

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/344/2008/VI-60</b>
Einreicher:	Bauverwaltungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	24.11.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	16.12.2008				
Stadtrat	öffentlich	21.01.2009				

### **Titel:**

Beschluss über die Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der fortgeschriebene Rahmenplan wird zur Konkretisierung der Sanierungsziele beschlossen.
2. Die aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht ist die Grundlage für den weiteren Mitteleinsatz zur Realisierung der Sanierungsziele.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 136 – 164 BauGB RLStäBauF lt. Rd. MWV vom 03.07.98, MBI LSA vom 22.09.98 zuletzt geändert durch RdErl. des MWV vom 30.07.99, MBI LSA Nr. 29/99
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

### **Finanzbedarf/Finanzierung:**

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

### 1. Bestimmung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Seit 1991 werden in Dessau-Nord Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände durchgeführt, um für das einzige gründerzeitliche zusammenhängende Wohnviertel eine Aufwertung vorzunehmen.

Im Ergebnis der Voruntersuchungen (1991 – 1993) wurde am 08.12.1993 der Stadtratsbeschluss zur förmlichen Festlegung eines ca. 65 Hektar großen Gebietes gefasst; die Sanierungssatzung wurde durch Veröffentlichung am 05.03.1994 rechtskräftig.

Die Voruntersuchungen belegten, dass gerade in diesem Gebiet die städtebaulichen Missstände am größten sind. Über 70 % der Wohngebäude wiesen bei Sanierungsbeginn schwere Schäden auf, der gesamte öffentliche Verkehrsraum war optisch und im unterirdischen Bestand marode. Es gab viele Leerstände; eine negative Imagewirkung des Gebietes lag vor.

### 2. Bereits durchgeführte Maßnahmen

In der Zwischenzeit erfolgten sichtbare Veränderungen. Über 300 Wohngebäude erhielten Städtebaufördermittel, um vor allem die „Bauhülle“ neu zu gestalten. Vorrangig wurden aber öffentliche Bereiche durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln völlig neu geordnet. So wurden in der Zwischenzeit über 70 % der Straßen saniert, konnten im Gebiet liegende Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. KIEZ, SHIA, WIP, ASG, Nordclub) durch Städtebaufördermittel vorrangig finanziert werden bzw. erforderliche städtebauliche Planungen (B-Pläne, Rahmenpläne, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, Sozial-, Energie- und Grünflächenkonzepte) damit realisiert werden.

### 3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes

Vom Stadtrat wurde in der Sitzung am 26.09.2001 der bereits fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan (Beschluss-Nr. 252/01) beschlossen. Er war damit Grundlage für die in den Folgejahren zu realisierenden Sanierungsziele.

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt, die Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme (§ 136 Abs. 1, § 149 Abs. 2 und 3) auf der Grundlage einer qualifizierten Planung vorzubereiten und durchzuführen.

Die städtebaulichen Planungen (Bebauungspläne oder städtebaulicher Rahmenplan) gehören als Aufgabe der Stadt zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung. In diesen Planungen werden die „Ziele und Zwecke der Sanierung“ (§ 140 Nr. 3) konkretisiert und fortgeschrieben.

Gleichzeitig ist der städtebauliche Rahmenplan Grundlage für:

- die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger,
- die Erarbeitung von Kosten- und Finanzierungsübersichten,
- die Entscheidung nach §§ 144 und 145 BauGB (Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung in § 145 Abs. 2),
- die Ausübung des Vorkaufsrechts und den Erwerb von Grundstücken durch die Stadt bzw. Sanierungsträger,
- die Durchführung von städtischen Investitionen.

Aufgrund der sich ständig verändernden Situationen (vor allem Wohnungsleerstand, Finanznöte der öffentlichen Hand) ist es notwendig, diese Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes vorzunehmen.

#### 4. Ergebnisse des fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplanes

Inhaltlich werden die allgemeinen Zielstellungen (u. a. Schließung von Baulücken, Modernisierung und Instandsetzung, Instandsetzung der öffentlichen Straßen und Plätze) – formuliert im fortgeschriebenen Rahmenplan 2001 – unverändert beibehalten.

Die zur Ergänzung neu formulierten Ziele lauten:

- 4.1. Aufgrund der Wohnungsmarktsituation in der Stadt (v. a. hervorgerufen durch Leerstände) mussten Kompromisse gefunden werden, um für Lückenschließungen Interimslösungen vorzuschlagen; an hand der Untergliederungen (vgl. S. 7 – Zwischenlösungen A + B) werden diese detailliert dargestellt.
- 4.2. Für die bedarfsgerechte Absicherung des ruhenden Verkehrs müssen verstärkt in den Quartiersinnenbereichen Parkieranlagen geschaffen werden. Dabei darf aber die Anordnung nicht zu Lasten des Wohngrüns bzw. erforderlicher Spielplätze gehen. Eine Nutzung von Baulücken für Interimsstellplätze mit erforderlicher Begrünung bzw. Einfriedung ist zu befürworten.  
Bei der weiteren Umsetzung der Straßen im öffentlichen Verkehrsraum müssen weiterhin Stellflächen errichtet werden, Gemeinschaftsanlagen (z. B. Parkplatz Friederikenplatz Doppelnutzung) sind mittelfristig anzuordnen. Bekanntlich ist das Vorhandensein von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe der Wohnungen eine Voraussetzung dafür, dass die Wohnungen angenommen werden und somit Leerstand vermieden wird.
- 4.3. Verbleib des Standortes „Tierheim“ auf den Reichardswall (Anpassung der Sanierungsziele an den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtswirksamen B-Plans 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ wurde am 04.06.2008 vom Stadtrat bestätigt.)
- 4.4. Umgestaltung des Albrechtsplatzes durch den Fahrbahnrückbau und die Rekonstruktion der historischen Platzbegrünung (Kostenanerkennung dem Grunde nach durch das LVwA liegt vor). Damit werden die Sanierungsziele an den aktuellen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau-Roßlau (3. Fortschreibung, Stadtratsbeschluss vom 13.07.2005) angepasst.
- 4.5. Die bisher konzipierten Erschließungsanlagen müssen komplett umgesetzt werden, um zweckgebundene Einnahmen, die durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen geplant sind, geltend zu machen. Dabei ist es wichtig, dass schon vor Beendigung der Sanierungsmaßnahme, Beträge für Wohnquartiere erhoben werden, wo die Sanierungsziele im vollen Umfang erreicht wurden. Diese Einnahmen können für Maßnahmen verwendet werden, die in den letzten Jahren der Sanierung zu realisieren sind.

#### Kosten- und Finanzierungsübersicht

Wie auf Seite 15 ff erläutert, reduziert sich der Finanzbedarf für die Gesamtmaßnahme von ca. 56,6 Mio € (Rahmenplan 2001) auf ca. 49,6 Mio €. Davon sind ca. 39 Mio € umgesetzt. Wichtig ist, dass die jährlich geplanten Mittel kontinuierlich zur Verfügung gestellt werden können. Es müssen auch in diesem Zusammenhang Wege gefunden werden, um eine Verknüpfung öffentlicher Mittel (z. B. URBAN II, Komminvest) in Anspruch zu nehmen. Ein abrupter Abbruch der geplanten Maßnahmen würde dazu führen, dass sehr schnell das Geschaffene an Qualität verliert und damit eine Wohnraumfluktuation auch hier eintritt.

**Anlage 2:** Aktualisierter städtebaulicher Rahmenplan (Text)

**Anlage 3:** Plan Stand der Durchführung

**Anlage 4:** Plan Räumliches und Freiflächenkonzept