2008-12-08

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/472/2008/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	01.12.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	16.12.2008				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	15.01.2008				
Stadtrat	öffentlich	21.01.2009				

Titel:

Gebietserweiterungen der Stadtumbaugebiete "Fördergebiet Innenstadt" (Dessau), "Elballee" (Dessau) und "Paulickring/Nordstraße" (Roßlau)

Beschlussvorschlag:

1. **Festlegung des Stadtumbaugebietes „Fördergebiet Innenstadt“ (Dessau) mit Gebietserweiterungen für die Bereiche Rodebilleviertel Süd, Albrechtsplatz, Marienstraße-Oranienstraße-Wörlitzer Straße und Friederikenplatz**

Auf der Grundlage der durch den Stadtrat (Dessau) am 20.06.2007 beschlossenen Abwägung zur 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für Dessau und Roßlau wird das Stadtumbaugebiet „Fördergebiet Innenstadt“ innerhalb der nachfolgend näher bezeichneten Umgrenzung gemäß § 171 b BauGB als ein Gebiet festgelegt, in dem Maßnahmen des Stadtumbaus durchgeführt werden sollen. Es erfolgen Gebietserweiterungen für die Bereiche Rodebilleviertel Süd, Albrechtsplatz, Marienstraße-Oranienstraße-Wörlitzer Straße und Friederikenplatz.

Abgrenzung des Gebietes (Anlage 2):

Das Stadtumbaugebiet entspricht in seiner flächenmäßigen Ausdehnung dem im Rahmen der Vorbereitungen zur Internationalen Bauausstellung 2010 (IBA 2010) festgelegten Fördergebiet „Innenstadt“ einschließlich der Gebietserweiterungen und wird folgendermaßen umgrenzt:
im Norden: Wörlitzer Platz, Unruhstraße, Hans-Heinen-Straße, Wolfgangstraße, Albrechtsplatz (östl. Seite), Teichstraße, Marienstraße, Oranienstraße, Wörlitzer Straße, Wolfframsdorffstraße, Breite Straße
im Osten: Friederikenplatz, Oststraße, westliches Muldufer, Ludwigshafener Straße und Kreuzbergstraße
im Süden: Gelände des Sport- und Freizeitzentrums an der Kreuzbergstraße, Kleingartenanlage „Bürgerfeld“, Südstraße, Augustenstraße, Heidestraße und den Bereich Huttenstraße („Niemannscher Platz“), Bernburger Straße, Kabelweg

im Westen: Thomas-Müntzer-Straße, Lutherplatz, Daheimstraße, Jeßnitzer Straße, Lutzmannstraße, Johann-Meier-Straße, Gebäudekomplex der DVV-Stadtwerke südlich der Askanischen Straße, Bahnlinie Richtung Süd, Weststraße, Taubenstraße, Triftweg, Altener Straße, Bahnlinie, Kühnauer Straße, Oechelhaeuser Straße, Bauhausplatz, Gropiusallee und der Meisterhäuser in der Ebertallee

2. Festlegung des Stadtumbaugebietes „Elballee“ (Dessau) mit Gebietserweiterungen für den nördlichen Bereich bis zum Mühlweg und den südlichen Bereich bis zur Robert-Schirrmacher-Straße

Auf der Grundlage der durch den Stadtrat (Dessau) am 20.06.2007 beschlossenen Abwägung zur 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für Dessau und Roßlau wird das Stadtumbaugebiet „Elballee“ innerhalb der nachfolgend näher bezeichneten Umgrenzung gemäß § 171 b BauGB als ein Gebiet festgelegt, in dem Maßnahmen des Stadtumbaus durchgeführt werden sollen. Es erfolgen Gebietserweiterungen für den nördlichen Bereich bis zum Mühlweg und den südlichen Bereich bis zur Robert-Schirrmacher-Straße.

Abgrenzung des Gebietes (Anlage 2)

im Norden: Mühlweg, Ruhrstraße
im Osten: Windmühlenstraße, Kirchstraße, Saalestraße, Flurstraße
im Süden: Robert-Schirrmacher-Straße
im Westen: Elballee (westl. Grundstücksgrenzen), Donaustraße

3. Festlegung des Stadtumbaugebietes „Paulickring/Nordstraße“ in Roßlau mit Gebietserweiterung für den Bereich des ehem. Schulzentrums an der Rossel

Auf der Grundlage der durch den Stadtrat (Roßlau) am 20.06.2007 beschlossenen Abwägung zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für Dessau und Roßlau wird das Stadtumbaugebiet „Paulickring/Nordstraße“ in Roßlau innerhalb der nachfolgend näher bezeichneten Umgrenzung gemäß § 171 b BauGB als ein Gebiet festgelegt, in dem Maßnahmen des Stadtumbaus durchgeführt werden sollen. Es erfolgt eine Gebietserweiterung für den Bereich des ehem. Schulzentrums an der Rossel.

Abgrenzung des Gebietes (Anlage 3):

im Norden: nördlich des Alten- und Pflegeheimes Waldstraße, Verlauf der Rossel, Mühlenreihe, Fliederweg, Rohrwiesenstraße, nördlich der Lernbehindertenschule
im Osten: Grüner Weg, Wiesenstraße, Feldstraße
im Süden: südlich der KITA „St. Marien“, Hauptstraße (nördl. Grundstücksgrenzen)
im Westen: Burgwallstraße, Bahnlinie

Rechtsfolgen:

In den Stadtumbau-Fördergebieten sollen in Absprache mit den jeweils Betroffenen Maßnahmen zur Beseitigung des Überhangs an Wohnungen und Gemeinbedarfsreinrichtungen sowie Aufwertungsmaßnahmen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durchgeführt werden.
Für die vorgesehenen Maßnahmen sind Städtebaufördermittel einsetzbar.
Die Aufstellung einer Satzung zur Sicherung der Durchführungsmaßnahmen nach § 171 d BauGB bleibt vorbehalten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 171b BauGB in der derzeit gültigen Fassung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV 199/2005 (Fördergebiet Innenstadt) BV/141/2006/VI-61 (Fördergebiet Innenstadt) BV/059/2007/VI-61 (Fördergebiet Innenstadt) BV/156/2007/VI-61(Abwägungsbeschluss Fortschreibung STEK Dessau und Roßlau) Dessau BV/0644/07-DIII (Abwägungsbeschluss Fortschreibung STEK Dessau und Roßlau) Roßlau
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

keine Angaben

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:

Begründung:

1. Gebietserweiterungen Stadtumbaugebiet „Fördergebiet Innenstadt“ (Dessau)

Im Jahr 2001 wurde durch die Stadt Dessau gemeinsam mit den drei großen Dessauer Wohnungsunternehmen (DWG, Wohnungsgenossenschaft und Wohnungsverein) sowie weiteren wichtigen Akteuren (DVV-Stadtwerke, Stadtsparkasse und IHK Halle/Dessau das Stadtentwicklungskonzept (STEK), das die Grundlage für geplante Stadtumbaumaßnahmen bildet, erarbeitet und am 19.12.2001 vom Stadtrat beschlossen (BV-Nr. 296/2001). Nach der ersten Fortschreibung des ständig zu aktualisierenden STEK im Jahr 2004 (Beschluss des Stadtrates vom 14.04.2004, BV-Nr. 623/2004) wurde 2006 die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes gemeinsam mit Roßlau bearbeitet, der Abwägungsbeschluss wurde in beiden Städten am 20.06.2007 (BV/156/2007/VI-61, BV/0644/07-DIII) gefasst. Der gesamte Prozess des Stadtumbaus und der Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wird durch umfassende Bürgerinformationen in Form von Ausstellungen, Veranstaltungen und Presseinformationen begleitet. Die zweite Nacht des Stadtumbaus am 12.09.2008 gab den Bürgern erneut Gelegenheit zu umfassender Information.
Für die gezielte Weiterführung des begonnenen Prozesses des Stadtumbaus ist der Einsatz von Fördermitteln innerhalb eines definitiv umgrenzten Stadtumbaugebietes erforderlich und auch vorgesehen. Das ist jedoch nur nach einem entsprechenden durch den Stadtrat gefassten Beschluss über die Abgrenzung dieses Gebietes möglich. Die Grenzen des Gebietes gründen sich auf den im STEK und dessen Fortschreibungen getroffenen Aussagen und entsprechen den Grenzen des im Rahmen der Vorbereitungen zur IBA 2010 festgelegten „Fördergebietes Innenstadt“. Die Zweckmäßigkeit der Umgrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus dem aktualisierten Leitbild des Stadtumbaus und IBA-Thema „Stadtinseln: Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“.

Erweiterungsbereich Rodebilleviertel Süd:
Um eine gezielte städtebauliche Neuordnung im Bereich Rodebilleviertel Süd zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des „Fördergebietes Innenstadt“ in westlicher Richtung vorgenommen. Teile des Erweiterungsbereiches sind im Stadtentwicklungskonzept als Stadtumbaugebiet Rodebilleviertel ausgewiesen. Ziel der Erweiterung des „Fördergebietes Innenstadt“ ist es, durch den Einsatz von Stadtumbaufördermitteln die vorhandenen städtebaulichen Missstände durch die Fortführung der Rückbaumaßnahmen im Bereich Rodebilleviertel Süd zu beseitigen und die Fläche in den im „Fördergebiet Innenstadt“ ausgewiesenen Landschaftszug („Stadtfolgelandschaft“) zu integrieren. Die Entwicklung des Landschaftszuges ist gemäß des zeitlich und räumlich flexiblen Strategischen Stadtumbaukonzeptes als Prozess zu verstehen, d.h. weitere Grünflächen können den Landschaftszug je nach Verfügbarkeit der Flächen erweitern und bereichern.
Vorstellbar ist die Entwicklung dieses Bereichs für Grüngestaltung bzw. landwirtschaftliche Nutzungen. Dies entspricht den Zielstellungen der Fortschreibung des STEK (Stand Mai 2006). In der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Standort in den westlichen Grünverband intergriert. Um den Pflegeaufwand möglichst gering zu halten, sollen großflächige Bewirtschaftungen vorgesehen werden.
Zur Anbindung an das bisherige „Fördergebiet Innenstadt“ sind in die Gebietserweiterung außerdem Flächen westlich der Bahnlinie einbezogen, die ebenfalls eine städtebauliche Neuordnung erfordern.

Erweiterungsbereich Albrechtsplatz:
Mit dem Ziel, eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Albrechtsplatzes zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des „Fördergebietes Innenstadt“ um den Bereich des Albrechtsplatzes einschließlich der Kreuzung Albrechtsplatz/ Wolfgangstraße/ Albrechtstraße/Kurt-Weill-Straße vorgenommen. Auf der Grundlage der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau, Teil: Straßennetz und Verkehrsberuhigung (BV 154/2005) ist die Aufwertung der gründerzeitlichen Platzsituation

vorgesehen. Diese Zielstellung ist im Entwurf für das Quartierskonzept Johannisviertel/Theaterviertel in den Handlungsempfehlungen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes vertiefend dargestellt worden und umfasst die Maßnahmen Umgestaltung der Kreuzung Albrechtsplatz/ Wolfgangstraße/ Albrechtstraße/Kurt-Weill-Straße zu einem Kreisverkehr, Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur und Maßstäbe des Albrechtsplatzes durch Fahrbahnrückbau, Rekonstruktion der Platzbegrünung und beidseitigen Umfahrung sowie die Umgestaltung der Kreuzung Albrechtsplatz/Zerbster Straße/Kavalierstraße/ Ferdinand-von-Schill-Straße zu einem kleinen Kreisverkehr mit neuer Platzraumqualität.
Der Erweiterungsbereich liegt teilweise im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Dessau-Nord, jedoch sind die zur Verfügung stehenden Mittel der Stadtsanierung für die Realisierung der Vorhaben nicht ausreichend.
Der Erweiterungsbereich wird dem Quartier 7 „Johannisviertel“ angegliedert.

Erweiterungsbereich Marienstraße-Oranienstraße-Wörlitzer Straße:
Bei der Ausweisung des Stadtumbaugebietes „Fördergebiet Innenstadt“ erfolgte die Festlegung der Grenze im nördlichen und nord-östlichen Bereich entlang der Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Dessau-Nord mit dem Ziel, dass beide Fördergebiete mit deckungsgleicher Grenze aneinander grenzen. Im Bereich des Blockes Marienstraße-Oranienstraße-Wörlitzer Straße ist diese Grenzziehung jedoch nicht konsequent erfolgt, so dass dieser Bereich weder im Stadtumbaugebiet noch im Sanierungsgebiet enthalten ist. Mit der Erweiterung des Fördergebietes um diesen Bereich wird die Zielstellung der Grenzziehung entlang der Sanierungsgebietsgrenze erfüllt. Damit besteht die Möglichkeit, auch in diesem Bereich Stadtumbaumaßnahmen zur Aufwertung des Urbanen Kerns Innenstadt unter Einsatz von Fördermitteln durchzuführen.
Der Erweiterungsbereich wird dem Quartier 2 Flössergasse angegliedert.

Erweiterungsbereich Friederikenplatz:
Um eine städtebauliche Neuordnung sowie die Realisierung des mit dem Rathauserweiterungsbau bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises im Bereich Friederikenplatz zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Gebietes in östlicher Richtung (bis zur Mulde) vorgenommen. Ziel der Erweiterung des Fördergebietes ist es, durch den gezielten Einsatz von Stadtumbaufördermitteln den Neubau des notwendigen Parkplatzes im Bereich Friederikenplatz zu realisieren und damit den bisherigen städtebaulichen Missstand in Form des ungeordneten Parkens in diesem Bereich zu beseitigen. Weiterhin ergibt sich die Möglichkeit einer Fortsetzung der Gestaltung des Mulduferbereichs Richtung Norden. Der Erweiterungsbereich liegt teilweise im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Dessau-Nord, jedoch sind zur Finanzierung des Vorhabens die zur Verfügung stehenden Mittel der Stadtsanierung nicht ausreichend.
Der Erweiterungsbereich wird dem Quartier 6 „Stadteinfahrt Ost“ angegliedert.

2. Gebietserweiterung Stadtumbaugebiet „Elballee“ (Dessau)

In dem durch die Stadt Dessau 2001 erarbeiteten und im Stadtrat am 19.12.2001 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept (STEK) (BV-Nr. 296/2001) erfolgte die Ausweisung von mehreren Stadtumbaugebieten mit vorrangiger Priorität. Das STEK sowie dessen Fortschreibungen 2004 und 2006 bilden die Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen in den prioritären Stadtumbaugebieten.
Für das Stadtumbaugebiet „Elballee“ waren im Stadtentwicklungskonzept 2001 als vorrangige Entwicklungsziele die Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie der Abriss von drei mehrgeschossigen Wohnbauten westlich der Elballee und deren Ersatz durch Eigenheime formuliert worden. Diese Zielstellungen wurden in der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2004 (BV-Nr.623/2004) bestätigt, der Abriss der Wohngebäude ist 2003/2004 erfolgt.
In der zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes gemeinsam mit Roßlau 2006 (Abwägungsbeschluss Dessau: BV 156/2007/VI-61) wurde der Stadtumbaubereich Elballee

auf Grund vorhandener städtebaulicher Missstände und Handlungserfordernisse weiträumiger gefasst und vertiefend untersucht. Darauf aufbauend erfolgte 2008 die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes, das im Entwurf vorliegt. Als Handlungsschwerpunkte wurden insbesondere die Bereiche Flurstraße/Karl-Lemnitz-Straße, der Bereich östlich der Elballee bis Windmühlenstraße sowie der Bereich südlich des Einkaufsmarktes mit unterschiedlichen Entwicklungsstrategien herausgearbeitet. Im Bereich Flurstraße/Karl-Lemnitz-Straße sind der Abbruch der leer stehenden und desolaten Wohngebäude entlang der Flurstraße sowie die städtebauliche Neuordnung des Bereichs vorgesehen. Im Bereich zwischen Elballee und Windmühlenstraße sowie südlich des Einkaufsmarktes sind zur Sicherung und Entwicklung des durch seine Lage attraktiven Wohnstandortes umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Wohngebäude sowie die Neugestaltung des Wohnumfeldes dringend erforderlich. Für den Bereich Windmühlenstraße werden Umstrukturierungsmaßnahmen durch Abriss und Neubau empfohlen. Der nördliche Bereich zwischen Ruhrstraße und Mühlweg erfordert eine städtebauliche Neuordnung in Form einer Bebauung.
Für die gezielte Weiterführung des begonnenen Prozesses des Stadtumbaus in diesem Bereich ist der Einsatz von Fördermitteln erforderlich und auch vorgesehen. Das Stadtumbaugebiet Elballee soll deshalb um die Bereiche nördlich bis zum Mühlweg und südlich bis zur Robert-Schirrmacher-Straße erweitert und damit in den Grenzen, wie im Entwurf der zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie dem Entwurf des Quartierskonzeptes dargestellt, festgelegt werden.

3. Gebietserweiterung Stadtumbaugebiet „Paulickring/Nordstraße“ (Roßlau)

Durch die Stadt Roßlau wurde unter Einbeziehung wichtiger Akteure 2001 das Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und am 13.12.2001 vom Stadtrat beschlossen (BV-Nr. 364-11/01). In diesem Konzept sind die Gebietsgrenzen für die drei prioritären Fördergebiete „Westliche Altstadt“, „Biethe“ und „Paulickring/Nordstraße“ festgeschrieben, es bildet die Grundlage für geplante Stadtumbaumaßnahmen.
Mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes gemeinsam mit Dessau 2006 (Abwägungsbeschluss am 20.06.2007, BV/0644/07-DIII) sind für Roßlau die Grenzen der Fördergebiete beibehalten worden.
Das bestehende Fördergebiet „Paulickring/Nordstraße“ umfasst im Wesentlichen das innenstadtnahe Plattenbaugebiet sowie Teile der Altstadt. Im Stadtentwicklungskonzept ist das Gebiet als zu stabilisierender Wohnstandort ausgewiesen. Die Standorte der Grundschule und der Kindereinrichtungen sind als langfristig gesichert anzusehen.
Die Standorte der ehem. Rosselschule (Sekundarschule), sowie der benachbarten Lernbehindertenschule, die das Schulzentrum an der Rossel bildeten, liegen bisher nicht im Fördergebiet „Paulickring/Nordstraße“.
Die Rosselschule wurde zum Schuljahr 2006/2007 vom ehem. Landkreis Anhalt-Zerbst (zugunsten der Sekundarschule an der Biethe) geschlossen. Der Bedarf an einer Nachnutzung der Gebäude konnte nicht ermittelt werden. Durch den gezielten Einsatz von Stadtumbaufördermitteln sollen die Schulgebäude zur Vermeidung eines durch Leerstand und Vandalismus möglichen städtebaulichen Missstandes rückgebaut werden.
Ohne diesen Rückbau sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung, insbesondere jedoch auf das zu stabilisierende Fördergebiet „Paulickring/Nordstraße“ zu befürchten. Die geplante Rückbaumaßnahme entspricht somit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Fördergebiet „Paulickring/Nordstraße“.
Von Bedeutung für das Fördergebiet „Paulickring/Nordstraße“ ist ebenfalls die Entwicklung des Standorts der Lernbehindertenschule.
Auf Grund der Bedeutung der weiteren funktionalen und städtebaulichen Entwicklung des Bereichs des ehemaligen Schulzentrums an der Rossel für das zu stabilisierende Fördergebiet „Paulickring/Nordstraße“ wird eine Erweiterung des Fördergebietes „Paulickring/Nordstraße“ um den Bereich des ehemaligen Schulzentrums vorgenommen.

Die nicht vom Stadtumbau betroffenen Stadtteile bzw. Gebiete werden nicht einbezogen. Sofern es der weitere Fortgang des Stadtumbaus erfordert, bleiben die nachfolgend genannten weiteren Schritte vorbehalten:

- Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB zur Entwicklung von Vorstellungen durch die Stadt, wie durch Maßnahmen des Stadtumbaus voraussichtlich nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können und gemeinsame Erörterung der entwickelten Vorstellungen mit den Betroffenen
- Beschluss einer Satzung zur Sicherung der Durchführung von Maßnahmen des Stadtumbaus gemäß § 171 d BauGB zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Maßnahmen des Stadtumbaus

Anlage 2: Planzeichnung des Stadtumbaugebietes „Fördergebiet Innenstadt“ einschließlich Gebietsabgrenzung mit Darstellung der Gebietserweiterungen
Anlage 3: Planzeichnung des Stadtumbaugebietes „Elballee“ einschließlich Gebietsabgrenzung mit Darstellung der Gebietserweiterungen
Anlage 4: Planzeichnung des Stadtumbaugebietes „Paulickring/Nordstraße“ einschließlich Gebietsabgrenzung mit Darstellung der Gebietserweiterung

Hinweis: Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für Dessau und Roßlau, (Stand: Mai 2006) ist im Internet eingestellt unter www.dessau-rosslau.de - Informationen zum Stadtumbau, Konzepte.