



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
x	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **Info-SEA 04/07 – 04/09**

Gremium: **SEA**

federführendes Amt: **Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt**

<b>Stand des Verfahrens:</b>					
<b>Gremium:</b>	<b>SEA</b>		<b>Sitzungstermin:</b>	<b>16.01.2007</b>	
<b>Beratungsstatus:</b>	x	zur Information	<b>Öffentlichkeit:</b>	x	öffentlich
					nichtöffentlich

### Gegenstand der Vorlage:

### Gestaltungsanleitungen für den Dorfkern Wahnsdorf

#### Information:

Im Jahre 2006 erfolgte die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel für den historischen Dorfkern Wahnsdorf. Als Geltungsbereich wurde die Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 43 „Altwahnsdorf“ SR 49/00-99/04 vom 20.09.2000 gewählt.

Ziel der Gestaltungsfibel soll sein, den bauwilligen Grundstückseigentümern des Geltungsbereiches eine qualifizierte Handlungsanleitung für Sanierungen, Umbauten und Ersatzbauten in die Hand zu geben. Sie sollen damit in die Lage versetzt werden, Fehler bei der Gestaltung von vornherein zu vermeiden. Das historische Ortsbild von Wahnsdorf soll auf diese Weise langfristig erhalten bzw. verbessert werden.

#### *Gründe für die Erarbeitung einer Gestaltungsanleitung statt des Erlasses einer Erhaltungssatzung oder eines Bebauungsplanes:*

- Da es im Ortskern praktisch keine Baulücken mehr gibt, wird sich die zukünftige Bautätigkeit fast ausschließlich auf Sanierungen, Umbauten und Ersatzbauten beschränken. Durch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB lassen sich so wesentliche Dinge wie Gebäudestellung und -größe steuern. Da Bebauungspläne aufgestellt werden sollen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, erscheint dieses Instrument hier weniger zielführend.
- Der Erlass einer Erhaltungssatzung, auch in Verbindung mit einem Bebauungsplan ist möglich. Es können dort aber nur solche Kriterien aufgenommen werden, die sich zwangsläufig aus der vorhandenen städtebaulichen Eigenart des Gebietes ergeben. Ablehnungen von Anträgen können gerichtlich überprüft werden. Es ist nicht möglich, alle die in der Gestaltungsfibel behandelten Empfehlungen für die verschiedenen Bauteile in einer Satzung festzuschreiben. Das Gericht würde in vielen Fällen zu dem Schluss kommen, dass

es sich zwar um wünschenswerte historische Vorbilder handelt, deren Wiederaufnahme aber eine zu große Härte gegenüber dem Bauherrn darstellt, da diese Details mittlerweile an vielen Gebäuden verloren gegangen sind. Die Erhaltungssatzung müsste sich zwangsläufig auf wenige einklagbare Details beschränken.

- Eine Gestaltungsfibel enthält dagegen eine wesentlich größere Palette fachlich wünschenswerter Details, deren Beachtung das Ortsbild bereichern. Sie regt an, auch durch frühere Sanierungen verlorene oder entstellte Bauteile gemäß dem historischen Zustand wieder herzustellen.
- Eine Erhaltungssatzung kann für zahlreiche, durch die Sächsische Bauordnung verfahrensfrei gestellte Baumaßnahmen die Genehmigungspflicht festlegen. Der korrekte Bauherr wird daraufhin für alle dort festgelegten Maßnahmen einen Bauantrag stellen, nicht beantragte Maßnahmen müssen dann ständig erfasst und geahndet werden. Ein Rückbau nicht sachgerecht ausgeführter Details wird rechtlich nur in sehr schwerwiegenden Fällen möglich sein.
- Es wird damit gerechnet, dass die Bauherrn gut begründeten Empfehlungen wie im Entwurf der vorgelegten Fibel und dem Beratungsangebot offener und wohlwollender gegenüber stehen als einer rechtlichen Vorschrift, die ohne Bußgeldandrohung und gegebenenfalls –durchsetzung nicht auskommt. Es gilt die Identität des Ortes zu stärken und das Bewusstsein der Bewohner, dass die Sorgfalt die sie ihren Häusern und damit dem Ortsbild angedeihen lassen, ihnen in erster Linie selbst zugute kommt.
- Der sehr aktive Ortschaftsrat hat das Anliegen bereits durch 2 öffentliche Veranstaltungen unterstützt und ist bereit, das Baugeschehen im Ort aufmerksam zu begleiten und daran interessiert, zu einem geeigneten Zeitpunkt die Erfahrungen auszuwerten.

Wendsche

Anlage: Entwurf der Gestaltungsanleitungen für Wahnsdorf, Stand Dezember 2006