

**Nr.: BV-024/2021****(1. Änderung)****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 15.06.2021

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Strümpel, Jenny  
Tel.: 421-91340  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-024/2021

**Betreff :**

Aufhebung und Neufassung der Gestaltungssatzung für die Altstadt Wittenberg

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>	<b>03.05.2021 07.06.2021</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>23.06.2021</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Entwurf der Aufhebung und Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt der Lutherstadt Wittenberg (Gestaltungs- und Werbesatzung) mit textlichen Festsetzungen und Angabe zum räumlichen Geltungsbereich (Anlage 1) und nimmt die Begründung zur Kenntnis (Anlage 2).
2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange/ Behörden gem. § 85 Abs. 3 S. 2 BauO LSA.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein**Begründung :**I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

- Beschluss Nr. I/120-15-91 Beschluss zum Entwurf der Gestaltungssatzung der Wittenberger Altstadt vom 15.05.1991
- Beschluss Nr. I/412-40-93 Beschluss zum Entwurf der Überarbeitung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Lutherstadt Wittenberg vom 21.04.1993
- Beschluss Nr. I/309-21-96 Satzungsbeschluss Überarbeitete Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Lutherstadt Wittenberg vom 27.03.1996
- Beschluss Nr. I/202-20-11 Beschluss Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für die Innenstadt der Lutherstadt Wittenberg (Gestaltungssatzung)/ Geltungszeitraum vom 23.02.2011

Unmittelbar nach der politischen Wende 1989/90 haben sich Verwaltung und die im Mai 1990 neu gewählte Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Wittenberg mit den Möglichkeiten der örtlichen Bauvorschrift befasst um die historische Altstadt der Lutherstadt, insbesondere den über die Jahrhunderte unverwechselbaren Charakter zu bewahren. Mit ihrer berühmten mittelalterlichen Silhouette, die sich durch den Grüngürtel wirkungsvoll von späteren Stadterweiterungen absetzt, dem unveränderten Grundriss der Altstadt und der weitestgehend durch die Bauepochen von Gotik, Renaissance, Barock, Neoklassizismus, Historismus und Gründerzeit geprägten Bausubstanz, verfügt die Altstadt bis heute über ein unverwechselbares Erscheinungsbild.

Bereits am 15.05.1990 hat der Stadtrat einen Entwurf der Gestaltungssatzung der Wittenberger Altstadt beschlossen. Im Ergebnis dessen, wurde am 24.04.1993 ein Beschluss zum Entwurf der Überarbeitung der Gestaltungssatzung vorgestellt und beschlossen. Die überarbeitete Satzung formulierte Festlegungen der Gestaltung als örtliche Bauvorschrift für die Innenstadt, die dann am 27.03.1996 vom Stadtrat beschlossen wurden. Die Satzung ist am 26.07.1996 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und anschließend am 04.10.1996 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden und trat am 05.10.1996 in Kraft.

Auf der Grundlage des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 erfolgte die Novellierung der BauO LSA, die am 15.03.2006 in Kraft trat. Gemäß § 85 Abs. 5 BauO LSA in dieser Fassung:

„...; örtliche Bauvorschriften, die vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes nach Artikel 6 Abs. 2 Satz 1 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes erlassen wurden, treten fünf Jahre nach In-Kraft-Treten dieses Gesetzes nach Artikel 6 Abs. 2 Satz 1 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes außer Kraft...“ Das bedeutete zum damaligen Zeitpunkt, dass durch In-Kraft-Treten der Bauordnung LSA am 15.03.2006 die Gestaltungssatzung bis 15.03.2011 rechtskräftig gewesen wäre.

Demzufolge musste ein entsprechender Beschluss gefasst werden und in der für Satzungen vorgeschriebenen Form bekannt gemacht werden (§ 85 Abs. 5 BauO LSA).

Daraufhin beschloss der Stadtrat am 23.02.2011 erneut die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für die Innenstadt der Lutherstadt Wittenberg (Gestaltungssatzung).

Paragraph 85 BauO LSA in der zurzeit gültigen Fassung enthält diese Regelung nicht mehr, so das die Satzung unbefristet galt und gilt und keines weiteren Beschlusses zur Verlängerung bedurfte.

Die Altstadt war über die Jahrhunderte hinweg immer neuen Entwicklungen, z.B. in der Verwendung von Baumaterialien und Bauformen, sich ändernden Nutzungsanforderungen bzw. einer Intensivierung der Werbung, ausgesetzt. Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ ist das Erfordernis zur Einholung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB bei wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen entfallen. Vor diesem Hintergrund wurde die im Jahr 1996 beschlossene „Örtliche Bauvorschrift für das Sanierungsgebiet Altstadt Wittenberg“ mit der hier vorliegenden Gestaltungs- und Werbesatzung neu gefasst

## II. Beschlussgegenstand

Zu 1:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Entwurf der Aufhebung und Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt der Lutherstadt Wittenberg (Gestaltungs- und Werbesatzung) **Stand Juni 2021**.

**Am 07.06.2021 wurde im Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft die 2. Lesung behandelt und für den Stadtrat frei gegeben. Die hier vorliegende Fassung enthält die beschlossenen Änderungen der folgenden Paragraphen (rot markiert):**

- § 4 Fassadengliederung und Fassadenzonen (Abs. 2)
- § 7 Fenster, Türen und Tore am Gebäude (Abs. 2)
- § 8 Schaufenster, Ladeneingangstüren und Markisen (Abs. 5)
- § 9 Besondere Bauteile (Abs. 8).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die mittelalterliche, ehemals ummauerte Altstadt sowie die sie umgebenden Wallanlagen, die nach der Entfestigung teilweise bebaut wurden. Er umfasst alle Grundstücke innerhalb des mit einer roten durchgezogenen Begrenzungslinie umschlossenen Bereiches der Altstadt. Die Karte mit Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches ist als Anlage Bestandteil der Gestaltungs- und Werbesatzung.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung ist auf die Ansichtsfläche von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich Werbeanlagen und Warenautomaten beschränkt, die vom öffentlichen Straßen und Freiflächen und von öffentlich zugänglichen Privatgrundstücken aus sichtbar sind bzw. eingesehen werden können. Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich nur auf öffentlich einsehbare Bereiche, weil für diese allein öffentliches Interesse in der Formulierung baugestalterischer Anforderungen besteht.

Das heißt im Umkehrschluss, dass die Gestaltungs- und Werbesatzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dann nicht anzuwenden ist, wenn die bauliche Anlage nicht von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar ist.

Mit dem Genehmigungsvorbehalt soll frühzeitig die Möglichkeit eröffnet werden, Bauherren oder Entwurfsverfasser im Sinne der Erhaltung der schützenswerten Merkmale der Altstadt beratend zu unterstützen, um die während der Laufzeit der Stadtsanierung erreichten Ziele der Stadtgestaltung dauerhaft zu sichern.

Ziel der Satzungsneufassung ist es, das Stadtbild in Grund- und Aufriss zu bewahren, die Charakteristika unterschiedlicher Bauepochen zu bewahren und auch zukünftig erlebbar zu machen sowie zeitgemäße Anforderungen an die Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen.

Zu 2:

Gemäß § 85 Abs. 3 S. 2 BauO LSA beschließt die Gemeinde die Offenlage und holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Satzung berührt werden kann, ein.

### III. Anlagen

Anlage 1: Entwurf der Aufhebung und Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt der Lutherstadt Wittenberg (Gestaltungs- und Werbesatzung) **Stand 11.06.2021**

Anlage 2: Begründung **Stand 11.06.2021**

Anlage 3: Synopse **Stand 11.06.2021**