

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister



Vorlage Nr.: V2476

Datum: 29. APR. 2008

Vorlage

1. an den
Ortsbeirat Altstadt

beratend
2. an den
Ausschuss für Wirtschaftsförderung

zur Information
3. an den
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau

beschließend

Federführender Geschäftsbereich
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Gegenstand:

Gestaltungssatzung G 12, British Hotel (Landhausstraße 6 - 8)
hier:

1. Billigung des Entwurfs zur Gestaltungssatzung
2. Billigung der Begründung zum Entwurf der Gestaltungssatzung
3. Durchführung einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf zur Gestaltungssatzung G 12, British Hotel (Landhausstraße 6 - 8) in der Fassung vom 14.04.2008 (Anlage 2).
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum Entwurf der Gestaltungssatzung G 12, British Hotel (Landhausstraße 6 - 8) in der Fassung vom 14.04.2008 (Anlage 3).
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, die Gestaltungssatzung G12, British Hotel (Landhausstraße 6 - 8) in der Fassung vom 14.04.2008 für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse

Finanzielle Auswirkungen

- * HH-Stelle/Finanzposition:
- * einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- * laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- * zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- * jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

Behandlung im beschließenden Gremium: öffentlich

Behandlung im beschließenden Gremium am:



Dr. Vogel
Erster Bürgermeister

Begründung:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung G 12 umfasst das Flurstück 3257 und einen Teil des Flurstückes 3258 der Gemarkung Dresden-Altstadt I. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 500 (Anlage 2).

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung G 12 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 331, Dresden-Altstadt I Nr. 33, Quartier VI/2.

Grundlagen

Durch § 89 SächsBO werden die Gemeinden ermächtigt, durch örtliche Bauvorschriften, die das allgemeine Baurecht ergänzen, die jeweiligen örtlichen Verhältnisse besser zu berücksichtigen. Innerhalb des Gemeindegebietes oder in besonders schutzwürdigen, sensiblen Ortsteilen kann so Einfluss auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes genommen werden.

Grundlage für Planungen bzw. Satzungen im Bereich Neumarkt bildet das 1996 und 2002 jeweils vom Stadtrat beschlossene städtebaulich-gestalterische Konzept zum Wiederaufbau des Neumarktes. Das städtebaulich-gestalterische Konzept beinhaltet sowohl die bereits 1995 erarbeiteten Grundsätze für eine kleinteilige Baustruktur auf der Grundlage der historischen Straßen- und Raumfolge, die vorgesehene Nutzungsmischung mit einem bestimmten Wohnanteil, den Einbau noch vorhandener eingelagerter Details und Bauteile, die grundsätzliche Orientierung für die Gliederung und Material- und Farbbehandlung von Neubauten als auch überarbeitete Anforderungen an Bauten nach historischem Vorbild (Leitbauten).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 331 ist das British Hotel als architektonisch und kulturhistorisch besonders wertvolles Zeugnis der barocken Neumarktbauung benannt und als wieder herzustellender Leitbau festgelegt.

Die Gestaltungssatzung G 12 dient dazu, das British Hotel, das als Leitbau wieder hergestellt werden soll, bezüglich der gestalterischen Ausbildung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 331 hinaus zu detaillieren bzw. zu spezifizieren.

Im vom Stadtrat zuletzt am 17.01.2002 beschlossenen Städtebaulich-gestalterischen Konzept für den Neumarkt ist darüber hinaus die Fassade Landhausstraße 8 als Leitfassade eingetragen. Dies wird im Geltungsbereich berücksichtigt.

Ziele der Gestaltungssatzung

Übergeordnetes stadtplanerisches und stadträumliches Ziel für den Bereich des Neumarktes ist, den historischen Stadtgrundriss bzw. Stadtraum um die rekonstruierte Frauenkirche wiederherzustellen. Kernidee dieser Rekonstruktion ist die Wiederherstellung der kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur der Vorkriegsbauung sowie die Wiederherstellung einzelner kulturhistorisch wertvoller Bauten bzw. Fassaden als Leitbauten und Leitfassaden.

Als wesentliches Element der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Quartier VI benennt das städtebaulich-gestalterische Konzept die Wiedererrichtung des British Hotel als Leitbau. Aufgrund der guten Quellenlage und Dokumentation des Gebäudes ist eine Wiederherstellung des zur Landhausstraße orientierten British Hotel Kubatur, Hauptgrundrissstruktur und Fassade zur Landhausstraße möglich.

Am Gebäude Landhausstraße 8 soll die historische Fassade als Leitfassade wieder errichtet werden.

Die Planung und Errichtung des Leitbaus soll in enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen.

Anlagenverzeichnis zur Vorlage

Anlage 1 Übersichtsplan

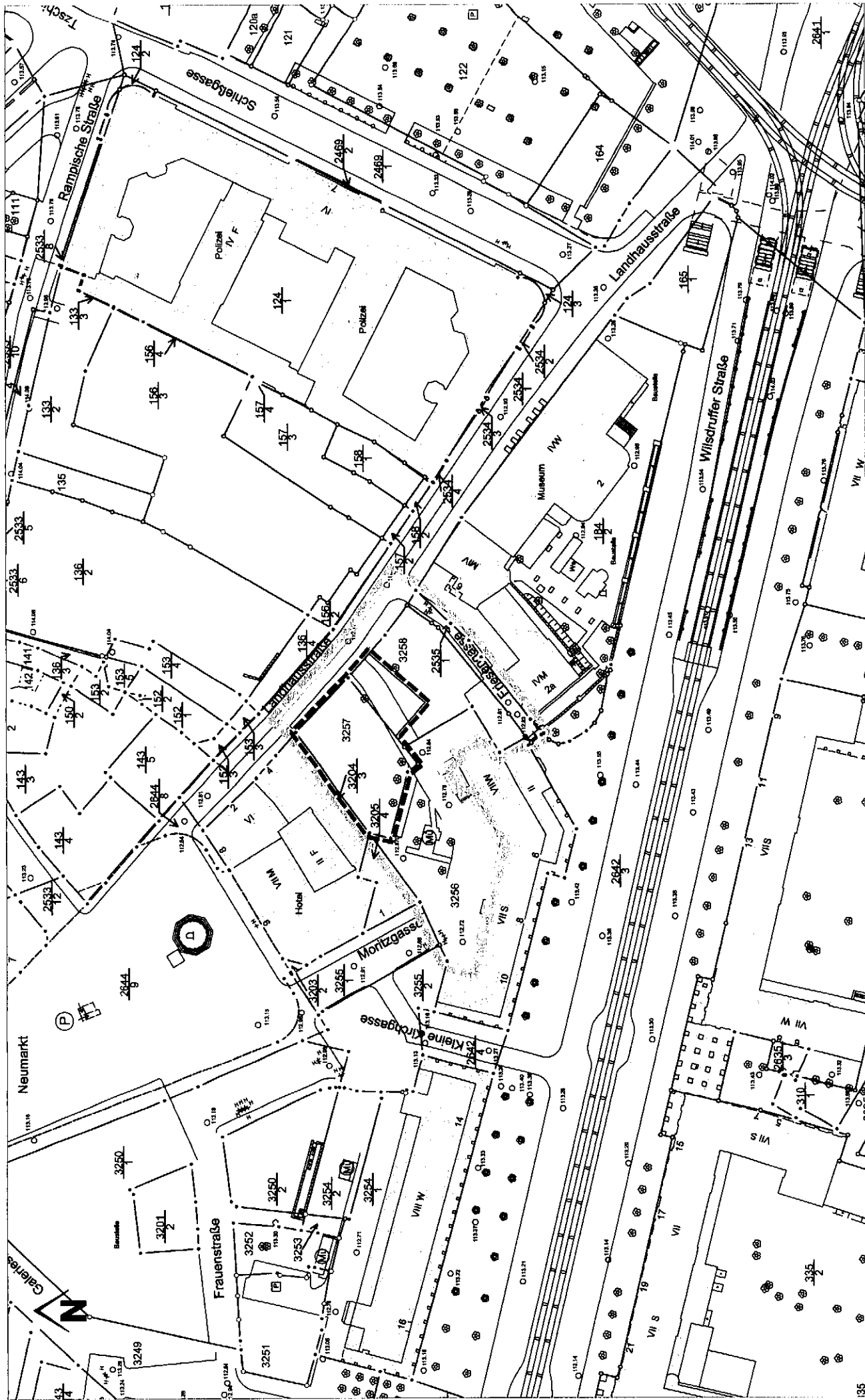
Anlage 2 Entwurf zur Satzung i. d. F. vom 14.04.2008

bestehend aus 1 Blatt

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt.

Anlage 3 Begründung zum Satzungs-Entwurf

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur
Verwaltungsvorstandssitzung / Ausschusssitzung im Original vor.



Gestaltungssatzung G-12
 British Hotel (Landhausstraße 6-8)

Übersichtsplan

— Grenze des Bebauungsplanes Nr. 331

— Grenze des Geltungsbereiches

M 1:1000

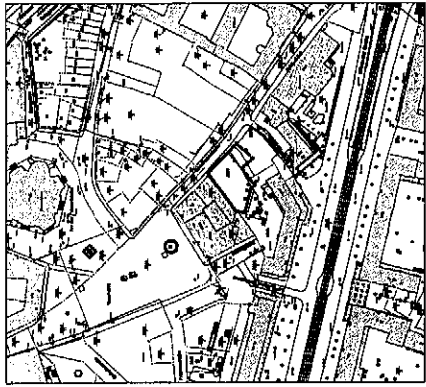
Stand: 21.04.2008

Anlage 1

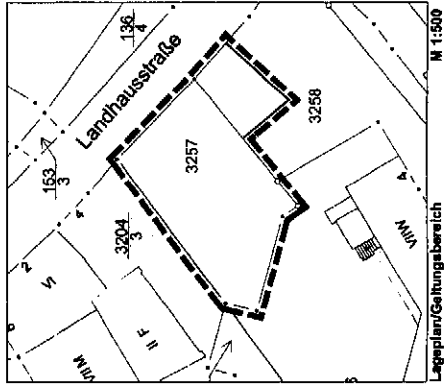
Gestaltungssatzung G-12 Landhausstraße 6-8 (British Hotel)

Stellung der Landeshauptstadt Dresden
Gestaltungssatzung G-12
Landhausstraße 6-8 (British Hotel)
 Vom 2006

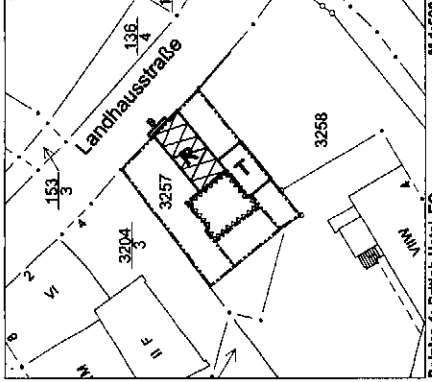
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen ist die Landeshauptstadt Dresden als Körperschaft des öffentlichen Rechts im Bereich der Stadtverwaltung Dresden, vertreten durch den Oberbürgermeister, befugt, im Rahmen der Befugnisse nach § 55, der Satzungen Gesetz- und Verordnungsblatt S. 159, zuletzt geändert am 01.08.2006 (Sächsische Gesetz- und Verordnungsblatt S. 161) sowie des § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 und Abs. 3 der Sächsischen Besondere (SächsBO) Stellung der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 2006 folgende



Übersichtsplan M 1:2.000



Beispiel 1: British Hotel, EG M 1:500



Beispiel 2: British Hotel, Dach M 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Bauveränderungswidrliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauzGS i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

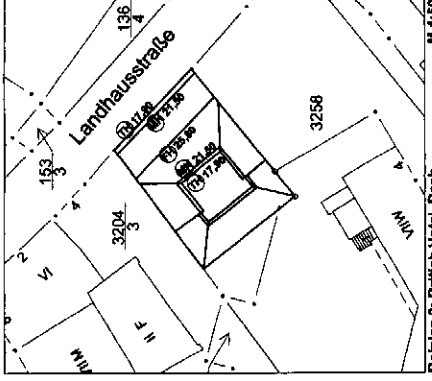
- Bereich des räumlichen Geltungsbereiches
- Rekonstruktion Treppenhof
- Rekonstruktion Raumstruktur
- Rekonstruktion Gewerbedeckung
- Dachformen
- Mauerwerkanteile zwingend über Bezugswert z.B. 20,15 m

II. Nichtveränderungswidrliche Festsetzungen des Bauveränderungswesens (Planungsrechtliche Festsetzungen des Bauveränderungswesens Nr. 327, Dresden-Altstadt I Nr. 31, Neumarkt-Quartier W2)

- Balken
- Traufhöhe zwingend über Bezugswert z.B. 14,00 m
- Freifläche zwingend über Bezugswert z.B. 21,00 m
- Bereiche (§ 20 Abs. 2 BauTVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- Untergrenzung der Flächen, die von Erbauung festzusetzen sind
- Nutzungswert, historische Nutzfläche

III. Hinweise

- Perimeterlinie der Kartierungslinie
- Flächennutzungsnummer
- vorhandene Fließabläufe
- vorhandene Gebäude



Beispiel 3: British Hotel, Dach M 1:500

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Grundbesitz des im Bebauungsplan M 1:2.000 vom 2006 im Maßstab M 1:500 und umfasst das Flurstück 3257 und einen Teil des Flurstücks 3258 der Gemarkung Dresden-Altstadt I. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab M 1:500.

§ 2 Anwendungsbereich

Die Satzung regelt die Gestaltung der als historisch und architektonisch wertvoll angesehenen und zu erhaltenden British Hotel sowie der umfassenen Landhausstraße 6.

§ 3 Gebäudehöhe und Dachform

(1) Die Dachform, Höhenlage der Mauerkanten ist in Beispiel 2 zeichnerisch festgesetzt.

§ 4 Grundstruktur

Die in Beispiel 1 zwischen den festgesetzten architektonischen Elementen der Hauptgrundstruktur (Hauptstruktur) bestehend aus Hof, Treppenhof, Gewerbedeckung und bei der Errichtung des Gebäudes nach Maßgabe der vorliegenden bauhistorischen Dokumentation zu rekonstruieren.

§ 5 Fassaden

Die Straßenseite und sämtliche Hoffassaden des British Hotel sowie des Straßenseitigen Landhausstraßen 6 sind nach Maßgabe der vorliegenden bauhistorischen Dokumentation zu rekonstruieren.

§ 6 Fensterelemente

Folgende noch vorhandene Originalfensterelemente des British Hotel sind auf Erbauung zu untersuchen und im technisch möglichen Maß zu rekonstruieren:

- 1 Teil der EG-Korridor
- 4 Teile der EG-Korridor (Hauptgeschoss und Mezzanin)
- 11 Teil der Pfister (Balken, Schaf- und Kuppelböden)
- 23 Teile der Pfisterverankerungen und des Fronterbalkens
- 5 Teile der Korridore im Mezzanin
- 10 Teile des Sagemöbelbereichs erstark. Decken

§ 7 Mauerwerk und Fülle

Die Außenwände sind nur zulässig als Gefällesteine mit einer max. Höhe bis 3 m.

§ 8 Außenräume

Alle Hofräume (Hof, Gewölbe und Fassadenbereich) sind Sandstein und Stuck zulässig.

§ 9 Fenster, Außenräume und sonst im Hof

Fenster, Außenräume und sonst im Hof auszuführen. Die Dächer sind mit Blechverkleidungen in Doppeldeckung auszuführen. Dachgebäude sind weiß zu verputzen.

§ 10 Verkleidungen

Verkleidungen sind nur zulässig in Zink- oder Titanblechen und auf ein Material zu reduzieren. Die Verkleidung von Dachflächen und von Brüstungen ist nicht zulässig. Holzflächen sind mit Regenerat (Dachziegel) abzuführen.

§ 11 Die Fassaden

Die Fassaden einseitig oder Zier- und Schmuckelemente sind fertig zu lassen.

§ 7 Ordnungsvorgaben

- (1) Ordnungsvorgabe im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO handelt, was vorzuziehen oder herabzusetzen ist:
- entgegen § 3 (2) die Dachform oder die Höhenlage der maßgeblichen Dachkanten verändert;
- entgegen § 1 des Hauptstruktur der Grundstruktur nicht rekonstruieren;
- entgegen § 5 die Straßenseite oder die Hoffassaden nicht rekonstruieren;
- entgegen § 6 die noch als abgegrenzten historischen verwendet und/oder die Fassaden nicht fertig lassen.

(2) Die Ordnungsvorgabe kann nach § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden.

§ 8 Interferenzen

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise zur Fassadenrekonstruktion

Die Fassaden des British Hotel und des Gebäudes Landhausstraße 6 einschließlich Gestaltung der Dachformen muss unter Berücksichtigung der Bauhistorie für die Rekonstruktion der Fassaden im Bereich des British Hotel (Planer) Wirkung in den Planung- und Bauzustand einbringen. Die Rekonstruktion der Fassaden ist im Bereich des British Hotel (Planer) Wirkung in den Planung- und Bauzustand einbringen. Die Rekonstruktion der Fassaden ist im Bereich des British Hotel (Planer) Wirkung in den Planung- und Bauzustand einbringen.

Insbesondere sind abzuordnen:

- Fassadenprofile (Übersicht, Gestaltung, Material, Farbgebung)
- Fensterelemente (Übersicht, Gestaltung, Material, Farbgebung)
- alle Gesimse und architektonische Ornamente
- Gesimse und architektonische Ornamente
- Gesimse und architektonische Ornamente
- Gesimse und architektonische Ornamente
- Gesimse und architektonische Ornamente
- Gesimse und architektonische Ornamente
- Gesimse und architektonische Ornamente
- Gesimse und architektonische Ornamente

Nach der Zustellung des Bescheidens

von der Landesbauaufsicht dem Bauverfahren ist dem British Hotel ist auf Erbauung zu untersuchen und im technisch möglichen Maß zu rekonstruieren:

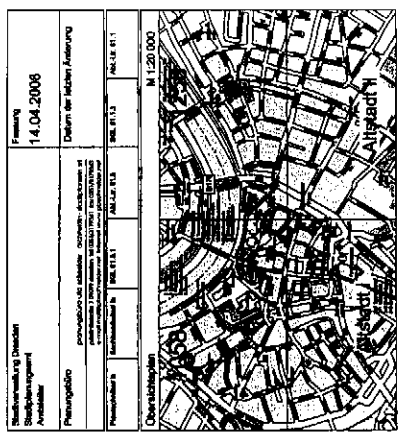
- 1 Teil der EG-Korridor
- 4 Teile der EG-Korridor (Hauptgeschoss und Mezzanin)
- 11 Teil der Pfister (Balken, Schaf- und Kuppelböden)
- 23 Teile der Pfisterverankerungen und des Fronterbalkens
- 5 Teile der Korridore im Mezzanin
- 10 Teile des Sagemöbelbereichs erstark. Decken

Der Umgang mit dem erhaltenen Originalmaterial

Fensterelemente, Ringe, Lagen- und Kantenverankerungen, Klappen von Metallteilen u. a.) ist mit dem Landwirt für die Rekonstruktion des British Hotel (Planer) Wirkung in den Planung- und Bauzustand einbringen.

Mittel zur Fassadenrekonstruktion

Zur Erhaltung der Fassaden und Dächer ist die Fassadenrekonstruktion für den Neumarkt zu berücksichtigen. Die Rekonstruktion ist die Rekonstruktion in der Satzung festzusetzen.



Landeshauptstadt Dresden

Gestaltungssatzung G-12
 Landhausstraße 6-8 (British Hotel)

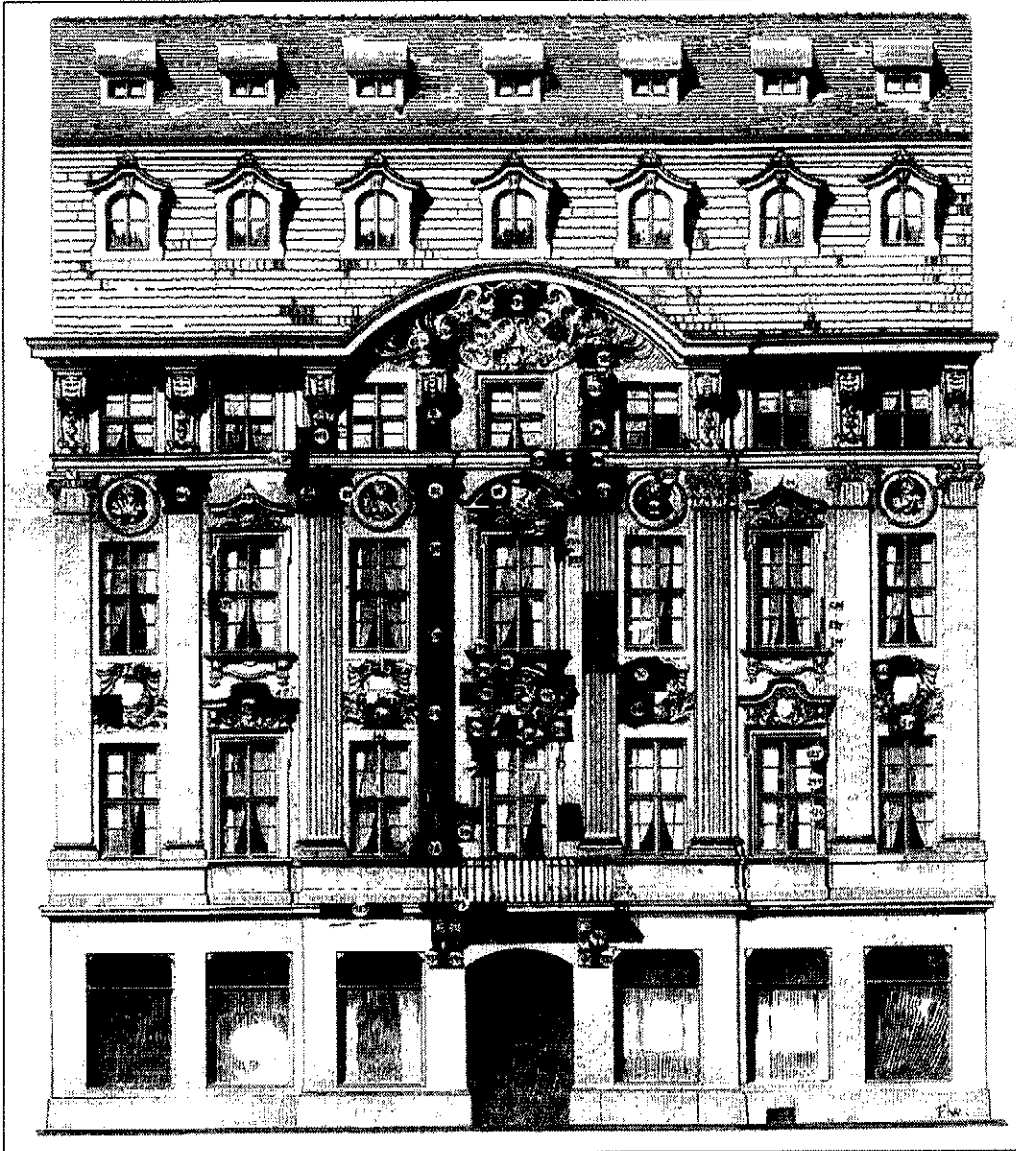
- Entwurf -

Anlage 3

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Gestaltungssatzung G-12 Landhausstraße 6-8 (British Hotel)

Entwurf



bearbeitet:

planungsbüro ufa **schneider** architekthin - stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

Dresden, 4.4.08

Wurff
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

INHALT

1. Geltungsbereich	3
2. Lage	3
3. Städtebaulich-gestalterisches Konzept zum Wiederaufbau des Neumarktes	3
4. Planungs- und baurechtliche Situation	4
5. Baugeschichte des British Hotel	5
6. Festsetzungen	7
6.1 Anwendungsbereich der Satzung	7
6.2 Dachform	7
6.3 Grundrissstruktur	8
6.4 Fassaden	8
6.5 Material und Farbe	8
6.6 Ordnungswidrigkeiten	9
7. Hinweise zu Fassadenrekonstruktionen und zur Farbgestaltung	9
8. Dokumentation Landhausstraße 6-8	10

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung G 12 umfasst das Flurstück 3257 und einen Teil des Flurstücks 3258 der Gemarkung Dresden-Altstadt I. Sie ist im Übersichtsplan im Maßstab M 1 : 2.000 und im Lageplan im Maßstab M 1 : 500 dargestellt. Maßgeblich ist die Darstellung im Maßstab M 1 : 500.

2. Lage

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft die ehemaligen Grundstücke Landhausstraße 6, auf dem bis zur Kriegszerstörung 1945 das British Hotel stand, sowie Landhausstraße 8, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut war.

Die im Umfeld des Geltungsbereichs liegenden Straßen und Plätze und die historischen Bauensembles um den Dresdner Neumarkt begründen den Weltruf Dresdens als Kunst- und Kulturstadt.

Der wieder hergestellte Neumarkt mit der rekonstruierten Frauenkirche sowie die teils großformatigen Bauten des kulturhistorischen Stadtzentrums (u.a. Kanzleihaus, Georgentor, Schloss, Langer Gang, Johanneum, Ständehaus, Brühlsche Terrasse mit Secundogenitur, Kunstakademie, Lipsius-Bau, Albertinum, Polizeidirektion und Landhaus), die nach schweren Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut wurden und nun wieder in hervorragender Weise die Stadtsilhouette bestimmen, prägen das unmittelbare bzw. weitere Umfeld des Plangebietes.

Darüber hinaus ist mit der Errichtung einer Vielzahl von Wohn- und Geschäftshäusern auf dem historischen Stadtgrundriss sowie einer Vielzahl von nach historischem Vorbild rekonstruierten Leitbauten und Leitfassaden das städtebaulich-gestalterische Konzept für die Rekonstruktion der Quartiere um den Neumarkt und die Frauenkirche bereits deutlich sichtbar; zu nennen sind hier vor allem das vollständig bebaute Quartier I¹ sowie die dem Platz zugewandten Teile der Quartiere II, III (im Bau), IV (Hotel de Saxe) und V (Heinrich-Schütz-Haus, im Bau).

3. Städtebaulich-gestalterisches Konzept zum Wiederaufbau des Neumarktes

Am 17.01.2002 (Beschluss-Nr. V 1272-38-2002) wurde das städtebaulich-gestalterische Konzept für den Neumarkt vom 01.12.2001 in einer modifizierten Fassung des Beschlusses vom 28.06.1996 vom Stadtrat erneut beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die von den Straßen An der Frauenkirche, Georg-Treu-Platz, Salzgasse, Schießgasse, Wilsdruffer Straße, Schloßstraße, Kanzleigäßchen (beidseits), Jüdenhof, Augustusstraße und Töpfergasse umschlossene Fläche.

Dem Beschluss nach sollen alle weiterführenden Planungen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Satzungen, Wettbewerbe und Genehmigungen gem. § 34 BauGB auf dieser Grundlage aufbauen und alle nach SächsBO genehmigungspflichtigen Vorhaben auf dieser Grundlage geprüft werden.

Das städtebaulich-gestalterische Konzept für den Wiederaufbau des Neumarktes ist damit die vom Stadtrat beschlossene Arbeitsgrundlage für die Planung und das Baugeschehen innerhalb des o.g. Gebietes, an der auch weiterhin festgehalten wird.

Das von Landhausstraße, Friesengasse, Wilsdruffer Straße, Kleiner Kirchgasse und Neumarkt umschlossene Quartier IV ist im städtebaulich-gestalterischen Konzept in zwei Teilflächen beidseits der historischen Moritzgasse aufgeteilt. Die durch die Nachkriegsbebauung der Wilsdruffer Straße überbaute Moritzgasse soll in einer langfristigen Perspektive wieder an die Wilsdruffer Straße angebunden werden. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Wohnbebauung an der Wilsdruffer Straße einschließlich ihrer Freiflächen erhalten bleiben.

Im westlich der Moritzgasse gelegenen Teilquartier wurde auf fünf historischen Flurstücken ein Hotelgebäude neu errichtet, dabei wurden die als Leitfassaden festgelegten Fassaden der Salomonis-Apotheke und Landhausstraße 4 sowie die historische Fassade des 1883 abgebroche-

¹ vgl. Anlage 1, die Bezeichnung der Quartiere im Neumarktbereich ist im 'Städtebaulich-gestalterischen Konzept für den Wiederaufbau des Neumarktes' festgelegt.

nen Hotel de Saxe hergestellt.

Südöstlich davon sind das Palais Beichlingen (Moritzgasse) sowie mit gespiegelm Grundriss das British Hotel (Landhausstraße 6) als Leitbauten festgelegt, wobei eine Rekonstruktion des Palais Beichlingen ebenso wie die Wiederanbindung der Moritzgasse erst im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen an der Wilsdruffer Straße realisierbar ist.

Weiterhin ist die Fassade des Gebäudes Landhausstraße 8 als Leitfassade vorgesehen. Darüber hinaus sollen entlang der Landhausstraße und der Friesengasse auf historischer Parzellenstruktur Wohn- und Geschäftshäuser mit kleinflächiger Nutzungsstruktur entstehen, die in ihrer Kubatur an den historischen Bestand anknüpfen und sich in ihrer Gestaltung in den räumlichen Gesamtzusammenhang entsprechend einfügen.

4. Planungs- und baurechtliche Situation

Übergeordnetes stadtplanerisches und stadträumliches Ziel für den Bereich des Neumarktes ist, den historischen Stadtgrundriss bzw. Stadtraum um die rekonstruierte Frauenkirche wieder herzustellen. Kernidee dieser Rekonstruktion ist die Wiederherstellung der kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur der Vorkriegsbebauung. Dabei bildet die Rekonstruktion einzelner kulturhistorisch wertvoller Bauten bzw. Fassaden als Leitbauten und Leitfassaden den Maßstab für die Neubebauung der Quartiere, die auf der historischen Parzellenstruktur wiedererrichtet werden sollen. Die beabsichtigte städtebauliche Baustruktur und Gestaltung des Gesamtbereichs einschließlich der wieder herzustellenden Leitbauten und -fassaden ist im 'Städtebaulich-gestalterischen Konzept für den Wiederaufbau des Neumarktes' festgelegt und in den Sanierungszielen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S 10 verankert.

Die Realisierung dieses anspruchsvollen Konzeptes erfordert die Schaffung eines verbindlichen rechtlichen Rahmens durch die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen und darüber hinaus eine weit reichende Mitwirkungsbereitschaft der privaten Bauherren. Für die bisher realisierten einschl. der gegenwärtig noch im Bau befindlichen Vorhaben lagen konkrete Investitionsinteressen vor, die auf Grundlage des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes zum überwiegenden Teil planungs- und bauordnungsrechtlich mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB abgesichert wurden.

Zwar erlaubt der erreichte Entwicklungsstand und die damit entstandene Gebietsprägung nunmehr, Vorhaben im Einzelfall auch nach § 34 BauGB zu genehmigen, allerdings sind dabei, auch unter dem Aspekt ggf. entstehender Genehmigungsansprüche, die rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung der funktionalen und städtebaulich-gestalterischen Ziele begrenzt. Zur Sicherung der angestrebten Gesamtqualität wird deshalb auch für die verbliebenen Quartiere oder Teilquartiere ein geeignetes Rechtsinstrumentarium erforderlich, das die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Neubebauung entsprechend sichert.

Für das Quartier IV/2 zwischen Landhausstraße und der Rückseite der Wohnbebauung an der Wilsdruffer Straße wird deshalb der Bebauungsplan Nr. 331 Dresden Altstadt I Nr. 32 'Neumarkt, Quartier IV/2' aufgestellt. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für eine Neubebauung des Quartiers mit kleinteilig strukturierten Wohn- und Geschäftshäusern auf historischem Stadtgrundriss. Die getroffenen Regelungen umfassen u.a. die Wiederherstellung der historischen Baufluchten sowie unter Bezug auf die historischen Parzellen Trauf- und Firsthöhen, um das städtebauliche Ziel der Wiederherstellung des Raumeindrucks der Straßenräume umzusetzen. Darüber hinaus werden für die Neubebauung baugestalterische Regelungen auf Grundlage des § 89 SächsBO getroffen, die für die Neubebauung einen detaillierten gestalterischen Rahmen setzen, der hinsichtlich ihrer Proportionen, Dachformen, Fassadenausbildung und -gliederung eine grundsätzliche Orientierung der Neubauten an der historischen Struktur des Quartiers sicherstellt, gleichwohl aber auch zeitgemäße Interpretationen zulässt.

Im städtebaulich-gestalterischen Konzept sind innerhalb des Quartiers IV/2 auf dem ehemaligen Grundstück Landhausstraße 6 die Wiederherstellung des hier bis 1945 stehenden British Hotel

als historisch und architektonisch wertvoller Leitbau sowie die Rekonstruktion der Fassade des Gebäudes Landhausstraße 8 als Leitfassade festgelegt. Im Bebauungsplan Nr. 331 sind deshalb die für eine Rekonstruktion des Gebäudekomplexes in seiner Kubatur und Höhenentwicklung erforderlichen bauplanungsrechtlichen Regelungen getroffen worden.

Die Rekonstruktion des ebenfalls als Leitbau vorgesehenen Palais Beichlingen an der Moritzgasse kann aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation an der Wilsdruffer Straße absehbar nicht realisiert werden. Die Option wird durch die planungsrechtliche Freihaltung der gegenwärtig den Wohnhäusern Wilsdruffer Straße 6/ 8/ 19 zugeordneten Freiflächen jedoch offen gehalten.

Die rechtliche Sicherung der darüber hinaus vorgesehenen Rekonstruktion der Hauptgrundrissstrukturen des British Hotel sowie die Wiederherstellung der o.a. Fassaden erfordert jedoch über den o.a. Gestaltungsrahmen für die Neubebauung hinausreichende Festlegungen, die wegen ihrer besonderen Spezifik in einer gesonderten Satzung nach § 89 SächsBO festgelegt werden.

5. Baugeschichte des British Hotel²

Das Palais Beichlingen, seit 1844 British Hotel genannt, wurde in den Jahren 1712 bis 1715 als Stadtwohnsitz für den Oberfalkenmeister Gottlob Graf von Beichlingen und seinen Bruder den ehemaligen Großkanzler Wolf Dietrich Graf von Beichlingen, der von 1703 bis 1709 auf der Festung Königstein inhaftiert war, errichtet.

Auf Grund seiner Nähe zum Schlossbezirk war der Standort attraktiv für die Mitglieder des Hofes, sich hier ein Palais als Stadtwohnsitz zu errichten. Die Adelsfamilie gehörte zu den reichsten Grundbesitzern in Sachsen, und es ist anzunehmen, dass die außergewöhnliche Architektur die herausragende Stellung der Grafen von Beichlingen betonen sollte. Wolfgang Dietrich von Beichlingen hatte nach seiner Freisetzung aus der Haft wohl allen Grund gehabt, dem Kurfürsten mit einer solchen architektonischen Huldigung seine Referenz zu erweisen. Die Baupläne für das Palais wurden von den bekannten Dresdner Baumeistern, dem Ratszimmermann und späteren Architekten der Frauenkirche George Bähr und dem Amtsmaurermeister George Haase in Werksgemeinschaft erstellt und ausgeführt. Das Palais war ein so genanntes Durchhaus.

Die Gebäudestruktur erstreckte sich von der Moritzgasse (heute Moritzstraße) bis zur Pirnaischen Gasse (heute Landhausstraße) durch das Quartier hinter dem Hotel de Saxe. Seine Hauptfassade war in der Moritzgasse, an der Pirnaischen Gasse lag die Rückfassade. Im Unterschied zu anderen Adelspalais waren beide Fassaden mit einer bedeutenden Sandsteindekoration überzogen, die an Aufwand und Detailfülle alle anderen Bauten des Neumarkts übertrafen. Die kolossalen Säulen- und Pilasterstellungen waren für die Dresdner Barockarchitektur eine absolute Ausnahme. Nur wenige Bauten wie das Palais Flemming-Sulkowsky und das Holländische Palais besaßen neben dem Palais Beichlingen diese architektonischen Gliederungen im Stile des römischen Hochbarocks. Das Palais Beichlingen war neben den vorgenannten einziges Beispiel, in dem auf die im Stile des römischen Hochbarocks gehaltenen Schlosspläne Pöppelmanns aus dem Jahre 1710/11 eingegangen worden ist.

Die Fassaden waren durch die Anpassung der Höhe an die umgebenen Bürgerhäuser in die jeweiligen Straßenzüge eingeordnet. Auch der Grundriss war recht bescheiden gestaltet. Die Wohnräume waren sowohl zur Straße als auch zum Hof hin gelegen, die dreiläufige Treppe und die Nebenräume waren in den Seitenflügeln untergebracht. Mit dieser Raumfolge erinnerte der Grundriss eher an den eines Bürgerhauses. Nur der weite, mit vorspringenden Risaliten gegliederte Hof entsprach dem eines Adelpalais.

Der Gebäudetrakt an der Landhausstraße scheint schon frühzeitig vom Palais abgetrennt worden zu sein. Das Doppelwappen im Segmentbogengiebel zeigt die Wappen von Ludwig Gerhard Graf von Hoyrn und Rahel Louise Gräfin von Wehrtern, die vermutlich 1720 in den Besitz des Hauses gelangten. Das Gebäude wurde im Siebenjährigen Krieg durch preußischen Be-

² Quelle: Baubeschreibung zum BV British Hotel

schuss beschädigt, jedoch bald wieder aufgebaut.

Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der Neumarkt auf Grund seiner zentralen Lage zu einem bevorzugten Hotelstandort und zu einem reinen Geschäftsviertel. Die zahlungskräftigen Bewohner folgten dem Trend dieser Zeit und zogen in die neu entstehenden Villenviertel außerhalb der Stadt. Viele Gebäude des Neumarktes, auch viele Adelspalais, wurden Hotels oder Geschäftshäuser. Um der neuen Nutzung gerecht zu werden, wurden die meisten Erdgeschosszonen mehrfach umgebaut, um Läden oder Restaurants aufzunehmen. So eröffnete im Haus Landhausstraße 6 1833 das Hotel 'Englischer Hof', das 1844 in 'British Hotel' umbenannt wurde, das Gebäude Moritzstraße 1b gehörte seit 1888 zum weitläufigen Wohn- und Geschäftshaus Palais de Saxe. Bei dem angloamerikanischen Bombenangriff auf Dresden am 13. Februar 1945 wurden beide Gebäude zerstört, die Ruinen nach dem Krieg abgetragen.

Der architektonische Aufbau der beiden Häuser, Moritzstraße 1b und Landhausstraße 6 war im Prinzip der gleiche, sie unterschieden sich nur in der dekorativen Ausgestaltung. Auf einem massiven Sockel mit Sockelgesims stand das gequaderte Untergeschoß. In dessen Mitte war ein Portal, das durch einen Stichbogen mit schwerem Schlussstein geschlossen war, angeordnet. Den Abschluss des Untergeschosses bildete ein kräftiges Gurtgesims, über dem sich zwei Obergeschosse von sieben Fensterachsen Front sowie, getrennt durch ein mehrfach gekröpftes Gesims, ein Mezzanin erhoben. Die drei mittleren Fensterachsen waren zu einem etwas vorstehenden Mittelrisalit zusammengefasst, an den Seiten waren einfenstrige Seitenrisalite angeordnet.

Obwohl es sich bei der Fassade des Gebäudes Landhausstraße 6 eigentlich um die Rückseite des ehemaligen Palais Beichlingen handelte, war sie dennoch aufwendig gegliedert und geschmückt. Dabei wurde der Mittelrisalit durch noch hochwertigeren Dekor besonders betont. Die Fensterachsen des Mittelrisalits waren durch kräftig kannelierte Pilaster gegliedert, während die Fensterachsen der Seitenrisalite durch einfache Pilaster gefasst waren. Die Pilaster standen auf Sockeln und waren mit reichen Kapitellen geschmückt. Auch die Pilastersockel und Kapitelle unterschieden sich im Mittelrisalit in Profil und Dekor von den übrigen. Über dem Mezzaningesims trugen kolossale Konsolen in den Pilasterachsen das Hauptgesims und das Mansarddach. Das Hauptgesims erhob sich über dem Mittelrisalit zu einem mächtigen Segmentbogengiebel, der weit in die Mansarde hineinreichte. Das Giebelfeld wurde durch das Sandsteinrelief eines Doppelwappens geschmückt, das sich auf die beiden mittleren Konsolen stützte.

Für Dresdner Verhältnisse völlig unüblich wurden sämtliche Fassadenachsen mit schwerem Schmuckwerk ausgestattet, wobei ein rhythmischer Wechsel in der Ausstattung des Dekors auffällt. So wiesen die Fassadenachsen der Seitenrisalite und die beiden seitlichen Achsen des Mittelrisalits die gleiche Formensprache auf. Hier wurden die Fenster von unprofilierten Sandsteingewänden umrahmt. Die Brüstungsfelder unter den Fenstern des zweiten Geschosses waren mit Kartuschen gefüllt, über ihren Stürzen waren zwischen den Pilasterkapitellen Kaiserbüsten in Rundschilden angeordnet. Es wird jedoch angenommen, dass die Kartuschen und Kaiserbüsten in den Brüstungsfeldern eine spätere Bereicherung waren und an ihrer Stelle ursprünglich die in der Dresdner Architekturtradition üblichen Putzspiegel angebracht waren. Auch die zweite und die sechste Fassadenachse waren gleich gestaltet. Hier waren die Fensterumrahmungen stark profiliert und mit einer Verkröpfung unter dem Sturz versehen. Die Fenster des ersten Obergeschosses ruhten auf einem schweren Postament, während unter den Sohlbänken der Fenster des zweiten Obergeschosses Konsolen und Tuchgehänge angebracht waren. Besonders dominant waren die Fensterverdachungen: im ersten Obergeschoss ein auf Konsolen ruhender und mit einer Kartusche gefüllter, konkav-konvex gebogener Giebel, im zweiten Geschoß ein konvex gebogener Dreiecksgiebel über einem Wappenfeld. Die aufwendigste Gestaltung erhielt jedoch die Mittelachse, die schon im Untergeschoss durch das Portal betont wird. Über diesem ruhte ein Balkon mit einer durchbrochenen Sandsteinbalustrade auf mächtigen Konsolen. Die dazugehörige Fenstertür im ersten Obergeschoss war der Höhepunkt der Gestaltung. Das profilierte Sandsteingewände erhielt nochmals eine Umrahmung, die auf beiden Seiten in eine Volute führte. Diese lagen auf einem einfachen Sockel, der eine Weiter-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Satzungs-Entwurf**

Stand: 14.04.2008

Seite 7 von 13

führung der Pilastersockel war. Die Bekrönung der Fenstertür war ein mehrfach geschwungener Giebel mit Rollwerk und Kartusche, darüber noch ein Segmentbogen über einer vegetabilischen Ornamentik.

Das Dach war ein für den Dresdner Barock typisches Mansarddach. In der Mansarde sorgten sieben stehende Gaupen mit Sandsteingewänden, Schneppengiebel, Rundbogenfenstern und kleinem Ziegeldach für die Belichtung. Das gebrochene Dach war mit einfachen Schleppegaupen bestückt. Über dem First erhoben sich fünf Zierschornsteine.

Aufgrund der guten Quellenlage und Dokumentation des Gebäudekomplexes ist eine Wiederherstellung des zur Landhausstraße orientierten British einschließlich Hof in Kubatur, Hauptgrundrissstruktur und Fassaden möglich. Zu nennen sind hier vor allem die überwölbte Durchfahrten an der Landhausstraße sowie das Treppenhaus.

6. Festsetzungen

6.1 Anwendungsbereich der Satzung

Die Satzung regelt die Gestaltung des als historisch und architektonisch wertvoller Leitbau wieder zu errichtenden British Hotel sowie der Leitfassade Landhausstraße 8.

Für das British Hotel sowie die Fassade Landhausstraße 8 liegen umfangreiche Baudokumentationen³ vor, die eine fachgerechte Rekonstruktion der Kubatur und Hauptgrundrissstruktur sowie der Fassaden des Gebäudeensembles bzw. der Leitfassaden erlaubt. An die Rekonstruktion des Leitbaus und die Rekonstruktion der Leitfassade werden deshalb auf Grundlage des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes besondere Anforderungen an die Baugestaltung gestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der Bauforschung soll in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege der Bauzustand wieder hergestellt werden, der die beispielgebende Ausprägung des British Hotels bzw. der Fassade Landhausstraße 8 für die Bebauung im Umfeld des Dresdner Neumarktes darstellt.

Aufgrund der absehbar nicht realisierbaren Rekonstruktion des Palais Beichlingen wird bis zu diesem Zeitpunkt über die ursprüngliche Kubatur des British Hotel hinaus die Schließung des ursprünglich U-förmigen, nach Südwesten offenen Hofes zugelassen. Dies entspricht u.a. auch einer historisch nachgewiesenen Hofbebauung (vgl. Kap. 8 Abb. 3).

6.2 Dachform

- (1) *Die Dachform einschl. Höhenlage der Mansardkanten ist in Beiplan 2 zeichnerisch festgesetzt.*
- (2) *Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhe des fertig ausgebauten öffentlichen Fußweges in der Mitte des Gebäudes.*

Die im Bebauungsplan Nr. 331 getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Höhenlage der Geschossebenen sowie zur Trauf- und Firsthöhe regeln die grundsätzliche Wiederherstellung der Kubatur des Gebäudeensembles des British Hotel und des benachbarten Gebäudes Landhausstraße 8.

Darüber hinaus wird für das British Hotel mit der Gestaltungssatzung die Dachform entsprechend dem historischen Zustand und ergänzend für den Hofflügel als Mansarddach festgelegt. Für die Mansarddächer wird zusätzlich die Höhenlage der Mansardkante festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen zeichnerisch im Beiplan 2. Zum besseren Verständnis sind in der Zeichnung die im Bebauungsplan Nr. 331 getroffenen Festlegungen nachrichtlich übernommen.

³ vgl. Anlage

6.3 Grundrisstruktur

Die in Beiplan 1 zeichnerisch festgesetzten architektonischen Elemente der Hauptgrundrisstruktur

- *straßenseitige Durchfahrt zum Hof einschließlich Gewölbedecke und*
 - *Haupttreppe im Vorderhaus*
- sind bei der Errichtung des Gebäudes nach Maßgabe der vorliegenden bauhistorischen Dokumentation zu rekonstruieren.*

Ggf. noch vorhandene Originalbaubsubstanz ist zu integrieren.

Im Sinne des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes für das wieder entstehende Neumarkt-ensemble wurden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege als typische und wesentliche Bestandteile des Gebäudegrundrisses die straßenseitige Durchfahrt mit Gewölbedecke und das Haupttreppenhaus im Seitenflügel als besondere Zeugnisse der barocken Bau- und Lebenskultur, die innerhalb des Rekonstruktionsbaus wieder hergestellt werden müssen, festgelegt. Die benannten Grundrisselemente lassen sich problemlos in eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude integrieren und lassen einer nutzungsangepassten Ausformung aller übrigen Flächen ausreichend Spielräume.

6.4 Fassaden

Die Straßenfassade und sämtliche Hoffassaden des British Hotel sowie die Straßenfassade Landhausstraße 8 sind nach Maßgabe der vorliegenden bauhistorischen Dokumentationen zu rekonstruieren.

Folgende noch vorhandene Originalbaubsubstanz des British Hotel ist auf Einbau zu untersuchen und im technisch möglichen Maß zu integrieren:

- *6 Teile der Gesimse über EG, Mezzanin- und Traufgesims*
- *11 Teile der Fenstergewände (Hauptgeschosse und Mezzanin)*
- *4 Teile der EG-Konsolen*
- *11 Teil der Pilaster (Basen-, Schaft- und Kapitellteile)*
- *23 Teile der Fensterverdachungen und des Fensterdekors*
- *2 Teile der Kaiserbüsten*
- *5 Teile der Konsolen im Mezzanin*
- *10 Teile des Segmentbogengiebels einschl. Dekors*

Zur Wiederherstellung der besonderen architektonischen Wirkung des Leitbaus sind die Gebäudefassaden zur Straße und zum Hof originalgetreu auszubilden. Nach der Zerstörung 1945 geborgene Originalfragmente der Fassade des British Hotel (vgl. Titelbild) werden von der Landeshauptstadt dem Bauwilligen kostenfrei für den Wiedereinbau zur Verfügung gestellt. Die noch vorhandene Originalsubstanz ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege auf Möglichkeiten der Wiederverwendung zu prüfen und im technisch möglichen Maß in die Fassaden zu integrieren.

6.5 Material und Farbe

- (1) *Die Außenwände sind nur zulässig als Glattputzfassaden mit einer max. Körnung bis 3 mm.*
- (2) *Als Material für Gewände und Fassadenschmuckelemente sind Sandstein und Stuck zulässig.*
- (3) *Fenster, Außentüren und -tore sind in Holz auszuführen.*
- (4) *Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung einzudecken.*
- (5) *Dachgauben sind seitlich zu verputzen.*
- (6) *Verblechungen sind nur zulässig in Zink- oder Titanzinkblech und auf ein Minimum zu reduzieren. Die Verblechung von Dachkehlen und von Brandgiebeln sind nicht zulässig. Hauptdächer sind mit liegender Dachrinne auszuführen.*
- (7) *Die gesamten Fassaden einschließlich aller Zier- und Schmuckelemente sind farbig zu*

fassen.

Die getroffenen Regelungen zu den zu verwendenden Materialien sollen eine materialgerechte Rekonstruktion des Leitbaus bzw. der Leitfassade sicherstellen und damit verhindern, dass im Rahmen der Detailausführung unpassende Baustoffe eingesetzt werden. Eine farbige Fassung der Fassaden einschließlich der Zier- und Schmuckelemente war im Barock üblich und soll daher auf Grundlage der bauhistorischen Befunde auch für die Rekonstruktion des Leitbaus erfolgen.

6.6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) *Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:*
- *entgegen § 3 (2) die Dachform oder die Höhenlage der maßgeblichen Dachkanten verändert,*
 - *entgegen § 4 die Hauptelemente der Grundrissstruktur nicht rekonstruiert,*
 - *entgegen § 5 die Straßenfassade oder die Hoffassaden nicht rekonstruiert,*
 - *entgegen § 6 andere als die angegebenen Materialien verwendet und/ oder die Fassaden nicht farbig fasst.*
- (2) *Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.*

Der hohe Strafraum bis zu 500.000 Euro zielt auf eine vorsorgende Abwehr von Ordnungswidrigkeiten ab.

7. Hinweise zu Fassadenrekonstruktionen und zur Farbgestaltung

Mit einem Hinweis wird auf die erforderliche Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege in die Rekonstruktion des British Hotel und der Fassade Landhausstraße 8 aufmerksam gemacht. Ein weiterer Hinweis betrifft die Farbgestaltungskonzeption für den Neumarkt.

8. Dokumentation Landhausstraße 6-8

British Hotel

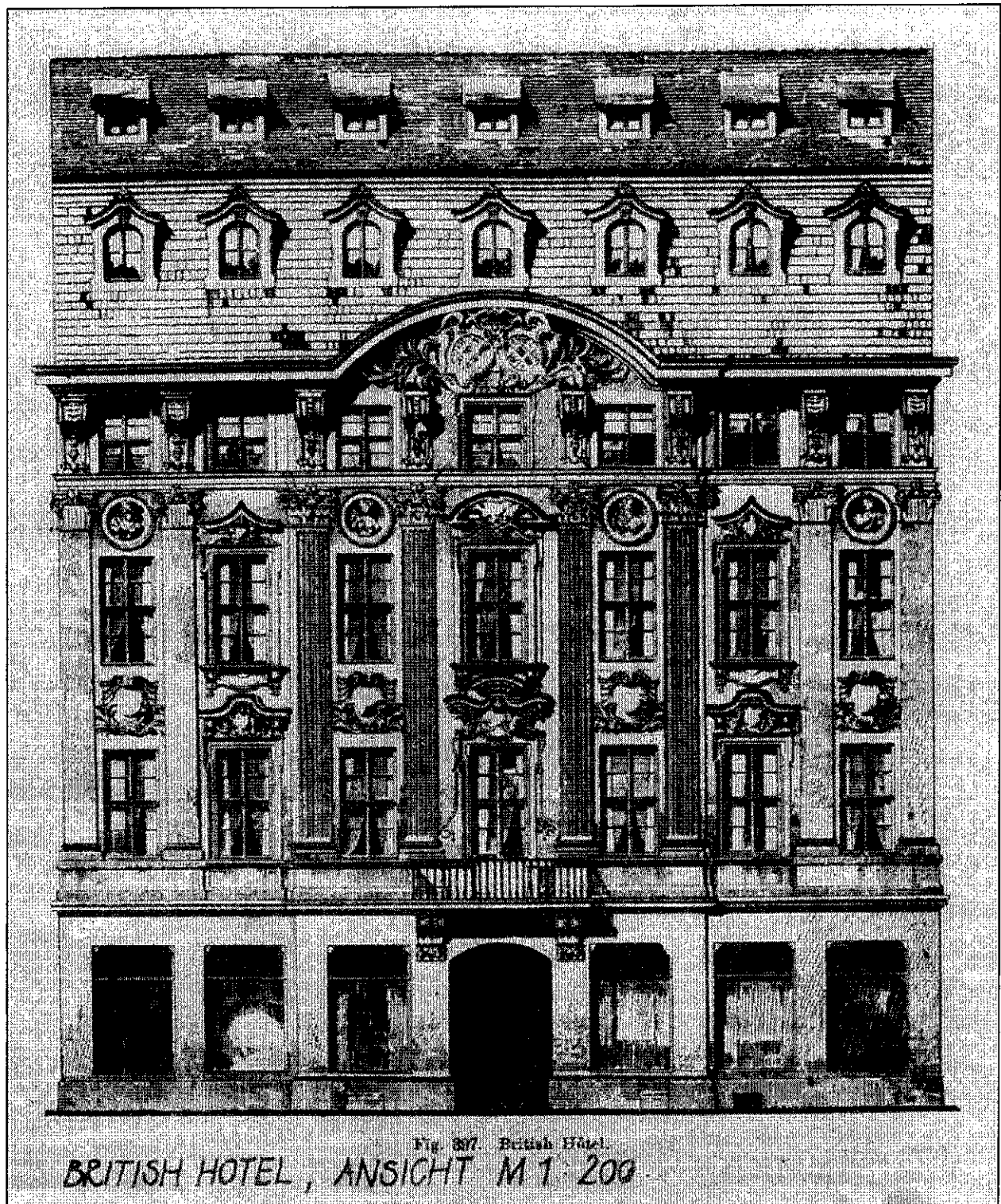


Abb. 1: Historisches Aufmaß

Abb. 2: Ansichten
Landhausstr. 4-8

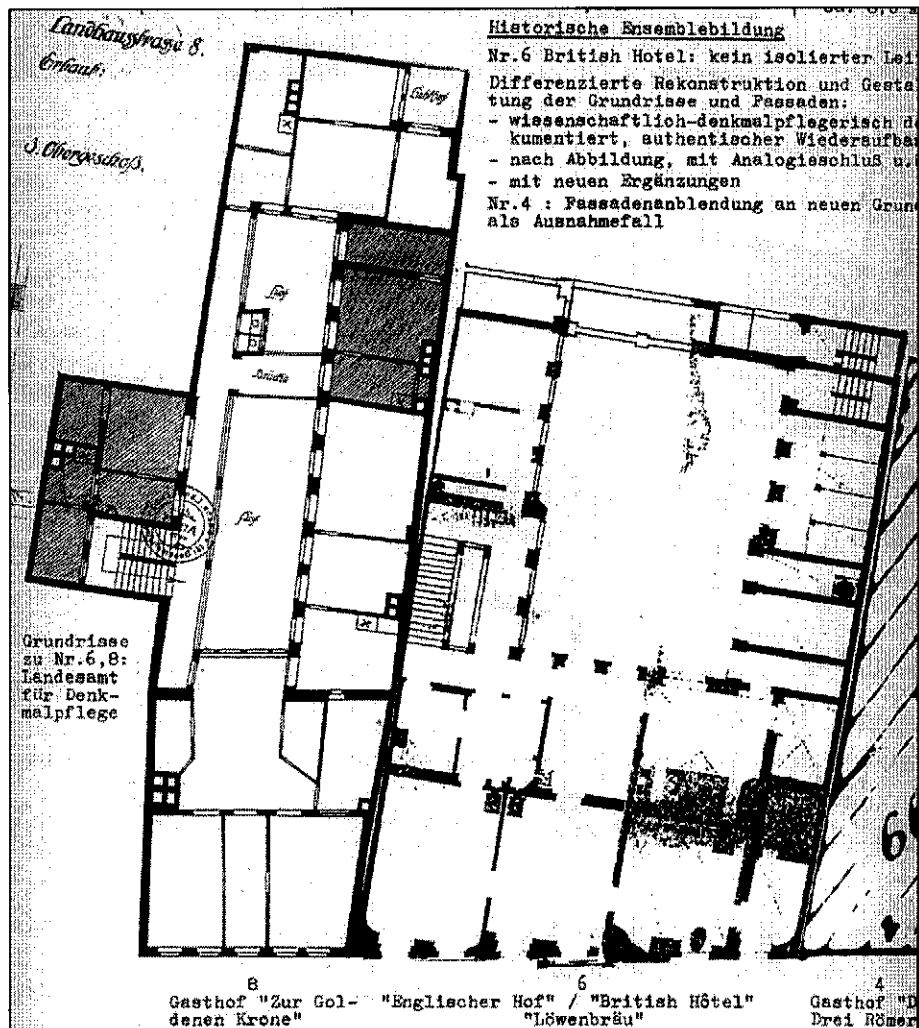
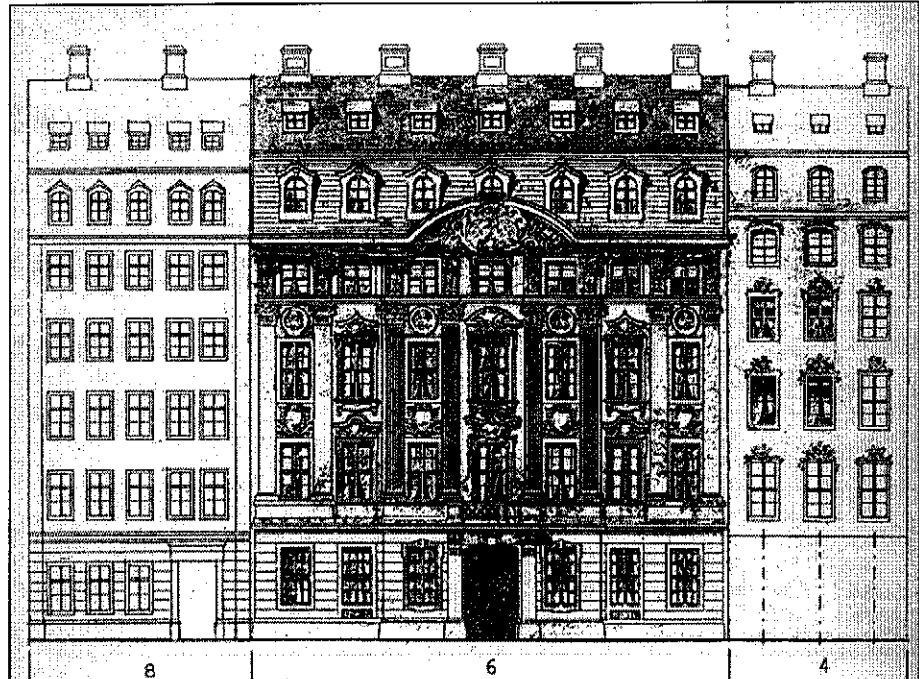


Abb. 3: Grundrisse'
Landhausstr. 6-8

Anlage 3 zur Vorlage

Stand: 14.04.2008

Begründung zum Satzungs-Entwurf

Seite 12 von 13

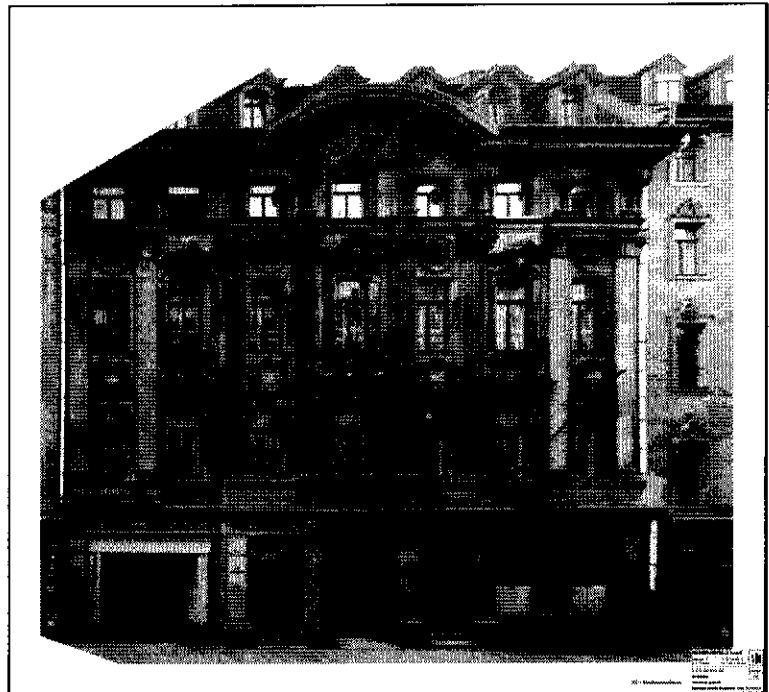


Abb. 4:historisches Foto:
Straßenfassade ca.

Abbildungs- und Quellenverzeichnis:

Titel: Fassadenaufmaß nach Gurlitt, ca. 1903, mit Kartierung erhaltener Originalbauteile
(Amt für Denkmalpflege der Stadt Dresden)

Abb. 1: Historisches Aufmass nach Gurlitt, ca. 1903 (Amt für Denkmalpflege Stadt Dresden)

Abb. 2: Ansichten Landhausstraße 4-8 (Landesamt für Denkmalpflege)

Abb. 3: Grundrisse Landhausstraße 6-8 (Landesamt für Denkmalpflege)

Abb. 4: Historisches Foto ca. 1940 (Institut für Kunstgeschichte München)