

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/138/2012/VI-60
Einreicher:	Bauverwaltungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	13.08.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.09.2012	Zur Information			
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	20.09.2012				
Stadtrat	öffentlich	26.09.2012				

Titel:

Sanierungsgebiet Dessau-Nord - Fortschreibung der Sanierungsziele für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des nachfolgend beschriebenen Innenblockbereiches – Albrechtstraße/Körnerstraße/Humboldtstraße/Kurt-Weill-Straße (Block 18) wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	GO-LSA, GemHVO §§ 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:	DR/BV/344/2008/VI-60 vom 21.01.2009
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 01, S 04, S 05
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	X	M 11
Vorlage nicht leitbildrelevant	☐	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Anlass

Der anstehende Abschluss der im Jahr 1991 begonnenen Sanierungsmaßnahme Dessau-Nord und die finanzielle Situation der Stadt Dessau-Roßlau haben entsprechend der Beschlussfassung zum fortgeschriebenen Rahmenplan im Jahr 2009 (DR/BV/344/2008/VI-60) dazu geführt, einzelne Sanierungsziele in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern nochmals zu erörtern. Diese Erörterung erfolgte auch aufgrund der beabsichtigten Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch das Angebot entsprechender Ablösevereinbarungen.

Sachstand Block 18

Die in den vorangegangenen Rahmenplänen vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele sind im öffentlichen Bereich durch die Stadt umgesetzt. Dies betrifft die innerhalb des förmlich-festgelegten Sanierungsgebietes befindliche Infrastruktur: Erneuerung der Körnerstraße und Humboldtstraße sowie der Kurt-Weill-Straße bzw. des Lidiceplatzes. Die Modernisierung und Instandsetzung der im Blockbereich befindlichen Gebäude durch die Eigentümer ist ebenfalls überwiegend umgesetzt. Lediglich das Anfang der 90er Jahre teilsanierte Betriebsgelände entlang der Körnerstraße und Albrechtstraße im Eigentum der Vattenfall AG ist leerstehend. Diesbezüglich wurden Gespräche mit Vattenfall geführt und nochmals das Angebot der Stadt erneuert, hier ggf. über die Wirtschaftsförderung unterstützend tätig zu werden.

Ein weiterer Mischstand, der im Rahmen der vorangegangenen Untersuchungen festgestellt wurde, war die Baulücke im Bereich der Kurt-Weill-Straße 36, die durch einen Neubau geschlossen wurde. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Neuordnung zusammen mit dem Nachbargrundstück Kurt-Weill-Straße 37 durch den privaten Eigentümer.

Weiterhin nicht beseitigt sind die Baulücke im Bereich des Grundstücks Humboldtstraße (Flur 4, Flurstück 323) sowie die im östlichen Blockinnenbereich befindlichen Garagen.

Bereits im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahr 2008 wurde durch die Verwaltung Kontakt zu den Garageneigentümern aufgenommen, um die Umsetzungsmöglichkeiten der ursprünglich geplanten Beseitigung der Garagen zugunsten privater Freiflächen zu überprüfen. Im Ergebnis kam es zur Fortschreibung der Sanierungsziele mit dem Inhalt, dass zwar die Garagen beseitigt werden sollten, jedoch aufgrund der Stellplatzsituation in dem betreffenden Blockbereich ein ersatzloser Verzicht endgültig aufgegeben wurde (siehe Fortschreibung der Sanierungsziele 2008, Seite 14 – BV/344/2008/VI-60). Maßgeblich dafür war u. a. auch die umfangreiche gewerbliche Nutzung in dem betreffenden Blockbereich, die auch im Bereich der öffentlichen Flächen zu einer vermehrten Nachfrage nach Stellplätzen aufgrund der Nutzungen rund um den Lidiceplatz führt. Damit wird für die Anwohner die Stellplatzsuche zusätzlich erschwert, was für die Vermietung in diesem Bereich trotz guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Nachteile zur Folge hat.

Für das Grundstück Humboldtstraße (Flur 4, Flurstück 323) wurde nach entsprechender Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Topografie eine Zwischenlösung als Nutzung für die Grundstückszufahrt bestätigt.

Aufgrund der in der Rahmenplanung vorgesehenen Beseitigung der Garagen ist nicht auszuschließen, dass in Folge der damit einhergehenden Verbesserung der Freiflächenqualität sanierungsbedingte Werterhöhungen, die im Zuge der Ausgleichsbetragserhebung von den Eigentümern abzuschöpfen sind, entstehen. Da diese

Maßnahme noch nicht umgesetzt wurde, wurde bislang vom Angebot von Ablösevereinbarungen an die betreffenden Eigentümer abgesehen.

In Vorbereitung der Ausgleichsbetragserhebung gemäß § 154 Abs. 3 BauGB wurden nochmals die Umsetzungsmöglichkeiten der Zielsetzung Beseitigung der Garagen erörtert und hierzu auch Kontakt sowohl mit den Eigentümern der auf den Flurstücken befindlichen Garagen, als auch mit den übrigen Eigentümern in diesem Blockbereich aufgenommen. Insbesondere an die angrenzenden Eigentümer wurde die Frage gestellt, inwieweit sie ihre Grundstückssituation durch die betreffenden Garagen beeinträchtigt sehen. Die entsprechende Anfrage bei den Eigentümern wurde im Februar 2012 schriftlich übermittelt. Bis Mitte April 2012 haben von den angeschriebenen ca. 100 Eigentümern bzw. Miteigentümern ca. 30, davon teilweise für größere Eigentümergemeinschaften, reagiert. Einigkeit besteht darüber, dass die vorhandenen Stellplätze in den Garagen nach wie vor unverzichtbar sind. Durch die Garageneigentümer wird insbesondere darauf hingewiesen, dass hier die Nutzungsansprüche der Bewohner der Gebäude Kurt-Weill-Straße 33 - 37 berücksichtigt werden. Lediglich seitens der Eigentümergemeinschaft in der Körnerstraße wird darauf hingewiesen, dass der bauliche Zustand der Garagen aufgrund der unschönen Ansicht einzelner Garagen kritikwürdig ist. Auch in diesem Schreiben wird betont, dass die Stellplätze bzw. Garagen in dem betreffenden Bereich wünschenswert sind.

Seitens der Eigentümer des Grundstücks Humboldtstraße (Flur 4, Flurstück 323) erfolgte keine Rückäußerung auf die erneute Anfrage. Aus vorangegangenen Abstimmungen mit den Eigentümern ist bekannt, dass diese zurzeit keine Finanzierungsmöglichkeit für eine Schließung der Baulücke auf ihrem Grundstück sehen.

Schlussfolgerungen

Dies vorausgeschickt wird vorgeschlagen, die Sanierungsziele im Block 18 dahingehend zu ändern, dass die betreffenden Garagen auf den Grundstücken Kurt-Weill-Straße 33 - 36 dauerhaft erhalten bleiben. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden, sollen die Garagen, soweit noch nicht erfolgt, instandgesetzt werden. Durch die Garageneigentümer wurde diesbezüglich Bereitschaft signalisiert. Vorrangige Zielsetzung ist die Garagen im Hofbereich, wie bereits in anderen Blockbereichen in Dessau-Nord, den angrenzenden Wohnungsnutzern zur Verfügung zu stellen.

Die Zufahrt über das Grundstück Humboldtstraße (Flur 4, Flurstück 323) ist als private Zufahrt zu den betreffenden Flurstücken zu erhalten. Die Regelung ist durch die Grundstückseigentümer entsprechend den privaten Erfordernissen zu sichern. Der Wunsch nach einer öffentlichen Erschließung wird im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten und Ungleichbehandlung mit Garageneigentümern in anderen Blockbereichen nicht in die Zielstellungen übernommen. Darüber hinaus soll vermieden werden zusätzliche Verkehrsbelastungen für die an die Zufahrt angrenzenden Grundstücke hervor zu rufen.

Die in der Rahmenplanung am 21.01.2009 vom Stadtrat beschlossene Zielstellung, Grundstücksfreiflächen für Stellplätze, Zuwegung und Bewegungsflächen lediglich bis zu einem Höchstwert von 50 % der gesamten Grundstücksfläche zu nutzen, wird beibehalten (siehe Fortschreibung der Sanierungsziele 2008, Seite 15/16).

Ebenso wird die Zielstellung beibehalten, das Grundstück Humboldtstraße (Flur 4, Flurstück 323) langfristig zu bebauen. Insbesondere soll eine Bebauung dieses Grundstücks nicht dauerhaft ausgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Dessau-Roßlau

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ursprünglich vorgesehenen Mittel zur Finanzierung der Abbruchmaßnahmen für die Garagen auf den Grundstücken Kurt-Weill-

Straße 33 - 36 werden eingespart. Eine finanzielle Unterstützung der Garageneigentümer für die Instandsetzung ihrer Garagen ist nicht beabsichtigt.

Weiteres Verfahren

Im Ergebnis der Beschlussfassung wird der Gutachterausschuss um Überprüfung der Bodenrichtwerte in diesem Blockbereich gebeten. Im Ergebnis der Überprüfung werden den Eigentümern Angebote zum Abschluss von Ablösevereinbarungen übermittelt.

Anlage 2: Auszug Rahmenplan

Anlage 3: Luftbild