

BEGRÜNDUNG

zur

Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt Aken"

in Aken (Elbe)

Stadt Aken

Landkreis Köthen

1. Erforderlichkeit der Sanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen sind für das Gebiet innerhalb der die Altstadt Aken umschließenden Mauer oder ihres früheren Verlaufs durchgeführt und die Bereiche vor den ehemaligen Toren im Norden, Osten, Süden und Westen in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen worden. Die offensichtlich bestehenden baulichen Mängel an über 90 % sämtlicher im Sanierungsgebiet liegenden über eintausend Hauptgebäude, öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und sonstigen Freiflächen werden verstärkt durch städtebauliche und funktionale Mängel der Stadtstruktur, die in ihrem Ausmaß erst bei der Analyse der bestehenden städtebaulichen Verhältnisse und der Erarbeitung einer Gesamtkonzeption für die künftige Entwicklung der Stadt Aken (Elbe) unter wirtschaftlichen, sozialen, verkehrlichen und anderen Gesichtspunkten erkennbar wurden.

Das untersuchte Gebiet weist nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen erhebliche städtebauliche Mißstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB auf. Es entspricht weder nach seiner vorhandenen Bebauung noch nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen. Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Verhältnisse nicht imstande, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegenden Aufgaben angemessen zu erfüllen. Zu den baulichen und städtebaulichen Mängeln gehören:

- Mißstände im baulichen Zustand und der Ausstattung von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (leerstehende und verfallende Gebäude)
- Mängel in der Belichtung von Gebäuden und Arbeitsstätten
- Mängel in Besonnung und Belüftung der Wohnungen durch kleinteilige Nebengebäude auf schmalen Grundstücken
- fehlende oder durch standortungeeignete Nutzungen beeinträchtigte private und öffentliche Freiflächen
- für die ausgeübte Nutzung ungeeignete und zu kleine Grundstückszuschnitte
- Durchmischung des Gebiets mit störenden, aufgegebenen oder sich erweiternden Gewerbebetrieben (Nutzungskonflikte, fehlende Entwicklungsmöglichkeiten)
- unzureichende verkehrliche Erschließung im Hinblick auf die künftige Funktion der einzelnen Teilbereiche des Gebietes (Verkehrsberuhigung in überwiegend dem Wohnen dienenden Bereichen und dem Einkaufsbereich um Markt und Köthener Straße)

Zur Beseitigung der Mißstände und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Gebietes ist es im Sinne des § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse erforderlich, die Sanierungsmaßnahme durchzuführen und die gesamte von der erhaltenen Mauer umschlossene Altstadt einzubeziehen.

Die Höhe der voraussichtlich zur Beseitigung der erkannten baulichen und städtebaulichen Mängel aufzubringenden Finanzmittel macht es erforderlich, Maßnahmen aufeinander abgestimmt durchzuführen, zu bündeln und Prioritäten zu setzen. Da sich aus der Lage und Bedeutung der verschiedenen Teilgebiete des Sanierungsgebiets nicht unmittelbar Rückschlüsse auf die Prioritäten für die Durchführung der Maßnahmen ziehen lassen und die mögliche Bündelung von Maßnahmen abhängig ist von der Bereitstellung öffentlicher und privater Mittel einerseits und der Bereitschaft der Bevölkerung andererseits, bei der Durchführung mitzuwirken, und erkennbar ist, daß in allen Teilbereichen gebündelt Maßnahmen durchgeführt werden können, deren Notwendigkeit sich nicht nur aus dem baulichen und funktionalen Zustand ergibt, sondern auch unter sozialen Aspekten als dringend erweisen kann, wird das gesamte von der alten Stadtmauer umgebene Stadtgebiet, allerdings unter Ausschluß der späteren Bebauung an der Nordseite der Komturstraße als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Auf die Einbeziehung der vor den Toren im Norden, Osten, Süden und Westen liegenden Bereiche in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist unter Vernachlässigung der städtebaulichen Notwendigkeit wegen fehlender Finanzierbarkeit von Einzelmaßnahmen verzichtet worden.

2. Städtebauliche Gründe für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus den städtebaulichen Verhältnissen in der Altstadt und den angrenzenden Gebieten, den in der Altstadt für die Gesamtstadt wahrzunehmenden öffentlichen und privaten Aufgaben, den zur Anpassung der Verhältnisse an die künftigen Aufgaben der Altstadt erforderlichen Maßnahmen, den sonstigen mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecke, der beabsichtigten zügigen Durchführung der Sanierung und den für die Sanierung voraussichtlich zur Verfügung stehenden öffentlichen und privaten Mitteln.

Die innerhalb der weitgehend erhaltenen Stadtmauer liegende Altstadt bildet zwar eine städtebauliche Einheit, deren Erhaltung schon aus stadtgeschichtlichen und denkmalpflegerischen Gründen für eine Erneuerung und Neuordnung nach einheitlichen Grundsätzen, Zielen und Zwecken wünschenswert und naheliegend wäre, doch sind die im Gebiet der Altstadt vorhandenen und künftig liegenden öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Versorgung der im Stadtgebiet und im Umland lebenden Einwohner einerseits und die mögliche Neuordnung der Verkehrsverhältnisse in der Altstadt sowie die sich aus der Neuordnung der städtebaulichen, stadtstrukturellen und funktionalen Verhältnisse ergebenden veränderten Anforderungen an die Altstadt, ihre Bebauung, Straßen und Plätze, als Grundlage für die Existenzsicherung der Akener Bürger andererseits für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes von ausschlaggebender Bedeutung.

Die Altstadt wird von der parallel zur Elbe in ostwestlicher Richtung verlaufende gegenwärtig mit etwa 7.000 Kfz/24 h belasteten Landesstraße 63 (Dessauer Straße/Burgstraße) und der in nordsüdlicher Richtung verlaufenden mit etwa 5.000 Kfz/24 h belasteten Bundesstraße 187a (Köthener Straße) durchschnitten. Die Verkehrsbelastung auf diesen Straßen hat sich im vergangenen Jahr etwa verdoppelt. Bis zum Jahr 2005 wird eine weitere Verdoppelung prognostiziert. Die Entlastung der Altstadt von Durchgangs- und Binnenverkehr ist deshalb primäre Voraussetzung für ihre Erhaltung und Erneuerung. Die Lösung dieser Aufgabe erhält durch die Bedeutung des Akener Hafens mit dem elbaufwärts letzten Kai für den Umschlag von Stückgütern mit einem Einzelgewicht bis zu 250 t vom Wasserweg auf die Straße oder Schiene und die bisher aufgrund der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse unzureichende Verkehrserschließung des Hafens zusätzliche Dringlichkeit.

Die wichtigsten öffentlichen und privaten Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen liegen im Schnittpunkt und an diesen bisher am stärksten vom Verkehr belasteten Haupterschließungsstraßen der Altstadt (Burgstraße/Dessauer Straße und Köthener Straße). Die Neuordnung der Verkehrsführung und der Verkehrsverhältnisse für die künftig weitgehend aus Ziel- und Quellverkehr bestehende Verkehrsbelastung der Altstadt ergibt sich als Konsequenz. Die Absicht, den Schwerpunktbereich für die Versorgung der im Einzugsbereich der Einrichtungen lebenden Einwohner verkehrsfrei oder verkehrsberuhigt umzugestalten, ohne jedoch die gute Erreichbarkeit wesentlich

einzuschränken, und eine Neuordnung der Verkehrsverhältnisse bringen unvermeidbar auch Nachteile für die in der Stadtmitte liegenden Wohnquartiere durch Beeinträchtigungen von Liefer- und Besucher-verkehr. Außerdem birgt dieses Ziel die Gefahr in sich, daß auch vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienende Quartiere durch Parkplatzsuch- und Schleichverkehr beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sind bauliche Maßnahmen in den Einmündungsbereichen von Anwohnerstraßen erforderlich, um mit optischen Hilfsmitteln dazu beizutragen, Nachteile zu vermeiden. Baumaßnahmen sind ohnehin aufgrund fehlender Ver- und Entsorgungsleitungen und des dringend erneuerungsbedürftigen Zustandes der Erschließungsflächen und der notwendigen Verbesserung des Wohnumfeldes in allen Straßen der Altstadt erforderlich.

Aken ist eine alte Schifferstadt. Grundstücksgrößenstruktur und Bebauung spiegeln die wechselvolle Geschichte der Stadt und die sozialen Unterschiede der Bevölkerung in den Entstehungsjahren. Die in der Vergangenheit und auch gegenwärtig wirtschaftlich stärkste Gruppe der Bevölkerung hat ihren Grundbesitz, ihren Betrieb und ihre Wohnung in der Stadtmitte. Eine Erneuerung des für die Versorgung der Bevölkerung und die Lebensfähigkeit der Altstadt wichtigen Bereichs würde zu einer Bevorteilung der ohnehin wirtschaftlich stärkeren Bevölkerungsgruppe führen. Dagegen würde ein Verzicht auf Förderung gerade in den Stadtgebieten mit dem wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsanteil zu einer weiteren Benachteiligung nicht nur der Bewohner, sondern auch bei der Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude in diesen Bereichen führen.

Die überschläglich ermittelten Kosten für die Durchführung aller erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen in der Altstadt sprengen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt und der in der Altstadt lebenden Menschen. Aus diesem Grund sind Alternativen für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets nach unterschiedlichen Kriterien und Prioritäten von den Stadtverordneten erwogen worden. Der Vergleich aller erkennbaren Vor- und Nachteile hat jedoch zur Entscheidung geführt, die gesamte von der erhaltenen Stadtmauer umschlossene Altstadt, mit Ausnahme der an der Nordseite der Komturstraße entstandenen Bebauung, in das Sanierungsgebiet einzubeziehen, um Maßnahmen auf der Grundlage weiterer, planerisch vorbereiteter Entscheidungen, abgestimmt auf die mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln aus unterschiedlichen öffentlichen Haushalten und mit anderen im Rahmen des Gesamtkonzeptes abgestimmten Maßnahmen gebündelt durchführen zu können.

Die in den politischen Beratungen wesentliche Frage, ob Teile von vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienender Gebiete der Altstadt ausgegrenzt bleiben sollten, wurde zugunsten einer Einbeziehung entschieden, weil einerseits gegenwärtig nicht überschaubar ist, wie groß der Anteil der Bevölkerung in diesen Gebieten ist, der wirtschaftlich dazu in der Lage ist, für eine Modernisierung seiner Gebäude und Neuordnung der Grundstücksverhältnisse den erforderlichen Eigenanteil aufzubringen, und andererseits der Anreiz, insbesondere für jüngere Bewohner und junge Familien, erhalten bleiben soll, in der Altstadt Eigentum zu erwerben und die Gebäude weitgehend in Eigenleistungen zu modernisieren, wenn dazu im Rahmen der Förderung die erforderlichen Eigenmittel fehlen sollten.

Für die Einbeziehung der gesamten innerhalb der Stadtmauer liegenden Altstadt in das Sanierungsgebiet sprechen weitere nachrangige, jedoch für die Erhaltung der Altstadt ebenso wichtige Gründe, wie die von der Stadt verfolgte Absicht, die Altstadt zum Ferien- und Urlaubsort an der Elbe und im Biosphären-Reservat Mittel-Elbe zu entwickeln.

Die wirtschaftliche Grundlage für die Erhaltung und Pflege der überwiegend von älteren Menschen bewohnten Gebäude in den vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sollen langfristig Einkünfte aus der Beherbergung von Fremdgästen bilden. Stadträumliche und verkehrliche Voraussetzungen sind dazu die Neuordnung und Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume und eine altstadtverträgliche Lösung für die Unterbringung der zukünftig größeren Anzahl von privaten Fahrzeugen. Sie muß auf die Anforderungen der Wohnruhe und der Wohnumfeldqualität abgestimmt sein.

Außerdem sollen zur Erhaltung der Bebauung und zur Stärkung der wirtschaftlichen Lebensfähigkeit der Altstadt Lösungen für eine in Teilen der Altstadt notwendige und erwünschte ergänzende neue Bebauung gefunden werden. Eine bauliche Ergänzung ist wegen des Stadtgrundrisses und der weitgehend erhaltenen Straßenräume nur in die Blockinnenräume der regelmäßig aufgeteilten Altstadt möglich. Zur Klärung möglicher nachteiliger Auswirkungen für die übrige, einen Baublock bildende Bebauung ist es erforderlich, angemessene und verträgliche Bebauungsvorschläge zu entwickeln, die sowohl zur Stärkung des Versorgungsbereichs in der Stadtmitte als auch zur Verbesserung des Wohnungsangebots in den vorwiegend dem Wohnen dienenden Teilen der Altstadt beitragen können.

Die enge Verflechtung der städtebaulichen, verkehrlichen und grünordnerischen Verhältnisse in der Altstadt, die große Abhängigkeit der erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen von einander und die Möglichkeiten zur Verbesserung des Sanierungserfolges bei einer Bündelung mehrerer, auch unterschiedlicher Maßnahmen haben während der Vorbereitenden Untersuchungen und der anschließenden Beratungen über eine zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes in den politischen Gremien trotz erkennbarer Gefahren und Nachteile zur Entscheidung geführt, die gesamte von der Stadtmauer umgebene Altstadt, mit Ausnahme der Grundstücke an der Nordseite der Komturstraße, als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen.

3. Ziele und Zwecke der Sanierung

Mit den bei der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken verfolgt die Stadt gleichzeitig Ziele und Zwecke der beabsichtigten gesamtstädtischen Entwicklung:

- Stärkung und Entwicklung des Bereichs Burgstraße-Marktplatz-Köthener Straße als Schwerpunktbereich öffentlicher und privater Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für die Bevölkerung der Stadt und des Nahbereichs
- Erhaltung der Altstadt und Entwicklung als bevorzugter Wohnstandort im Stadtgebiet und im Raum Köthen-Dessau
- Entwicklung der Altstadt für den Fremdenverkehr und Erhaltung ihres historischen Charakters als Schiffer- und als Hafenstadt
- Entlastung der Altstadt von überörtlichem und innerstädtischem Durchgangs- und Binnenverkehr

Zu den Zielen und Zwecken der Sanierung gehören außerdem:

- die Modernisierung von Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäuden, die Beseitigung baulicher, konstruktiver und bauphysikalischer Mängel, die Verbesserung der technischen Ausstattung von Gebäuden, Arbeitsstätten und Wohnungen
- die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zur Verbesserung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit, zur Beseitigung von Nutzungskonflikten und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- die grünordnerische und bauliche Neuordnung der von Gebäuden umschlossenen Blockinnenräume nach den Bedürfnissen der Anwohner, mit der Wohnnutzung verträgliche Anordnung und Gestaltung von Einstellplätzen
- der Anschluß aller Gebäude und Grundstücke an zentrale Versor- und Entsorgungseinrichtungen, umweltgerechte Ableitung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf öffentlichen und privaten Freiflächen
- die Neuordnung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse zur Schaffung verkehrsfreier Bereiche (z.B. Einkaufsbereich um Markt und Köthener Straße) und verkehrsberuhigter Anliegerstraßen und -wege (z.B. in vorwiegend dem Wohnen dienenden Bereichen), Fuß- und Radwege für Bewohner, Besucher und Gäste der Altstadt und des Hafens und zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Einkaufs-, privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen und zur angemessenen und nutzungsverträglichen Anordnung und Gestaltung der Flächen für abgestellte Fahrzeuge
- die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen und Erholungs-, Sport- und Erlebnisbereiche
- die Erhaltung des für die Schifferstadt charakteristischen Stadtbildes und der für die Stadt typischen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen, an einigen Straßen auch dreigeschossigen Bebauung, als erlebbarer stadträumlicher Einheit
- die Erhaltung des aus stadtgeschichtlichen und stadtgestalterischen Gründen schützenswerten Bestandes an Gebäudegruppen, Gebäuden, Bauteilen, Gestaltungselementen, Freiflächen, Bepflanzungen.

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Durchführung baulicher Sanierungsmaßnahmen verschiedene Verfahren vorgesehen. Sie sind auf unterschiedliche Anforderungen an die Durchführung der Gesamtmaßnahme abgestimmt. Die Entscheidung über das geeignete Verfahren richtet sich nach dem erarbeiteten Gesamtkonzept für die Sanierung und den erforderlichen Ordnungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen, Grunderwerb und Modernisierungen.


Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen ist es zweckmäßig, die Sanierung in Aken im normalen Verfahren durchzuführen und die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB anzuwenden. Dieses Verfahren ermöglicht es, eingetretene Wertsteigerungen zu prüfen und eine Regelung für die Zahlung von Ausgleichsbeträgen zu finden.

Die nach dem gegenwärtigen Stand der planerischen Vorüberlegungen absehbaren Einzelmaßnahmen der Sanierung werden jeweils nur wenige Bürger im Sanierungsgebiet direkt betreffen. Sollten sich einzelne Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen auswirken, so wird die Stadt nach § 180 BauGB mit den Betroffenen Vorstellungen entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können.

Aken (Elbe), den 30.01.1992

Siegel




.....
(Müller)
Bürgermeister