

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/156/2011/VI-60</b>
Einreicher:	Bauverwaltungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	06.06.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	29.06.2011	<b>Zur Information</b>			
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	29.06.2011				

### **Titel:**

Beschluss über die öffentliche Auslegung zum Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes zur Konkretisierung der Sanierungsziele in der Fassung vom Mai 2011 wird vorbehaltlich der Sicherung der Finanzierung gebilligt.
2. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes ist für die Dauer eines Monats gemäß § 137 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vor der Auslegung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau bekannt zu machen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Stellungnahme zum Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes aufzufordern.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 136 – 164 BauGB RLStäBauF lt. RdErl. 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:**

**Zusammenfassung/ Fazit:**

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung  
und Tourismus:

Ausschussvorsitzender

## **Anlage 1:**

### Bestimmung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

In seiner Sitzung am 11.04.2001 beschloss der Stadtrat die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen mit der Zielsetzung der städtebaulichen Aufwertung, die sich sowohl aus der gegenwärtigen Verkehrssituation als auch aus Nutzungskonflikten aufgrund historisch gewachsener Nachbarschaften ergeben. Im Ergebnis dieser Untersuchungen hat der Stadtrat am 09.07.2003 eine Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit einer Größe von 35 ha beschlossen; die Sanierungssatzung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.07.2003 rechtskräftig. In seiner Sitzung am 13.07.2005 wurde vom Stadtrat die 1. Änderung der Sanierungssatzung Dessau-Nordwest durch die Ergänzung des Grundstückes Ebertallee 151 als neuer Jugendherbergsstandort beschlossen.

Ziel der Sanierungsmaßnahme war und ist es, diesen Bereich rund um das Bauhaus auf der Grundlage vorhandener städtebaulicher Strukturen zu einem attraktiven Gebiet zu entwickeln.

### Bereits durchgeführte Maßnahmen

Nach dem Beschluss über die Sanierungssatzung wurden in der Folgezeit ein Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Bauhausplatzes, der Bauhausstraße, des Seminarplatzes, der Schwabestraße und des Bereiches Westausgang Hauptbahnhof und auch die Durchführung eines Wettbewerbs für die städtebauliche Reparatur des Ensembles der Meisterhäuser in Dessau-Roßlau ausgelobt. Die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne, sowohl im Bereich Bebauungsplan Nr. 114 (Hochschule Anhalt) als auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 218 (Besucherzentrum am Bauhaus) werden weiter verfolgt.

Von den bisher verwendeten Mitteln wurde ca. 10 % für Maßnahmen der Vorbereitung eingesetzt. Rund 20 % sind in die Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geflossen, davon ca.  $\frac{3}{4}$  für die Erneuerung von Erschließungsanlagen (Knoten Sieben Säulen). Ferner sind 70 % der Mittel für Baumaßnahmen (Ebertallee 151 Jugendherberge und Gropiusallee 1 Landesbetrieb Bau) ausgereicht worden.

### Städtebaulicher Rahmenplan

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt, die Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme (§ 136 Abs. 1, § 149 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch) 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 Baugesetzbuch) 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,
- für die Entscheidung nach §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung in § 145 Abs. 2),
- die Ausübung des Vorkaufsrechts und den Erwerb von Grundstücken durch die Stadt.

## Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplanes

Vor dem Hintergrund des Gebotes der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 Baugesetzbuch) werden mit dem nun vorliegenden Rahmenplan die städtebauliche Zielstellung und die erforderlichen Maßnahmen zu ihrer Umsetzung konkretisiert. Auf der Grundlage einer Überprüfung der vorhandenen Bestandsaufnahme erfolgen detaillierte Aussagen für die weitere Fortführung der Sanierung einschließlich der hierfür einzusetzenden Fördermittel. Die Beseitigung der städtebaulichen Mängel und Missstände, die in den Vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage der Sanierungssatzung festgestellt worden sind, ist oberstes städtebauliches Ziel.

Folgende grundlegende städtebauliche Ziele werden weiter verfolgt:

1. Standort für Tourismus und Weltkulturerbe
2. Standort für innerstädtisches Wohnen
3. Standort für Wissenschaft und Forschung
4. Standort für Gesundheit und Pflege
5. Umgestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Eine weitere wesentliche Aufgabe der Erstellung einer Rahmenplanung war die Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Grundlage hierfür sind einerseits die geänderten finanziellen Rahmenbedingungen, als auch eine Überprüfung der ursprünglich angesetzten Finanzmittel. Bislang wurden insgesamt 7,72 Mio. Euro eingesetzt. Diese wurden jeweils zu 1/3 anteilig von der Stadt, dem Land und dem Bund zur Verfügung gestellt. Die Zuschüsse zu privaten Baumaßnahmen werden weiterhin lediglich anteilig in der Kosten und Finanzierungsübersicht berücksichtigt, da es nicht städtische Aufgabe ist, private Baumaßnahmen zu finanzieren. Hier muss es Ziel bleiben, privates Kapital einzusetzen. Zunehmend wird dabei von den Eigentümern die Möglichkeit genutzt, steuerliche Abschreibungen aufgrund von Modernisierungsverträgen in Anspruch zu nehmen. Im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit ist diese Möglichkeit immer wieder herauszustellen.

Im Vordergrund steht weiterhin die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, insbesondere im Erschließungsbereich, als kommunale Pflichtaufgaben. Eine Kostenreduzierung in diesem Bereich ist nur unter Gefährdung der Sanierungsziele insgesamt denkbar.

Aufgrund der lediglich anteiligen städtischen Finanzierung werden außerdem in erheblichem Umfang private Folgeinvestitionen ausgelöst, da aufgrund der eingesetzten öffentlichen Mittel nachweislich private Investitionen in vielfacher Höhe ausgelöst werden. Hierdurch ergeben sich in hohem Maße positive Effekte für die Beschäftigungssituation in den örtlichen Betrieben.

Der nunmehr vorliegenden Gesamtkostenansatz in Höhe von ca. 15,66 Mio. Euro bis zum Abschluss der Sanierung erscheint daher geeignet und erforderlich, um die Maßnahme sowohl unter städtebaulichen als auch wirtschaftlichen und verfahrensrechtlichen Gründen fortzuführen.

## Öffentliche Auslegung und Beteiligung

Im § 139 Baugesetzbuch Abs. 2 wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung der Sanierung der § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 Baugesetzbuch anzuwenden ist. Ein entscheidendes Kriterium ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Gebiet. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Betroffenen mit einzubeziehen und auch in die Entwicklung der städtebaulichen Ziele mit einzubinden. Nur bei ausreichender Akzeptanz der städtebaulichen Zielsetzungen kann erfolversprechend davon ausgegangen werden, dass die Betroffenen im weiteren Verfahren mitwirken. Der Entwurf des Rahmenplanes ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen mit dem Zweck, die Bürger über die Sanierungsziele zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, da sie

bereits in der Vergangenheit mit erheblichen eigenen finanziellen Mitteln den Fortgang der Sanierung unterstützt haben, und auch künftige wesentliche Partner bei der Umgestaltung zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel und Missstände sein werden (vgl. auch § 137 Baugesetzbuch). Ebenso ist gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch die Beteiligung der Behörden vorgeschrieben. Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereiche berührt werden.

**Anlage 2:** Städtebaulicher Rahmenplan

**Anlage 3:** Stand der Durchführung

**Anlage 4:** Nutzungskonzept

**Anlage 5:** Freiflächenplan