



BESCHLUSSVORLAGE

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur 1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	24.03.2022	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	31.03.2022	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	Hauptsatzung, SächsGemO, SächsBO
Bereits gefasste Beschlüsse	029/2017
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	keine		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Das Bauvorhaben zur Errichtung eines dreigeschossigen Erweiterungsbaus zur Parkschule wird derzeit im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die historische Innenstadt. Der mit den Planungsunterlagen eingereichte Entwurf des Bauwerks wurde in Abstimmung mit dem Bauherrn und Planungsbüro unter Einbezug eines Gestaltungsbeirats erstellt, wobei hierbei bewusst von der Einhaltung der Gestaltungsvorgaben der Satzung abgewichen wurde. Die Ausgestaltung der Dachform ist satzungskonform. Dieser Punkt wurde bereits bei der Errichtung des Verbindungsbaus mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Unteren Denkmalschutzbehörde diskutiert und die Ausbildung eines zunächst vorgesehenen Flachdaches auf dem zukünftig zu errichtenden Erweiterungsbau von diesen Institutionen verworfen.

Hintergrund für die damalige Entscheidung zur Vernachlässigung der Gestaltungssatzung bildeten folgende Punkte:

- Der Anbau an das Gebäude Karl-Liebknecht-Ring 4 entsteht als Bebauung längs zur Max-Müller Straße, deren gegenüberliegende Straßenseite auch nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt.
- Die Trennung zwischen dem historischen und unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude am Karl-Liebknecht-Ring und dem zu errichtenden Anbau an der Max-Müller-Straße erfolgt durch ein modern gestaltetes und von der Gestaltungssatzung abweichendes Verbindungsbauwerk. Diese modernen Gestaltungsmerkmale sollten sich im Erweiterungsbau fortsetzen.

Der Entwurf des Bauwerks wurde zuletzt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Görlitz abgestimmt und im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens vorgestellt (Bild Darstellungen als Anlagen zur Beschlussvorlage).

Unter der Maßgabe, dass der abgestimmte Entwurf aufgrund der im Baugenehmigungsverfahren einzuhaltenden Normen, zu denen auch die der Gestaltungssatzung gehören, genehmigungsfähig ist, muss zunächst die Entscheidung über das bewusste Abweichen von den Regelungen der Gestaltungssatzung formal mittels Satzungsänderung umgesetzt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, einen 12 m breiten Streifen des Grundstücks Karl-Liebknecht-Ring 4, vom Karl-Liebknecht-Ring bis zur Juststraße entlang der Max-Müller Straße aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung auszunehmen. Die entsprechende Änderungssatzung ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Satzungsänderung wird vom Ref. Stadtplanung als fachlich nicht vertretbar betrachtet, da die Abgrenzung des Geltungsbereichs dem logischen Prinzip folgt, dass alle an den Stadtring angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich liegen (Ausnahme: Hochschulcampus) und dieses Prinzip mit der Änderung ohne sachlichen Grund durchbrochen würde. Alternativ zur Satzungsänderung käme eine inhaltliche Nachbesserung des Bauwerksentwurfes unter Beachtung der Maßgaben der Gestaltungssatzung in Betracht, wobei folgende Ausführungen u.a. zu beachten sind:

- Die Vorhangsfassade aus keramischen Platten ist als verputzte Fassade oder Klinkerfassade auszuführen.
- Die unterschiedlichen Fensterbreiten, je nach Funktion als Vorbereitungs- und Unterrichtsraum, sind innerhalb der gleichen Achsen in gleichen Breiten anzuordnen.
- Die lang liegenden über 8 m breiten Fensteröffnungen im Untergeschoss sind innerhalb der Achsen der darüber liegenden Fenster in gleichen Breiten zu errichten.
- Traufgesimse sind herzustellen.

Folgende Abweichungen des Bauwerksentwurfs von der Gestaltungssatzung können vom zuständigen Fachamt wegen sachlicher Zwänge oder wegen der begrenzten städtebaulichen Wirkung der Nordostfassade (Max-Müller-Straße) auf den Stadtring zugelassen werden:

- Aufgrund der vom Altbau vorgegebenen Höhe des Erdgeschosses und des nach Süden abfallenden Geländes erreicht das „Untergeschoss“ im südlichen Bereich eine Höhe von über 3 m über Geländeniveau und ist bauordnungsrechtlich somit das Erdgeschoss. Da es aber funktional und gestalterisch nicht das Erdgeschoss ist, sind hier Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung für das Erdgeschoss erforderlich und vertretbar.
- Für die großflächigen Glasfassaden im Bereich der Treppenhäuser ist eine Abweichung vorstellbar gem. § 68 SächsBO. Aufgrund der besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung sollte darüber der TVA entscheiden.
- Auf die nach Gestaltungssatzung erforderliche Ausbildung von Gesimsen zur Gliederung der Fassade kann in Verbindung mit den großflächigen Glasfassaden verzichtet werden.

•

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die 1. Änderungssatzung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für die historische Innenstadt Zittau (Gestaltungssatzung) gemäß Anlage 1.

Bestandteil der Änderung ist der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung gemäß Anlage 2.