

**Aktenzeichen:** 23/125/BA

**Grundstück:** Amalienstraße 6 02763 Zittau  
**Flurstück:** 81

**Vorhaben:** Teilrückbau eines Wohnhauses, Errichtung von 3 PKW-Stellplätzen und Flächen für Abfallbehälter, statische Ertüchtigung und Sanierung der zu erhaltenden Straßenfassade

#### **Planungsrechtliche Stellungnahme:**

---

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, daher ist das Vorhaben mit der **Unteren Denkmalschutzbehörde** abzuklären.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der **Erhaltungssatzung** der Stadt Zittau. Nach § 2 Abs. 2 der Erhaltungssatzung ist der Abriss des im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen stehende Gebäude, welches städtebauliche Bedeutung hat, **nicht zulässig**.

#### Hinweise:

- Die Art der Nutzung wäre im Wohngebiet zulässig. Eine Einstellmöglichkeit im Erdgeschoss des Gebäudes (Einfahrt auf straßenabgewandter Seite) wäre möglich.
- Gebäude liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

26.06.2023  
M. Matthey  
Stadtplanung

Auf Nachfrage konkretisierte das Ref. Stadtplanung, die städtebauliche Bedeutung:

Die Bedeutung des Gebäudes Amalienstraße 6 besteht im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Erhaltungssatzung vorrangig darin, dass es „im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild/die Stadtgestalt prägt“. Die ehemals beidseitig geschlossene Baustruktur der Amalienstraße ist in deren Ostteil bereits stark perforiert. Im Westteil der Straße ist die bauliche Struktur dagegen noch weitgehend erhalten. In den Häuserzeilen Baderstraße 13 bis Amalienstraße 4b (Nordseite) und Amalienstraße 29 bis 13 (Südseite) fehlt jeweils nur ein Gebäude in der ansonsten noch durchgehenden geschlossenen Bebauung. Diese städtebaulich weitgehend noch intakte Struktur würde durch den Abbruch des Gebäudes Amalienstraße 6 weiter dezimiert. Der Erhalt des unteren Teils der Fassadenmauer ist gegenüber einem Vollabbruch zwar positiv zu bewerten, kann aber aufgrund der dann beidseits der Lücke deutlich sichtbaren Brandgiebel der Nachbargebäude, die die 6,50 m hohe Restmauer um viele Meter überragen, die entstehende Baulücke nicht kaschieren.

Die Erhaltungssatzung sieht jedoch auch bei Vorliegen eines Versagungsgrundes keinen Automatismus in der Weise vor, dass der Gebäudeabbruch versagt werden muss, sondern sie gibt der Stadt lediglich die Möglichkeit, diesen zu versagen. Ebenso kann die Stadt sagen, dass sie trotz des städtebaulichen Erhaltungsgrundes den Abbruch nicht verhindern will, weil sie z.B. eine Übernahmeforderung gem. § 173 (2) fürchtet und keine eigenen Mittel zum Erhalt des Gebäudes hat. Das liegt jedoch nicht mehr in meiner Kompetenz, sondern die Zuständigkeit dafür liegt m.E. beim Technischen Ausschuss gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe c) Punkt 4 „Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen mit Bauvorhaben, soweit die Angelegenheit von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung ist“. Die Besondere Bedeutung besteht bei der Perforierung einer geschlossenen Häuserzeile im Erhaltungssatzungsgebiet m.E. immer schon im Einzelfall, erst recht aber im Hinblick auf die Vorbildwirkung für andere Orte.

16.08.2023  
Matthias Matthey  
Leiter Referat Stadtplanung

