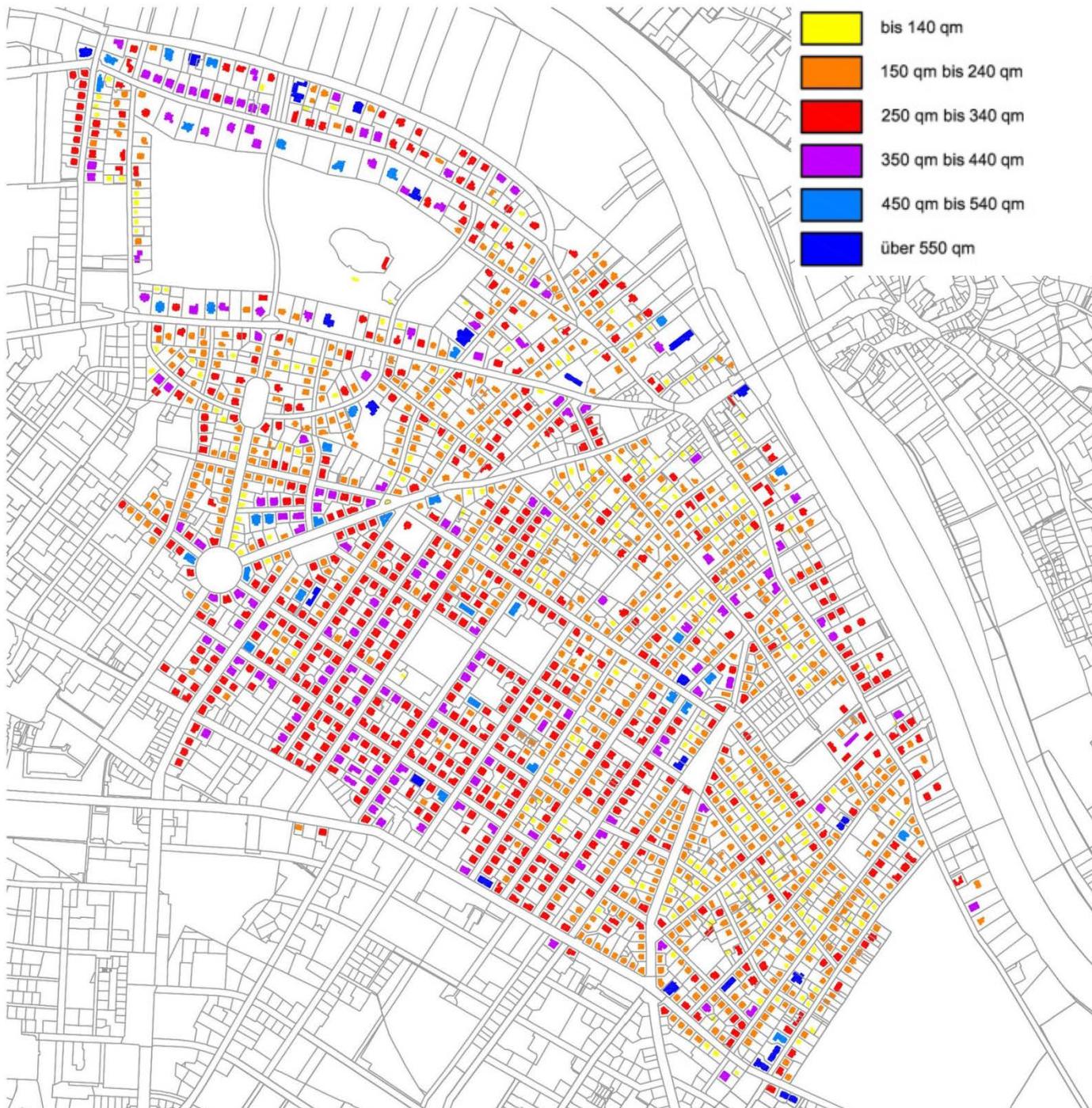


Bauflucht beispielhaft am Quartier Eisenacher Straße/
Pohlandstraße/Niederwaldstraße/Ermelstraße

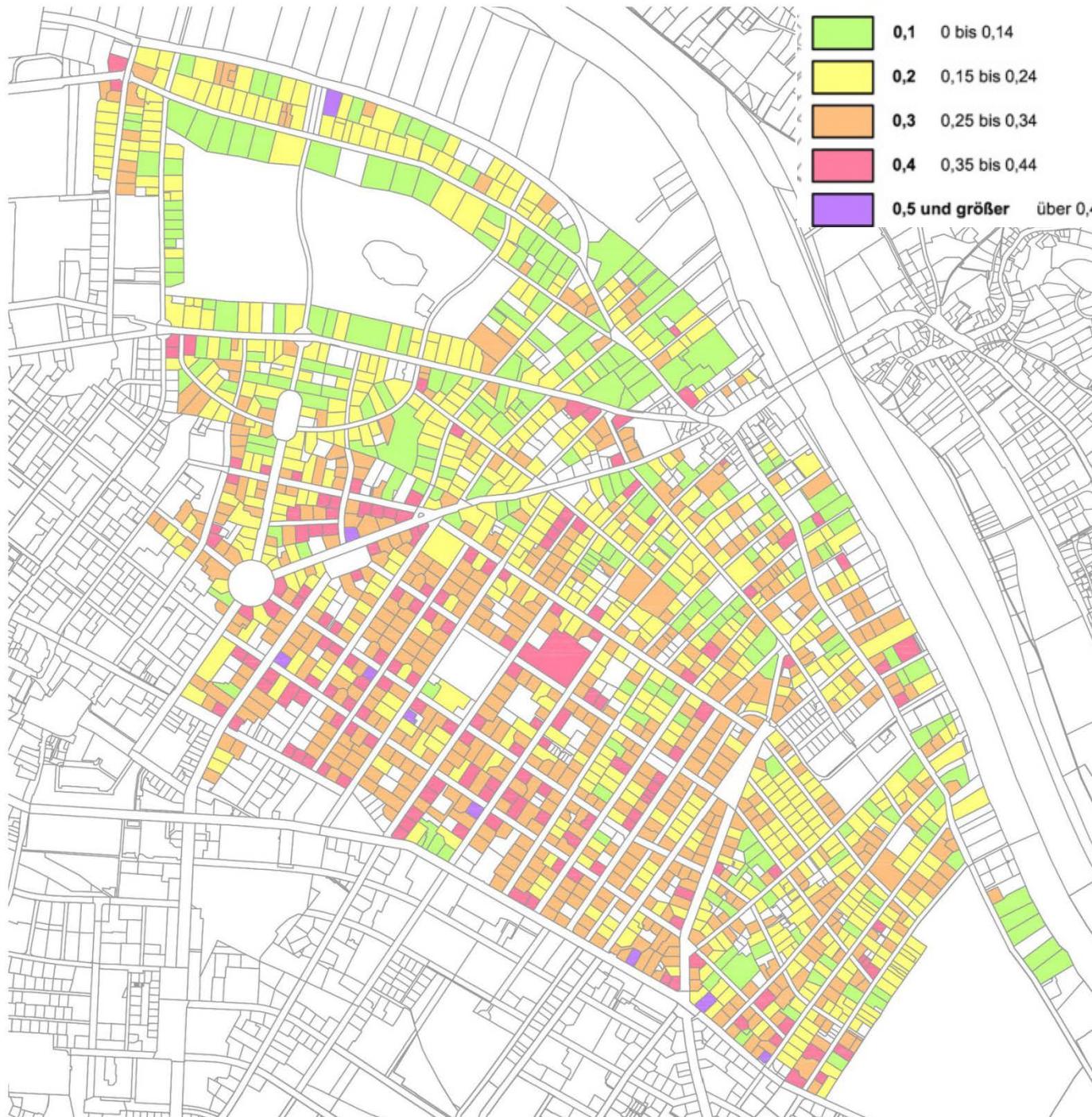
Schwarzplan



Grundfläche der Gebäude



Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche (ohne Nebengebäude)



Baualter



1868	erscheint der "Prospect zur Begründung einer Waldpark-Anlage zwischen Dresden und Blasewitz nebst Plan und Regulativ"
	vor 1878 und 1878
	1879 bis 1890
1892	Eingemeindung von Striesen nach Dresden
	1891 bis 1898
1899	Bebauungsplan und Ortsgesetz für die Vorstadt Striesen
	1899 bis 1905
1905	Bauordnung für die Stadt Dresden Ausklingen des Historismus
	1906 bis 1916
1921	Eingemeindung von Blasewitz nach Dresden
	Gemarkungsgrenze

Bäume im Straßenbild



Blühende Kastanienbäume
(Lene-Glatzer-Straße)



Eichen als Straßenbäume
(Pohlandstraße)



Großkronige Bäume auf privaten Grundstücken
prägen das Straßenbild (Sebastian-Bach-Straße)



Fehlende Bäume in den Vorgärten
(Sebastian-Bach-Straße)

Striesen

- großkronige Straßenbäume prägen das Gebiet
- Standort im öffentlichen Straßenraum → Planungshoheit der Stadt
- Bestand gesichert durch Denkmalschutzsatzung (§ 2 c)

Blasewitz

- parkähnlicher Charakter der Grundstücke durch großkronige Bäume auf privaten Grundstücken
- Wirkung des Großgrüns der Vorgärten bis in den Straßenraum
- Bestand gesichert durch Denkmalschutzsatzung (§ 2 e)

Vorgärten



Eisenacher Str. 15, Striesen: Rhododendren als typische Gehölze des Vorgartens



Sickingenstr. 7, Striesen: Fliederbüsche rahmen diesen Hauseingang



Polenzstr. 12, Blasewitz



Augsburger Str. 67, Striesen: ungestalteter Vorgarten ohne Gehölze

Striesen

- überlieferte Typik: Sträucher prägen den Vorgarten
(aus der Bauzeit stammen Rhododendron, Eibe, typisch sind auch Hasel und Flieder)
- Bestand gesichert durch Denkmalschutzsatzung
- Pflanzmaßnahmen bei Neubauten erforderlich

Blasewitz

- parkähnlicher Charakter der Grundstücke durch großkronige Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken

Landhaus

Zuzug der "Sommerfrischler" aus der Stadt
Errichtung bescheidener Sommerlandhäuser

Typische städtebauliche Merkmale

- offene Bauweise
- vorderer und seitlicher Grenzabstand
- Vorgarten mit seitlichem Baumbestand
- Einfriedung
- Eingeschossigkeit (mitunter mit Drempel) oder Zweigeschossigkeit unter der Traufe
- Satteldach
- Traufstellung

Typische gestalterische Merkmale

- Giebelgauben bei zweigeschossigen Landhäusern
- i.d.R. symmetrische Straßenfassade
- Betonung der Mitte durch Mittelrisalit und/oder Zwerchgiebel
- häufig und i.d.R. mittige hölzerne Vorbauten (Loggien, Veranden, Balkone)
- Fassadendekor beschränkt sich i.d.R. auf Traufgesims und Gewände

Zeitliche Einordnung

- etwa ab 1850



Brucknerstraße 16, Blasewitz
vor 1879 (nach Stadtplanauswertung), kein Denkmal



Prellerstr. 10, Blasewitz, um 1850



Berggartenstr. 14, Blasewitz
vor 1879 (nach Stadtplanauswertung), kein Denkmal



Prellerstr. 39, Striesen, kein Denkmal
zwischen 1879 und 1884 (nach Stadtplanauswertung)



Villa

als landhausartige Villa, Wohnhaus

Typische städtebauliche Merkmale

- offene Bauweise
- vorderer und seitlicher Grenzabstand
- Vorgarten mit seitlichem Baumbestand
- Einfriedung
- Zweigeschossigkeit unter der Traufe
- flach geneigtes Walmdach
(bei quadratischem Grundriss als Zelt)

Typische gestalterische Merkmale

- i.d.R. ohne Gaube
- meist ohne Zwerchgiebel, selten mittiger Zwerchgiebel,
- symmetrischer Aufbau der Straßenfassade,
- straßenseitig häufig hölzerne Veranda,
- zurückhaltender Dekor (Traufgesims, Sockelbetonung, Gewände, Verdachung über den Fenstern)

Zeitliche Einordnung

- wahrscheinlich ab Ende 19. Jh.



Voglerstr. 8, Blasewitz, vor 1895 erbaut (nach Stadtplanauswertung), kein Denkmal



Schaufußstr. 8, Blasewitz, um 1895



Gustav-Freytag-Str. 28, Blasewitz
zwischen 1896 u. 1911 (nach Stadtplanauswertung)



Traubestr. 1, Blasewitz, kein Denkmal



Blasewitzer Würfelhaus

Mietvilla

Typische städtebauliche Merkmale

- offene Bauweise
- vorderer und seitlicher Grenzabstand
- Vorgarten mit seitlichem Baumbestand
- Einfriedung
- Zweigeschossigkeit unter der Traufe
- Mansarddach
- Grundfläche ergibt annähernd ein Quadrat

Typische gestalterische Merkmale

- Mansarde häufig mit Gauben,
- häufig symmetrische Fassadengestaltung
- Gliederungselemente wie Balkone, Zwerchgiebel
- Dekor

Zeitliche Einordnung

- Ende 19. / Anfang 20. Jh.



Polenzstr. 2, Blasewitz, kein Denkmal,
zwischen 1895 und 1900 (nach Stadtplanauswertung)



Aleemannenstr. 9, Blasewitz,
1896



Polenzstr. 8, Blasewitz, Würfelhaus / Mietvilla
zwischen 1907 u. 1912 (nach Stadtplanauswertung)



Jüngststr. 29, Striesen
(Gemarkungsgrenze zu Blasewitz), kein Denkmal

Striesener Würfelhaus

Mietvillen

Typische städtebauliche Merkmale

- offene Bauweise
- vorderer und seitlicher Grenzabstand
- Vorgarten
- Einfriedung
- Dreigeschossigkeit unter der Traufe
- Mansarddach
- Grund- und Aufriss ergeben annähernd ein Quadrat

Typische gestalterische Merkmale

- häufig symmetrischer Fassadenaufbau
- Dekor
- mitunter gibt es "Zwillinge" oder spiegelverkehrt errichtete Gebäude

Zeitliche Einordnung

- zahlreiche Gebäude 1895 bis 1900
- bis 1. Weltkrieg



Jacobistr. 5, Striesen,
zwischen 1895 und 1900 (Stadtplanauswertung)



Tzschornerstr. 11, Striesen, kein Denkmal
zwischen 1900 und 1907 (nach Stadtplanauswertung)



Voglerstr. 16, Striesen,
zwischen 1907 und 1912 (nach Stadtplanauswertung)



Sickingenstr. 4, Striesen,
zwischen 1912 und 1917 (Stadtplanauswertung)

Erkenntnisse aus der Gebietsanalyse und inhaltlichen Ausarbeitung der Erhaltungssatzungen (Entwürfe)

- Gliederung in unterschiedliche Teilgebiete mit jeweils eigenständigen städtebaulichen Qualitäten und Eigenarten notwendig
- prägende Gebiets- und Gestaltmerkmale verzahnen sich (d. h. sie enden nicht an den Gemarkungsgrenzen)
- Erweiterung des Geltungsbereichs (z. B. Bebauung Bergmannstraße Ost zwischen Wormser Straße und Eilenburger Straße, Augsburger Straße bis Spenerstraße)
- Herausnahme von Bereichen (u. a. Bebauung Schillerplatz, Heinrich-Schütz-Straße, Schubertstraße oder Händelallee Ost)

Städtebauliche Abgrenzungsmerkmale für die Erhaltungssatzungsentwürfe

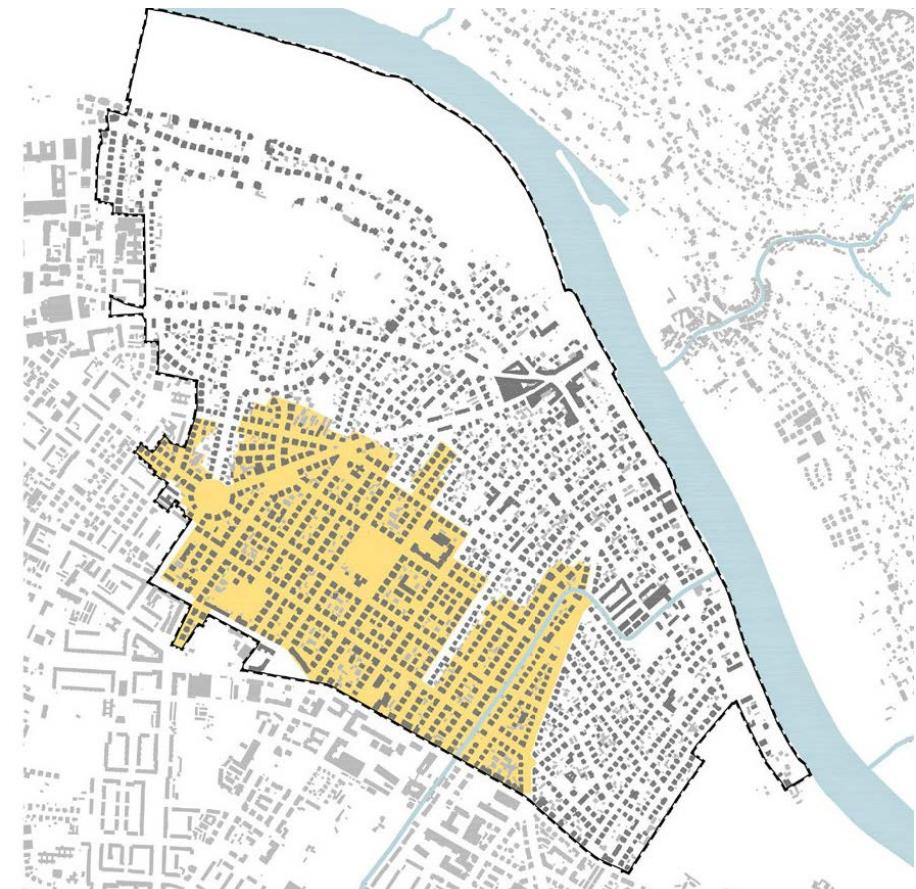
- die Bauweise, das Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche
- die Gebäudestellung auf dem Grundstück
- Kubatur und Gliederung der Baukörper, die Traufhöhe
- die Vorgärten und Einfriedungen
- die Lage der untergeordneten baulichen Anlagen und Stellplätze
- Grundzüge der Fassadengestaltung
- die Dächer und Dachaufbauten
- die Gestaltung des öffentlichen Raumes

Beispiel: Dresden Striesen-Nordost

Das Gebiet Striesen-Nordost prägt eine homogene Mietvillen-Bebauung auf einem rasterförmigen Straßengrundriss, welche auf den strengen Bauvorschriften des Bebauungsplanes und Ortsgesetzes der Vorstadt Striesen von 1899 beruht.

Folgende Gestaltmerkmale prägen die städtebauliche Eigenart des Gebietes:

- die offene Bauweise,
- die Stellung der Gebäude in einer Bauflucht,
- der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,5 m bis 6,5 m,
- die Grundflächen der Gebäude, in der Regel zwischen 250 qm und 340 qm,
- die Traufhöhen, in der Regel zwischen 11,0 m und 12,5 m,
- die Mansarddächer,
- die schmiedeeisernen, offenen Einfriedungen,
- die gärtnerisch gestalteten Vorgärten,
- die Stellung der Nebengebäude hinter den Hauptgebäuden.

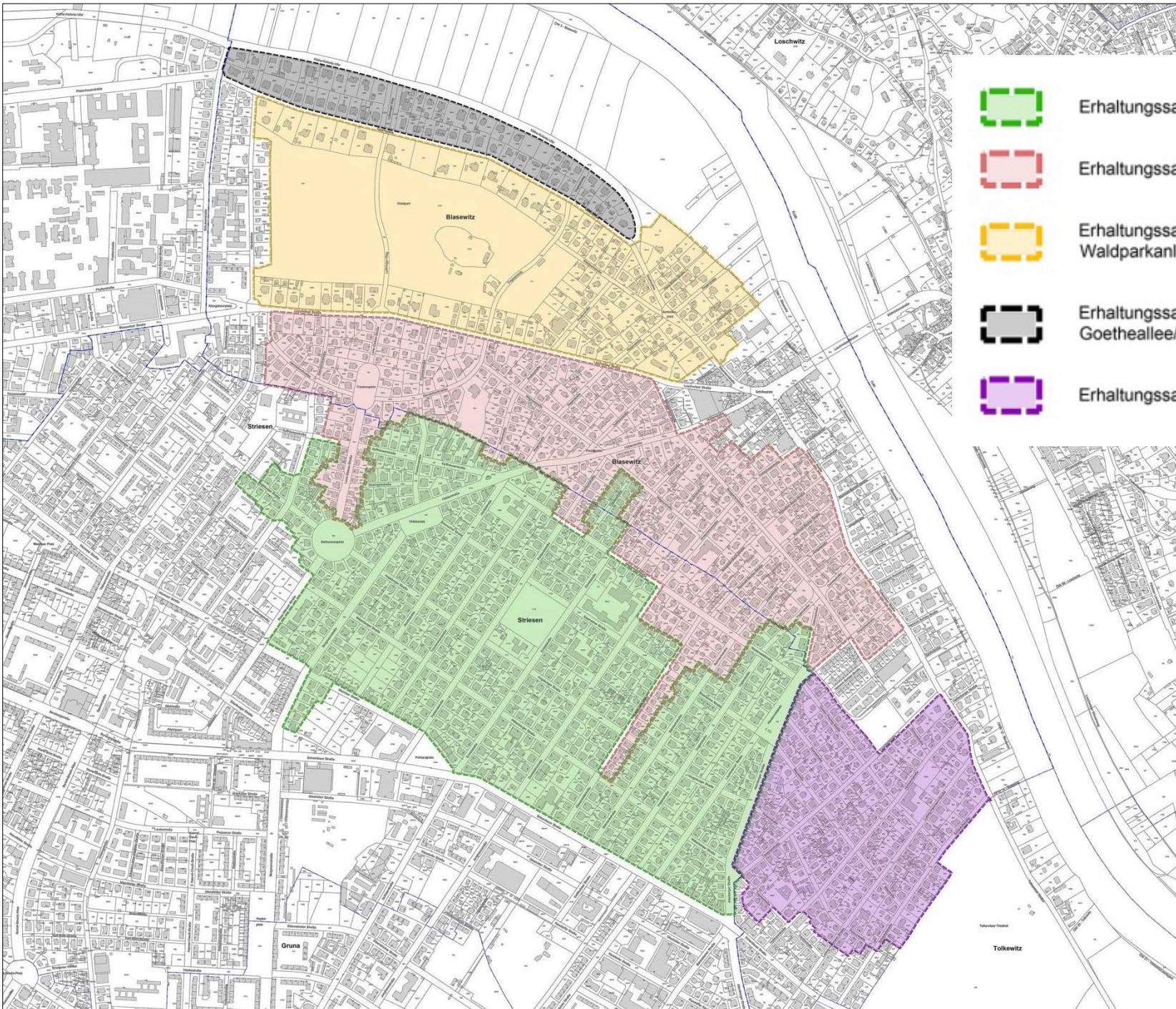


Erkenntnisse aus der Gebietsanalyse und inhaltlichen Ausarbeitung der Erhaltungssatzungen (Entwürfe)

Fünf eigenständige Satzungsgebiete

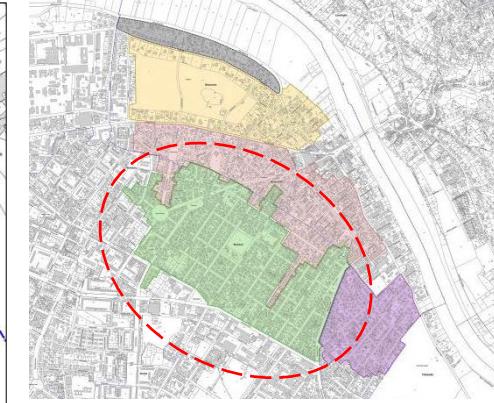
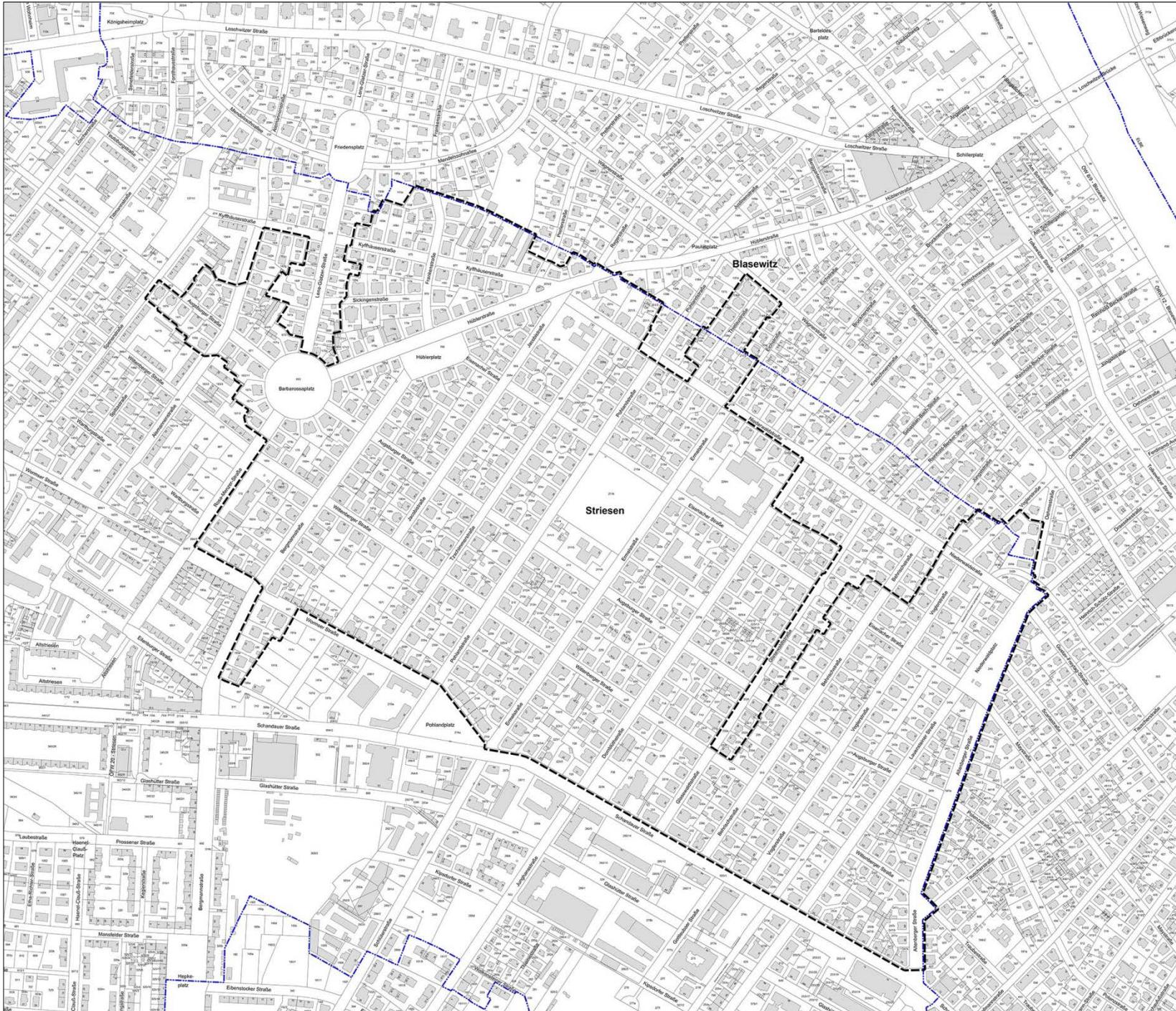
- Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost
- Erhaltungssatzung H 46 B Dresden-Blasewitz Süd
- Erhaltungssatzung H 46 C Dresden-Blasewitz Waldparkanlage bis Schillerplatz
- Erhaltungssatzung H 46 D Dresden-Blasewitz Goetheallee/Käthe-Kollwitz-Ufer
- Erhaltungssatzung H 46 E Dresden-Blasewitz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

Übersicht der Erhaltungssatzungsgebiete (Entwurf)



- 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**

Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost (Entwurf)



Übersichtsplan

Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



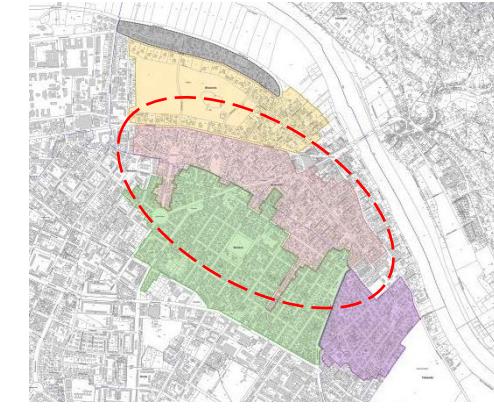
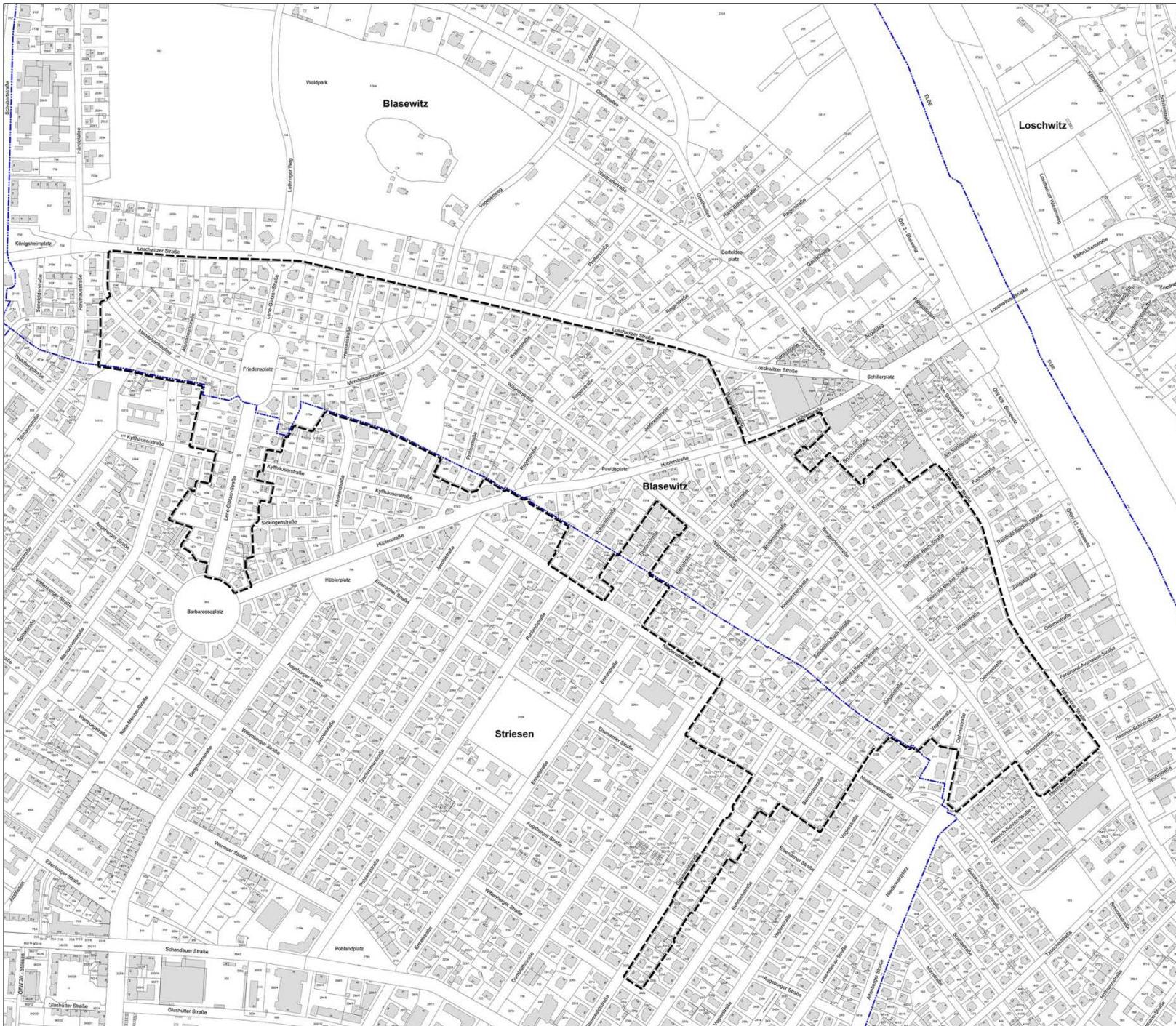
Gemarkungsgrenze

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Amtsleiter	Fassung Juli 2016
Planungsbüro <small>dr. braun & barth freie architekten dresden Bürogesellschaft für Architektur, Stadt- und Raumplanung Neuer Platz 30-32 Dresden, Tel. 031-81 70 100 Fax 031-81 70 10 00</small>	Datum der letzten Änderung
Planchalkeln Sachbearbeiter SG 61 3.2 Abt.-Eh. 61.3 SG 61 1.3 Abt.-Eh. 61.1	
Übersichtsplan M 1 : 20 000	
Altstadt II Blasewitz Striesen Gruna Tolkewitz Loschwitz	

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

	Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost Gemarkungen: Striesen, Blasewitz
	- Entwurf -
	Maßstab 1:2500 Blatt 1 von 1

Erhaltungssatzung H 46 B Dresden-Blasewitz Süd (Entwurf)



Übersichtsplan

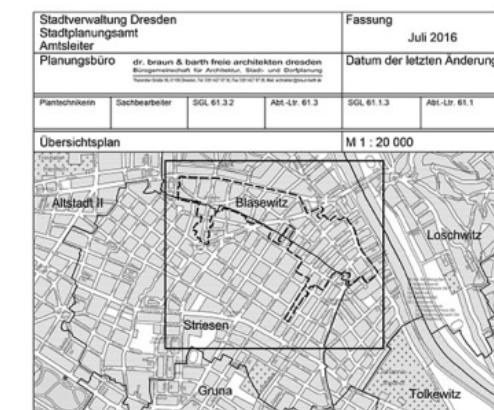
Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gemarkungsgrenze

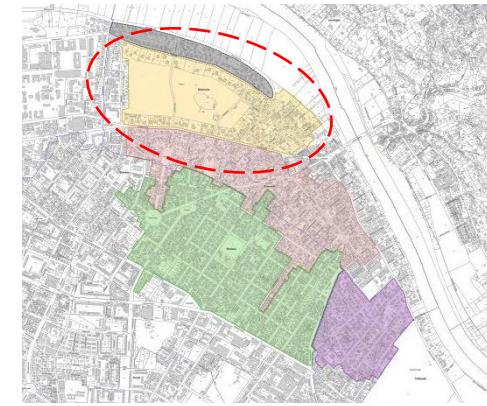
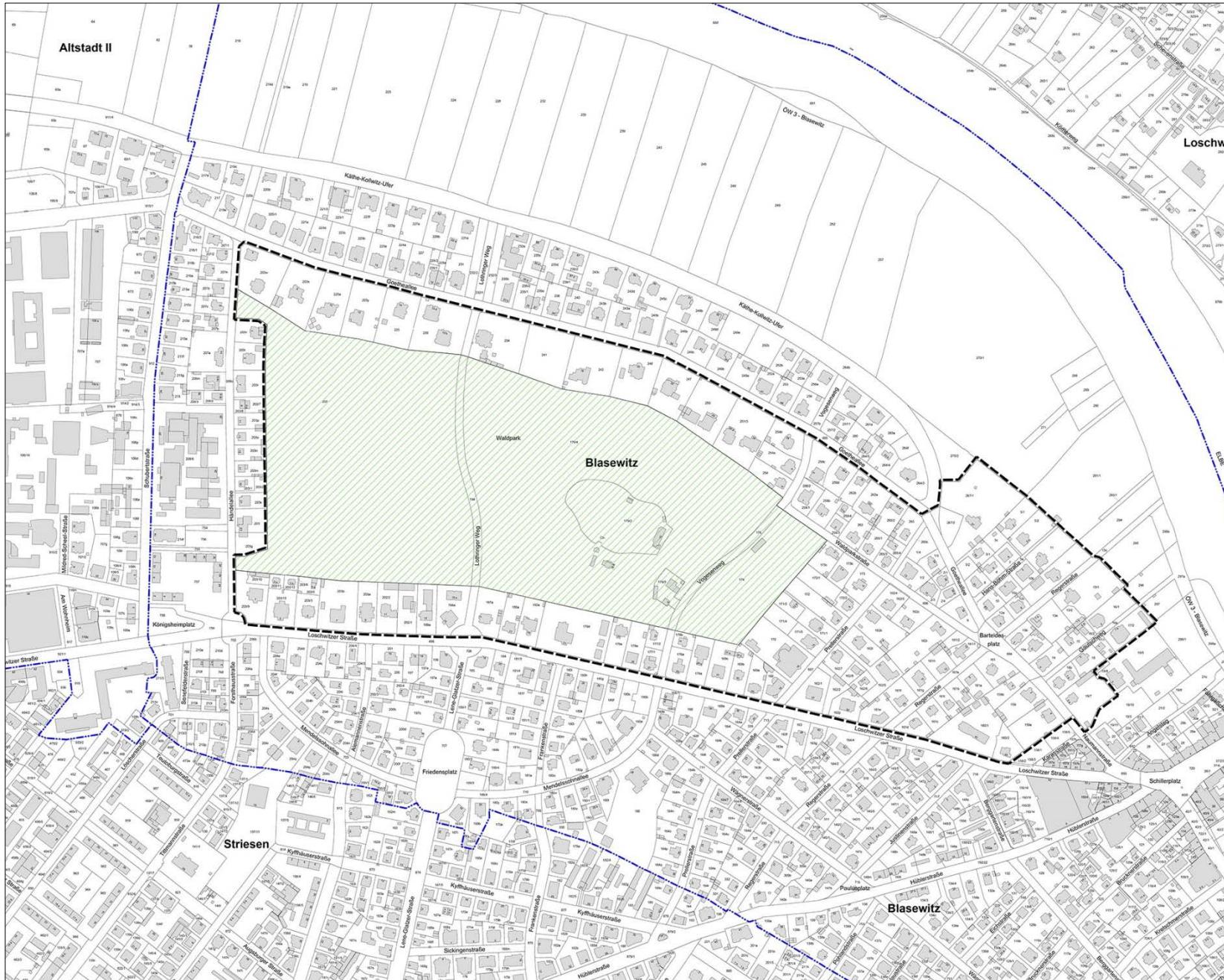


LANDESHAUPTSTADT DRESDEN



Erhaltungssatzung H 46 C Dresden-Blasewitz

Waldparkanlage bis Schillerplatz (Entwurf)



Übersichtsplan

Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gemarkungsgrenze



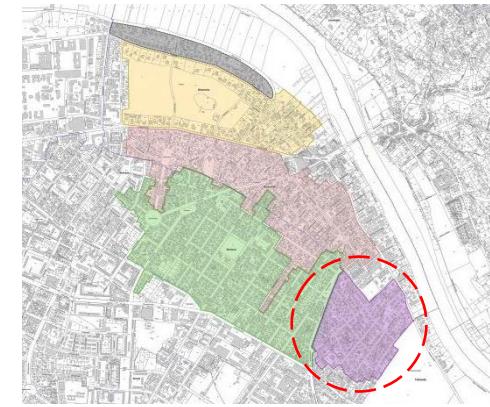
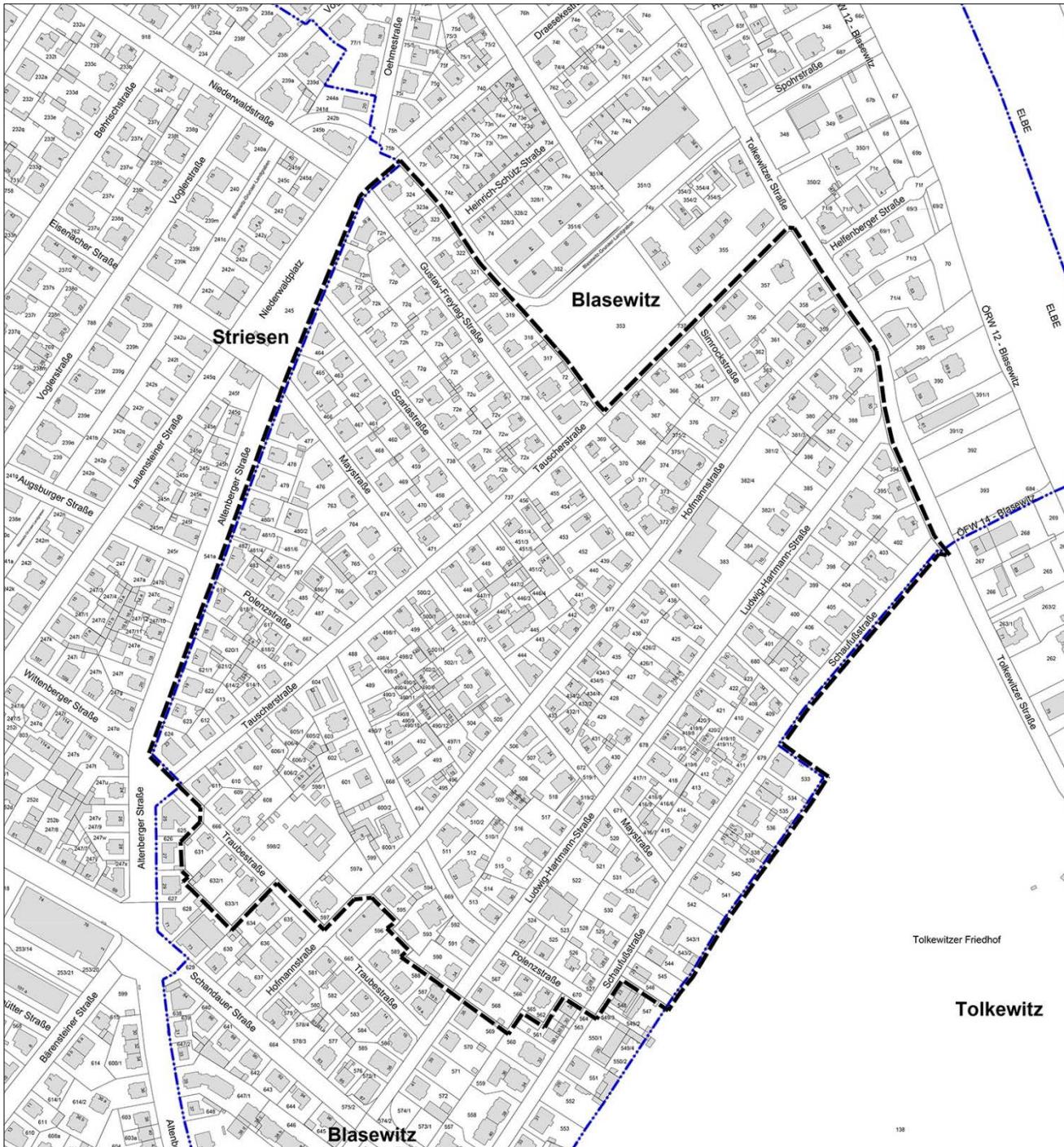
nicht Bestandteil der Satzung

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Amtsleiter	Fassung Juli 2016
Planungsbüro dr. braun & barth freie architekten dresden Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Theodor-Heuss-Straße 30 D-01063 Dresden, Tel. 031 97 0 71 76 Fax 031 97 0 71 76 Mail info@braun-barth.de	Datum der letzten Änderung
Plantzeichnerin Sachbearbeiter SGL 613.2	Abt.-Lzr. 61.3 SGL 611.3 Abt.-Lzr. 61.1
Übersichtsplan	M 1 : 20 000

LANDESHAUPTSTADT
DRESDEN

	Erhaltungssatzung H 46 C Dresden-Blasewitz Waldparkanlage bis Schillerplatz Gemarkung Blasewitz - Entwurf -
Maßstab 1:2500	
Blatt 1 von 1	

Erhaltungssatzung H 46 E Dresden-Blasewitz Ost (Entwurf)



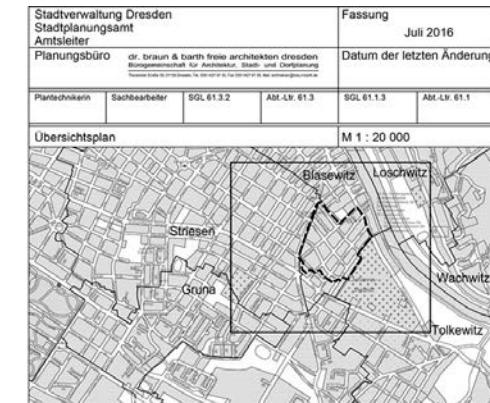
Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gemarkungsgrenze



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN



Erhaltungssatzung H 46 E
Dresden-Blasewitz Ost
Gemarkung Blasewitz

- Entwurf -

Maßstab 1:2500

Blatt 1 von 1

Erhaltungssatzung H 46 E der Landeshauptstadt Dresden für das Gebiet Blasewitz Ost

Vom 201.

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I (BGBl. I), Seite 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722, 1731) und § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, (SächsGVBl.), Seite 146), zuletzt geändert am 29. April 2015 (SächsGVBl., Seite 349, 358) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 201. die Erhaltungssatzung „H 46 E Dresden-Blasewitz Ost“ bestehend aus dem Satzungstext mit dazugehörigem Plan beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan (Maßstab 1: 2500), dargestellten Grundstücke.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches beginnt im Westen am Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Tauscherstraße und verläuft auf der Gemarkungsgrenze in nördliche Richtung bis zur nordöstlichen Ecke des Niederwaldplatzes.

Von hier aus verläuft die Grenze des Geltungsbereichs in südöstliche Richtung bis zur Tauscherstraße und schließt alle Grundstücke nordöstlich der Gustav-Freytag-Straße ein. Der Blasewitz-Grunauer Landgraben und die Kleingartenanlage auf dem Flurstück 353 der Gemarkung Blasewitz befinden sich außerhalb des Satzungsgebiets.

Die Grenze führt weiter auf der südöstlichen Seite der Tauscherstraße in nordöstliche Richtung bis zur Tolkwitzer Straße. Vom Schnittpunkt Tauscherstraße/Tolkwitzer Straße verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in südöstliche Richtung bis zur Gemarkungsgrenze Tolkwitzer Straße/Schafußstraße (nördlichster Punkt des Tolkwitzer Friedhofs).

Der Gemarkungsgrenze nach Südwesten folgend, schwenkt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Flurstücken 546 und 547, 548 der Gemarkung Blasewitz in nordwestliche Richtung bis zur Schafußstraße. Von hier verläuft sie in südwestliche Richtung bis zum westlichen Punkt des Flurstücks 549/3.

Hier ändert die Grenze ihren Verlauf in Richtung Polenzstraße bis Hausnummer 26. Die Grundstücke Polenzstraße 16, 20, 22, 24, 26 und Ludwig-Hartmann-Straße 33, 34 sowie die Grundstücke Hofmannstraße 10, 12 sind Bestandteil des Satzungsgebiets. Weiterhin gehören die Grundstücke der Traubestraße 1, 2, 3, 4, 6, 7, 11 sowie das Flurstück 611 (Tauscherstraße 2) zum Satzungsgebiet. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs schließt sich am Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Tauscherstraße.

(Alle hier genannten Flurstücknummern betreffen die Gemarkung Blasewitz.)

(2) Maßgeblich ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1:2500, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Satzungstext (Entwurf)

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der in ihrem Geltungsbereich liegenden baulichen Anlagen. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder Genehmigungsfreistellung baulicher Anlagen nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- der Rückbau,
- die Änderung,
- die Nutzungsänderung,
- die Errichtung,

baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil des Gebietes, dessen Ortsbild und Stadtgestalt mitbestimmen oder die sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur des geschützten Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigungen rückbaut oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro (25 000,- €) geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt in Kraft.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1722, 1731)

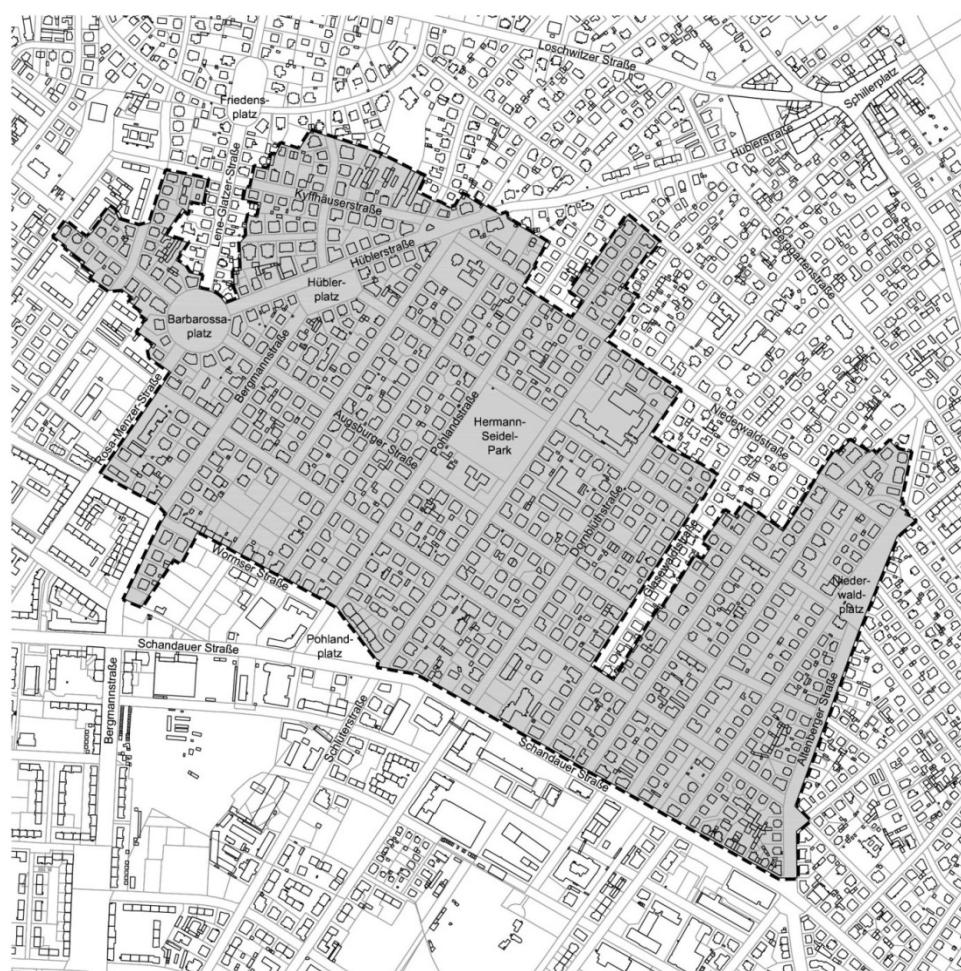
Gemeindeordnung

für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert am 29. April 2015 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 349, 358)

Begründung (Entwurf)

Begründung zur Erhaltungssatzung H 46 A

Dresden-Striesen Nordost



Übersichtsplan

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	6
4.1 Bauweise	6
4.2 Bebauungsdichte	7
4.3 Grundfläche	7
4.4 Grundform	7
4.5 Bauflucht	8
4.6 Vorgarten	8
4.7 Einfriedung	9
4.8 Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze	9
4.9 Fassaden und Vorsprünge	10
4.10 Traufhöhe	11
4.11 Dach	12
4.12 Eckbetonungen	13
4.13 Dachaufbauten	14
4.14 Werbeanlagen	15
5 Quellen	16

Beteiligungsverfahren

1. Öffentliche Informationsveranstaltung

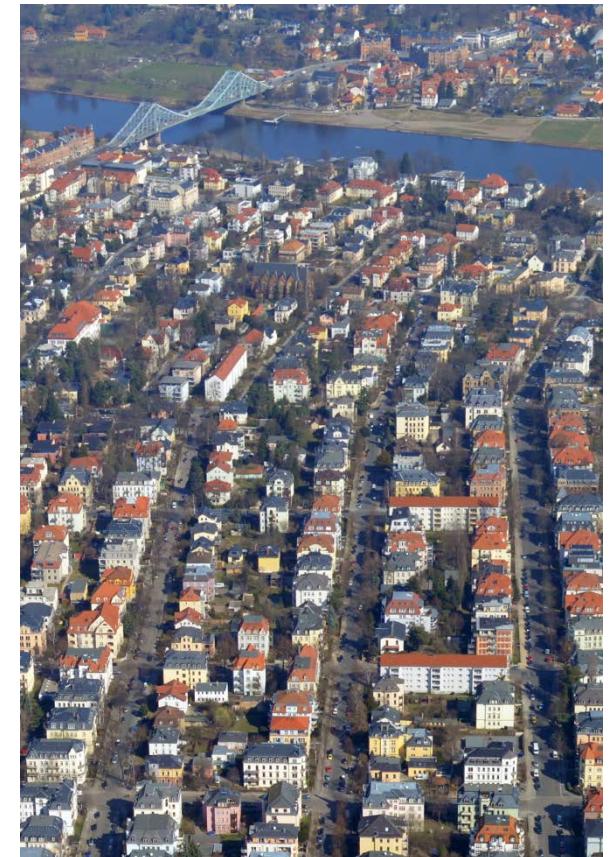
(Einladung Ortsbeirat Blasewitz und Mitglieder des ASBV)

am **Dienstag, den 23. August 2016, um 18:00 Uhr**, in der Aula des Martin-Andersen-Nexö-Gymnasiums, Haydnstraße 49, 01309 Dresden

2. Beteiligungsverfahren als öffentliche Auslegung der Erhaltungssatzungen (Entwürfe) mit den jeweiligen Begründungen sowie Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“ (Stand: Mai 2016) im Zeitraum vom **22. August bis einschließlich 23. September 2016**

Weiteres Vorgehen

3. Auswertung und Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken
4. Einbringen der Sitzungsvorlagen für alle Erhaltungssatzungen H 46 A bis E in die Gremien
5. Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt
6. ggf. Überlegungen zu weiteren Steuerungs- und Planungsinstrumenten



Quelle: Gerhard Otto, Luftbildvertrieb Niederwillingen, März 2015

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Konsequenzen einer Erhaltungssatzung

- grundgesetzlich geschützte Recht des Eigentums (Art. 14 GG) sowie dessen Sozialbindung (sog. „Opfergrenze“) besteht weiterhin
- Erlass einer Erhaltungssatzung stellt noch keinen belastenden Eingriff dar (Einzelfallprüfung, Vollzug maßgeblich)
- Versagung gemäß § 173 Abs. 3 BauGB, wenn Vorhaben allein oder im Zusammenhang das **Ortsbild**, die **Stadtgestalt** oder **Landschaftsbild** prägt oder diese von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (Mitwirkung)

Konsequenzen einer Erhaltungssatzung

- Umstand, dass durch Abbruch und Neubau geringere Kosten entstehen, begründen keine Unzumutbarkeit
- Beachtung, dass die bauliche Anlage ggf. auch in anderer zulässiger Art und Weise genutzt werden können
- Übernahme-/Entschädigungsansprüche entstehen erst, wenn Versagung zur **wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für den Bauherren** führen (i. d. R. Kosten zum Erhalt und Bewirtschaftung übersteigen die Erträge oder den Nutzwert, persönliche Verhältnisse sowie unterlassene Erhaltungs-/Unterhaltungskosten bleiben außer Betracht, Berücksichtigung von staatlichen, kommunalen Zuschüssen bzw. Steuervergünstigungen)

Konsequenzen einer Erhaltungssatzung

- Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit – objektbezogene Beurteilung, Bauzustandsgutachten (Auslegung der Zumutbarkeitsprüfung i. d. R. auf 10-Jahreszeitraum, Erträge aus dem Objekt selbst müssen zur Erhaltung mitgenutzt werden)
- Durch eine spätere Genehmigung, welche die Erhaltungsziele beachtet, kann die Wirkung einer vorher erteilten Versagung sowie eines Übernahmeanspruches wieder entfallen.
- Entschädigung (§ 40 ff., § 173 BauGB): Gemeinde erwirbt das Grundstück zum Verkehrswert; keine Geldentschädigung für „wirtschaftliche Nachteile“ oder später eintretenden Werterhöhungen