

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/083/2013/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.04.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.05.2013				
Stadtrat	öffentlich	05.06.2013				

### **Titel:**

Erweiterung des Stadtumbaugebietes "Fördergebiet Innenstadt" (Dessau) um das Gebiet "Eyserbeckstraße" und Aufnahme des neuen Stadtumbaugebietes "Zoberberg" (Dessau)

### **Beschlussvorschlag:**

**Auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Dessau und Roßlau 2025 (INSEK 2025) werden nachfolgende Stadtumbaugebiete gemäß § 171 b BauGB erweitert oder als ein Gebiet festgelegt, in dem Maßnahmen des Stadtumbaus durchgeführt werden sollen.**

- 1. Festlegung des Stadtumbaugebietes „Fördergebiet Innenstadt“ (Dessau) mit Erweiterung um das Gebiet „Eyserbeckstraße“**

Abgrenzung der Gebietserweiterung für das Gebiet „Eyserbeckstraße“ (Anlage 2):

**im Norden:** Eyserbeckstraße,  
**im Osten:** Heidestraße,  
**im Süden:** Klughardtstraße,  
**im Westen:** Thomas-Müntzer-Straße.

- 2. Festlegung des neuen Stadtumbaugebietes „Zoberberg“ (Dessau)**

Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Zoberberg“ (Anlage 3):

**im Norden:** Schochplan, Pappelgrund,  
**im Osten:** Auenweg,  
**im Süden:** Randstraße Alten,  
**im Westen:** Köthener Straße.

**3. Ziele nach § 171 a (3) BauGB sollen sein:**

- Beseitigung des Überhangs an Wohnungen
- Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen gemäß Städtebauförderrichtlinie.

**4. Für die vorgesehenen Maßnahmen sollen Städtebaufördermittel eingesetzt werden.**

**5. 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:	DR/BV/472/2008/VI-61, Gebietserweiterungen der Stadtumbaugebiete Dessau – Roßlau im Stadtrat vom 21.01.2009, DR/BV/277/2012/VI-61, INSEK 2025 - Billigung des Entwurfs und Öffentlichkeitsbeteiligung im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus vom 20.09.2012
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

**Relevanz mit Leitbild**

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 04, 05, 06, 14
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K 04, 07
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 02, 03, 06, 07, 10
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, 03, 04, 05, 06,
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L 01, 02, 05, 06, 07
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 01, 02, 03, 04

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:

#### Anliegen

Mit diesem Beschluss sollen die Voraussetzungen zum zielgerichteten Einsatz von Maßnahmen und Mitteln des Stadtumbaus im Gebiet der Eyserbeckstraße und im Stadtbezirk Zoberberg geschaffen werden.

#### Aktuelle Situation

Der demografische Wandel aufgrund von Abwanderung, Geburtenrückgang und wirtschaftlichem Strukturwandel stellt auch Dessau-Roßlau weiter vor große Herausforderungen. Seit 1989 ist der Rückgang nicht gestoppt. Dessau zählte damals ca. 100.000 Einwohner. Heute hat Dessau-Roßlau mit Eingemeindungen und der 2007 vollzogenen Städtefusion ca. 85.000 Einwohner, die Prognose für 2025 lautet ca. 70.000 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

#### Weiterer Stadtumbauprozess

Für die gezielte Weiterführung des begonnenen Prozesses des Stadtumbaus ist der Einsatz von Fördermitteln innerhalb der definitiv umgrenzten Gebiete „Eyserbeckstraße“ und „Zoberberg“ erforderlich und auch vorgesehen. Das ist jedoch nur nach einem entsprechenden durch den Stadtrat gefassten Beschluss über die Abgrenzung dieser Gebiete möglich. Die Grenzen gründen sich auf das aktuell in Aufstellung befindliche Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025). Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus beschloss am 20.09.2012 die Billigung und Auslegung des Konzepts (DR/BV/277/2012/VI-61). Der Verfahrensstand lässt es zu, diese Fördergebiete beschließen zu lassen. Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine die Gebiete „Zoberberg“ und „Eyserbeckstraße“ betreffende Änderungen. Der Beschluss zum INSEK 2025 soll im Juli 2013 durch den Stadtrat gefasst werden.

### Zu Beschlusspunkt 1.:

#### **Anpassung des Stadtumbaugebietes „Fördergebiet Innenstadt“ (Dessau) mit Erweiterung um das Gebiet „Eyserbeckstraße“**

Der große Wohnhof mit ursprünglich ca. 300 Wohnungen an der Heidestraße, Klughardtstraße, Thomas-Müntzer-Straße, Eyserbeckstraße, wurde Ende der 1920er Jahre auf Gartenland gebaut. Heute ist er zum überwiegenden Teil nicht mehr bewohnt und stillgelegt (ca. 95 %). Weiterhin bestehen Nutzungskonflikte durch die Nachbarschaft zu einem Industriestandort. In diesem Kontext und mit seinem zunehmenden Verfall stellt das Gebiet einen städtebaulichen Missstand dar. Ziel der Erweiterung des „Fördergebietes Innenstadt“ ist es, durch den Einsatz von Stadtumbaufördermitteln den vorhandenen städtebaulichen Missstand durch Rückbaumaßnahmen der stillgelegten Wohnungen zu beseitigen. Eine Nutzungsoption besteht in der Ergänzung des im „Fördergebiet Innenstadt“ ausgewiesenen Landschaftszuges („Stadtfolgelandschaft“). Dies entspricht auch den Zielstellungen der Fortschreibung des INSEK 2025.

### Zu Beschlusspunkt 2.      **Gebietsaufnahme des Stadtumbaugebietes „Zoberberg“**

Bei dem Gebiet „Zoberberg“ handelt es sich um eine in Plattenbauweise gefertigte Wohnsiedlung der 1980er Jahre westlich der Innenstadt Dessau an der B 185. Mit Blick auf den Gebäudezustand ist ein erheblicher Anteil an un- bzw. teilsanierten Beständen zu konstatieren. Im „Zoberberg“ sind 49,7 % der Wohnungen teil- und 21,2 % unsaniert. Mit 27 % ist hier der Leerstand (neben dem Innerstädtischen Bereich Süd mit 28 %) der zweithöchste der

Stadt (Durchschnitt Dessau-Roßlau 14,7 %). Die ansässigen Wohnungsunternehmen haben bereits durch Stilllegung von Obergeschossen bzw. das Leerziehen ganzer Häuser reagiert und zahlreiche Wohnungen vom Markt genommen.

Während 1991 noch über 5.300 Einwohner im „Zoberberg“ ihren Wohnsitz hatten, leben dort heute nur noch ca. 2.880 Einwohner. Das entspricht einem prozentualen Einwohnerverlust in Höhe von 46 %. Damit hat der „Zoberberg“ nahezu die Hälfte seiner Einwohner verloren. Im gesamtstädtischen Durchschnitt sind es dagegen im Vergleich 25 %.

Aktuell ist der „Zoberberg“ kein Fördergebiet, wurde aber im Zuge der Erarbeitung des STEK 2006 unter Beobachtung gestellt. Die weit vorangeschrittenen Arbeiten am INSEK 2025 lassen den Schluss zu, die Aufnahme des Gebietes nun abschließend in die Fördergebietskategorie vorzunehmen.

Gemäß dem räumlichen Leitbild sollen bauliche Anpassungen durch Rückbaumaßnahmen erfolgen. In den Bereichen Pappelgrund / Schochplan West ist aufgrund des erhöhten Leerstandes kurzfristig und im Karree Ellerbreite langfristig flächenhafter Rückzug der Wohnnutzung erforderlich. Dabei soll die Umstrukturierung so erfolgen, dass zusammenhängende Wohnbereiche rückgebaut werden, um eine tragfähige und lebenswerte Wohnquartierssituation zu sichern und zwar unter der Prämisse des Erhalts und der Stärkung der funktionalen Mitte als Rückgrat des Quartiers.

Mit der anschließenden Aufwertung der entstehenden Freiflächen sollen die Grünstrukturen aus Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen erhalten und auf den nach Abriss entstehenden Freiflächen fortgeführt werden. Die über Jahre gewachsene Freiraumqualität soll so bewahrt und im Interesse der Bewohner zur Stabilisierung der verbleibenden Bestände optimiert werden.

**Anlage 2:** Planzeichnung des Stadtumbaugebietes „Fördergebiet Innenstadt“ mit Gebietserweiterung „Eyserbeckstraße“

**Anlage 3:** Planzeichnung des Stadtumbaugebietes „Zoberberg“

**Hinweis:** Der Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für Dessau-Roßlau 2025 (INSEK 2025) ist im Internet eingestellt unter <http://www.dessau.de/Deutsch/Bauen-und-Wohnen/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept/>