2012-12-17

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/291/2012/VI-61**
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.12.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	15.01.2013				
Stadtrat	öffentlich	30.01.2013				

Titel:

Satzung zur Aufhebung der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das Bahnhofsviertel von Dessau vom 27. Juni 2004

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet Bahnhofsviertel.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Aufhebungssatzung ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 172 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauGB, § 6 Abs. 1 GO LSA, Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	§ 6 Abs. 4 GO LSA

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	06
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐

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:

Begründung:

Durch den Stadtrat der Stadt Dessau wurde in der Sitzung am 02. Juni 2004 die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Bahnhofsviertel“ auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 BauGB beschlossen (siehe Anlage 2).

Zweck der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung zeichnet sich aufgrund seiner städtebaulichen Struktur und Gestalt besonders aus. Es handelt sich überwiegend um eine geschlossene Straßenrandbebauung in Form von Straßenblöcken mit großzügig angelegten Innenhöfen. Im Gebiet befinden sich mehrere Einzeldenkmale und Denkmalbereiche.

Im Stadtentwicklungskonzept wird als städtebauliches Ziel für das Bahnhofsviertel (heute auch Theaterviertel genannt) die Aufwertung des Bestandes durch Rekonstruktion und blockergänzenden Neubau vorgeschlagen.

In den vergangenen Jahren hat die Erhaltungssatzung im städtebaulichen Sinne gute Dienste geleistet. So konnte ein Großteil der Gebäude im Satzungsgebiet grund- oder teilsaniert und damit einem großräumigen Leerstand entgegengewirkt werden. Als positive Beispiele sind das Quartier Friedensplatz, Basedowstraße, Bitterfelder Straße, Fritz-Hesse-Straße, die Ecke Antoinettenstraße/ Ferdinand-von-Schill-Straße und die Ecke Antoinettenstraße/ Friedrichstraße zu erwähnen. Begünstigend war, dass in den Anfangsjahren der Gesetzgeber für städtebaulich wertvolle Strukturen in Erhaltungssatzungsgebieten durch das Investitionszulagengesetz Erleichterungen geschaffen hatte. Dadurch wurde ein zusätzlicher Anreiz zur Modernisierung, Sanierung und Belebung des Bereiches erzeugt. Bei der Betrachtung des Gebietes ist der Fortschritt der Sanierungstätigkeit seit 2004 unübersehbar.
Leider existiert diese Möglichkeit nicht mehr und die Sanierungstätigkeit stagniert.

So weisen Wohngebäude in der Akenschen Straße, Elisabethstraße, Ruststraße und Friedensplatz (direkt hinter dem Theater) einen deutlich wahrnehmbaren schlechten baulich konstruktiven Zustand mit leerstehenden Wohnungen auf. Hier ist eine Sanierung aufgrund des Gebäudezustandes oder begrenzter finanzieller Mittel der Eigentümer in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Auch eine Aufnahme einzelner Gebäude in das Selbstnutzerprogramm, das dazu diente, den Wunsch der Bürger nach Wohneigentum im zentrumsnahen Raum zu erfüllen, brachte keine Erfolge.

Für das Gesamtgebiet entsteht dadurch eine starke Beeinträchtigung, sodass bei weiterem Voranschreiten des baulichen Verfalls dem Rückbau einzelner nicht mehr zu nutzender Wohngebäude der Vorzug eingeräumt werden sollte.

Aus den vorgenannten Gründen wird deshalb vorgeschlagen, die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Bahnhofsviertel“ aufzuheben (siehe Anlage 3). Danach wird eine Neubebauung der freiwerdenden Grundstücke zur Aufwertung des Quartiers ermöglicht.

Die Maßnahme entspricht, sofern Neubebauungen erfolgen, die unstrittig zur Verbesserung des Gebietes beitragen, dem Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau. Die nachhaltige Entwicklung und Konzentration der oberzentralen Funktion auf die Innenstadt ist eng mit der Stärkung des innerstädtischen Wohnens verbunden.

Anlage 2: Satzung der Stadt Dessau über die Erhaltung für das für das Gebiet "Bahnhofsviertel" (vom 27. Juni 2004).

Anlage 3: Satzung zur Aufhebung der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das

Gebiet "Bahnhofsviertel" (vom 27. Juni 2004).

Anlage 4: Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung

Anlage 5: Fotos von ausgewählten Straßenzügen im Satzungsgebiet