

STADT MEISSEN



Vorbereitende Untersuchungen
im Gebiet
MEISSEN-CÖLLN

Stadt Meißen

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Meißen-Cölln“

Auftraggeber:



Stadt Meißen
Markt 1
01662 Meißen

Auftragnehmer:

dieSTEG

Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Zusammenarbeit:

ARCHITEKTURBÜRO
LANGER
ARCHITECTURE | STADTBAU
PUBLISHING | WEB-DESIGN

STADTPROJEKT MEISSEN
Architekturbüro Langer
Dr.-Eberle-Platz 5d
01662 Meißen

Auftragsnummer:

69750

Stand:

Oktober 2008

INHALT		Seite
1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Vorwort	1
1.2	Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen	2
2	SANIERUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1	Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch (Schema)	3
2.2	Sanierung nach dem "Besonderen Städtebaurecht" des BauGB	4
2.3	Ablauf der Antragstellung und vorbereitenden Untersuchungen	7
3	RAHMENBEDINGUNGEN	8
3.1	Lage der Stadt in der Region	8
3.2	Lage des Untersuchungsgebietes	9
3.3	Vorliegende Planungen	11
3.4	Geschichtliche Entwicklung	14
3.5	Städtebauliche Struktur	17
4	BESTANDSAUFNAHME	20
4.1	Grundstücksbestand	20
4.1.1	Abgrenzung	20
4.1.2	Eigentum	21
4.1.3	Gebietsnutzung	22
4.1.4	Altlasten	24
4.1.5	Schutzgebiete	24
4.2	Gebäudebestand	26
4.2.1	Denkmale	26
4.2.2	Gebäudenutzung	26
4.2.3	Bauzustand	28
4.2.4	Baualter	31

4.3	Wohnungsbestand	32
4.3.1	Wohnungszustand	32
4.3.2	Wohnungsgrößen	34
4.3.3	Wohnungsleerstand	36
4.4	Wohnbevölkerung	38
4.4.1	Bevölkerungsverteilung	40
4.4.2	Altersstruktur	41
4.5	Freiflächen	45
4.5.1	Verkehrsflächen	45
4.5.2	Öffentliche Grün- und Freiflächen	50
4.5.3	Private Grün- und Freiflächen	51
4.6	Handel und Gewerbe	52
4.7	Verkehrssituation	53
4.8	Soziale und technische Infrastruktur	57
4.9	Stadtbild	60
5	STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE	62
5.1	Funktionale und gestalterische Mängel	62
5.2	Bausubstanz mit erheblichen Mängeln und teilweise Leerstand	65
6	BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG AN DER SANIERUNG	66
6.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	66
6.2	Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden	67
6.2.1	Ergebnis der Akteursbefragung	68
6.2.2	Ergebnis der Eigentümerbefragung	71
6.2.3	Ergebnis der Gewerbebefragung	80
6.2.4	Bewertung der Beteiligtingespräche	83
7	SANIERUNGSNOTWENDIGKEIT UND ZIELSETZUNG	85
7.1	Sanierungsnotwendigkeit	85
7.2	Fördergebietsabgrenzung	85
7.3	Leitbild der Sanierung	86
7.4	Allgemeine Sanierungsziele	91

8	NEUORDNUNGSKONZEPT	92
8.1	Nutzung	92
8.2	Bebauung	92
8.3	Erschließung	94
8.4	Freiflächen	96
9	MAßNAHMEN	98
10	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	99
11	SOZIALPLAN	102
11.1	Grundsätze	102
11.2	Problemgebiete	102
11.3	Problemgruppen	103
11.4	Zielsetzungen des Sozialplanes	105
12	EMPFEHLUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG	107
12.1	Förmliche Festlegung	107
12.2	Auswahl des Sanierungsverfahrens	107
12.3	Rechtskraft	109
12.4	Weiteres Vorgehen	110
ANHANG		111
	Planteil	

PLANVERZEICHNIS

Plan 01	Abgrenzungsplan
Plan 02	Eigentumsverhältnisse
Plan 03	Flächennutzung
Plan 04	Altlastenverdachtsflächen
Plan 05	Schutzgebiete
Plan 06	Denkmale
Plan 07	Gebäudenutzung (EG)
Plan 08	Bauzustand
Plan 09	Baualter
Plan 10	Wohnungszustand (quartiersweise)
Plan 11	Wohnungsgröße (quartiersweise)
Plan 12	Wohnungsl Leerstand (quartiersweise)
Plan 13	Bevölkerungsverteilung (Einwohnerdichte, quartiersweise)
Plan 14	Altersstruktur (quartiersweise)
Plan 15	Verkehrsflächen (Bauzustand, Material)
Plan 16	Analyse Verkehrssituation
Plan 17	Soziale Infrastruktur
Plan 18	Städtebauliche Missstände
Plan 19	Neuordnungskonzept
Plan 20	Maßnahmekonzept
Plan 20a	Maßnahmekonzept-Detail: Grüne Achse von Cölln
Plan 20b	Maßnahmekonzept-Detail: Grüne Achse von Cölln
Plan 21	Abgrenzungsvorschlag

1 EINFÜHRUNG

1.1 Vorwort

In Meißen ist die Sanierung des rechtselbischen Stadtteils Cölln seit Jahren ein wichtiges Thema. Nachdem bereits am 28.03.2001 der Stadtrat die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Meißen-Cölln beschlossen hatte, stellte die Stadt Meißen mit einer präzisierten Gebietskulisse am 27.10.2006 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) für das Programmjahr 2007.

Mit Bescheid vom 04.10.2007 wurde die Stadt in das Programm aufgenommen.

Im Januar 2008 beauftragte die Stadt Meißen die STEG Stadtentwicklung GmbH Niederlassung Dresden mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB in dem Gebiet. Für die Bestandsanalyse und die Erstellung des Neuordnungskonzeptes als Bestandteil der VU verpflichtete die STEG den ortsansässigen Freien Architekten Dr.-Ing. Claus-Dirk Langer.

Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen sollen die Grundlagen für die Beurteilung der geplanten Sanierung und deren Notwendigkeit geschaffen werden. Deshalb wurden auch in Meißen-Cölln die städtebaulichen, strukturellen und sozialen Verhältnisse erhoben und analysiert. Im Ergebnis dieser Analyse wurden die allgemeinen Ziele der Sanierung erarbeitet und deren Umsetzung und Realisierbarkeit geprüft.

Parallel dazu fand eine Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden statt sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Das Ergebnis dieser vorbereitenden Untersuchungen wird mit dem vorliegenden Bericht vorgestellt.

1.2 Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Bei den vorbereitenden Untersuchungen werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse untersucht und Zusammenhänge hergestellt. Stadtbild und Freiflächen werden analysiert, Eigentumsverhältnisse, die Art der Gebäudenutzung sowie der Zustand der Bausubstanz beschrieben.

Im Ergebnis dessen werden die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet definiert, die in einen Maßnahmenplan und eine erste Kostenschätzung münden.

Im Neuordnungskonzept ist der angestrebte Zustand des Sanierungsgebietes nach der Realisierung der Maßnahmen dargestellt.

Weiterhin werden auch eventuell nachteilige Auswirkungen für Beteiligte dargestellt und versucht, Hilfestellungen aufzuzeigen.

In Meißen-Cölln konnte bei der Erhebung verschiedener Daten auf Material aufgebaut werden, welches die Stadtverwaltung bereits in den vergangenen Jahren zusammengetragen hatte. So erfolgte bereits 2006 eine umfangreiche Analyse des Wohnungsbestandes, deren Daten zu aktualisieren waren.

Dank des Umstandes, dass das Untersuchungsgebiet in einem Stadtteil liegt, für den die Stadt einen Antrag auf Mittel aus dem Europäischen Strukturfonds für Regionale Entwicklung (EFRE 2007 – 2013) gestellt hat und in diesem Zusammenhang bereits Analysen stattfanden und für den auch ein Stadtentwicklungskonzept (SEKo) mit Stand vom März 2008 vorliegt, konnten umfangreiche Synergie-Effekte genutzt werden.

2 SANIERUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch (Schema)

ABLAUF EINER SANIERUNG

NACH DEM BAUGESETZBUCH

Phase 1

Grobanalyse und Antragstellung für das Sanierungsprogramm

- . Feststellung u. Analyse der städtebaulichen Missstände
- . Gestaltungskonzept
- . Maßnahmenplan
- . Kosten- und Finanzierungsübersicht

Phase 2

Vorbereitende Untersuchungen

- . Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- . Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- . Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- . Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- . Grundzüge zum Sozialplan
- . Städtebauliches Neuordnungskonzept
- . Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht

Stadtratsbeschluss

Förmliche Festlegung

Phase 3

Sanierungsdurchführung

- . Betreuung und Beratung der Stadt und der beteiligten Bürger
- . Stadtplanerische Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan)
- . finanzielle Abwicklung (Treuhandvermögen)
- . Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
- . Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)
- . Erschließung
- . bauliche Realisierung

Stadtratsbeschluss

Aufhebung der förmlichen Festlegung

2.2 Sanierung nach dem "Besonderen Städtebaurecht" des Baugesetzbuches

Grundlage für die Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme sowohl in rechtlicher als auch verfahrenstechnischer Sicht bildet das 2. Kapitel des Baugesetzbuches (Neufassung vom Januar 2007). Im nachfolgenden einige Auszüge aus dem BauGB zur Thematik des "Besonderen Städtebaurechtes".

Städtebauliche

Sanierungsmaßnahmen

BauGB § 136

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."

Sanierungsmerkmale

BauGB § 136

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,

- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

Vorbereitende Untersuchungen BauGB § 141

"Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen." (BauGB)

Auswirkung einer
Sanierungsmaßnahme
BauGB § 141

"Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." (BauGB)

Sanierungssatzung
BauGB § 142

"Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung)." (BauGB)

Fragestellungen für
die Vorbereitenden
Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen haben im wesentlichen zwei Fragenkomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt Realisierungschancen und Mitwirkungsbereitschaft.

Die Finanzierung der Maßnahme ist mit der Übernahme in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm gesichert.

2.3 Ablauf der Antragstellung und der vorbereitenden Untersuchungen

28.03.2001	Beschluss des Stadtrates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss-Nr. 02-20/01)
08.06.2001	Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11/2001
September / Oktober 2006	Erarbeitung der Antragsunterlagen zur Aufnahme in das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (grobe Analyse, Maßnahmenplan, vorläufige KuF)
27.10.2006	Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP), Programmjahr 2007
04.10.2007	Zuwendungsbescheid der SAB, Bestätigung der Aufnahme in das Programm, erste Bewilligung finanzieller Mittel für die Jahre 2007 bis 2011
Dezember 2007	Beauftragung der STEG Stadtentwicklung GmbH Niederlassung Dresden mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
04.03.2008	Bürgerversammlung, Auftakt zur Bürgerbeteiligung
April 2008	Gespräche mit Beteiligten, Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Mai 2008	Auswertung der Befragung
Mai / Juli 2008	Bestandsaufnahme und Analyse, Neuordnungskonzept
Oktober 2008	Bericht im Meißner Stadtrat über die vorbereitenden Untersuchungen
November 2008	Bestätigung des VU-Berichtes durch den Stadtrat, Beschluss der Sanierungssatzung 2. Bürgerversammlung

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Stadt in der Region

Meißen liegt im Verdichtungsraum „Oberes Elbtal“ und ist eingebettet in das Elbtal und die angrenzenden Seitentäler. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt 22 km.

Die sich in Meißen kreuzenden Bundesstraßen B 101 (Aue – Berlin) und B 6 (Görlitz – Göttingen) sind wichtige Verkehrsadern, die unter anderem auch den Anschluss an das Autobahnnetz gewährleisten. Eine für Meißen bedeutende regionale Achse stellt die Staatsstraße 177 zum Unterzentrum Wilsdruff mit Verbindungsfunktion dar.



Die Anbindung an die Autobahnen, über die S 177 zur A 4 (AS Dresden-Altstadt – 22 km, Wilsdruff – 14 km), A 13 (Radeburg – 21 km) und A 14 (Nossen-Ost - 21 km) und die A 17 (Dresden-West – 17 km) verstärkt die günstige geographische Lage. Durch die Eisenbahn (S-Bahnlinie S 1 Meißen/Triebischtal - Schöna) ist die Stadt unmittelbar mit der Landeshauptstadt Dresden verbunden. Von Meißen aus erreicht man auf einer Nebenstrecke mit der Regionalbahn über Nossen und Döbeln die Stadt Leipzig.

Eine überregionale Achse der Eisenbahn (ICE, IC und RE-Linie) von Dresden über Riesa nach Leipzig tangiert Meißen bei Weinböhla und Niederau.

Mit einer Entfernung von 25 km bietet der Flughafen Dresden Klotzsche Anschluss an den internationalen Flugverkehr. Mittelfristig wird eine Verbesserung der Anbindung an die Autobahnen und den Flughafen durch entscheidende Baumaßnahmen an den Zufahrtsstraßen angestrebt.

Die Elbe als Wasserstraße hat für Meißen vor allem touristische Bedeutung. Eine Befahrung sowohl durch die Berufsschiffahrt, wie auch die Sportbootschiffahrt ist elbabwärts bis zur Nordsee und elbaufwärts über Melnik und weiter über die Moldau bis Prag möglich. Neben dem Elbtal übt die angrenzende „Lommatzcher Pflege“, mit ihren günstigen Bodenbedingungen und einer ertragreichen Landwirtschaft, einen großen Einfluss auf die Stadt aus. Die großräumige Einbettung der Stadt in eine vielfältige Erholungslandschaft wird durch die Nähe von Moritzburger Teichgebiet und Friedewald noch bereichert.

3.2 Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet

Im Untersuchungsgebiet leben 1.819 Einwohner auf einer Fläche von 42,8 ha (Datenbestand 31.12.2006). Das Gebiet erstreckt sich über eine Länge von etwa 1 km entlang des rechten Elbufers und umfasst einen großen Teil des Stadtteiles Cölln (statistischer Bezirk 30). Es bildet den zentralen Teil dieses rechtselbischen Stadtgebietes von Meißen mit einer Vielzahl unter Denkmalschutz stehender historischer Bauten, Industriebrachen des 19. und Wohnviertel des 20. Jahrhunderts.

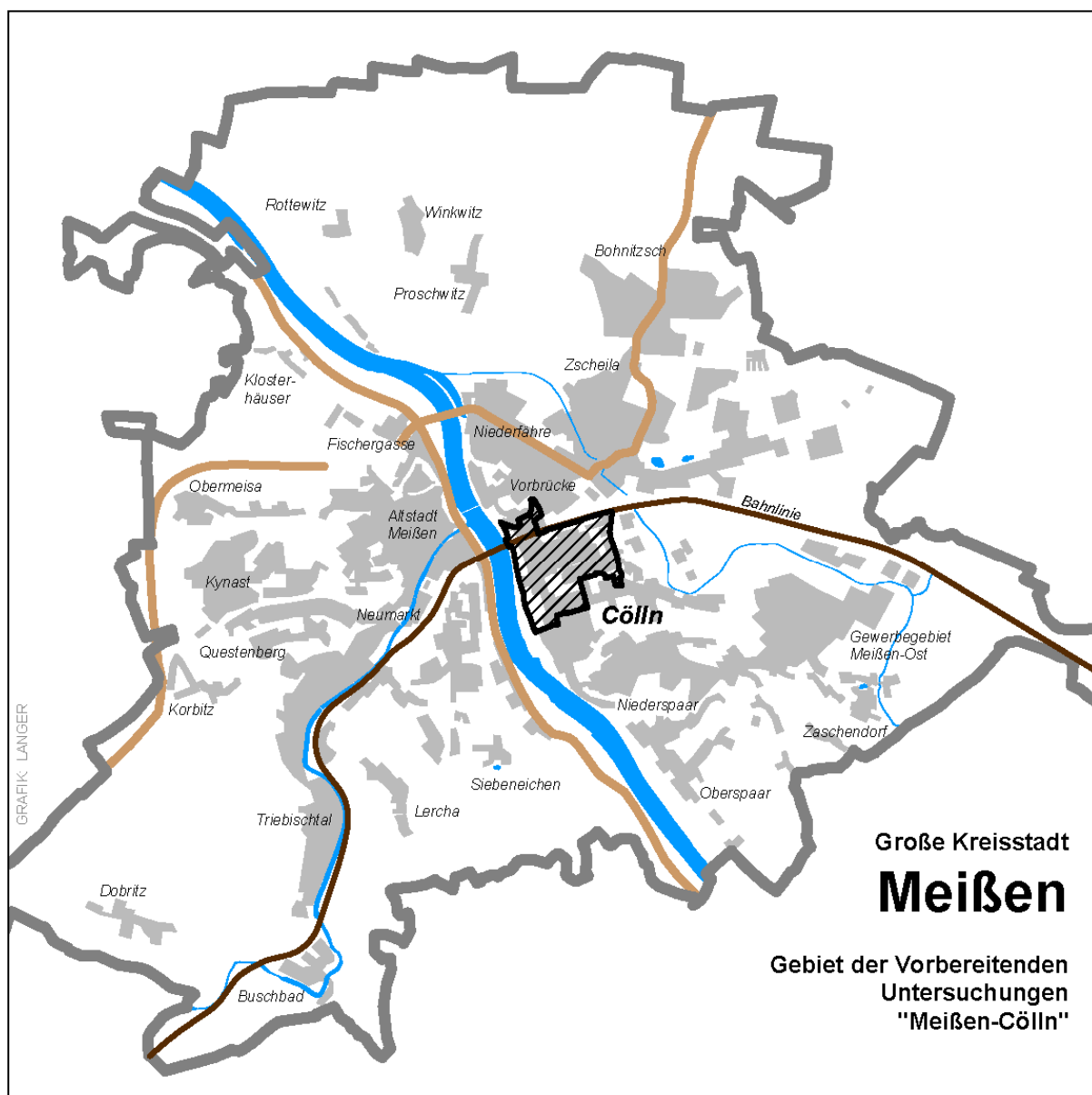
Im Norden wird das Gebiet tangiert durch den Verlauf der Bahnlinie Dresden – Meißen - Döbeln – Leipzig; der zentrale Bereich um den Bahnhof wurde, obwohl jenseits der Bahnlinie gelegen, wegen seiner städtebaulichen Bedeutung in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen.

Cölln nimmt die ebene und größtenteils hochwasserfreie Siedlungsfläche südlich des Ratsweinberges bis zum Fuße des Spaargebirges ein; in Nord-Süd-Richtung verläuft die

Sächsischen Weinstraße (Dresdner Straße) quer durch das Gebiet, der Elberadweg Hamburg – Dresden tangiert es am westlichen Rand.

Mit der am westlichen Elbufer gelegenen Meißner Altstadt ist das Gebiet direkt nur über den Fuß- und Radweg auf der Eisenbahnbrücke verbunden und indirekt über den Stadtteil Niederfahre mittels der beiden Elbe-Straßenbrücken.

Zum nördlich gelegenen übrigen Meißner Stadtgebiet gibt es nur zwei Straßenverbindungen mit Verkehrseinschränkung: die beiden Bahnunterführungen (Dresdner Straße und Fabrikstraße) mit eingeschränkter Durchfahrtshöhe. Das Gebiet hat eine direkte Anbindung an das Gewerbegebiet Meißen-Ost, die zukünftig als Bestandteil der Elbtalstraße Meißen – Coswig - Radebeul – Dresden-Niederwartha (Autobahn-Anschlussstelle Dresden-Altstadt) an Bedeutung gewinnen wird.



3.3 Vorhandene Planungen

Für das Gebiet sind folgende übergeordnete Planungen maßgebend:

1. Landesentwicklungsplan 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 19/2003 vom 31.12.2003, rechtskräftig seit 01.01.2004)
2. Regionalplan in der Fassung vom 31.08.1999, geändert am 14.11.2000, rechtskräftig seit 03.05.2001 (gegenwärtig in einer Überarbeitungsphase)
3. Flächennutzungsplan der Stadt Meißen, beschlossen am 01.03.2006 (Beschluss-Nr. 05-18/06), rechtskräftig mit Veröffentlichung am 23.06.2006
4. Städtebauliches Entwicklungskonzept Meißens (SEKo), Stand vom März 2008
5. Integriertes Handlungskonzept (IHAK, Grobkonzept) für den Entwicklungsbereich Cölln / Niederfähre (in Bearbeitung), als Grundlage für Maßnahmen im Rahmen des Strukturfondsprogramm der EU (EFRE 2007-2013)

Insbesondere das übergeordnete Stadtentwicklungskonzept Meißens (SEKo) mit Planungsstand März 2008 ist bei der Vorbereitung des Sanierungsgebietes zu berücksichtigen. Da es mit seinen Teilkonzepten zu den einzelnen Entwicklungsbereichen Wohnen, Wirtschaft, Verkehr, Soziales usw. die Stadtentwicklung umfassend beschreibt, liefert es bereits sehr konkrete Zielvorstellungen und Planungsansätze, die im zukünftigen Sanierungsgebiet Cölln umzusetzen sind.

Ähnliches gilt für das Integrierte Handlungskonzept, das gegenwärtig als Grobkonzept erarbeitet wird und nach Aufnahme des Gebietes in das EFRE-Förderprogramm verfeinert werden soll.

So finden sich unter anderem folgende Maßnahmepakete sowohl im SEKo der Stadt Meißen (dort z.B. im Zeit- und Kostenplan) als auch im Integrierten Handlungskonzept (Grobkonzept) Cölln / Niederfähre wieder:

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Brachenentwicklung Cölln, insbesondere Elbdom / Lutherplatz
- Ausbau Fabrikstraße / Zschendorfer Straße
- Aufwertung Landschaftsraum Elbe
- allgemeine Gebietsentwicklung Cölln

Das Stadtgebiet Cölln ist im SEKo als konsolidierungswürdig eingeschätzt und genießt hohe Priorität.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen folgende städtebauliche Planungen und Satzungen vor:

1. Gestaltungssatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen“ von 1995.
Diese Satzung zur Bewahrung des Ortsbildes regelt für die Bebauung entlang des Elbufers einschließlich der angrenzenden Höhen die Gestaltung baulicher Anlagen und die von Werbeanlagen.
2. Beschluss für Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB im Stadtteil Cölln (2001).
Durchgeführt wurden 2001/02 eine Einwohnerversammlung, Eigentümerbefragung und 2006 eine Wohngebäudeanalyse. Mit der Elbeflut 2002 kam das Verfahren zum Erliegen. Ein Teil der Ergebnisse in aktualisierter Form fand Verwendung bei der Antragstellung zur Aufnahme des Gebietes in das Programm städtebaulicher Denkmalschutz (SDP) 2005 (abgelehnt) und bei der hier vorliegenden Untersuchung.
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim Dresdner Straße 34“
Satzungsbeschluss 2001, Planung abgeschlossen und Vorhaben realisiert: Seniorenpflegeheim „Carpe Diem“
4. Klarstellungssatzung „Dresdner Straße nördlicher Abschnitt“
Die Satzung regelt die Bebaubarkeit der zwischen Dresdner Straße und Elbufer gelegenen Grundstücke. Es wurde der Innenbereich abgegrenzt und damit die Überbauung der ufernahen begrünter Grundstücksflächen ausgeschlossen.
5. B-Plan-Verfahren „Quartier Elbdom“
Aufstellungsbeschluss 2007. Mit der Planung soll eine Neuordnung der Industriebrache „Elbdom“ einschließlich Neugestaltung des Lutherplatzes erfolgen.

Während der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeheim Dresdner Straße 34“ realisiert und die Gebäude errichtet sind, befindet sich der Bebauungsplan „Quartier Elbdom“ noch in der Aufstellungsphase. Die mit dem Aufstellungsbeschluss zeitgleich verabschiedete Satzung über eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB für das Gebiet wurde am 26.01.2007 veröffentlicht und gilt für die Dauer zwei Jahren (§ 17 BauGB).

Der zu erstellende Bebauungsplan soll für das Gebiet die städtebauliche Neuordnung regeln, welche folgende Schwerpunkte umfasst (Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2006):

- geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Nachnutzung der Gewerbebrache „Elbdom“
- die Ergänzung der viergeschossigen gründerzeitlichen Wohnsubstanz (sanieret) durch eine mindestens dreigeschossige Bebauung im nördlichen und nordwestlichen Bereich
- Gestaltung des Lutherplatzes
- Prüfung auf Verzicht des Parkes
- Öffentlicher Durchgang in Verlängerung der Badgasse
- Prüfung des Verkehrskonzeptes die Kirchgasse und die Zschendorfer Straße (Einmündung Dresdner Straße) betreffend
- Sicherung von zukünftigen Fußwegflächen
- Sicherung einer kleinteiligen niedriggeschossigen Bebauung im Bereich der Kirchgasse als Bezug zur ehemaligen dörflichen Struktur Cöllns.

3.4 Geschichtliche Entwicklung des Stadtteils Cölln

Cölln wurde vermutlich um 1170 durch Siedler planmäßig als „Colonia“ gegründet und erhielt mit dem Bau einer romanischen Kirche (um 1170 bis 1200, an der Stelle der jetzigen Urbanskirche), dem Marktplatz (jetziger Lutherplatz) und einem rechtwinkligen Straßenraster die typische Form einer deutschen Stadtgründung des 12./13. Jahrhunderts. Im Wettlauf mit dem benachbarten Meißen geriet die neue Ansiedlung jedoch immer mehr ins Hintertreffen, insbesondere, als die „Oberfähre“ durch die neu gebaute Elbbrücke ersetzt wurde und damit der wichtigste Ost-West-Handelsweg nach Norden verschoben und Cölln de facto von diesem abgehängt wurde. Ab 1230 stagnierte die Entwicklung und die städtische Anlage nahm immer mehr dörflichen Charakter an.

Erstmals schriftlich erwähnt wurde der Ort in einer am 26. März 1233 ausgestellten Urkunde, die von Grundstücksverhandlungen des Meißner Bischofs mit anderen Klerikern bei einer Zusammenkunft am Cöllner Friedhof am 22. Februar 1233 berichtet.

Einziges nachgewiesenes Zeugnis für die bauliche Tätigkeit im 14./15. Jh. ist die Sakristei der Urbanskirche; andere Bauten dieser Zeit haben sich offenbar nicht erhalten. Eventuell könnten noch Teile des Erdgeschoss-Mauerwerks vom „Cöllner Schlösschen“, dem ehemaligen Rittergut an der Dresdner Straße 24, aus dieser frühen Zeit stammen. Ein Portal an dessen Rückseite weist einen für die Gotik charakteristischen Spitzbogen und ungewöhnliche Wandstärken auf.

Aus Quellen ist bekannt, dass nach der Reformation eine Dorfschule entsteht; der noch vorhandene Bau an der Dresdner Straße stammt allerdings aus der Zeit um 1750.

Im Dorf Cölln fand sich nach dem Dreißigjährigen Krieg eine stark anwachsende Gemeinde, so dass die alte Kirche 1692 bis 1701 durch die größere barocke Urbanskirche ersetzt werden musste. 1813 kam es zur fast völligen Zerstörung Cöllns, als Napoleons Truppen vom Plossen aus die in Cölln einrückenden russischen Truppen mit Kanonen beschossen und der Ort niederbrannte. Nur wenige Steinbauten und noch weniger Fachwerkbauten überstanden diese Katastrophe.

Unmittelbar danach begann der Wiederaufbau des Ortes. Viele der heute noch erhaltenen bäuerlichen Gehöfte, schlichte zweigeschossige Bauten mit Fachwerk im Obergeschoss, stammen aus dieser Zeit (1820/30).

Um 1850 setzte in Cölln die industrielle Entwicklung ein. Der Ort hatte gegenüber Meißen den großen Vorteil, umfangreiche freie Flächen für Industrie- und Wohnbauten bieten zu können und erhielt 1860 sogar einen Bahnhof und damit Gleisanschluss - eine wichtige

Voraussetzung für weitere Gewerbeansiedlungen. Zahlreiche neue Betriebe entstanden, sogar Firmen aus Meißen siedelten nach Cölln wegen der besseren Bedingungen um. Die Siedlungsfläche und Einwohnerzahl vergrößerte sich rasant: Von wenigen hundert Einwohnern um 1800 stieg die Einwohnerzahl bis 1895 auf 7.948; und 1900 waren es schon 11.310. Bauliches Zeugnis dieser Entwicklung ist die neogotische Johanneskirche.

Bei dieser stürmischen städtebaulichen Entwicklung entstanden neue Gründerzeit-Wohnquartiere in den typischen Formen des späten 19.Jh., die teilweise die ältere dörfliche Bebauung integrierten. Das Straßenraster der Gründerzeitbauten nahm aber nur ansatzweise das ursprüngliche rechtwinklige Raster der mittelalterlichen Gründung auf, welches sich ohnehin nur in Form von gekrümmten Wegen und Pfaden im Dorfe erhalten hatte oder im Falle des Marktplatzes, später Dorfgangers, stark in den Ausmaßen reduziert worden war.

1890 schloss sich Niederfähre mit Vorbrücke an Cölln an; dieses wiederum vereinigte sich am 1. Januar 1901 mit dem linkselbischen Meißen.

Von diesem Zeitpunkt an war die seit 700 Jahren selbständige Gemeinde Cölln ein Stadtteil Meißens.

Nach dem Zusammenschluss von Meißen und Cölln entstanden auf Cöllner Stadtgebiet mehrere öffentliche Bauten von gesamtstädtischer Bedeutung, wie zum Beispiel das Landkrankenhaus am Robert-Koch-Platz, das Elektrizitätswerk auf der Brauhausstraße und das Finanzamt an der Loosestraße. Der in Cölln gelegene Meißner Bahnhof wurde 1929 durch einen großzügigen Neubau ersetzt. Cölln war mit dem Eisenbahnanschluss und den weitläufigen Fabrikanlagen ein wichtiger Industriestandort für das wachsende Meißen. Die bebaute Fläche dehnte sich mit Wohnquartieren in meist geschlossener Bauweise mit rechtwinkligem Straßenraster immer weiter aus.

Eine Zäsur setzte der erste Weltkrieg; das großzügig angelegte Straßenraster von Cölln blieb im südöstlichen Teil unvollendet; Wohngebäude entstanden nur noch punktuell und in offener Bauweise.

Im Zweiten Weltkrieg blieb der Stadtteil von umfangreichen Zerstörungen verschont, lediglich die Eisenbahnbrücke an der Dresdner Straße wurde gesprengt.

Nach 1945 wurden im südlichen Teil Cöllns neue mehrgeschossige Wohngebäude errichtet (jetzt überwiegend außerhalb des VU-Gebietes) und im Park des ehemaligen Rittergutes (Cöllner Schlösschen) das Restaurant „Aktivist“ einschließlich Freilichtbühne eingefügt. An

der gründerzeitlichen und dörflichen Wohnbebauung kam es zu einem immer größeren Sanierungsstau, der erst nach 1990 zögerlich abgebaut werden konnte. Durch die Schließung mehrerer Betriebe entstanden nach 1990 Brachen, von denen einige inzwischen beräumt sind, andere aber immer noch als Ruinengrundstücke städtebauliche Missstände darstellen.

Neue Impulse erhielt das Gebiet 2003 mit dem Bau des Landratsamtes an der Brauhausstraße und der Etablierung mehrerer Ärztehäuser und Einrichtungen der medizinischen und sozialen Vorsorge und Betreuung.

3.5 Städtebauliche Struktur

Das VU-Gebiet Cölln liegt östlich der Elbe und orientiert sich mit seinem städtebaulichen Schwerpunkt an der Nord-Süd-Achse Dresdner Straße und mehreren rechtwinklig dazu verlaufenden Straßenachsen. Hier lag auch der alte Siedlungskern, von hier ging die städtebauliche Entwicklung aus, die nach Osten und Süden zu immer offenerer und lockerer Struktur hervorbrachte. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung unterschiedlichster Struktur; die größeren Gewerbeflächen befinden sich in den östlichen und nördlichen Randlagen.

Ein starker Einschnitt in der Siedlungsstruktur ist die ost-westwärts verlaufende Bahnlinie, die auf einem Bahndamm verläuft und bis vor wenigen Jahren noch von einem breiten Streifen bahnbetrieblicher Anlagen (Güterbahnhof) gesäumt wurde. Sie trennt Cölln vom nördlichen Stadtgebiet deutlicher als jede natürliche Grenze. Eine Verbindung ist nur mittels der Bahnunterführungen an der Dresdner Straße und der Fabrikstraße vorhanden.

Charakteristisch für Cölln ist der breite begrünte Uferstreifen an der Elbe, eine insgesamt lockerere und durchgrünere Bebauungsstruktur gegenüber dem linkselbischen Meißner Stadtzentrum, aber auch eine sehr durchmischte Struktur unterschiedlicher Bauformen verschiedenen Baualters.

Diese heterogene städtebauliche Struktur ist zurückzuführen auf die geschichtliche Entwicklung und die Topografie des Gebietes und lässt sich in folgende Kategorien fassen:

Ehemaliger Dorfkern und vorstädtische Bebauung des 18./19. Jh.

Das Zentrum des Untersuchungsgebietes ist gleichzeitig auch der Mittelpunkt des ursprünglich als Kolonistensiedlung gegründeten und später zum Dorf geschrumpften Cöllns (Dresdner Straße / Lutherplatz). In diesen Bereichen hat sich punktuell die dörfliche Bebauung des 18. und 19. Jh. erhalten: zweigeschossige Wohn- und Wirtschaftsbauten, in den Obergeschossen meist in Fachwerk ausgeführt, oft in Giebelstellung zur Straße. Die Bauten werden mitunter durch unmaßstäblich eingefügte Wohngebäude der Gründerzeit eingeeengt und überragt und vermitteln insgesamt kaum noch einen Eindruck vom einstigen Siedlungskern, sind aber als Einzelobjekte erhaltenswert und stehen meist unter Denkmalschutz. Das planmäßige Raster der Siedlung Cölln wurde im Verlauf der Jahrhunderte aufgegeben und im 19. Jh. durch ein neues Raster überbaut. Der einst etwa

100 m im Quadrat messende Cöllner Marktplatz ist seit dem Mittelalter auf den nur noch halb so großen Lutherplatz geschrumpft.

Gründerzeitliche Wohnbauten in geschlossener Quartiersbebauung

Ab der Mitte des 19. Jh. wuchs mit der Ansiedlung von Industriebetrieben der Arbeitskräftebedarf und es entstanden unmittelbar neben den Betrieben auf einem rechteckigen Straßenraster mehrgeschossige Wohnbauten in geschlossener Bauweise – die typische Gründerzeitbebauung. Diese besitzt in der Fassadengestaltung beachtliche Qualitäten und eine heute noch vorhandene Geschlossenheit (Zaschendorfer Straße, Lutherplatz, Kurt-Hein-Straße) und steht deshalb teilweise unter Denkmalschutz. Andererseits weist sie durch eine starke Überbauung der Höfe, mangelnde Grün- und Freiflächen, mangelhafte Besonnungsverhältnisse und ihre unmittelbare Lage an meist stark befahrenen Straßen heutzutage städtebauliche Missstände und auch nach der teilweisen Sanierung eine hohe Leerstandsrate auf.

Gründerzeitliche Villenbebauung

Diese entwickelte sich bevorzugt an den Straßen entlang der Elbe, hier meist an der Dresdner Straße. Vereinzelt Villen finden sich auch an der ursprünglich sehr repräsentativ angelegten Zaschendorfer Straße und im südöstlichen, stark durchgrüntem Bereich von Cölln.

Wohnbebauung des 20. Jh. in offener Bauweise

Hierbei handelt es sich um zwischen 1900 und 1940 errichtete, meist zwei- bis dreigeschossige vereinzelt Wohnbauten, die oft Lücken in der seit dem ersten Weltkrieg unvollendet gebliebenen Blockbebauung Cöllns füllten.

Wohnbebauung nach 1950

Ausgeprägte Plattenbausiedlungen wie in anderen ostdeutschen Städten sind in Meißen und auch im VU-Gebiet Cölln nicht zu finden. Nur punktuell wurden in den 50er und 60er Jahren im Plangebiet Wohnbauten, allerdings in traditioneller Mauerwerksbauweise, errichtet: Ein kleiner Wohnblock befindet sich an der Brauhausstraße, einer rundet an der Herbert-Böhme-Straße eine Gründerzeitbebauung ab und zwei Blöcke flankieren die Johanneskirche. Fast alle sind seit 1990 saniert worden und weisen eine sehr geringe Leerstandsquote auf. Sie befinden sich im Eigentum der GWG.

Die städtebauliche Struktur weist infolge von Betriebsstilllegungen und Abbrüchen seit 1990 einige erhebliche Störungen auf. Hier ist eine schleichende „Perforierung“ eingetreten, da die freigewordenen Flächen bisher nur selten einer neuen Nutzung / Bebauung zugeführt werden konnten.

Dies sind u. a. ungenutzte Brachflächen an der Brauhausstraße, Fabrikstraße und Lutherstraße. Weitere Fehlstellen kündigen sich an bei den Fabrikrainen an der Dresdner Straße (ehemals Zuckersiederei „Elbdom“), dem ehem. Elektrizitätswerk an der Brauhausstraße und diversen kaum noch zu sanierenden Einzelbauten, insbesondere der ehemals dörflichen Bebauung.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Grundstücksbestand

4.1.1 Abgrenzung

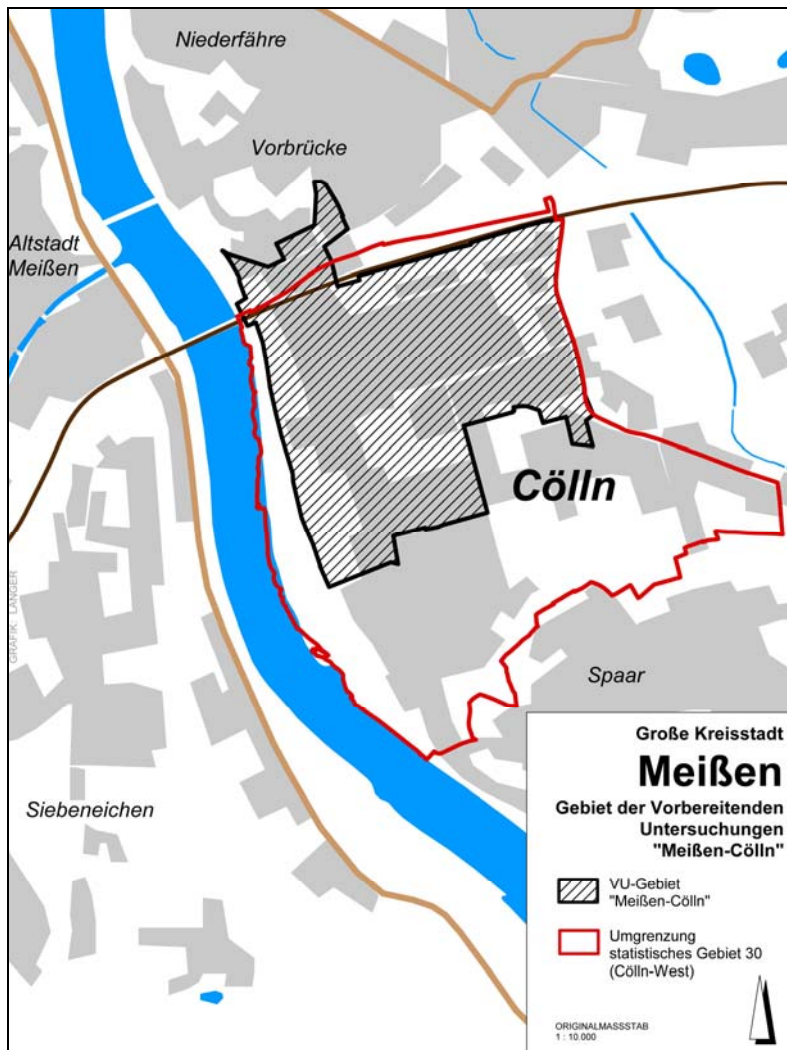
(siehe auch Plan 1)

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 358 Flurstücke der Gemarkungen Cölln und Niederfähre mit Vorbrücke, eingetragen im Grundbuch Meißen rechts der Elbe. Die Gebietsabgrenzung ist nicht identisch mit der Begrenzung der statistischen Gebiete Meißens; dies ist bei statistischen Angaben zu den einzelnen Stadtgebieten Meißens (z. B. im Flächennutzungsplan) zu beachten. Das Untersuchungsgebiet umfasst etwa die reichliche Hälfte des statistischen Gebietes Nr. 30 (Cölln-West) und etwa ein Zehntel des statistischen Gebietes Nr. 40 (Niederfähre mit Vorbrücke).

Der Abgrenzungsplan vom Einleitungsbeschluss 2001 schloss auch noch weitere Flächen mit ein, deren Entwicklung in den letzten Jahren jedoch eine Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet nicht mehr rechtfertigte, da die dortigen Missstände inzwischen beseitigt wurden (Brachen östlich der Fabrikstraße, unsanierte Wohnbebauung am Tonberg und an Teichstraße und Bergstraße). Im Interesse einer zügigen Durchführung der Sanierung und Konzentration auf die wesentlichen zu beseitigenden Missstände im Gebiet wurde die Gebietskulisse entsprechend reduziert.

Mit diesem eingeschränkten Geltungsbereich wurde die Stadt Meißen mit dem Gebiet „Meißen-Cölln“ im Herbst 2007 in das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen.

Die Abgrenzung ist im Bereich der Großenhainer Straße nicht grundstücksscharf. Hier wurde im Zuge der Untersuchungen ein Vorschlag zur Korrektur des Geltungsbereiches erarbeitet.



Lage VU-Gebiet Cölln und statist. Gebiet Nr. 30 (Cölln-West)

4.1.2 Eigentum

(siehe auch Plan 2)

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes Cölln befindet sich in privatem Grundbesitz. Zahlen- und flächenmäßig untergeordnet sind die Grundstücke der städtischen Wohnungsgesellschaft SEEG Meißen mbH und der GWG. Einen nennenswerten Umfang besitzt der Landkreis Meißen infolge mehrerer Dienstgebäude in dem Gebiet sowie in Form von Restflächen des ehemaligen Landkrankenhauses am Robert-Koch-Platz. Dessen eigentliches Grundstück ist zwar an Privat veräußert, Restflächen (Hubschrauber-Landeplatz, Parkierungsflächen, Nebengebäude) sind aber noch im Besitz des Landkreises Meißen.

Ebenfalls erwähnenswert sind die Flächen in kirchlichem Besitz. Sie umfassen die eigentlichen Grundstücke der Urbans- und der Johanneskirche einschließlich zugehörigem Friedhof sowie das Pfarramt an der Dresdner Straße und weitere, teils privatwirtschaftlich genutzte Grundstücke an der Johannesstraße.

Die Bundesrepublik Deutschland ist mit einem Grundstück an der Dresdner Straße vertreten; der Deutschen Bahn AG gehören die das gesamte nördliche Untersuchungsgebiet durchschneidenden Gleisanlagen einschließlich Bahnhofsempfangsgebäude und Bahnhofsvorplatz.

Die Stadt Meißen ist Eigentümerin aller öffentlichen Straßen und Plätze (außer Hospitalstraße und Fabrikstraße) und der Grundstücke mit öffentlicher Nutzung entlang der Dresdner Straße (Kindergarten, Freilichtbühne Elbgasse, Johannesschule, Sportplatz Wiesengasse, Stadtgärtnerei).

4.1.3 Gebietsnutzung

(siehe auch Plan 3)

Die relativ dicht bebauten Grundstücke entlang der Brauhausstraße, Kurt-Hein-Straße und Dresdner Straße sind als Mischbaufläche eingestuft, ebenso die etwas lockerer bebauten Flächen an der Fabrikstraße. Diese Klassifizierung trägt einerseits dem historisch gewachsenen Charakter dieser Quartiere Rechnung und hält gleichzeitig für die Zukunft eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten offen. Dies kommt der Kurt-Hein-Straße und der Dresdner Straße bei der angestrebten Wiederbelebung ihrer Zentrumsfunktion zu gute und ermöglicht für die Fabrik- und Brauhausstraße die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe.

Der zentrale und stärker durchgrünte Teil des Untersuchungsgebietes an der Zaschendorfer Straße und die sich südlich daran anschließenden Quartiere sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Wohngebiet an der Zaschendorfer Straße wird gegenwärtig durch einen starken Durchgangsverkehr negativ beeinträchtigt. Hier muss eine Verkehrsberuhigung erfolgen, denn der Charakter dieses Gebietes soll durchaus erhalten werden. Um die vorhandenen Läden und Gewerbebetriebe zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken, sollte dieser Bereich zum Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNV tendieren, während die Quartiere an der Johannes- und Loosestraße durch überwiegende Wohnbebauung geprägt sind.

Der Bereich zwischen Bahnlinie und Brauhausstraße war seit dem 19. Jh. ein Standort für Gewerbe und Industrie. Er ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, was den angestrebten Zielen im Untersuchungsgebiet entspricht. Diese Gebietsausweisung sichert den Erhalt der traditionsreichen Firma „Keramische Fabrik Biddelia“ an ihrem angestammten Standort und ermöglicht für die Brachflächen des ehemaligen E-Werkes sowohl die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, von öffentlichen Einrichtungen (zum Beispiel Erweiterung des Landratsamtes) als auch die Errichtung von Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke. Damit wird dieser Bereich seiner Rolle als Pufferzone zwischen dem Bahngelände und dem Stadtteilzentrum Cölln gerecht.

Das verkehrsreiche Areal um den Bahnhofsvorplatz nördlich der Bahnlinie ist als gemischte Baufläche ausgewiesen, die durch die starke Grundstücksüberbauung schon in Richtung Kerngebiet tendiert. Die hier noch vorhandenen Wohnungen sollten jedoch erhalten werden, um eine gesunde Durchmischung des Gebietes zu garantieren. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen (Wohngebäudesanierung, Lärmschutz, Hofentkernung) möglich und vor allem für die an der Großenhainer Straße unter Denkmalschutz stehenden Gebäude dringend notwendig.

Die Grundstücke zwischen Dresdner Straße und Elbufer sind in ihrem westlichen Teil als Grünflächen ausgewiesen. Die Klarstellungssatzung „Dresdner Straße nördlicher Abschnitt“ regelt hier die Bebaubarkeit. Es wurde der Innenbereich abgegrenzt und damit die Überbauung der ufernahen begrünten Grundstücksflächen, die ohnehin größtenteils im Überschwemmungsgebiet der Elbe liegen, ausgeschlossen.

Fazit: Die im Plan 03 dargestellte Gebietsnutzung berücksichtigt die aktuellen Gegebenheiten und sichert die Entwicklung des Stadtteiles. Im Bereich der Industriebrache „Elbdom“, für den ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss vorliegt und wo sich die Mehrheit der bei der Eigentümer- und Betriebsbefragung Befragten für eine Begrünung aussprach, sollte das Areal nicht grundsätzlich als „Grünfläche“ im Sinne der BauNV eingestuft werden. Damit wäre zukünftig jede Art von Bebauung auf dem Gelände ausgeschlossen.

4.1.4 Altlasten

(siehe auch Plan 4)

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwölf Flächen unterschiedlicher Größe, für die ein Verdacht auf Altlasten besteht. Die Flächen sind im Sächsischen Altlastenkataster erfasst und auch im Flächennutzungsplan der Stadt Meißen dargestellt.

Diese Altlasten rühren aus der früheren gewerblichen Nutzung der Grundstücke her und stehen meist in keinerlei Verbindung zu der heutigen Grundstücksnutzung. Es handelt sich dabei um Flächen früherer Tankstellen oder Kraftfahrzeugwerkstätten, stillgelegter Betriebe (Zuckerfabrik „Elbdom“, Metallaufbereitung Dresden, E-Werk Brauhausstraße) und des einzigen größeren noch existierenden Betriebes, der Keramischen Fabrik „Bidtelia“.

Fazit: Diese Altlasten stellen kein Hindernis für die zukünftige Entwicklung des Gebietes dar, sind jedoch wegen des erheblichen finanziellen Mehraufwandes für ihre Beseitigung ein wichtiger Kostenfaktor bei der Brachenentwicklung. Insbesondere bei der Grundstücksfreilegung des „Elbdoms“ und der Erschließung des E-Werk-Geländes an der Brauhausstraße sind sie frühzeitig zu berücksichtigen.

4.1.5 Schutzgebiete

(siehe auch Plan 5)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meißen sind für das Untersuchungsgebiet zwei archäologische Schutzgebiete, ein vermutetes Siedlungsgebiet, das Überschwemmungsgebiet der Elbe bei HQ 100 und ein Naturdenkmal ausgewiesen.

Hinzu kommt, dass das Gebiet an seiner westlichen Grenze (entlang des Elberadweges) auf der gesamten Länge an das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ und an das Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ angrenzt. Dies hat Auswirkungen auf die Bebauung und Nutzung der tangierten, im VU-Gebiet gelegenen Grundstücke und auf strukturelle Lösungsansätze.

Die Lage der Gebiete ist im Planteil dargestellt.

Das archäologische Schutzgebiet Nr. 60120-D-01, Kerngebiet Cölln, nimmt Bezug auf das Areal der Ortsgründung im 12. Jahrhundert und soll deren Spuren im Boden sichern. Dies ist zu beachten bei der Brachenentwicklung an der Brauhausstraße, Lutherstraße und am

„Elbdom“ sowie eventuelle Quartiersplanungen hinter dem „Hamburger Hof“ und zwischen Kurt-Hein- und Zschendorfer Straße. Hier ist bei Bodeneingriffen die entsprechende Fachbehörde rechtzeitig mit einzubeziehen.

Das zweite archäologische Schutzgebiet im Norden berührt das Untersuchungsgebiet kaum. Lediglich zwei Grundstücke (Großenhainer Straße 19 und Ludwig-Richter-Straße 4) sind davon betroffen. Hier handelt sich um frühes Siedlungsgebiet des Ortsteiles „Niederfähre mit Vorbrücke“

Das einzige Naturdenkmal sind die „Süntelbuchen“ auf dem Johannesfriedhof. Allein schon durch ihre Lage auf dem Friedhofsgelände sind sie von der Entwicklung oder Sanierung der Grundstücke im Gebiet nicht betroffen und ihr Status bleibt bei der Stadtteilentwicklung unangetastet.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich kein Naturschutzgebiet, kein Flächennaturdenkmal, kein besonders geschütztes Biotop, kein Geotop, keine bekannte Rohstofflagerstätte und auch kein Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen.

Das angrenzende FFH- und Landschaftsschutzgebiet ist bei der Planung zu berücksichtigen. Es bietet neben den bekannten Einschränkungen auch eine Vielzahl von Vorteilen, zum Beispiel für die Entwicklung von Grünzügen, für die Wohnwertsteigerung oder für die Entwicklung eines Radwegenetzes und ist ein wichtiger Standortfaktor für die zukünftige Ansiedlung von Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur und des Tourismus.

Fazit: Die Schutzgebiete stellen Beschränkungen dar, auf die kreativ zu reagieren ist. Gleichzeitig eröffnen sie neue Perspektiven für die Stadtteilentwicklung und können zu Standortvorteilen ausgebaut werden.

4.2 Gebäudebestand

4.2.1 Denkmale

(siehe auch Plan 6)

Im Untersuchungsgebiet stehen etwa einhundert Gebäude als Einzeldenkmale unter Schutz. Da in manchen Fällen auch die Denkmalwürdigkeit weiterer auf dem Grundstück befindlicher Gebäude nicht auszuschließen ist, ist in der „Liste der Kulturdenkmale der Stadt Meißen vom 21. August 1998“ der Denkmalbegriff vorsorglich auf das gesamte jeweilige Grundstück ausgedehnt. Im Stadtkartenwerk der Stadt Meißen sind diese Flurstücke als „Denkmal-Grundstücke“ klassifiziert. Im Plananhang vorliegender Untersuchung sind sie dargestellt.

Bei den Baudenkmalen handelt es sich einerseits um herausragende Einzelobjekte wie die barocke Urbanskirche, die neogotische Johanneskirche oder den Bahnhof im Bauhausstil. Ebenso stehen unter Schutz die erhaltenen Reste der dörflichen Bebauung Cöllns: Dorfschule, Cöllner Schlösschen und zahlreiche Fachwerk-Wohnbauten. Überwiegend handelt es sich jedoch bei den Denkmalen um die stadtbildprägenden Bauten des späten 19. Jahrhunderts, die ganze Straßenzüge dominieren (Großenhainer Straße, Kurt-Hein-Straße, Zschendorfer Straße, Cöllner Straße). Diese erhaltenswerte Gründerzeitbebauung weist ebenso wie die dörfliche Bebauung vereinzelt schwere Bauschäden auf, die bis zur Substanzgefährdung reichen und dringend einer Sanierung bedürfen.

Fazit: Der umfangreiche Denkmalbestand des Untersuchungsgebietes ist eine wesentliche Grundlage zur Ausprägung einer städtebaulichen Identität und trägt zur Identifizierung der Einwohner mit ihrem Stadtteil bei. Einzelne, in ihrer Substanz gefährdete Baudenkmale sind so bald wie möglich zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. Dies trifft insbesondere auf exemplarische Bauten der dörflichen Vergangenheit Cöllns zu (Cöllner Schlösschen, gut erhaltene Fachwerkbauten).

4.2.2 Gebäudenutzung (siehe auch Plan 7)

Analysiert und kartiert wurde im Untersuchungsgebiet die Erdgeschoss-Gebäudenutzung. Von der einst landwirtschaftlich geprägten Nutzung Cöllns ist nichts geblieben. Die ehemaligen Dreiseithöfe dienen, soweit überhaupt noch nutzbar, fast ausschließlich dem Wohnen.

Die gründerzeitliche Bebauung im Bahnhofsumfeld sowie entlang der Kurt-Hein-Straße, der Zaschendorfer Straße und im nördlichen Teil der Dresdner Straße hat einen hohen Anteil an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Bei dieser Konzentration erfüllt dieses Areal die Funktion eines Stadtteilzentrums. Auffällig ist jedoch der regelmäßig anzutreffende Leerstand einzelner Ladeneinheiten, auch in sanierten Gebäuden. Dies zeugt von Problemen in der Vermietbarkeit, aber auch von Reserven bei den Geschäftsflächen.

Im zentralen Bereich des Gebietes (östliche Kurt-Hein-Straße, Zaschendorfer Straße und deren Seitenstraßen) ist aber auch ein erstaunlich hoher Anteil von Wohnnutzung im Erdgeschoss festzustellen, der zu den Randbereichen hin mit aufgelockerter Bebauung zunimmt. Die Bauten der Herbert-Böhme-Straße, Johannesstraße und südlichen Loosestraße dienen ausschließlich dem Wohnen.

Gastronomie ist nur sehr vereinzelt im Gebiet vertreten, Hotellerie findet sich gar nicht, abgesehen vom Hotel Ross und von zwei Gästewohnungen an der Dresdner Straße. Das verwundert angesichts der idealen Lage des Stadtteils an der Sächsischen Weinstraße und dem Elberadweg. Hier gibt es Entwicklungspotenzial.

Dagegen ist die Zahl der Gesundheitseinrichtungen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dies betrifft sowohl komplette Ärztehäuser als auch Einzelpraxen, Therapie-Einrichtungen und Dienstleistungsangebote der gesundheitlichen Beratung und Betreuung in den Erdgeschossbereichen von Wohn- und Geschäftshäusern. Hinzu kommt ein für die Anzahl der Einwohner ungewöhnlich große Dichte an Apotheken – vier Apotheken für 1.809 Einwohner!

Öffentliche Einrichtungen sind die Johannesschule, das Landratsamt, Kindergarten Dresdner Straße, die Kirchen und der Bahnhof.

Es gibt nur wenige Handwerksbetriebe im traditionellen Sinn (z.B. Tischlerei, Keramikwerkstatt, Steinmetz); das produzierende Gewerbe ist nur noch durch die Keramische Fabrik Bidtelia und die Druckerei Richter vertreten.

Dafür ist im gewerblichen Bereich ein hoher Leerstand zu verzeichnen, insbesondere an der Großenhainer Straße und Bahnhofstraße; an der Brauhausstraße, Dresdner Straße und im Umfeld des Robert-Koch-Platzes. Besonders problematisch wird dieser Leerstand, wenn er mit Substanzverfall einhergeht und auf mehrere Grundstücke übergreift, wie es im

rückwärtigen Bereich des „Hamburger Hof“ der Fall ist sowie in den Arealen „Elbdom“, E-Werk und ehem. Landkrankenhaus.

Die Höfe sind überwiegend für Garagen und Lagerbauten genutzt; am südlichen Gebietsrand finden sich komplette Garagenhöfe.

Fazit: Die gut durchmischte Nutzung der Erdgeschossbereiche weist – bis auf den punktuellen Leerstand – keine eklatanten Schwächen oder Fehlentwicklungen auf. Problematisch ist der großflächige Leerstand mehrerer Brachen, der negativ auf die Umgebung ausstrahlt.

Die Zentrumsfunktion kann schon durch das Ausfüllen der Leerstände in den betreffenden Straßen gestärkt werden, dazu sind begleitende Maßnahmen (Aufwertung des Geschäftsumfeldes, Neuordnung der Hofräume, Schaffung Stellplätze, Verbesserung Verkehrs-Infrastruktur usw.) erforderlich.

Durch ähnliche Maßnahmen kann die Wohnnutzung, auch die der Erdgeschosszonen, gestärkt werden.

Das Gebiet weist gute Ansätze in der Ausstattung mit sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen auf. Schule, Hort und Kindergarten sind im Nahbereich vorhanden, baulich aber dringend zu sanieren. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der Altersstruktur ist zukünftig ein Mehrbedarf an Kindereinrichtungen und Anlagen der Seniorenbetreuung zu erwarten.

Hinsichtlich der gastronomischen / touristischen Nutzung hat das Gebiet noch erheblichen Entwicklungsspielraum.

4.2.3 Bauzustand

(siehe auch Plan 8)

Die Bausubstanz der Gebäude ist im Rahmen der Bestandsaufnahme augenscheinlich eingeschätzt worden (siehe Plan 8). Ergänzt wurden diese Befunde punktuell durch Erkenntnisse aus der Eigentümer- und Gewerbebefragung.

Da die Grundstücke in den meisten Fällen nicht betreten werden konnten, ist oft nur der Zustand des straßenseitigen Hauptgebäudes erfasst und der der nicht einsehbaren Hofbebauung blieb unbeurteilt.

Bewertungskriterien waren die sichtbaren Mängel am Dach, der Dachentwässerung, bei den tragenden Bauteilen, den Außenwänden, Fenstern und im Sockelbereich.

Der Bauzustand wurde in vier Zustandsstufen erfasst, die mit den gleichen Kriterien auch in anderen Meißner Stadtteilen Anwendung finden und somit einen Vergleich ermöglichen.

Von den 227 bebauten Grundstücken im Gebiet weisen

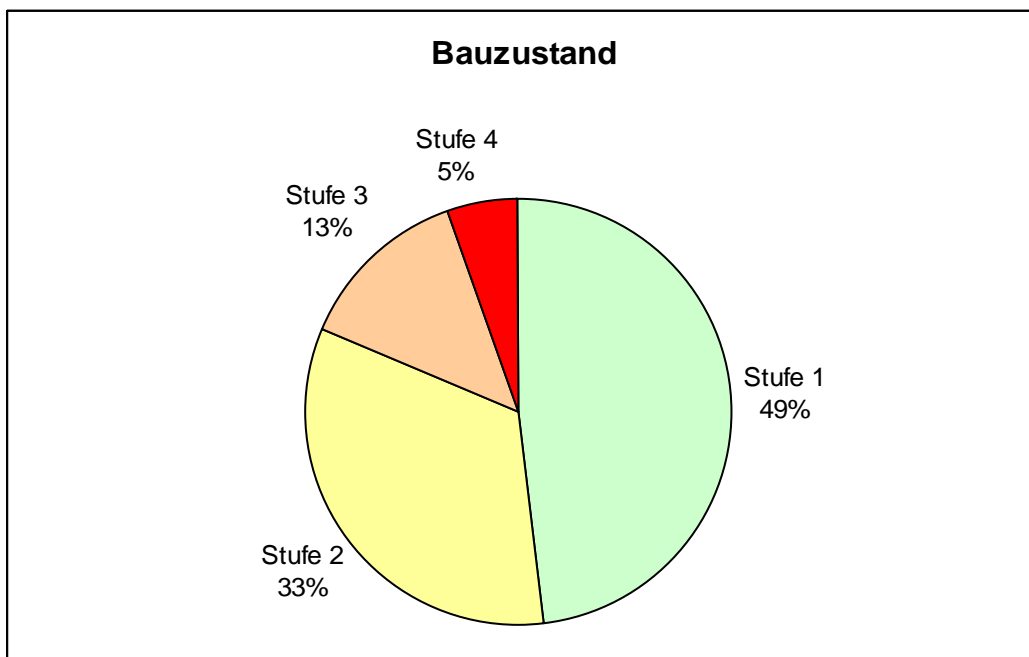
109 die Bauzustandsstufe 1,

76 die Bauzustandsstufe 2,

30 die Bauzustandsstufe 3 und

12 die Bauzustandsstufe 4 auf.

Grafik 1: Bauzustand im VU-Gebiet Meißen-Cölln, erfasst im Mai 2008



Erläuterung der Zustandsstufen:

Stufe 1: Neubau oder sanierte Gebäude, ohne Mängel

Stufe 2: teilsanierte Gebäude, leichte Schäden

Stufe 3: erhebliche Mängel und Schäden, Gebäudenutzung beeinträchtigt

Stufe 4: starke Schäden, Substanz gefährdet, Nutzung nicht mehr möglich

Allein die Zahlenwerte täuschen aber über den tatsächlichen Sanierungsbedarf hinweg. Denn unter den 12 Objekten mit dem schlechtesten Bauzustand sind viele, die ein ganzes Grundstücksareal umfassen (z. B. Elbdom, E-Werk, Dreiseithöfe Dresdner Straße 23 und 38) und das Vielfache an baulicher Masse gegenüber einem durchschnittlichen Wohn- und Geschäftshaus aufbringen. Überdies befinden sich diese großflächigen Bauten an wichtigen Hauptstraßen und wirken sich negativ auf Wohnumfeld und Geschäftslage aus. Sie sind extreme Hemmschuhe bei der weiteren Entwicklung des Gebietes.

„Normale“ sanierungsbedürftige Bauten sind in der Kategorie 3 zu finden. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit (teils unter Denkmalschutz) entlang der Kurt-Hein-Straße und im Bahnhofsumfeld. Die Sanierung dieser Gebäude ist dringend erforderlich, um die Zentrumsfunktion zu stärken und das Wohnumfeld aufzuwerten. Ebenfalls in diesem schlechten Bauzustand befinden sich solch stadtbildprägende Bauten wie der „Hamburger Hof“, das ehemalige Landkrankenhaus und Teile der Keramischen Fabrik Bidtelia mit ihren berühmten glasierten Keramikfassaden. Auch die Johannesschule tendiert mit dem Bauzustand ihrer Turnhalle und ihrer Gebäudeausstattung in diese Richtung. Die übrigen öffentlichen Gebäude befinden sich in einem guten bis sehr guten baulichem Zustand, wie auch die übrigen rund 80 % der Cöllner Bausubstanz.

Fazit: In den letzten 15 Jahren wurde an den privaten Wohngebäuden im Gebiet ein großer Teil des seit Mitte des vorigen Jahrhunderts aufgelaufenen Sanierungsstaus abgebaut. Dies geschah zwar sicher mit steuerlichen Vergünstigungen, aber ohne städtebauliche Fördermittel, was der Eigentümerschaft hoch anzurechnen ist.

Erheblicher Sanierungsbedarf besteht noch bei einer Vielzahl von Wohn- und Geschäftshäusern aus der Gründerzeit und besonders bei den Resten der dörflichen Bebauung und in den umfangreichen Gewerbebrachen. Deren schlechter baulicher Zustand beeinträchtigt auch das Wohnumfeld der bereits instandgesetzten Wohnbebauung und drückt das Investitionsklima.

4.2.4 Baualter

(siehe auch Plan 9)

Entsprechend der historischen Entwicklung im Gebiet stellt sich das Baualter einzelner Gebäude sehr unterschiedlich dar.

Älteste Bauten sind die Reste der dörflichen Bebauung: die Urbanskirche von 1701 mit gotischen Bauteilen ihrer Vorgängerkirche, das Cöllner Schlösschen von 1710 mit älteren Teilen aus der Renaissance und vielleicht auch aus dem Mittelalter (spitzbogiges Tor an der Rückfront), das Pfarramt (1739), die Dorfschule (um 1750) und einige einst bäuerliche Wohnbauten, meist mit Fachwerk im Obergeschoss.

Diese Bauten finden sich an der Dresdner Straße und im Umfeld des Lutherplatzes.

Zum überwiegenden Teil stammt die Bebauung Cöllns jedoch aus der Gründerzeit des späten 19. Jahrhundert, in der der Ort seine heutige Ausdehnung erreichte und das heutige Straßenraster entstand. Wichtigste Straßenachse war damals die neu angelegte „Kaiserstraße“ (heute Kurt-Hein-Straße) mit geschlossener viergeschossiger Wohn- und Geschäftsbebauung, die weiter östlich in offener Bebauung ausläuft. Hier und in der Zaschendorfer Straße ist dieser gründerzeitliche Gebietscharakter am besten erhalten.

Ergänzt wurde diese Bebauung in den Zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts durch nur wenige Bauten: den Bahnhof, den Saalanbau des Hamburger Hofes und einige Gewerbebauten.

Aus der Zeit zwischen 1950 und 1990 stammen vier Wohnblocks, ein Betriebsgebäude und das Parkrestaurant (ehemals Gaststätte „Aktivist“).

Nach 1990 entstanden das Parkhaus der Sparkasse Meißen am Elbberg, das Landratsamt, das Pflegeheim „Carpe Diem“ an der Dresdner Straße, das Ärztehaus Brauhausstraße, zwei Wohngebäude und ein Lebensmittel-Einkaufsmarkt an der Fabrikstraße.

Erwartungsgemäß ist vor allem die älteste Bausubstanz von Bauschäden und Leerstand betroffen.

4.3 Wohnungsbestand

4.3.1 Wohnungszustand

(siehe auch Plan 10)

Der Wohnungszustand wurde im Rahmen der Bestandserfassung 2008 nicht erfasst. Dennoch können Aussagen dazu getroffen werden, da die Ergebnisse einer Eigentümerbefragung von 2002 und die einer Wohnungserfassung der Stadt Meißen von 2006 vorliegen. Diese Erhebungen bezogen sich allerdings auf den statistischen Bezirk Cölln, von dem das Untersuchungsgebiet nur einen Teil ausmacht. Die absoluten Zahlen sind somit nicht übertragbar, die prozentualen Verhältnisse schon.

Die Eigentümerbefragung im April 2002 ergab:

- 81 % der Wohnungen in Cölln sind saniert,
- 7 % sind teilsaniert,
- 12 % sind unsaniert.

Leicht zum Positiven verändert ist das Ergebnis der Wohnungserfassung von 2006, das gesamte statistische Gebiet Cölln betreffend:

- 85 % saniert,
- 6 % teilsaniert,
- 9 % unsaniert.

Für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, welches vorrangig die zu sanierenden Baublöcke umfasst, ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 1: Modernisierungsgrad der Wohnungen, blockweise, Stand 2006

Baublock	Anzahl WE (Erfassungsstufe I und II)	WE- Zustand			Sanierungsgrad in Prozent
		saniert	teilsaniert	unsaniert	
3003	14	7	0	7	50,0
3004	13	13	0	0	100,0
3005	3	3	0	0	100,0
3006	32	27	3	2	84,4
3007	5	2	1	2	40,0
3009	50	29	8	13	58,0
3010	82	67	8	7	81,7
3011	47	31	7	9	66,0
3012	53	52	0	1	98,1
3013	73	22	10	41	30,1
3014	114	89	17	8	78,1
3015	113	96	17	0	85,0
3016	34	8	0	26	23,5
3017	0	0	0	0	
3018	38	38	0	0	100,0
3019	25	25	0	0	100,0
3020	0	0	0	0	
3021	24	23	0	1	95,8
3022	44	44	0	0	100,0
3023	0	0	0	0	
3024	79	79	0	0	100,0
3030	8	4	0	4	50,0
3036	99	80	19	0	80,8
3037	48	27	10	11	56,3
3038	40	18	15	7	45,0
3039	0	0	0	0	
4020	43	22	0	21	51,2
4021	9	3	0	6	33,3
4024	15	12	3	0	80,0
4036	0	0	0	0	
4046	0	0	0	0	
Summe	1105	821	118	166	74,3
in %	100%	74,3	10,7	15,0	

Quelle: Stadt Meißen, Wohnungserfassung 2006

Fazit (Stand der Wohnungserfassung 2006): Von den insgesamt 1.105 erfassten Wohnungen im Gebiet sind 821 (74,3 %) modernisiert; an den restlichen 25,7 % sind noch Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die größten Defizite bei der Wohnungsmodernisierung weisen die Baublöcke 3013 (Kurt-Hein-Straße), 3003 (Dresdner Straße), 3007 (Dresdner Straße) und 4021 (Großenhainer Straße) auf.

Der bei der Erfassung 2006 festgestellte Modernisierungsbedarf im Baublock 3016 (Brauhausstraße / Fabrikstraße) ist nicht mehr vorhanden: Zwei der unsanierten Wohngebäude wurden inzwischen im Rahmen des Stadtumbaus zurückgebaut; zwei wurden saniert und ein weiteres wird gegenwärtig modernisiert.

4.3.2 Wohnungsgrößen (siehe auch Plan 11)

Die Wohnungsgrößen wurden bei der Bestandserhebung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht erfasst. Auch hier werden behelfsmäßig die Zahlen der Eigentümerbefragung von 2002 und der Wohnungserfassung von 2006 für das Gesamtgebiet Cölln herangezogen.

Sie liefern folgendes Ergebnis:

	2002	2006
1-Raum-Wohnungen	7 %	9 %
2-Raum-Wohnungen	39 %	38 %
3-Raum-Wohnungen	41 %	44 %
4-Raum-Wohnungen	11 %	8 %
5-Raum-Wohnungen (u. gr.)	2 %	1 %

Es ist ein leichter Trend zu kleineren Wohnungen feststellbar; die Zahl der 4- und 5-Raum-Wohnungen nimmt offenkundig ab.

Die detaillierte Analyse der Wohnungserfassungsdaten von 2006, bezogen auf die tatsächlich im VU-Gebiet gelegenen Baublöcke, ergibt folgendes Bild:

Tabelle 2: Wohnungsgrößen, Stand 2006

Baublock	WE (Erfassungs- stufe I)	WE- Größen				
		1-Raum- WE	2-Raum- WE	3-Raum- WE	4-Raum- WE	5-Raum- WE
3003	12	0	5	4	3	0
3004	10	0	3	5	2	0
3005	3	0	0	3	0	0
3006	31	1	13	4	12	1
3007	5	1	3	1	0	0
3009	41	4	14	16	7	0
3010	82	8	22	41	8	3
3011	46	6	11	27	2	0
3012	51	3	18	22	4	4
3013	70	42	17	10	1	0
3014	114	2	70	34	7	1
3015	113	2	62	41	8	0
3016	34	0	11	14	7	2
3017	0	0	0	0	0	0
3018	38	4	29	4	1	0
3019	24	0	10	13	1	0
3020	0	0	0	0	0	0
3021	22	3	11	6	2	0
3022	42	0	0	40	2	0
3023	0	0	0	0	0	0
3024	74	2	3	62	7	0
3030	8	0	2	6	2	0
3036	99	4	47	44	4	0
3037	37	4	6	25	2	0
3038	39	1	11	15	11	1
3039	0	0	0	0	0	0
4020	43	0	2	30	6	5
4021	9	0	4	5	0	0
4024	15	0	2	9	4	0
4036	0	0	0	0	0	0
4046	0	0	0	0	0	0
Summe	1062	87	376	481	103	17
in Prozent	100	8,2	35,4	45,3	9,7	1,6

Quelle: Stadt Meißen, Wohnungserfassung 2006

Diese Werte von 2006 dürften auch die heutigen Wohnungsgrößen widerspiegeln. Die Wohnungsgrößen im VU-Gebiet entsprechen durchschnittlich denen im Gesamtgebiet Cölln, nur der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen ist etwas geringer.

Auffällig ist jedoch die Konzentration von Einraumwohnungen im Baublock 3013 (Gründerzeitbebauung an der Kurt-Hein-Straße). Hier wurde offenbar in mehreren Gebäuden die Wohnungsstruktur zu Gunsten von Single-Haushalten umgestaltet.

4.3.3 Wohnungsleerstand (siehe auch Plan 12)

Bei der Inaugenscheinnahme der Wohngebäude vor Ort wurde u. a. rein optisch der Wohnungsleerstand registriert. Hierbei blieben allerdings einige wenige, in nicht einsehbaren Höfen gelegenen Nebengebäude unberücksichtigt.

Auf den 227 bebauten Grundstücken des Untersuchungsgebietes befinden sich 1.075 Wohnungen, von denen 214 unbewohnt sind. Das entspricht einem Leerstand von 19,9 %.

Tabelle 3: Wohnungsleerstand, Stand Mai 2008

Baublock	Anzahl WE	davon leerstehend	Leerstand in %
3003	18	11	61,1
3004	9	0	0,0
3005	6	2	33,3
3006	29	10	34,5
3007	2	0	0,0
3009	38	16	42,1
3010	87	9	10,3
3011	41	7	17,1
3012	69	14	20,3
3013	45	7	15,6
3014	120	23	19,2
3015	110	7	6,4
3016	27	10	37,0
3017	0	0	
3018	34	4	11,8
3019	26	5	19,2
3020	0	0	
3021	24	1	4,2
3022	53	0	0,0
3023	0	0	
3024	101	13	12,9
3030	8	1	12,5
3036	84	6	7,1
3037	53	24	45,3
3038	25	1	4,0
3039	0	0	
4020	21	9	42,9
4021	13	8	61,5
4024	24	18	75,0
4036	8	8	100,0
4046	0	0	
Summe	1075	214	19,9

Quelle: Erfassung Wohnungsleerstand durch Begehung im April/Mai 2008

Die Angaben der Eigentümer aus der Befragung vom April 2008 über den Leerstand in ihren Häusern zeichnen ein positiveres Bild: Demnach gab es in diesen Gebäuden einen Leerstand von nur 13,7 %.

Doch auch die Wohnungserfassung der Stadt Meißen von 2006 hat einen höheren Leerstand für das statistische Gebiet Cölln ermittelt: 16,3 %.

Da das Untersuchungsgebiet den Teil Cöllns umfasst, der noch erheblichen Sanierungsbedarf hat, muss hier von einem höheren als dem statistischen Durchschnitts-Leerstand ausgegangen werden. Er dürfte also tatsächlich bei etwa 19 % liegen.

Der Wohnungsleerstand der Stadt Meißen insgesamt liegt bei 18,1 % (laut Wohnungserfassung der Stadt von 2006).

Fazit: Der Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet liegt leicht über dem Durchschnittswert der Stadt. Dieser Leerstand konzentriert sich im Bahnhofsumfeld, entlang der Bahnlinie (Brauhausstraße) und der Dresdner Straße (alte Bauernhäuser) – siehe auch Kartierung im Planteil. Ursachen sind der Bauzustand der Gebäude und die Emissionsbelastungen im Bahnhofsumfeld (Straßenverkehr).

Im Kerngebiet Cöllns (Kurt-Hein-Straße) gibt es trotz des schlechten Gebäudezustandes und der zahlreichen unsanierten Wohnungen einen vergleichsweise geringen Leerstand. Hier ermöglicht offenbar ein niedriges Niveau der Mietpreise eine weitere Belegung der Wohnungen durch sozial schwache Mieter, die auch nicht modernisierte Wohnungen akzeptieren.

4.4 Wohnbevölkerung

Im Untersuchungsgebiet leben 1.819 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). Für das Gebiet liegen keine Daten zur Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit vor, da es keinem der statistischen Gebiete entspricht.

Behelfsmäßig werden deshalb zunächst die Daten des statistischen Gebietes 30 (Cölln-West) herangezogen, von dem das VU-Gebiet etwa zwei Drittel einnimmt.

Einwohnerentwicklung 1996 bis 2006

	Cölln	Gesamtstadt
31.12.1996	3.809	30.165
31.12.2006	3.588	27.961
Rückgang um	5,8 %	7,3 %

Quelle: Stadt Meißen, Einwohnermeldeamt

Zwar ist auch in Cölln die Einwohnerzahl rückläufig, doch scheint der Rückgang weniger drastisch als in der Gesamtstadt. Dies hat zwei Ursachen: Auf der Industriebrache des ehemaligen Plattenwerkes an der Dresdner Straße wurde 1996 eine Wohnanlage mit über 200 WE fertig gestellt (Bevölkerungswachstum in dem Quartier von 0 auf 500 Ew.), und es entstanden im Gebiet zwei Seniorenheime. Dies führte zu konzentrierten Zuzügen zu diesen Objekten, während der Bevölkerungsrückgang im übrigen Stadtgebiet weiter fortschritt und der Leerstand wuchs. In der statistischen Stadtteilbilanz ergibt sich damit ein scheinbar geringerer Bevölkerungsrückgang für den Stadtteil und ein etwas positiverer Eindruck gegenüber der Gesamtstadt.

Die Altersstruktur der Wohnbevölkerung weist im statistischen Gebiet Cölln eine Besonderheit auf: eine extreme Auffächerung der Altersstruktur und Polarisierung der Altersgruppen. Das heißt, der Anteil der sehr jungen und der sehr alten Bevölkerung wächst, während die Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter schrumpft.

Die Zahl der Kleinkinder (0 bis unter 6 Jahre) wuchs von 105 (im Jahr 2000) auf 148 (im Jahr 2006), was einer Steigerung um 41 % entspricht. Der städtische Durchschnittszuwachs liegt bei 24 %.

Im gleichen Zeitraum wuchs auch die Zahl der über 65jährigen Bewohner des Gebietes von 941 auf 1.435 (Steigerung um 52 %, städtischer Durchschnitt 18 %).

Demgegenüber schrumpfte die Altersgruppe der 26 bis 65jährigen um 19 % von 1.730 auf 1.410 Personen.

Tabelle 4: Altersstruktur Cölln (statistisches Gebiet 30), Vergleich 2000 und 2006

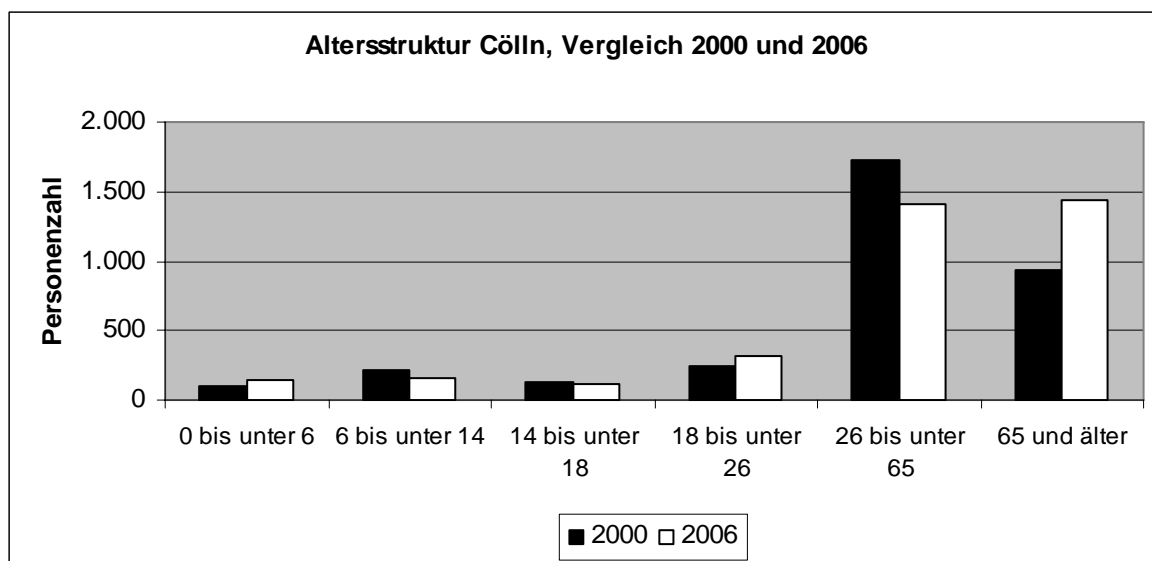
Altersstufe	Personen im Jahr 2000	Personen im Jahr 2006	Veränderung absolut	Veränderung in %
0 bis unter 6	105	148	43	41,0
6 bis unter 14	214	155	-59	-27,6
14 bis unter 18	126	120	-6	-4,8
18 bis unter 26	241	320	79	32,8
26 bis unter 65	1.730	1.410	-320	-18,5
65 und älter	941	1.435	494	52,5

Anmerkung:
Enorme Zunahme der Kleinkinder um 41%!

Enorme Zunahme der Rentner um 53%!

Quelle: Stadt Meißen, Einwohnermeldeamt

Grafik 2: Altersstruktur Cölln, (statistisches Gebiet 30), Vergleich 2000 und 2006



Quelle: Stadt Meißen, Einwohnermeldeamt

Diese Angaben sind jedoch nicht direkt auf das Untersuchungsgebiet übertragbar. Da für die zukünftige Sanierung insbesondere die Problemgebiete des statistischen Gebietes Cölln ausgewählt wurden, ist hier mit Abweichungen von den bisherigen Durchschnittsdaten zu rechnen. Insbesondere die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird eine andere sein.

4.4.1 Bevölkerungsverteilung (siehe auch Plan 13)

Die Bevölkerung des Untersuchungsgebietes konzentriert sich im Zentrum Cöllns: entlang der Kurt-Hein-Straße und Zaschendorfer Straße sowie in den Quartieren mit den Wohnblocks der 60er Jahre (Loosestraße / Johannesstraße).

Tabelle 5: Bevölkerungsverteilung / Einwohnerdichte

Baublock-Nr.	Einwohner	Fläche in ha	Einwohnerdichte in Ew./ha
3003	115	4,34	26,5
3004	34	1,56	21,8
3005	7	1,46	4,8
3006	46	1,24	37,1
3007	10	0,75	13,3
3009	62	4,93	12,6
3010	162	1,03	157,3
3011	72	1,17	61,5
3012	151	0,9	167,8
3013	60	0,56	107,1
3014	178	0,92	193,5
3015	173	0,97	178,4
3016	26	1,27	20,5
3017	0	0,08	0,0
3018	47	1,03	45,6
3019	58	0,91	63,7
3020	0	0,17	0,0
3021	36	2,46	14,6
3022	93	0,91	102,2
3023	0	0,51	0,0
3024	184	1,08	170,4
3036	157	2,02	77,7
3037	45	0,78	57,7
3038	57	1,44	39,6
4024	15	0,23	65,2
VU-Gebiet insgesamt	1809	42,8	42,3

Quelle: Stadt Meißen. Stand 31.12.2006

Die größte Einwohnerdichte wird im Baublock 3014 (zwischen Kurt-Hein-Straße und Zschendorfer Straße) in der vorherrschenden Gründerzeitbebauung mit 194 Einwohner pro Hektar erreicht. Doch auch die fünfgeschossigen Wohnblocks an der Johannesstraße (Baublock 3024) sorgen mit 170 Einwohner pro Hektar für eine hohe Einwohnerdichte.

Die Randgebiete entlang Dresdner Straße, Brauhausstraße und Fabrikstraße mit ihren relativ großen Grundstücken sind dünn besiedelt.

Für das Bahnhofsumfeld liegen teilweise keine verwertbaren Daten vor, da hier die Baublöcke die Gebietsumgrenzung überschreiten und zahlreiche sanierte und gut belegte Wohngebäude auf dem Ratsweinberg und Tonberg mit einschließen. Da dadurch der tatsächliche Leerstand an der Großenhainer Straße verschleiert würde, wurde auf eine Darstellung in der Kartierung verzichtet. Das benachbarte Quartier 4024 an der Bahnhofstraße steht exemplarisch für das Bahnhofsumfeld: Trotz dichter Bebauung gibt es infolge Wohnungsleerstand relativ wenig Wohnbevölkerung und damit eine geringe Einwohnerdichte (65 Einwohner pro Hektar), die man in diesem zentralen Bereich nicht erwartet hätte.

4.4.2 Altersstruktur

(siehe Plan 14)

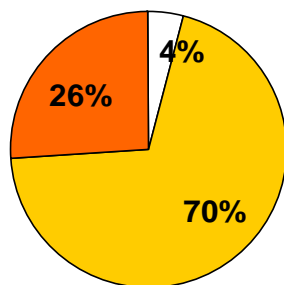
Für das statistische Gebiet Cölln wurde seit dem Jahr 2000 bei insgesamt sinkender Einwohnerzahl eine überdurchschnittliche Zunahme der Kinder bis 6 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre registriert. Diese ungewöhnliche Entwicklung ist im Untersuchungsgebiet nicht nachweisbar.

Ein Vergleich zwischen Untersuchungsgebiet, statistischem Gebiet Cölln und der Gesamtstadt Meißen zeigt, dass die Altersstruktur hinsichtlich den Kindern und Senioren im Untersuchungsgebiet der der Gesamtstadt nahe kommt (bei etwas höherem Anteil der Kinder und Senioren) und der extreme Senioren-Anteil (40 %) des statistischen Gebietes Cölln sich im VU-Gebiet Cölln nicht widerspiegelt:

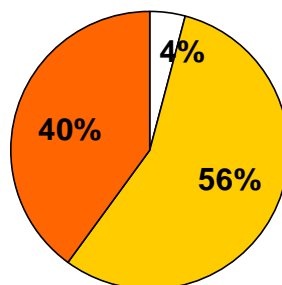
Tabelle 6: Vergleich ausgewählter Altersgruppen**Gesamtstadt Meißen, statistisches Gebiet 30 (Cölln) und VU-Gebiet Cölln**

	Einwohner gesamt	Einwohner 0 bis unter 6 Jahre	Einwohner 6 bis unter 65	Einwohner 65 Jahre und älter
Stadt Meißen	29.887	1.273	20.790	7.824
<i>in %</i>	100	4	70	26
Cölln (statist. Gebiet 30)	3.791	149	2.005	1.448
<i>in %</i>	100	4	56	40
VU-Gebiet Cölln	1.809	92	1.208	509
<i>in %</i>	100	5	67	28

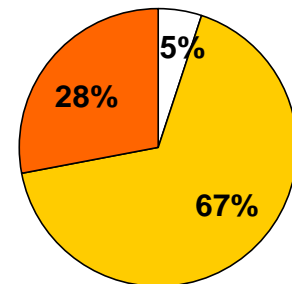
Quelle: Stadt Meißen, Stand 31.12.2006

Grafik 3: Vergleich ausgewählter Altersgruppen

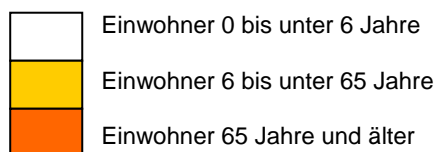
Stadt Meißen insgesamt



Statist. Gebiet 30 (Cölln)



VU-Gebiet Cölln



Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet entspricht im Wesentlichen der der Gesamtstadt. Nur ist hier die Tendenz zur Überalterung etwas ausgeprägter und der Seniorenanteil höher (28 statt 26 %).

Der außergewöhnlich hohe Seniorenanteil im *statistischen Gebiet Cölln* kommt offenbar durch einen hohen Rentneranteil in den außerhalb des VU-Gebietes gelegenen Baublöcken

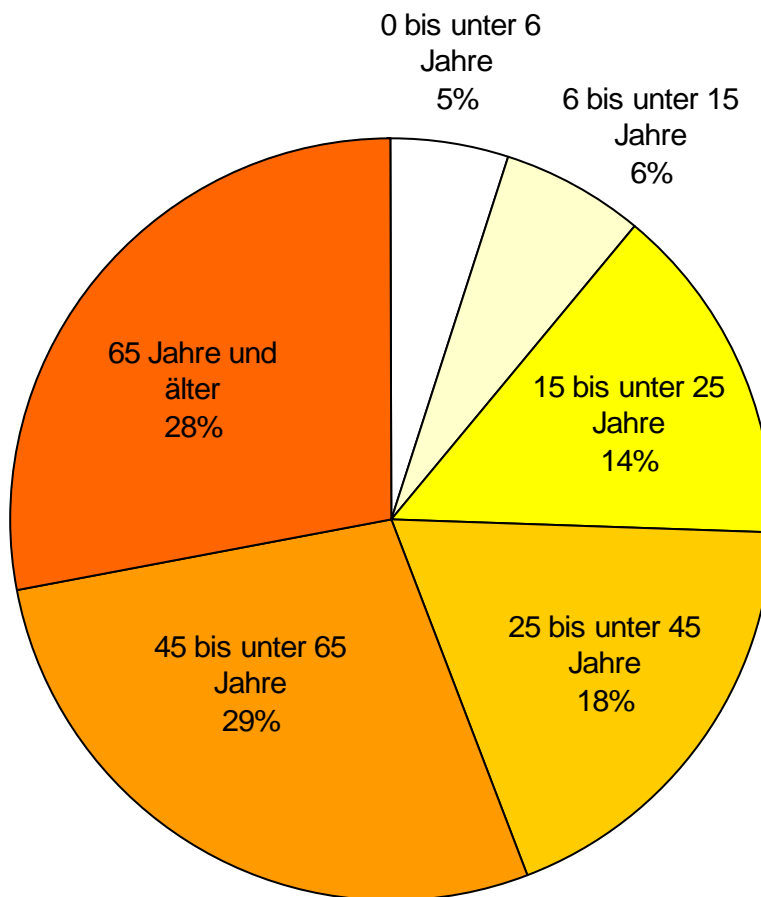
Cöllns zustande (Max-Haarig-Straße, Teichstraße, Teichertring und Altersheim Sophienhof). Da das VU-Gebiet als Stadtteilzentrum auch für diese Randbereiche fungiert, muss es also dennoch auf diesen hohen Seniorenbesatz reagieren. Gegenwärtig gibt es hier erhebliche Defizite, insbesondere hinsichtlich der altersgerechten Erschließungsanlagen (Zustand der Gehwege, unübersichtliche Verkehrsführungen, Querungshilfen an verkehrsreichen Straßen, Umbau der Bushaltstellen, Zustand Bahnhof) und der sozialen Infrastruktur (altersgerechte Sport- und Freizeitangebote, medizinische Versorgung).

**Tabelle 7: Altersstruktur im VU-Gebiet
(nur Baublöcke, die vollständig im Gebiet liegen)**

Baublock-Nr.	Einwohner						Einwohner insgesamt	Altersdurchschnitt
	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter		
3003	2	0	2	1	0	110	115	78
3004	1	4	6	8	9	6	34	36
3005	0	0	0	2	3	2	7	49
3006	3	5	6	13	11	8	46	34
3007	0	1	1	4	3	1	10	35
3009	4	8	9	18	20	3	62	31
3010	10	9	37	44	38	24	162	32
3011	4	4	16	8	26	14	72	37
3012	16	16	25	32	40	22	151	33
3013	0	2	8	17	23	10	60	39
3014	10	11	33	36	59	29	178	37
3015	11	11	21	29	51	50	173	42
3016	0	1	5	10	6	4	26	40
3017	0	0	0	0	0	0	0	
3018	3	3	5	9	18	9	47	41
3019	2	6	9	12	19	10	58	36
3020	0	0	0	0	0	0	0	
3021	2	1	4	7	16	6	36	40
3022	1	1	6	7	28	50	93	55
3023	0	0	0	0	0	0	0	
3024	6	10	20	21	35	92	184	49
3036	10	10	19	37	46	35	157	39
3037	0	2	5	8	17	13	45	47
3038	5	8	14	9	16	5	57	27
4024	4	1	5	0	4	1	15	25

VU-Gebiet insgesamt	92	112	262	335	506	512	1819	42
in %	5	6	14	18	28	28	100	

Quelle: Stadt Meißen, Stand 31.12.2006



Grafik 4: Altersstruktur im VU-Gebiet

Quelle: Stadt Meißen, Stand 31.12.2006

4.5 Freiflächen

4.5.1 Verkehrsflächen (siehe auch Plan 15)

Umfang

Da die öffentlichen Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet augenscheinlich in einem überwiegend schlechten Zustand sind, erfolgte hier eine detaillierte Erfassung und Analyse.

Von den 42,8 ha Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes entfallen 8,7 ha auf die Verkehrsflächen (entspricht 20 %), wobei die Betriebsfläche der Bahn AG nicht berücksichtigt ist.

Im Detail sind das:	Straßen	50.566 m ²	(58,3 %)
	Gehwege	33.190 m ²	(38,3 %)
	Parkplätze	2.982 m ²	(3,4 %)

	Summe	86.738 m ²	(100 %)

In der Fläche der Gehwege sind die wenigen Radwege enthalten; die Kategorie „Parkplätze“ umfasst den einzigen öffentlichen Parkplatz an der Brauhausstraße (ehemaliger Busbahnhof).

Oberflächenmaterial

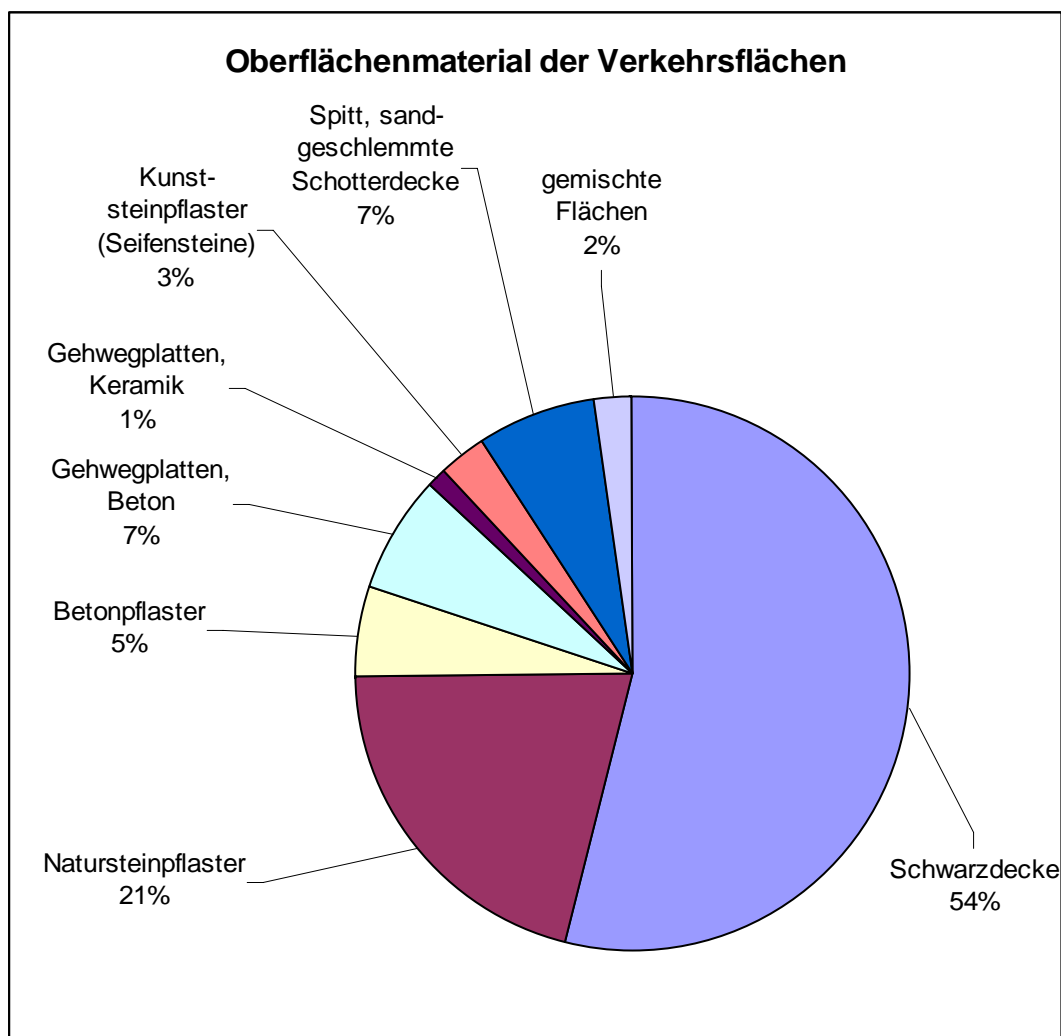
Die Verkehrsflächen sind, historische bedingt, mit sehr unterschiedlichem Oberflächenmaterial versehen. Die Fahrstraßen wurden bereits zum Ende des 19. Jahrhunderts mit Natursteinpflaster (Großsteinpflaster aus grauem Granit) versehen; die Stichstraßen zur Elbe waren (außer dem Elberg) unbefestigt oder mit sandgeschlemmter Schotterdecke angelegt.

Zwar sind heute die meisten Straßen mit einer Schwarzdecke aus Bitumen versehen, aber nur wenige davon wurden nach 1990 tatsächlich grundlegend umgebaut. Ein grundsätzlicher Straßenausbau fand nur in der Bahnhofstraße, Großenhainer Straße, Dresdner Straße und Teilen der Fabrikstraße statt. Einige der übrigen Straßen erhielten einen Überzug aus Schwarzdecke, der den Straßenzustand zunächst grundsätzlich verbesserte, am eventuell schadhafte Unterbau aber nichts änderte und der nur eine begrenzte Lebensdauer hat. So bieten heute die Straßen abschnittsweise einen Wechsel von Schwarzdecke und Pflaster,

teilweise ist sogar nur eine Fahrbahnhälfte asphaltiert und die andere noch mit Pflaster versehen (Kurt-Hein-Straße, Loosestraße).

Die Fußwege (außer den prinzipiell neu gebauten an Teilen der Dresdner Straße, Fabrikstraße und Brauhausstraße) zeigen ein Konglomerat aus keramischen Gehwegplatten und Kunststeinpflaster (sogenannte Seifensteine - Reste aus der Zeit vor 1945), Beton-Gehwegplatten, kleinformatigem Natursteinpflaster / Mosaikpflaster, Schwarzdecke und Betonpflaster. Hinzu kommen Abschnitte mit sandgeschlammter Schotterdecke. Nach Tiefbauarbeiten im Gehwegbereich wurden die Gräben zumeist mit Schwarzdecke verschlossen, so dass gegenwärtig oft ein Flickermuster aus dem ursprünglichen Gehwegmaterial und streifen- oder fleckenartigen Oberflächenverschlüssen mit jüngeren Baumaterialien existiert.

Grafik 5: Oberflächenmaterial der Verkehrsflächen



Die Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet (Straßen, Radwege, Gehwege, Parkierungsflächen) weisen folgendes Oberflächenmaterial auf:

Schwarzdecke	46.635 m ²
Natursteinpflaster	18.103 m ²
Betonpflaster	4.737 m ²
Gehwegplatten, Beton	6.046 m ²
Gehwegplatten, Keramik	820 m ²
Kunststeinpflaster („Seifensteine“)	2.516 m ²
Splitt, sandgeschlammte Schotterdecke	6.054 m ²
gemischte Flächen	1.827 m ²

SUMME	86.738 m ²

Zustand der Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf wenige Ausnahmen in keinem guten baulichen Zustand. Grundhaft ausgebaut sind nur die Bahnhofstraße, Großenhainer Straße, Dresdner Straße und Teile der Fabrikstraße. Auf allen anderen Straßen fand in den vergangenen 15 Jahren nur ein befristet haltbarer Auftrag von Schwarzdecke statt, oder sie sind im Zustand ihrer Entstehungszeit, die 80 bis 120 zurückliegt, und zeigen entsprechende Alterserscheinungen und Flickstellen.

Dies trifft auf den Fahrbahnbelag und auch auf die Borde, Geh- und Radwege, Einfahrten und Flächen der Parkierung sowie das Straßengrün zu. Gerade die Fußwege zeigen ein umfangreiches Schadensbild von verschlissenen Plattenbelag über Bodenwellen, Fehlstellen bis hin zu durch Baumwurzeln ausgehobene Borde und verwitterte Einfassungen. Hinzu kommt eine Unzahl von Flickstellen, die den ursprünglichen Bodenbelag kaum noch erkennen lassen.

Diese Mängel sind angesichts der zunehmenden Anzahl der Kinder und Senioren besonders schwerwiegend.

Insgesamt sind die Geh- und Radwege in einem schlechteren Zustand als die Straßen, denn selbst bei einem grundhaften Ausbau der Straße wurde nicht immer auch der Gehweg mit erneuert (z.B. Dresdner Straße).

Für die Zustandsanalyse der Verkehrsflächen wurde von der Stadt Meißen das für das Projekt „Doppik“ verwendete Bewertungsschema in 6 Stufen zu Grunde gelegt. Die Flächen wurden vor Ort in Augenschein genommen und den Kategorien zugeordnet. Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Bauzustand Stufe 1	0 m ²	(0 %)
Bauzustand Stufe 2	7.157 m ²	(8,3%)
Bauzustand Stufe 3	23.113 m ²	(26,6%)
Bauzustand Stufe 4	44.039 m ²	(50,8%)
Bauzustand Stufe 5	9.348 m ²	(10,8%)
Bauzustand Stufe 6	3.081 m ²	(3,6%)

Summe	86.738 m ²	(100%)

Erläuterung der Bewertungsstufen

STUFE 1 – „sehr gut“:

Es handelt sich um neu gebaute Straßen oder Straßen ohne Mängel; der Straßenkörper befindet sich noch in der Gewährleistung des Herstellers

STUFE 2 – „gut“:

Keine Mängel, aber die Gewährleistung ist abgelaufen

STUFE 3 – „befriedigend“

Der Straßenkörper weist kleinere Mängel auf (Bodenwellen, kleinere Schäden an Pflaster oder Bitumen etc.), der Straßenzustand hat kaum Einfluss auf die Benutzbarkeit.

STUFE 4 – „ausreichend“

Der Straßenkörper weist Mängel in größerer Zahl auf (Schlaglöcher, geflickte Bereiche, beschädigte Borde etc.), der Zustand macht eventuell Maßnahmen erforderlich (Einschränkung der Benutzbarkeit, Tempolimit o. ä.)

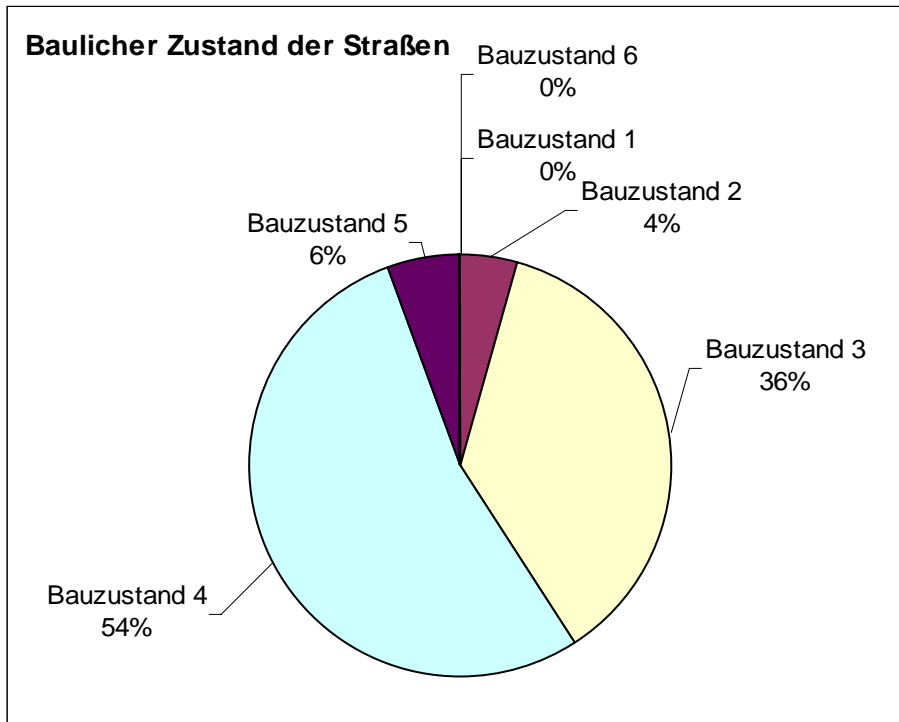
STUFE 5 – „genügend“

Der Straßenkörper weist Mängel in sehr großer Zahl auf (große Schlaglöcher, durchtretender alter Straßenbelag wie Pflaster, zerstörte Borde und Bodenwellen), die Benutzbarkeit ist stark eingeschränkt.

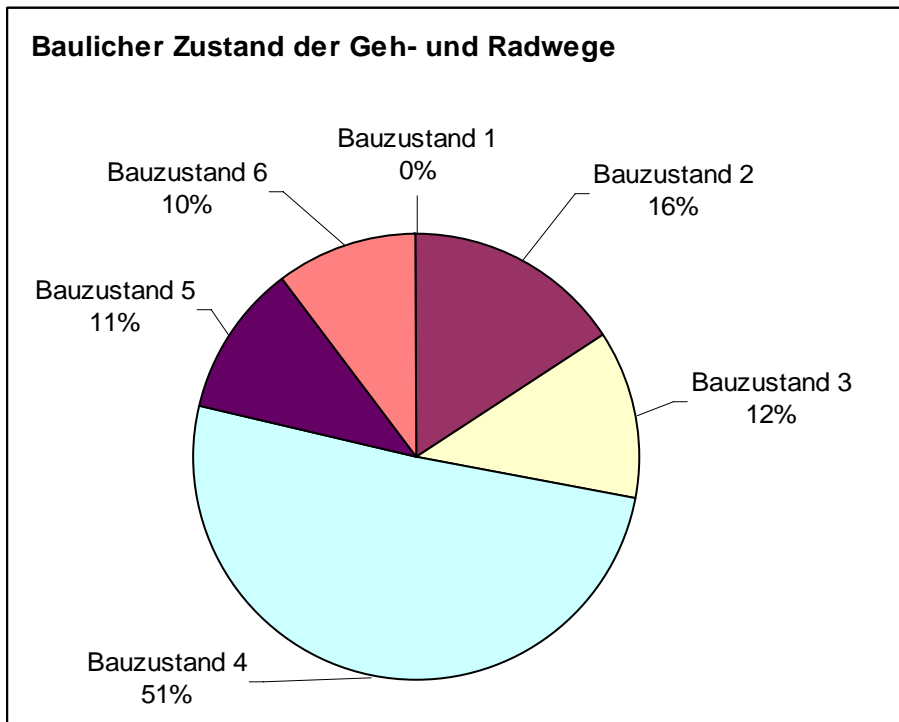
STUFE 6 – „ungenügend“

Der Straßenaufbau ist im eigentlichen Sinne nicht mehr vorhanden, der Straßenkörper ist so stark beschädigt, dass die Sanierung sofort notwendig ist; die Straße kann als „unbefestigt“ eingestuft werden.

Grafik 6:



Grafik 7:



Fazit: Bei den Verkehrsflächen ist in den vergangenen Jahren ein erheblicher Sanierungsstau aufgelaufen. Insbesondere die Gehwege bedürfen angesichts der demographischen Entwicklung im Gebiet einer dringenden Sanierung.

4.5.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet existieren mehrere kleine öffentliche Grünflächen, die allerdings im Sinne einer Park- oder Grünanlage nur geringe Aufenthaltsqualitäten für die Anwohner bieten.

Die Grünflächen am Robert-Koch-Platz sind eigentlich nur Restflächen, die von einer verkehrsreichen Straßenachse zerschnitten werden; der begrünte Spielplatz am Moritzburger Platz muss 2009 dem Kreuzungsumbau weichen; der begrünte Spielplatz am Elbberg machte bereits 2006 einer Strandbar mit Beach-Volleyballfeld Platz.

Von der Bevölkerung gut angenommen, aber in seinen Ausmaßen sehr bescheiden, ist die Grünanlage auf dem Lutherplatz, der auch eine ständige Pflege zuteil wird. Ebenfalls gut gepflegt, aber von den Anwohnern kaum genutzt, ist der Park um die Johanneskirche (Johannesplatz).

Auch die übrigen öffentlichen Flächen, der Bahnhofsvorplatz und der Platz des Wochenmarktes an der Brauhausstraße (ehem. Busbahnhof), haben auf Grund ihrer mangelhaften Gestaltung kaum Aufenthaltsqualität. Einen wohnungsnahen Freiraum bieten die angrenzenden Wiesen am Elbufer, die von vielen Anwohnern für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Betätigung genutzt werden. Auch das Gelände der Freilichtbühne an der Elbgasse bietet vor allem der Jugend Raum für Sport und Zusammenkunft, wird aber nur noch selten für kulturelle Veranstaltungen genutzt und weist gestalterische Mängel auf.

Ursprünglich besaß die Zaschendorfer Straße in ihrem mittleren Abschnitt zwischen Lutherplatz und Robert-Koch-Platz begrünte Vorgärten und einen umfangreichen Bestand an Straßenbäumen. Diese sind in den letzten Jahren zurückgebaut worden und der Baumbestand ist nur noch rudimentär vorhanden – die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes hat hier stark gelitten.

4.5.3 Private Grün- und Freiflächen

Die umfangreichen privaten Grün- und Freiflächen können teilweise die Defizite im Bereich der öffentlichen Grünflächen kompensieren. Insbesondere im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes und viele zur Elbe zu gelegene Grundstücke weisen große Hausgärten mit altem Baumbestand auf. Diese Durchgrünung des Gebietes sollte unbedingt erhalten und auf andere Bereiche ausgedehnt werden. Eine Vernetzung der Grünflächen mittels eines grünen Korridors entlang der Zaschendorfer Straße würde die Grundstruktur dazu liefern.

Städtebauliche Missstände herrschen in einigen Quartierhöfen im nördlichen Untersuchungsgebiet, insbesondere im Quartieren zwischen Brauhaus- und Kurt-Hein-Straße und an der Großenhainer Straße. Hier sind die Hofflächen extrem überbaut (mangelnde Besonnung und Belüftung) und fast vollständig versiegelt; hinter der Großenhainer Straße teils in ruinösem Zustand.

Unter den privaten Freiflächen gibt es auch reine Brachflächen, in teils sehr schlechtem Zustand. Einige der Brachen werden temporär zum Parken genutzt; die Kahlflächen sind ohne jegliche Begrünung. Andere weisen immer noch den hohen Versiegelungsgrad ihrer ursprünglichen Nutzung auf und verwahrlosen immer mehr. Die zum Elbdom gehörende Grünfläche (Park des ehem. Herrenhauses) stellt mit dem überalterten und wild wuchernden Baumbestand bereits eine Gefahr für die Umgebung dar.

4.6 Handel und Gewerbe

Nach Angaben der IHK gibt es im Untersuchungsgebiet etwa 50 Handelseinrichtungen mit insgesamt 4.340 m² Verkaufsfläche. Es erfüllt damit eine Versorgungsfunktion gegenüber den östlicheren und südlicheren Stadtgebieten Meißen.

Teile des Untersuchungsgebietes tragen den Charakter eines Mischgebietes und erfüllen die Funktion eines Stadtteilzentrums. Hier gibt es eine besondere Konzentration der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die historisch gewachsen ist. Mit dem Entstehen von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb des Gebietes kam es seit etwa 1995 zu einer Schwächung dieser Zentrumsfunktion, was im Leerstand vieler Läden sichtbar wird.

Die Mehrzahl der vorhandenen Ladengeschäfte ist inhabergeführt und verfügt, entsprechend der kleinteiligen Gründerzeitbebauung, über eine nur geringe Verkaufsfläche. Viele existieren schon seit Jahrzehnten und machen einen Teil der Stadtteil-Identität aus. Weitere Schließungen wäre ein herber Verlust für den Stadtteil.

Umfangreich vertreten ist der Dienstleistungssektor, hier vor allem im Gesundheits- und Wellnessbereich: Massagesalons, Sonnen- und Nagel-Studios, Physiotherapien und Beratungsstellen aller Art haben sich im Umfeld der zahlreichen Arzt Häuser und Apotheken angesiedelt.

Das verarbeitende Gewerbe ist im Gebiet kaum vertreten. Größtes Unternehmen ist die Keramische Fabrik Bidelia, gefolgt von der Druckerei Richter.

Statistische Angaben zur Anzahl der Betriebe liegen nur für den statistischen Bezirk Cölln vor, nicht für das etwas kleinere Untersuchungsgebiet.

Für den *statistischen Bezirk* ergibt sich folgendes Bild (Stand 31.12.2007, Quelle: Stadt Meißen:

Anzahl der Betriebe:

Industrie	3
Handwerk	58
Handel	102
Sonstiges	126

Gewerbeummeldungen im Jahr 2007:

Anmeldungen	55
Abmeldungen	11

Größter Arbeitgeber im Gebiet ist das Landratsamt Meißen.

4.7 Verkehrssituation

(siehe auch Plan 16)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Straßennetz des Untersuchungsgebietes wird im Wesentlichen durch zwei Nord-Süd-Achsen im Randbereich (Dresdner Straße und Fabrikstraße) und mehrere Querverbindungen dieser Achsen geprägt. Das das Gebiet nach Norden abriegelnde Bahngelände wird von den Hauptachsen an zwei Stellen unterquert; diese stellen die einzigen Straßenanbindungen Cöllns an das nördliche Stadtgebiet dar. Diese Unterführungen sind mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 3,8 m (Dresdner Straße) und 3,7 m (Fabrikstraße) unterdimensioniert.

Der nördlich vom Bahngelände gelegene Knotenpunkt am Bahnhofsvorplatz ist grundhaft ausgebaut, mit einer Lichtsignalanlage ausgerüstet und für heutige und zukünftige Verkehrsströme ausreichend dimensioniert.

Während die westliche Achse (Dresdner Straße) ausgebaut ist und hinsichtlich der Verkehrsbelegung keine Veränderungen erwartet, ist bei der östlichen Achse (Fabrikstraße) mit einer Erhöhung der Belegung zu rechnen. Über die heute noch kommunale Fabrikstraße verläuft zukünftig die Staatsstraße 84 (S 84 neu), die zwischen Meißen und Niederwartha neu gebaut wird. Sie bindet am Beyerlein-Platz an die B 101 an und führt bis zur BAB-Anschlussstelle Dresden-Altstadt. Aufgrund der verkehrlichen Bedeutung ist mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrs auf der Fabrikstraße zu rechnen. Für den betroffenen Abschnitt werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Umbau Moritzburger Platz (vorgesehen ist hier durch die Stadt Meißen eine Kreisverkehrslösung, Planung ist abgeschlossen),
- Verkehrsgerechter Ausbau der Fabrikstraße (noch ohne Planung)
- Herstellen des Standardlichtraumprofils im Bereich der Eisenbahnüberführung (noch ohne Planung).

Als Grundlage dieser Planungen wurde durch das Straßenbauamt Meißen-Dresden eine Verkehrsuntersuchung bearbeitet. Die S 84 neu soll bis zum Jahr 2015 vollständig realisiert und verkehrswirksam sein.

Die das Gebiet in Ost-West-Richtung durchquerenden Straßenachsen tragen den Charakter von Sammelstraße, müssen aber auch einen Durchgangsverkehr aufnehmen, der diagonal

vom Moritzburger Platz in das Gebiet einfließt und über die Zschendorfer und Brauhausstraße zur Dresdner Straße / Bahnhof gelangt. Insbesondere der Kernbereich Cöllns zwischen Robert-Koch-Platz und Lutherplatz sollte von diesem Durchgangsverkehr befreit werden.

Das für Cölln typische und ursprünglich sehr sinnvolle und logische Einbahnstraßensystem ist in den vergangenen Jahren teilweise aufgegeben worden, was zu Irritationen führt (z.B. Richtungsverkehr auf der Brauhausstraße). Hier ist unter Abwägung seiner Vor- und Nachteile mit einer Verkehrsstudie zu prüfen, ob es nicht grundsätzlich aufgegeben werden kann und beispielsweise durch eine im Gebiet geltende „Rechts-vor-links-Regelung“ ohne Hauptstraßen abgelöst werden sollte.

Dies muss einhergehen mit der Beseitigung einiger Engstellen und Konfliktpunkte des Verkehrs: u. a. an der Kirchgasse, der Kurt-Hein-Straße und der Einmündung Zschendorfer Straße in die Dresdner Straße und am Robert-Koch-Platz.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Untersuchungsgebiet ist vom ÖPNV gut erschlossen. S-Bahn, Regionalbusverkehr und Stadtbusverkehr durchqueren bzw. tangieren das Gebiet.

Fast alle Bushaltestellen sind mit erhöhtem Bord für bequemes Einsteigen altersgerecht ausgebaut und meist mit einem Fahrgastunterstand versehen.

Mangelhaft ist allerdings die Gestaltungsqualität der S-Bahn-Haltestelle Bahnhof Meißen und die des Bahnhofsvorplatzes, der ein wichtiger Knotenpunkt des Verkehrs mit umfangreicher Funktionsverflechtung ist (ÖPNV, Individualverkehr, Taxi, Schienenersatzverkehr, Fahrradverkehr, Autoverleih und Kurzzeitparken).

Der Bahnhof wird seiner regionalen Rolle als touristischer Ankunftsort und Pendler-Umsteigepunkt einer Großen Kreisstadt weder funktionell noch gestalterisch gerecht. So ist ein behindertengerechter Umbau, Serviceverbesserungen für Reisende mit Gepäck und eine grundsätzliche Sanierung des Empfangsgebäudes als Architektur-Denkmal längst überfällig.

Fußgänger- und Radverkehr

Ein grundsätzliches Problem ist der schlechte bauliche Zustand der Fußwege und der Mangel an Radwegen. Die schadhafte Gehwege mit teils zerstörten Borden und mangelhafter Oberflächenentwässerung stellen eine Gefahrenquelle dar, insbesondere für Kinder und ältere Menschen, die im Untersuchungsgebiet einen großen Teil der Bewohner ausmachen.

An der Dresdner Straße fehlt in Höhe Elbdom der Fußweg einseitig komplett, an der Kirchgasse und Ludwig-Richter-Straße ist er extrem schmal. Querungshilfen für Fußgänger an verkehrsreichen Straßen sind vorhanden. Die an der Großenhainer Straße / Busbahnhof gelegene erscheint allerdings unterdimensioniert angesichts der Tatsache, dass ganze Schulklassen hier mit dem Bus ankommen und im Zuge ihres Schulweges die Straße überqueren müssen. Eine weitere Querungshilfe an der Dresdner Straße, Höhe Hamburger Hof, wäre wünschenswert.

Für den Radverkehr stehen nur kurze Abschnitte separater Radwege zur Verfügung. An den verkehrsreichen Hauptachsen (Dresdner Straße, Fabrikstraße, eventuell Zschendorfer Straße) sind diese unbedingt erforderlich. Im übrigen Gebiet ist ein Mischverkehr von Kfz. und Fahrrad üblich, der beibehalten werden kann, solange die Verkehrsbelegung nicht steigt. Die Verknüpfungspunkte mit dem Elberadweg sind zu verbessern. Durch Öffnen der Badgasse am Radweg und im Bereich Elbdom und der Hospitalstraße kann ein durchgängiger kombinierter Fuß- und Radweg quer durch das Gebiet angelegt werden, was wesentlich der Erschließung durch Fahrradtouristen dienen würde.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Gebiet vergleichsweise ungeordnet. Es gibt nur einen großen öffentlichen Parkplatz (Brauhausstraße), ansonsten verteilt er sich entlang der weniger befahrenen Straßen im Gebiet. Unmittelbar an das Gebiet angrenzend sind kostenlose Parkplätze am Elbufer und neben dem Busbahnhof gelegen.

Ein Parkplatz für Kunden befindet sich gegenüber dem Ärztehaus an der Brauhausstraße (50 Stellplätze). Auch das Landratsamt hat großzügige Parkierungsmöglichkeiten auf seinem Gelände geschaffen (über 100 Stellplätze). Hinzu kommt ein Besucherparkplatz hinter den Ärztehäusern der Hospitalstraße, das Parkhaus der Sparkasse gegenüber dem Bahnhof sowie umfangreiche Kundenparkplätze vor einem Lebensmittelmarkt und einem

benachbarten Baumarkt. Für Besucher, die in Cölln Geschäfte zu erledigen haben und einen Fußweg von maximal 10 Minuten in Kauf nehmen, ist immer ein Stellplatz zu finden.

Problematischer ist das Parken für Anwohner im südlichen Untersuchungsgebiet. Hier werden die Straßen tagsüber, nach Aussagen der Eigentümer und Gewerbetreibenden, durch Besucher und Studierende der Fachhochschule der Sächsischen Verwaltung belegt. Obwohl die Fachhochschule auf eigenem Gelände etwa 200 Stellplätze vorhält, scheinen diese nicht auszureichen.

Die temporär auf Brachen entstandenen Parkierungsflächen entlasten die Parkplatzsituation gegenwärtig. Entfallen sie bei künftiger Bebauung, sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

4.8 Soziale und technische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur (siehe auch Plan 17)

Trotz der augenscheinlichen Vielzahl der sozialen Einrichtungen ist festzustellen, dass insbesondere bei den städtischen Gemeinbedarfseinrichtung (Johannesschule) und deren Sportanlagen ein großer Sanierungstau vorliegt.

Bedingt durch den demographischen Wandel der letzten Jahre (Zunahme der älteren Bevölkerung) wurde speziell im Gebiet Cölln viel für Seniorenbetreuung und die ärztliche Versorgung getan.

Doch der im Vergleich zur Gesamtstadt extremen Zunahme der Kinder unter 6 Jahren (im Vergleich zur Gesamtstadt eine Zunahme um 41 %) ist bisher nicht Rechnung getragen worden. Schwerpunkte der künftigen Investitionen müssen also auch in der Kinderbetreuung, bei den Schulen und den Kinder- und Freizeiteinrichtungen liegen.

Soziale Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet Cölln:

<i>Einrichtung</i>	<i>Lage</i>	<i>Träger</i>
BILDUNG		
Grundschule	Johannesschule	Dresdner Straße 21
KULTUR		
Ein Haus für viele(s)	Dresdner Straße 13	Ein Haus für vieles(s) e.V.
Freilichtbühne Elbgasse	Elbgasse	Stadt Meißen
SOZIALES		
Kinderbetreuungsstätten:		
Kindergarten „Sonnenschein“	Dresdner Straße 8	Stadt Meißen (107 Plätze)
Hort Johannesschule	Dresdner Straße 21	Stadt Meißen (126 Plätze)
Begegnungsstätten:		
Ein Haus für viele(s)	Dresdner Straße 13	Ein Haus für vieles(s) e.V.
Jugendtreff Badgasse	Badgasse 1	Sport- und Kulturverein Badgasse e.V.

Seniorenheime, Pflegeheime, Betreutes Wohnen:

Pflegeheim „Carpe Diem“	Dresdner Straße 34	
Kurzzeitpflege der Volkssolidarität	Brauhausstraße 12	Volkssolidarität (im Ärztehaus)

Bürgerhäuser:

Ein Haus für viele(s)	Dresdner Straße 13	Ein Haus für vieles(s) e.V.
-----------------------	--------------------	-----------------------------

Kirchliche Einrichtungen / Religionsgemeinschaften:

Johanneskirche	Johannesplatz	Ev.-Luth. Kirchgemeinde
Urbanskirche	Dresdner Straße	Ev.-Luth. Kirchgemeinde
Diakonisches Werk (Beratungsstellen Sucht, Soziales)	Johannesstraße 9	Diakonisches Werk im Kirchenbezirk Meißen e.V.
Jesuszentrum Meißen	Elbgasse 1	Christliche Gemeinde e.V.

Freizeit- und Sporteinrichtungen:

Das Untersuchungsgebiet verfügt über wenige Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Turnhalle an der Johannesschule ist über einhundert Jahre alt und in schlechtem baulichem Zustand. Dem Sportplatz Badgasse fehlen ein Sozialgebäude und eine prinzipielle Aufwertung. Anlagen des speziellen Seniorensports sind nicht vorhanden.

Der stark frequentierte Elberadweg tangiert zwar das Gebiet; Freizeit- und Sporteinrichtungen, die darauf Bezug nehmen, fehlen jedoch.

Einrichtungen im Gebiet:

Turnhalle Johannesschule	Dresdner Straße 21	Stadt Meißen
Sportplatz Badgasse	Badgasse	Stadt Meißen
Kegelbahn im Bahnhof	Großenhainer Straße 2	Bahn AG
Kanuheim Plangasse	Plangasse 1	SG Kanu Meißen e.V.

Technische Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine seit dem 19.Jh. entstandene technische Infrastruktur, deren kontinuierlicher Aus- und Weiterbau in den letzten 50 Jahren nicht flächendeckend erfolgte. Als Grundvoraussetzung für die Funktionstüchtigkeit des Stadtteils ist diese Infrastruktur schrittweise auf das für die Gegenwart und Zukunft erforderliche Niveau zu bringen.

Mit dem Bau der zentralen Kläranlage für Meißen und umliegende Gemeinden wurden auch die Hauptleitungen des Kanalsystems erneuert und streckenweise wurden neue geschaffen; eine sofortige flächendeckende Erneuerung erfolgte jedoch nicht und ist auch zukünftig immer nur abschnittsweise im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen möglich. Zumindest sind jedoch alle Grundstücke angeschlossen und verfügen auch sonst über alle notwendigen Erschließungsleitungen (Trinkwasser, Energie, Gas, Telekommunikation, teilweise Fernwärme).

4.9 Stadtbild

Das Stadtbild ist geprägt durch die Entwicklungsphasen des Ortes in den zurückliegenden 200 Jahren: durch bäuerliche Bauten aus der Zeit des Dorfes Cölln, durch städtische Gründerzeitbauten aus der Zeit des industriellen Aufschwungs am Ende des 19. Jahrhunderts und durch baulichen Folgen des wirtschaftlichen Umbruchs nach 1990 – Brachflächen und ruinöse Gewerbebauten.

Hinzu kommen die überwiegend verschlissenen Erschließungsanlagen (Fahrbahnoberflächen, Gehwege, Radwege), die das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes belasten.

Dieses heterogene Stadtbild zu einem gestalterischen Ganzen zusammenzufügen ist eine schwierige Aufgabe, kann hier aber durch die konsequente Vernetzung mit Großgrün schrittweise gelingen. Ansätze dazu sind an der Zaschendorfer Straße und Dresdner Straße gegeben, eine verbindende grüne Achse von der Elbe bis zur Fabrikstraße quer durch Cölln kann eine neue städtebauliche Identität stiften, bauliche Kontraste und Maßstabsbrüche mildern und die Lebensqualität im Stadtteil insgesamt steigern.

Empfindlichste Stadtbildstörungen sind gegenwärtig die Industriebrachen, die teilweise leergeräumt, teilweise aber noch mit Ruinen bestanden sind. Temporär ist eine Nutzung als Parkplatz sicher sinnvoll, gestalterisch aber meist unbefriedigend. Hier sind also langfristige Lösungen anzustreben, die die Flächen wieder einer gebietsverträglichen Nutzung zuführen, verbunden mit einer aufgelockerten, stark durchgrünzten Bebauung. Insbesondere das Gelände des Elbdoms ist städtebaulich grundsätzlich neu zu entwickeln, eventuell auch verbunden mit einer neuen Verkehrslösung am Lutherplatz.

Auch Reste der dörflichen Struktur treten wegen ihres ruinösen Zustandes unangenehm im Stadtbild in Erscheinung. Diese meist unter Denkmalschutz stehenden Bauten sind durch schrittweise Sanierung langfristig für das typische Cöllner Flair zu erhalten. Hier ist nur in absoluten Ausnahmefällen ein Rückbau ratsam.

Das eigentliche Stadtteilzentrum Cöllns wird geprägt durch die drei- bis viergeschossige Gründerzeitbebauung, meist in geschlossener Bauweise. Hier wird das Stadtbild beeinträchtigt durch Fehlstellen in der Bebauung, unsanierte und meist leerstehende Bauten und die mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raumes, namentlich am Bahnhofsvorplatz

und im nördlichen Teil der Dresdner Straße. Nachteilig wirkt sich auch der Leerstand so prominenter Gebäude wie Hamburger Hof, Parkrestaurant und Cöllner Schlösschen aus.

Hier ist eine ganze Palette von Maßnahmen erforderlich. Die Umgestaltung der Quartierhöfe kann zur wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes führen, dies führt wieder zur besseren Vermietbarkeit und Verringerung des Leerstandes. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und Zunahme der Mieter im Umfeld belebt das Geschäftsleben, dieses macht das Gebiet für Investoren interessant ...

In der weiteren Sanierungsdurchführung ist dieser zentrale Bereich mittels Planungen und Maßnahmen zur Quartiersumgestaltung, der Platz- und Straßengestaltung und eines Stadtteilmanagements aufzuwerten.

5 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Im Untersuchungsgebiet sind erhebliche städtebauliche Missstände festzustellen (vgl. Plan **Nr. 18 „Städtebauliche Missstände“** im Planteil).

5.1 Funktionale und gestalterische Mängel

Straßen und Plätze

Sehr auffällig sind die Gestaltungs- und Funktionsmängel im öffentlichen Platz- und Straßenbereich. Viele Flächen sind unzureichend gestaltet und weisen grobe bauliche Mängel auf. Die Platz- und Kreuzungsbereiche und prinzipiell die Oberflächen der Verkehrswege stellen teilweise Gefahrenpunkte für Fußgänger und Radfahrer dar. In Teilbereichen fehlen Gehwege oder diese sind zu schmal.

Die Straßenbeläge sind teilweise in schlechtem Zustand, ebenso die Straßenentwässerung und die Begrünung der Straßenräume.

Der Grünzug an der Zaschendorfer Straße ist nur noch rudimentär vorhanden.

Die Aufwertung der Straßen- und Platzräume in Verbindung mit der Wiederherstellung der verkehrlichen Infrastruktur wird eine der wesentlichen Aufgaben der zukünftigen Sanierungsdurchführung sein.

Öffentliche Einrichtungen

Einige der öffentlichen Einrichtungen weisen erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf. Das betrifft besonders die Bildungs- und Kindereinrichtungen (Johannesschule mit Turnhalle und Hort und den Kindergarten Dresdner Straße).

In der Johannesschule sind infolge des mangelhaften Ausbauszustandes (Brandschutz, Haustechnik, Sanitär) sichere und gesunde Arbeits- und Lernbedingungen kaum noch gegeben; sie bedarf außerdem dringend einer räumlichen Erweiterung. Ebenso kann die über 100jährige Turnhalle ihre Funktion kaum noch erfüllen.

Die beiden Kirchen im Gebiet weisen auf Grund ihres hohen Alters bauliche Mängel auf, die mit Funktionseinschränkungen einhergehen.

Ebenso sind am Bahnhof einschließlich Vorplatz erhebliche gestalterische und funktionale Mängel festzustellen.

Erschließung

Eine städtebauliche Zäsur mit Barrierewirkung stellt die Bahntrasse dar. Sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für den motorisierten Individualverkehr ist diese Barriere nur an der Dresdner und der Fabrikstraße zu unterqueren. Diese Querungen genügen den heutigen Standards (Durchfahrtshöhe) nicht mehr.

Im Gebiet gibt es einige ehemalige Straßen, die seit mindestens 20 Jahren gesperrt und dem öffentlichen Verkehr entzogen sind. Zumindest für den Fußgänger- und Radverkehr sollten sie wieder hergerichtet und geöffnet werden (Badgasse westlicher Teil, Gasse durch Elbdomgelände, Hospitalstraße).

Stellplätze

Ein offensichtlicher Stellplatzmangel herrscht im nördlichen Gebietsteil, auch dank der provisorischen Nutzung von Brachflächen für Stellplätze, nicht. Im südlichen Teil wird das Anwohnerparken durch Fremdarker erschwert. Mit verkehrsorganisatorischen Maßnahmen ist dieses Problem lösbar.

Grundstücke

Auf einigen Grundstücken des Untersuchungsgebietes liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor. Hervorzuheben sind die Gewerbebrachen an der Brauhausstraße, Lutherstraße, Dresdner Straße und Fabrikstraße. Sie sind gekennzeichnet durch ruinöse Restbebauung, versiegelte Flächen, Wildwuchs und teilweise allgemeine Verwahrlosung. Sie sind gleichzeitig Altlastenverdachtsflächen.

Die Entwicklung dieser Brachflächen ist eine wesentliche Aufgabe der zukünftigen Sanierungsdurchführung.

Raumkanten

Räumliche Mängel entstehen in einigen Bereichen des Gebietes durch fehlende bauliche Raumkanten oder fehlendes Großgrün (Bäume). Diese Mängel sind meist erst in den letzten 15 Jahren durch Gewerbebrachen / Gebäudeabbrüche und das Fällen überalterter oder kranker Bäume entstanden.

Fehlende Raumkanten sind besonders auffällig an der Brauhausstraße, Lutherstraße und Fabrikstraße. Kleine Baulücken sind an der Hospitalstraße, Ecke Lutherstraße / Kurt-Hein-Straße und Loosestraße vorhanden. Die räumliche Wirkung der einst von Straßenbäumen gesäumten Zaschendorfer Straße (zwischen Lutherplatz und Robert-Koch-Platz) ist durch Wegbruch zahlreicher Bäume ebenfalls verloren gegangen.

In der Brauhausstraße und den meisten anderen Baulücken ist die Wiederherstellung der Raumkanten durch eine zwei- bis dreigeschossige Neubebauung in offener Bauweise möglich; das Großgrün der Zaschendorfer Straße ist unbedingt zu ergänzen.

Verkehrsbelastung

Auf der Dresdner Straße und der Zaschendorfer Straße / Fabrikstraße erfolgt die überörtliche Erschließung des Gebietes und zusätzlich ein starker Durchgangsverkehr. Hier stellen hohes Verkehrsaufkommen sowie Lärm- und Schadstoffemissionen teilweise erhebliche Missstände dar.

Während auf der Dresdner Straße mit dem grundhaften Ausbau diese Mängel bereits gemildert werden konnten, sind an den übrigen Straßen entsprechende Maßnahmen erforderlich. Durch entsprechende Lenkung der Verkehrsströme am Moritzburger Platz sollte die Zaschendorfer Straße künftig keinen Durchgangsverkehr in das Untersuchungsgebiet führen.

5.2 Bausubstanz mit erheblichen Mängeln und teilweise Leerstand

Bebauung

Maßstabsbrüche in der Bebauung (dörflich/städtisch) sind vorhanden, aber historisch gewachsen und heute Bestandteil des charakteristischen Ortsbildes. Die zukünftige Bebauung der Brachen sollte diese Brüche natürlich vermeiden und vermittelnd wirken.

Städtebauliche Missstände gibt es in den dichten Wohnquartieren zwischen Brauhausstraße, Kurt-Hein-Straße und Zaschendorfer Straße. Hier sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht erfüllt. Die Hofflächen weisen zudem einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Bauzustand

Etwa die Hälfte der Gebäude weist erhebliche gestalterische und funktionale Mängel an der Gebäudehülle auf; bei einem Fünftel sind diese ganz erheblich. Dies betrifft vor allem die dörflichen Wohnbauten, einige leer stehende Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit und vor allem die stillgelegten Betriebsgebäude auf den Brachen.

Viele dieser Gebäude haben eine hohe Gestaltqualität oder stehen unter Denkmalschutz, so dass eine Sanierung unumgänglich ist, auch wenn sie mit hohen Kosten verbunden sein sollte.

Leerstand

Im Untersuchungsgebiet steht eine Vielzahl von Gebäuden leer. Schwerpunkt sind naturgemäß die verlassenen Gewerbeflächen. Aber auch erheblicher Wohnungsleerstand ist zu verzeichnen, vor allem entlang viel befahrener Straßen (Bahnhofstraße, Großenhainer Straße, Fabrikstraße, Dresdner Straße). Besonders schwerwiegend und für das Stadtbild schädigend ist der Leerstand solcher großen Objekte wie „Hamburger Hof“, Landkrankenhaus, Parkrestaurant, Cöllner Schlösschen und Elbdom.

Leerstehende Objekte wie der „Elbdom“ bedurften inzwischen mehrfacher Notsicherungen, um Gefahren für die Öffentlichkeit abzuwenden. Sie stellen ganz erhebliche städtebauliche Missstände dar, deren Beseitigung höchste Priorität genießen muss.

6 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG AN DER SANIERUNG

6.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 Baugesetzbuch (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Mit Schreiben vom 11.03.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten. Die ausführlichen Stellungnahmen sind im Anhang dieses Untersuchungsberichtes beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen das beabsichtigte Sanierungsvorhaben erhoben. Vielmehr gab es fachliche Anregungen, verbunden mit dem Wunsch einer weiteren Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise der TÖB wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele und der Erstellung des Neuordnungskonzeptes herangezogen. Im Rahmen der weiteren Arbeit finden sie ebenfalls Berücksichtigung.

Grundsätzliche Einwendungen gegen das Verfahren wurden nicht erhoben.

6.2 Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden

Im Untersuchungsgebiet führte die STEG im Befragungszeitraum April 2008 insgesamt 93 Einzelgespräche mit Eigentümern und Gewerbetreibenden.

Etwa die Hälfte der für die Befragung ausgewählten Eigentümer lebt in Meißen; sie wurden per Interview befragt, die anderen erhielten den Fragebogen auf dem Postweg.

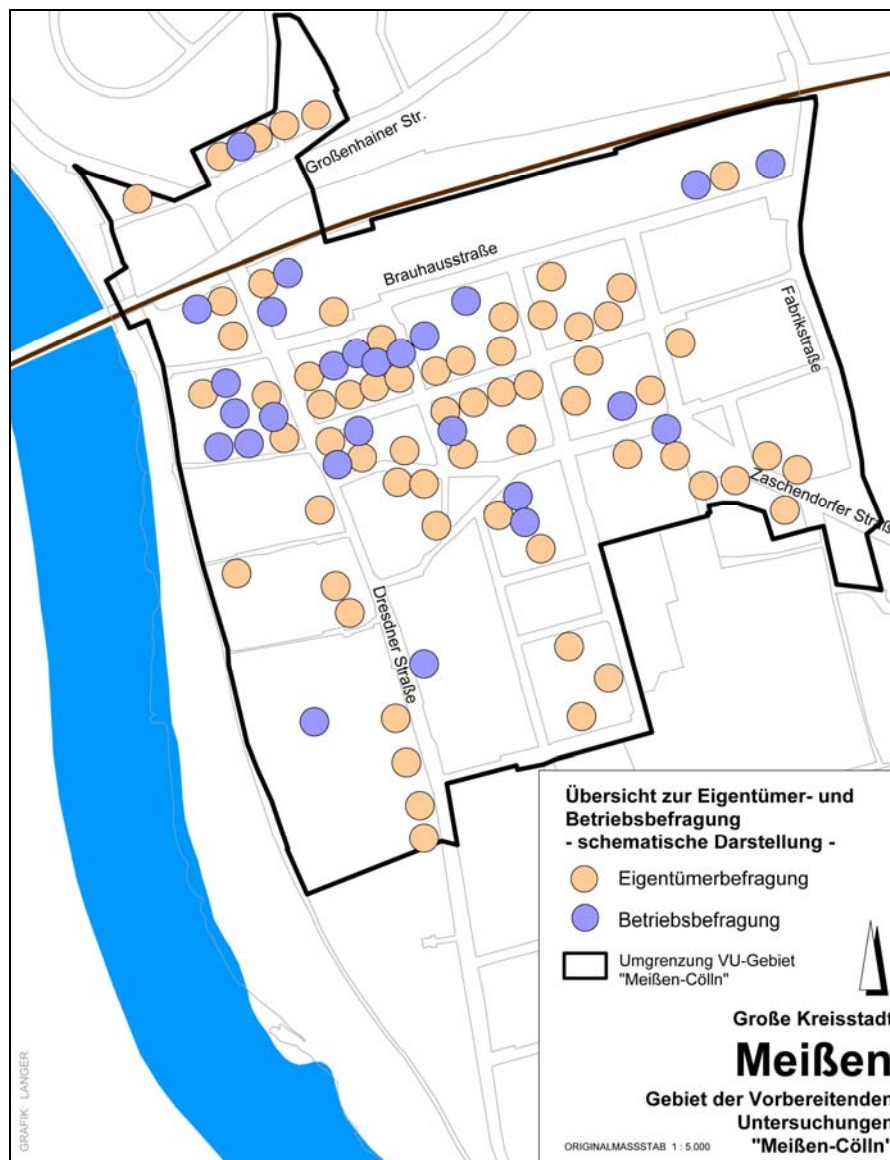
Im Gebiet direkt befragt wurden somit

27 Eigentümer (zu 66 Grundstücken)

24 Gewerbetreibende

6 Akteure.

Grafik 8: Übersicht zur Befragung



6.2.1 Ergebnisse der Akteursbefragung

Die Akteursbefragung erfolgte mit dem Ziel, gebündelt Probleme des Gebietes zu diskutieren und Anregungen zu erhalten sowie wichtige Partner auch längerfristig in die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung einzubeziehen.

1. Herr Pfarrer Walther, vertritt die Ev.-Luth. Kirchgemeinde in Cölln

Durch den umfangreichen Grundbesitz im Gebiet ist die Kirchgemeinde auch als Eigentümer und Bauherr aktiv. Pfarrer Walther verweist auf den Sanierungsbedarf einzelner Bauten, insbesondere der Urbanskirche (Trockenlegung), der Friedhofsmauer (bisher nur teilsaniert) und der Johanneskirche (Dachdeckung und Dachstuhl, Heizung, Innenrenovierung).

Als problematisch für das Gebiet sieht er den Stellplatzmangel an, besonders bei kirchlichen oder kulturellen Veranstaltungen. Einen auf dem Elbdom-Gelände geplanten weiteren Lebensmittel-Discounter im Gebiet lehnt er ab, auch aus Gründen der zunehmenden Verkehrsbelastung und der unzulässigen Nähe zum Friedhof.

2. Frau Utikal, Direktorin der Johannesschule (einzige Grundschule im Gebiet)

An ihrer Schule lernen 273 Schüler in 13 Klassen, sie hat 34 Mitarbeiter. Frau Utikal verweist auf den dringenden Sanierungsbedarf am Schulgebäude, der Turnhalle und des Freigeländes und drängt auf einen baldigen Baubeginn, der sich seit Jahren verschiebt.

Der extreme Platzmangel in der Schule erfordert auch eine Auslagerung des Hortes, der in einem benachbarten Grundstück unterkommen könnte (Erwerb durch die Stadt erforderlich). Für das Untersuchungsgebiet mahnt sie mehr Kinderspielplätze an und weitere Möglichkeiten für den Schul- und Freizeitsport.

3. Frau Lässig, Mitbegründerin der Interessengemeinschaft Meißen rechts e.V.

Die Interessengemeinschaft setzt sich seit Jahren für eine Aufwertung des Stadtteils und ein attraktives Stadtteilleben ein. Das von ihr organisierte „Lindenfest“ am Lutherplatz war der jährliche kulturelle Höhepunkt in Cölln. Sie fordert weitere, neue kulturelle Aktivitäten, vor allem unter Einbeziehung örtlicher Künstler. Das Thema Weinstraße sollte in Cölln endlich sichtbar werden; es bietet viele noch völlig ungenutzte kulturelle und kommerzielle Möglichkeiten, auch hinsichtlich der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung der Stadtteil-Identität.

Frau Lässig spricht sich für eine Umgestaltung der beengten Wohnhöfe aus (Auflockerung mit mehr Begrünung), Schaffung von mehr Kundenparkplätzen in den Geschäftsstraßen und

auch die starke Öffnung des Stadtteils zum Elberadweg (Nutzung des Tourismus-Potenzials). Der Elberadweg sollte für Skater besser befahrbar gemacht werden (Pflasterabschnitte mit schmalen Asphaltstreifen überziehen), und das Thema Sport und Spiel bei der Umgestaltung von Brachen zu Grünflächen einfließen (z.B. Seniorensportplätze).

4. Herr Butzer, Geschäftsführer der Stadtentwicklungs- und Erneuerungsgesellschaft Meißen mbH (SEEG)

Die städtische Wohnungsgesellschaft besitzt im Gebiet 16 Gebäude mit über einhundert Wohnungen. Der größte Teil davon ist bereits modernisiert; für ein Gebäude laufen gerade die Sanierungsvorbereitungen.

Da die SEEG unmittelbarer Nachbar des Elbdom-Grundstückes ist, drängt sie verständlicherweise auf eine baldige Behebung der städtebaulichen Missstände auf dem Gelände. Diese wie auch andere Brachen beeinträchtigen das Wohnumfeld derart, dass die Vermietung selbst sanierter Wohnungen darunter leidet. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist auch wesentlich die Instandsetzung und Aufwertung der öffentlichen Plätze, Straßen und Gehwege erforderlich.

5. Herr Löttsch, Stellvertretender Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Meißen (GWG)

Die GWG ist Eigentümer von 108 Wohnungen in sechs Wohngebäuden im Gebiet. Darunter sind auch die beiden einzigen „Neubaublocks“ im Untersuchungsgebiet, 1960 beiderseits der Johanneskirche errichtet.

Die Genossenschaft ist stolz, dass sie keinerlei Wohnungsleerstand zu verzeichnen hat. Andererseits bereitet ihr die zunehmende Überalterung der Bewohner Sorgen. Entsprechend muss das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur des Gebietes auf die Senioren eingestellt werden. Auch die Stellplatzsituation wird kritisch gesehen. Durch viele Fremdparker gehen den Anwohnern Stellplätze verloren. Die GWG wird deshalb nochmals ihre Grundstücke hinsichtlich der Schaffung eigener Stellplätze überprüfen.

6. Gewerbeverein Meißen, vertreten durch Herrn Krause (Vorsitzender) und Herrn Falk

Der Gewerbeverein vertritt die im Untersuchungsgebiet ansässigen Gewerbetreibenden und verweist auf deren schwierige Lage. Er warnt vor Entwicklungen, die den Stadtteil bzw. dessen Gewerbetreibende weiter schwächen würden, wie zum Beispiel den Bau des S-Bahn-Haltespunktes Meißen-Altstadt (Konkurrenz für bisherigen Bahnhof, erschwert dessen

Revitalisierung) oder die weitere Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (z.B. im Elbdom-Areal).

Für die markanten, aber leer stehenden großen Objekte in Cölln müsse endlich eine Nutzung gefunden werden (Hamburger Hof, Parkrestaurant, E-Werk, Quartier an der Bahnhofstraße, Landkrankenhaus). So könnte das Parkrestaurant zumindest temporär in das Kunstfest-Areal einbezogen werden. Hinsichtlich weiterer Ideen verweist der Gewerbeverein auf eine von der TU Dresden erarbeitete Studie, die der Stadtverwaltung zumindest in Teilen vorliegt. Auch Potenziale in den Cöllner Randbereichen solle man nutzen; zum Beispiel die Elbwiesen einschließlich neuer Anlegestellen für Wassersporttouristen, die Badgasse zum Elberadweg wieder öffnen und die Fläche des Wochenmarktes neu gestalten, dessen Funktion dort aber unbedingt erhalten.

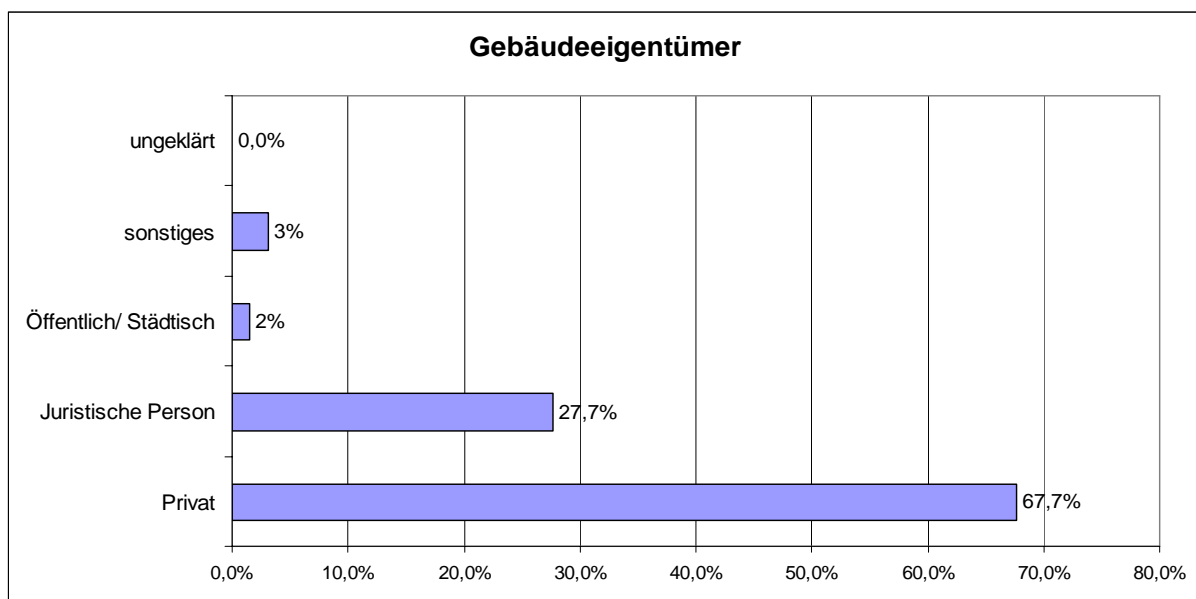
6.2.2 Ergebnis der Eigentümerbefragung

Eigentumsverhältnisse

Interessant sind die zum Zeitpunkt der Befragung vorgefundenen Eigentumsverhältnisse. Der hohe Anteil an „juristischen Personen“ ist darauf zurückzuführen, dass explizit auch GWG und SEEG mit allen ihren im Untersuchungsgebiet gelegenen Wohngebäuden in die Befragung einbezogen wurden.

Erfreulicherweise liegt der Anteil des ungeklärten Eigentums bei Null. Insgesamt ist die Gewichtung der Eigentumsverhältnisse eine gute Voraussetzung für die Sanierungsdurchführung.

Grafik 9: Eigentumsverhältnisse

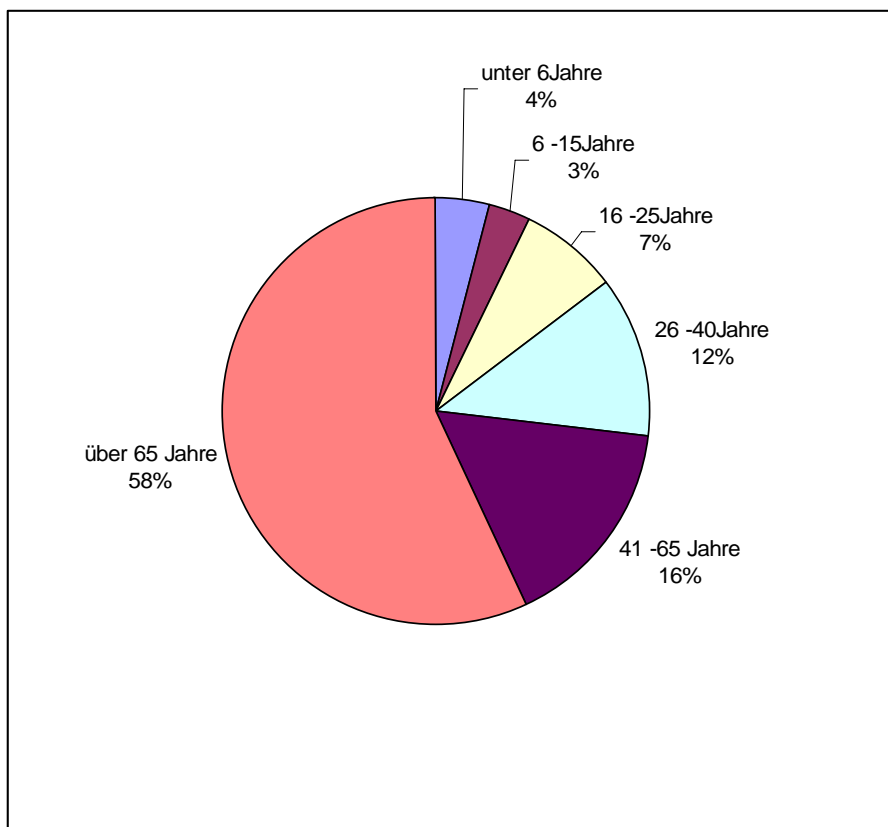


Altersstruktur

Zu 66 Grundstücken wurden mit den Eigentümern per Interview die Fragebögen ausgefüllt bzw. gingen beantwortete Fragebögen per Post ein.

Einige der Eigentümer, insbesondere jene, die nicht in Meißen leben, konnten keine Angaben zur Altersstruktur der Bewohner ihrer Häuser machen. Doch auch mit den unvollständigen Angaben ergibt sich ein interessantes Bild, das deutlich die Überalterung im Untersuchungsgebiet zeigt:

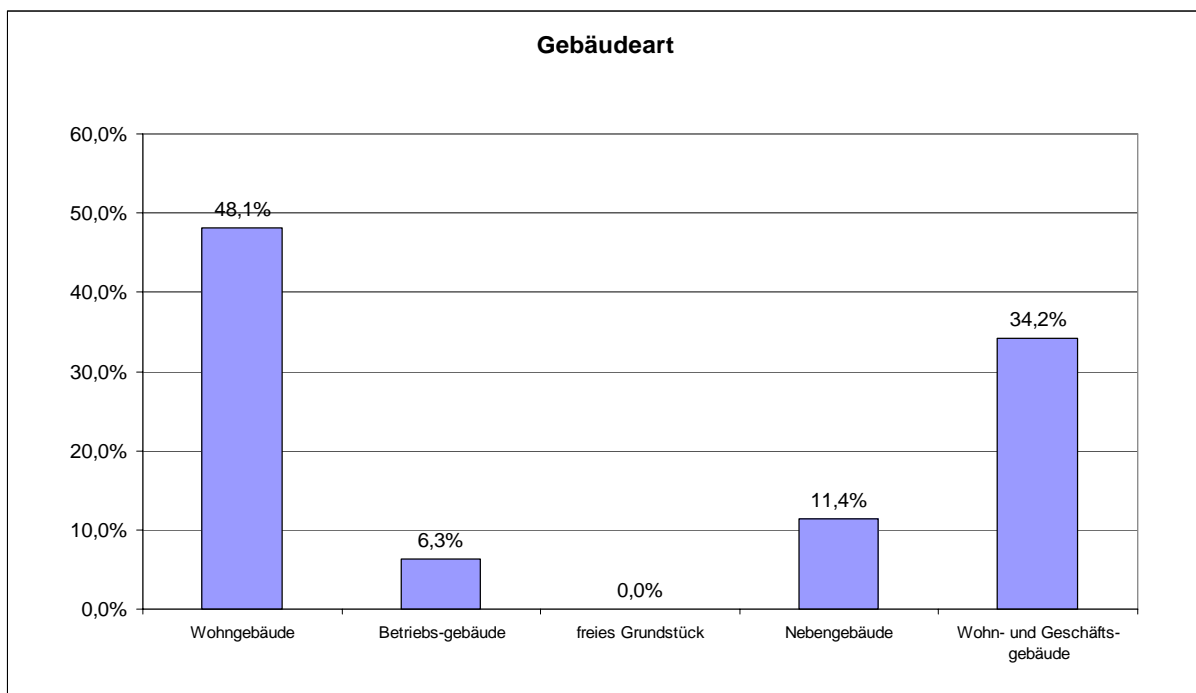
Grafik 10: Altersstruktur der Bewohner



Gebäudenutzung

Zur Nutzung ihres Gebäudes gaben 48 % der Eigentümer an, dass es sich um ein reines Wohngebäude handelt, 34 % sind Eigentümer eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Anteil von Betriebsgebäuden ist sehr gering.

Grafik 11: Gebäudearten im Besitz der befragten Eigentümer

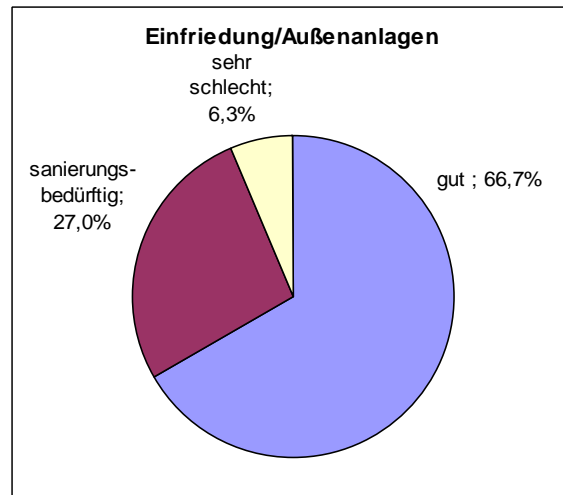
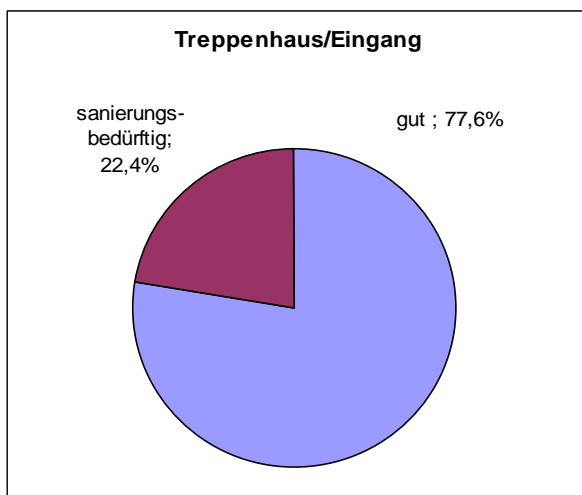
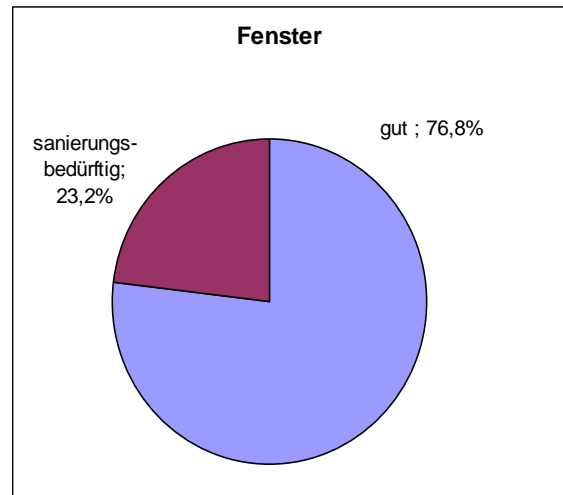
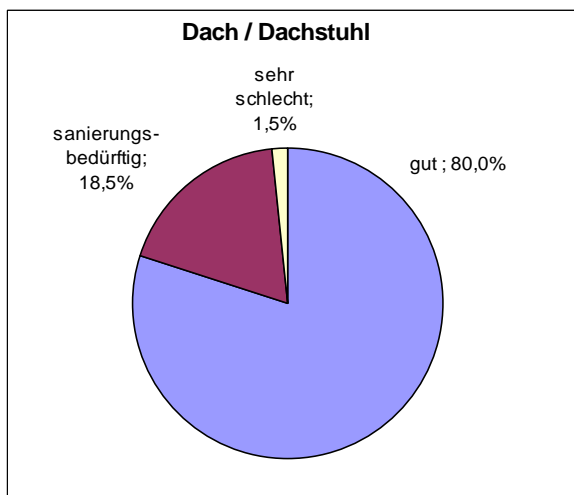
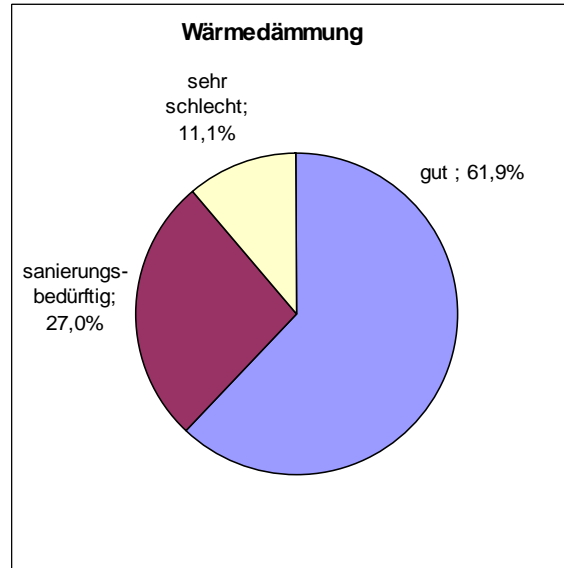
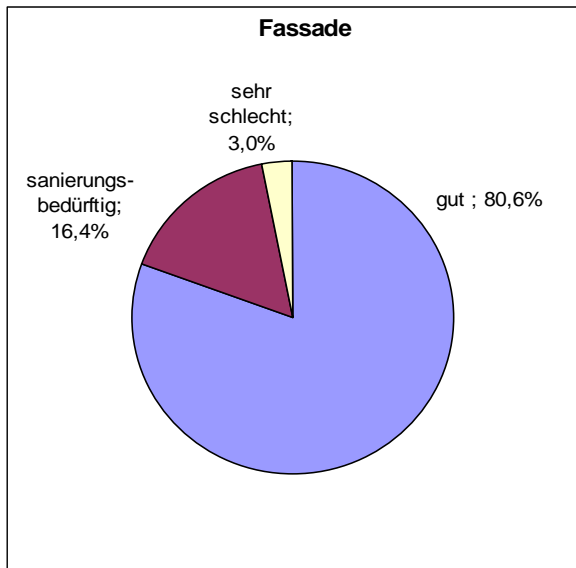


Gebäudezustand

Die Eigentümer wurden auch nach dem baulichen Zustand ihrer Gebäudes befragt. Hier zeigt sich, dass viele mit dem Zustand der Wärmedämmung und der Fenster nicht zufrieden sind. Auch beim Treppenhaus und der Grundstückseinfriedung gibt es noch relativ viele Mängel.

Die folgenden Diagramme zeigen, wie die Eigentümer den Zustand der einzelnen Bauteile ihrer Gebäude einschätzen.

Grafik 12 bis 17: Gebäudezustand, nach Bauwerksteilen



Stadttechnische Erschließung

Die Eigentümer sehen ihre Grundstücke als stadttechnisch gut erschlossen an. Etwa 66 % der Grundstücke ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen, 87 % verfügen über einen Gasanschluss; alle sind an das Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen. Etwa 13 % gaben an, dass ihr Trinkwasser- und der Abwasseranschluss zu sanieren ist; bei 11 % der Grundstücke ist der Gasanschluss sanierungsbedürftig.

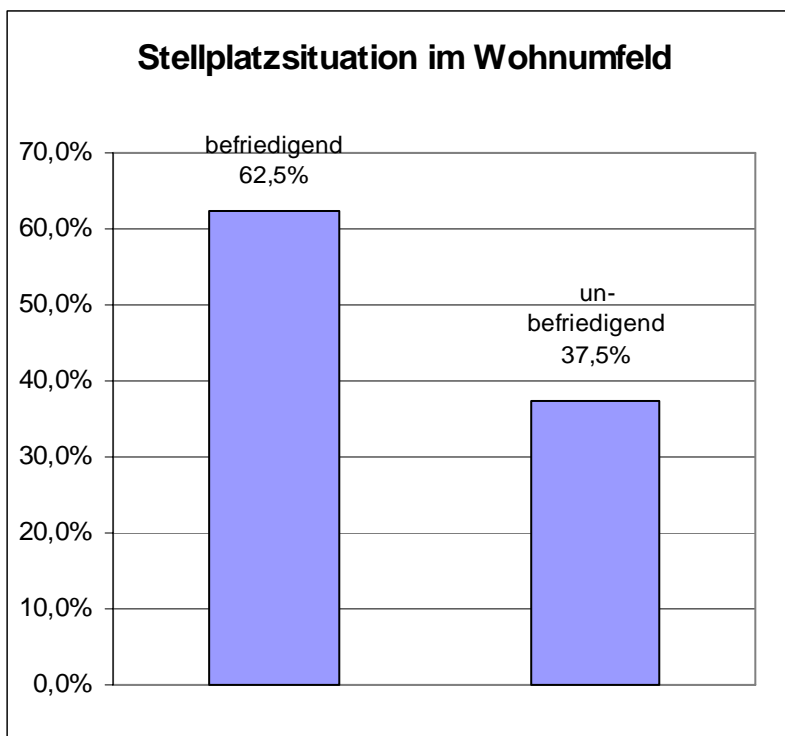
Stellplatzsituation

Hinsichtlich der Stellplatzsituation gibt es Unzufriedenheit. Auf dem eigenen Grundstück Stellplätze zuschaffen, ist wegen der teils dichten Bebauung nicht überall möglich. Hier sind Eigentümer und Bewohner der Gebäude auf Stellplätze im öffentlichen Raum angewiesen, der tagsüber sehr knapp ist.

Seitens der Befragten wurde mehrfach bemängelt, dass Besucher und Studierende der Fachhochschule der Sächsischen Verwaltung im Stadtgebiet die wenigen freien Plätze belegen würden.

Überwiegend daraus resultiert der relativ hohe Grad an Unzufriedenheit von fast 38 % der Befragten.

Grafik 18:



Wohnungsleerstand

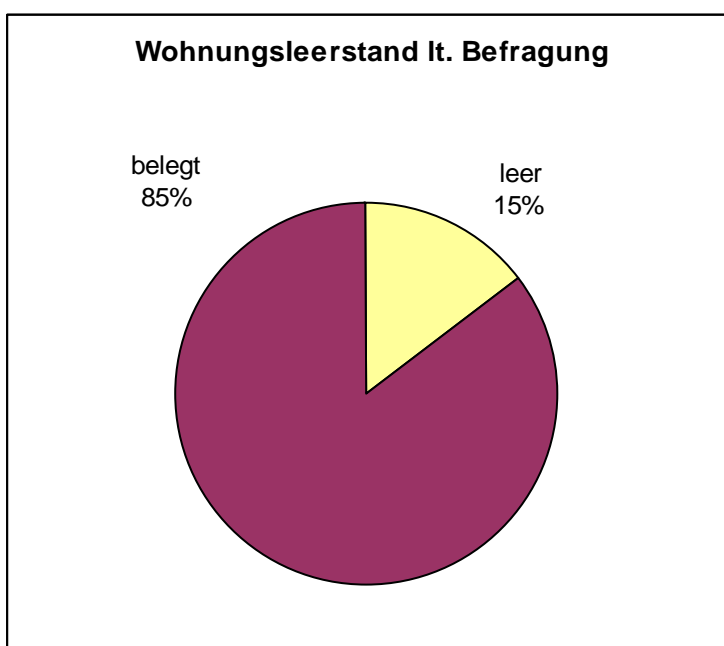
Die Eigentümer von Wohngebäuden wurden auch nach dem Wohnungsleerstand befragt. Dieser erfragte Wohnungsleerstand weicht ab von dem bei der Begehung beobachteten. Während bei der Inaugenscheinnahme im gesamten Gebiet in den 227 bebauten Grundstücken bei den 1.079 erfassten Wohnungen ein Leerstand von 205 WE (das entspricht 19 %) beobachtet wurde, geben die 66 befragten Eigentümer den Wohnungsleerstand in ihren Gebäuden mit 15 % an.

Interessant ist auch die unterschiedliche Verteilung des Leerstandes: Die GWG hat in ihren 108 im Gebiet gelegenen Wohnungen einen Leerstand von 0 %, während bei der SEEG Meißen mbH von 114 Wohnungen 32 unbewohnt sind, was einem Leerstand von 28 % entspricht.

Befragungsergebnis hinsichtlich des Wohnungsleerstands:

Wohnungen insgesamt	461	
davon mit Angaben zur Vermietung	425	(100%)
davon vermietet	362	(85%)
davon leerstehend	63	(15%)

Grafik 19:



Belastungen des Wohnumfeldes

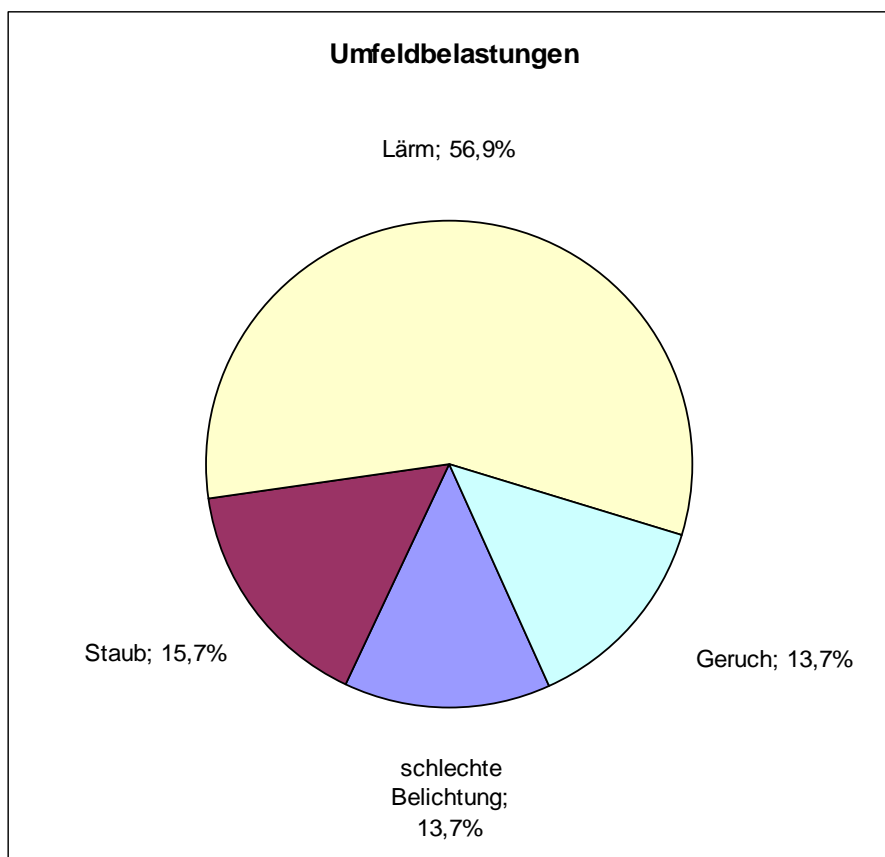
Um den Zustand des Gebietes und dessen Wohnqualität beurteilen zu können, muss auch das Wohnumfeld in Betracht gezogen werden. Aus diesem Grund wurden die Beteiligten nach Belästigungen durch äußere Einflüsse befragt.

Der Einflussfaktor Lärm in Verbindung mit Staub schmälert für viele Befragte die Wohnqualität. Lärmquellen sind der Straßenverkehr, der Betriebs- und Zuglärm der Bahnstrecke und vereinzelt auch der Lärm durch Nachbarn (Kurt-Hein-Straße).

Während die Bahn AG bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits vorsorglich erklärt hat, dass ihre Anlagen planfestgestellt sind und keinerlei Änderungen in Aussicht stehen, kann im Sanierungsprozess beim Straßenverkehrslärm durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und bauliche Umgestaltung der Verkehrsanlagen selbst Verbesserungen erreicht werden.

Die mangelhafte Belichtung ist hauptsächlich auf die engen Hofräume in den Quartieren zwischen Brauhausstraße, Kurt-Hein- und Zaschendorfer Straße zurückzuführen. Die Geruchsbelästigung ist nicht eindeutig lokalisierbar; einige Befragte geben die Kanalisation allgemein oder das Pumpwerk Plangasse als Quelle an.

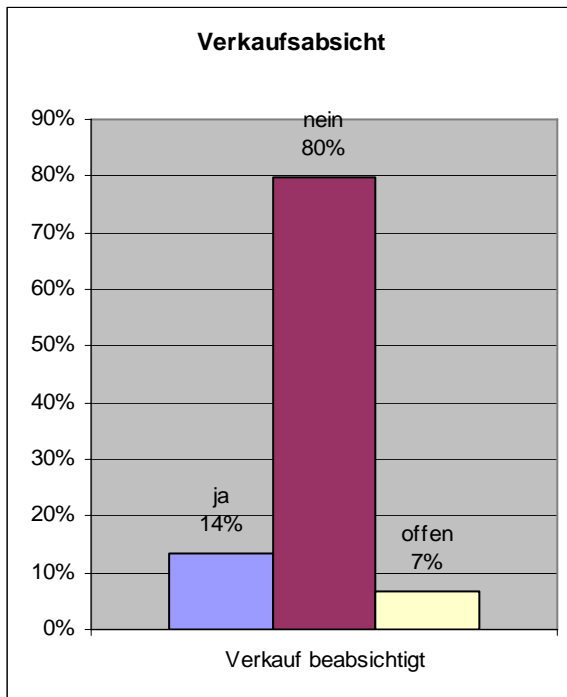
Grafik 20: Belastungen im Wohnumfeld



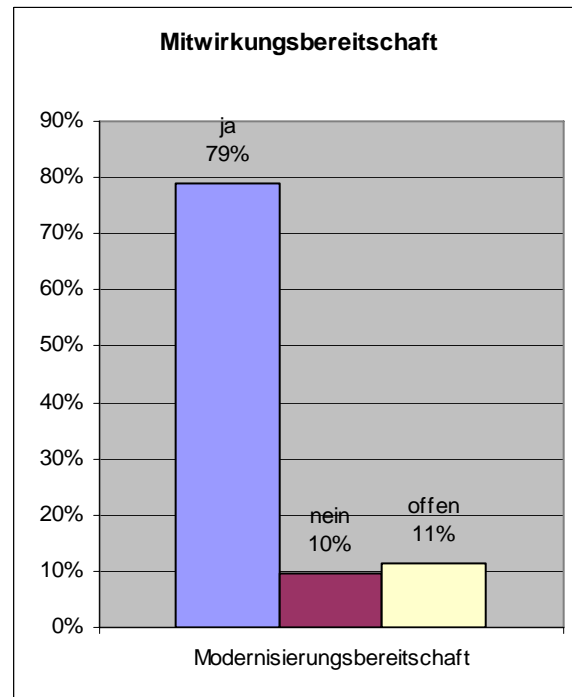
Mitwirkungsbereitschaft

Die Verbundenheit der Befragten mit ihrer Stadt bzw. dem Stadtteil ist offenbar sehr ausgeprägt. Dies zeigt sich an den Ergebnissen zur Befragung hinsichtlich der Bindung an das Wohngebiet, die Mitwirkungsbereitschaft und die Erwartungshaltung.

Grafik 21:



Grafik 22:



Die allerwenigsten der Eigentümer beabsichtigen einen Verkauf des Grundstückes; die überwiegende Mehrheit (79 %) erklärt sich bereit, an der Sanierung mitzuwirken. Nur sehr wenige (11 %) nehmen eine abwartende Haltung ein und lassen sich alle Entscheidungen offen.

Das ist grundsätzlich ein sehr gutes Klima, um in dem Untersuchungsgebiet Sanierungsmaßnahmen zügig und erfolgreich durchführen zu können.

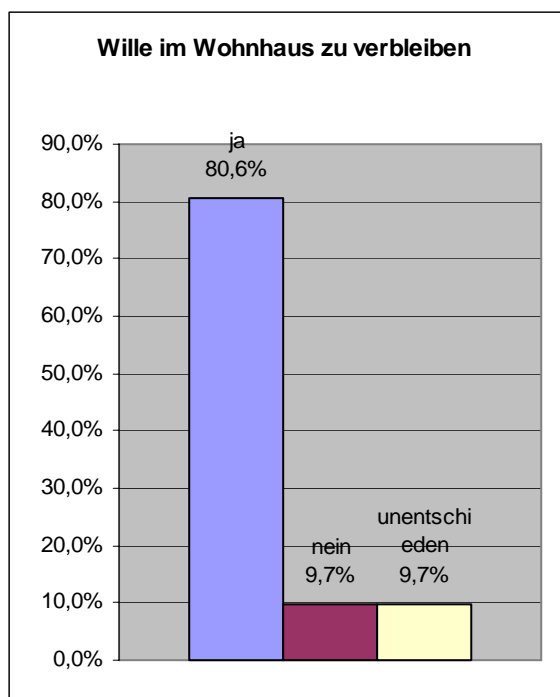
Ebenso ausgeprägt ist der Wille, im jetzigen Wohnhaus zu verbleiben. Die wenigen, die einen Umzug beabsichtigen (9,7 %), führen meist berufliche Gründe an (weit entfernter Arbeitsort); nur ein Befragter will wegen der Mängel im Stadtgebiet aus Cölln wegziehen.

Groß ist die Erwartungshaltung an die Sanierung. Dies ist sicher auch spezifisch der Stadtteilentwicklung in den letzten zehn Jahren geschuldet.

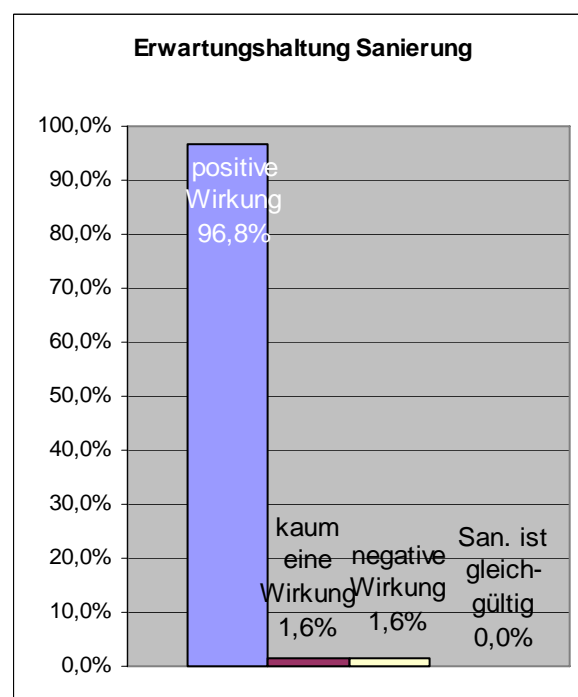
Während bis zum Jahr 2000 vorrangig in der Meißner Altstadt umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, mehrten sich die Stimmen unter der Bevölkerung, auch das rechtselbische Cölln in die Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes oder der Stadterneuerung einzubeziehen, um den Sanierungsstau abzubauen.

Dies sollte ab 2001 geschehen. Doch in den Folgejahren waren alle städtischen Mittel an die Beseitigung der Flutschäden vom Jahrhunderthochwasser der Elbe von 2002 gebunden, was die Bewohner des Untersuchungsgebietes auf eine lange Geduldsprobe stellte. Erst mit Konsolidierung des Stadthaushaltes besteht nun real die Chance, die Stadtteilsanierung zu finanzieren. Die Bewohner des Untersuchungsgebietes zeigten dafür lange Zeit Verständnis – umso höher ist jetzt ihre Erwartung auf eine zügige und erfolgreiche Sanierung ihres Stadtteils.

Grafik 23



Grafik 24

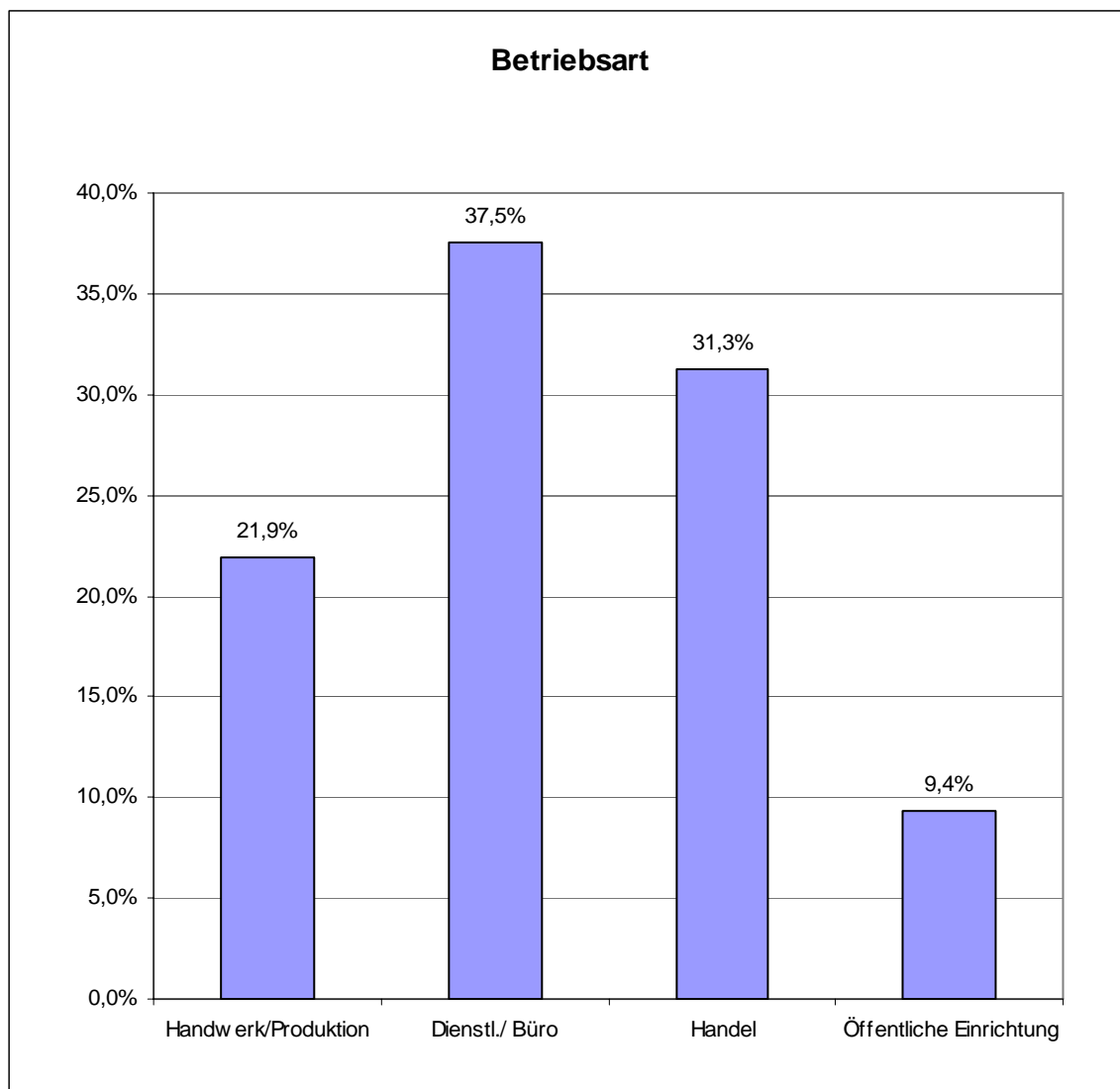


6.2.3 Ergebnis der Gewerbebefragung

In die Betriebsbefragung waren 27 per Zufall ausgewählte Gewerbetreibende einbezogen, darunter etwa die Hälfte der von der IHK in diesem Gebiet registrierten Handelseinrichtungen.

Eine genauere Betrachtung des Gewerbes zeigt eine relativ ausgewogene und positive Verteilung unterschiedlicher Betriebsarten. Die Dominanz von Handels- und Dienstleistungen wird sichtbar, was der Gebietsfunktion als Stadtteilzentrum entspricht.

Grafik 25: Betriebsarten



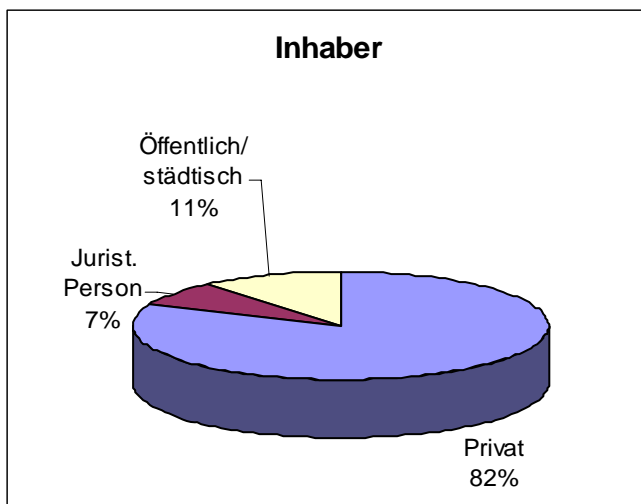
Dienstleistung, Handel und Handwerk widerspiegeln eine gesunde Ortsstruktur, die als bedeutender Versorgungsfaktor von der Sanierung gefördert und unterstützt werden muss.

Die befragten Betriebseinrichtungen sind überwiegend in privater Hand. Unter den öffentlichen Einrichtungen wurden registriert: Johannesschule, Kirchengemeinde und der gemeinnützige Verein „Ein Haus für Viele(s)“.

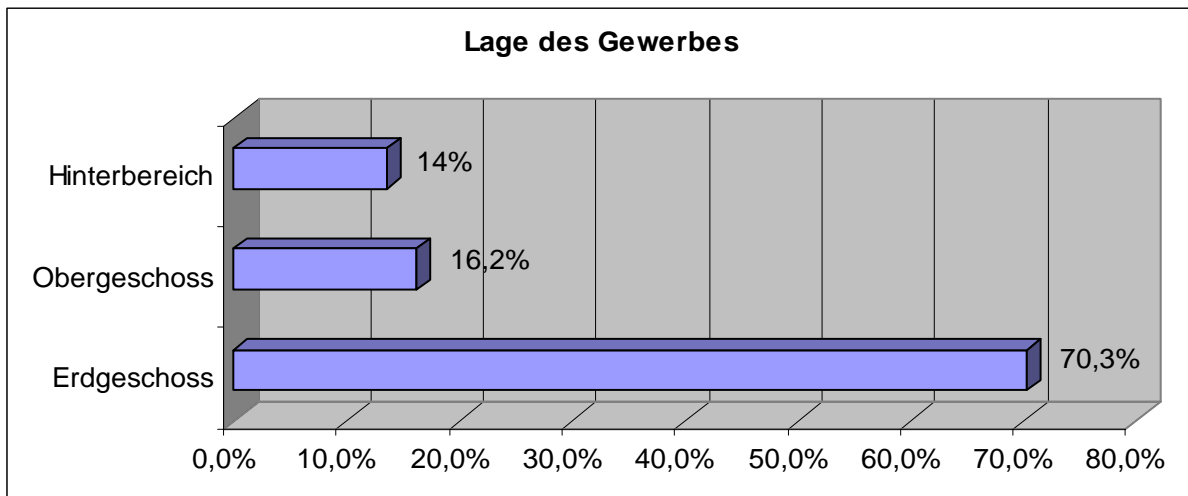
Insgesamt ergibt sich folgendes Bild der Eigentumsverhältnisse:

Privat	22
Juristische Personen	2
Öffentlich / städtisch	3

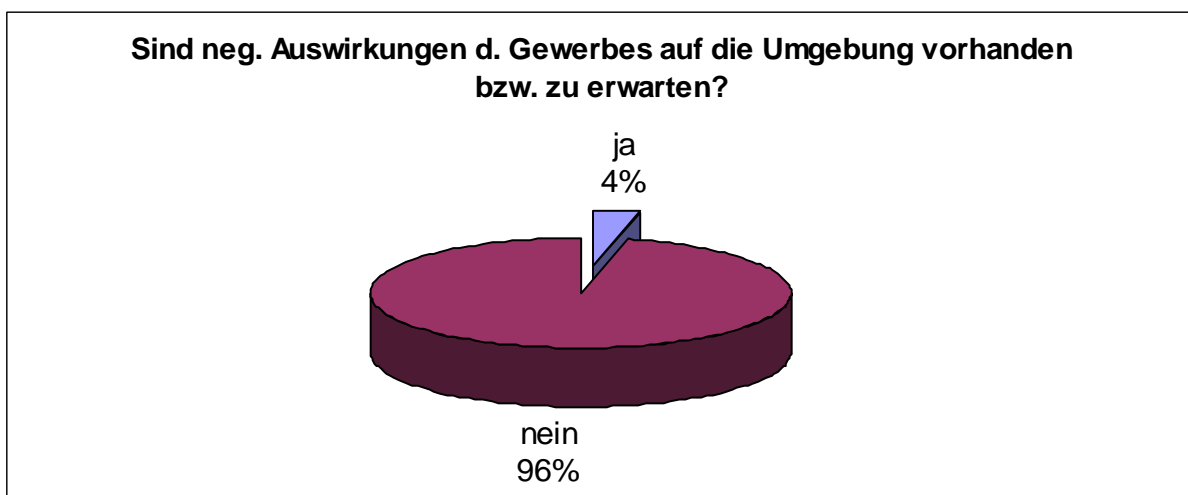
Grafik 26: Eigentumsverhältnisse der Betriebe



Die Lage des Gewerbes befindet sich überwiegend im Erdgeschoss, was für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen typisch ist. Die wenigsten Einrichtungen sind im Hinterbereich gelegen. Hierbei handelt es sich auch mehrfach um Einrichtungen, die sowohl Vorder- als auch Hinterhaus eines Grundstückes nutzen. Derartige Erkenntnisse sind wichtig, um bei der Entkernung stark überbauter Hofbereiche Gewerbebetriebe verlagern zu können.

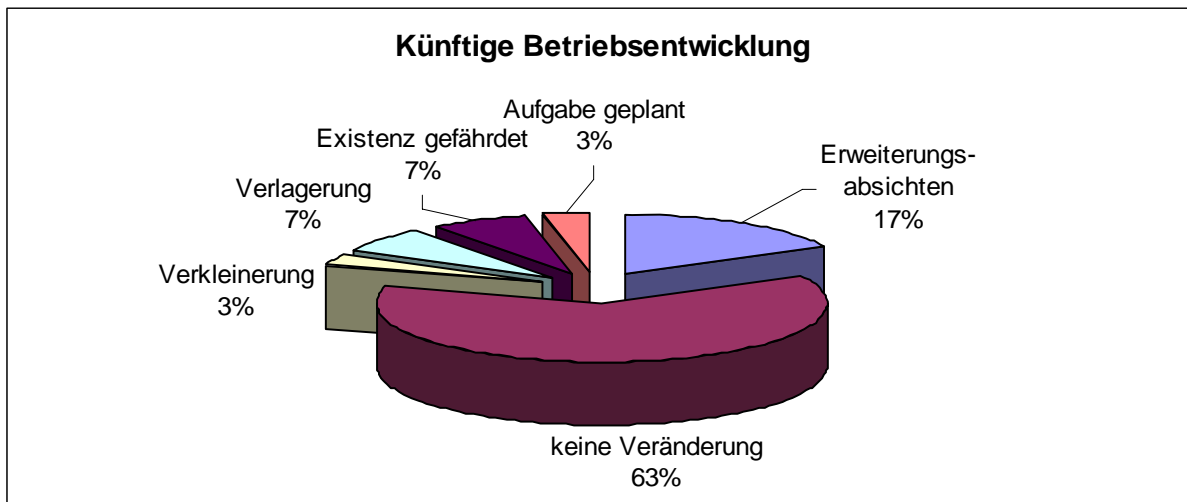
Grafik 27:

Befragt nach negativen Auswirkungen ihres Gewerbes auf die Umgebung, schätzte einer der Gewerbetreibenden kritisch ein, dass durch An- und Abreise seiner Gäste nächtlicher Lärm entsteht, der in der Umgebung als störend empfunden wird (Nachtcafe an der Dresdner Straße). Alle anderen sahen keinerlei Störungen von sich ausgehen.

Grafik 28:

Die zukünftige Betriebsentwicklung stellt sich differenziert dar. Die überwiegende Mehrheit beabsichtigt keine Veränderungen, 17 % der Befragten wollen ihren Betrieb sogar erweitern, was als sehr positiv und sanierungsunterstützend zu werten ist.

Dennoch wollen 10 % der Befragten zukünftig in Cölln nicht mehr präsent sein, sei es durch Verlagerung oder Aufgabe der Firma. In absoluten Zahlen: Ein Ladengeschäft beabsichtigt die Schließung, zwei die Verlagerung und zwei sehen sich in ihrer Existenz gefährdet.

Grafik 29:

6.2.4 Bewertung der Beteiligtengespräche

Die Gespräche mit den Beteiligten haben in Cölln zu umfassenden und grundlegenden Erkenntnissen für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung geführt.

Der Umfang der Beteiligung war repräsentativ; die Ergebnisse können für das gesamte Untersuchungsgebiet als charakteristisch gelten.

Wenngleich die Sanierungsnotwendigkeit völlig unbestritten ist, so hängt doch der Erfolg einer Sanierung ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Bereitschaft zur Mitwirkung der Beteiligten ab.

Vom Eigentümer und Gewerbetreibenden werden unter Umständen große Investitionen und schwierige Entscheidungen zur Betriebsentwicklung erwartet; während Erschließungsmaßnahmen muss mit Einschränkungen bei der Erreichbarkeit der Grundstücke und Betriebsorte gerechnet werden.

Von den Mietern muss die Akzeptanz für Maßnahmen zur Verbesserung seiner Wohnungssituation erreicht werden.

Deshalb ist es umso erfreulicher als wichtigstes Ergebnis der Eigentümer- und Betriebsbefragung feststellen zu können, dass die Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung und die Erwartungshaltung der Beteiligten sehr groß sind; 97 % der Befragten erhoffen sich von der Stadtteilsanierung ein positives Ergebnis.

Positiv auch die vielen Anregungen, die von den Beteiligten zur bevorstehenden Sanierung geäußert wurden. Es kristallisieren sich drei Bereiche heraus, bei denen sich die Befragten einen grundsätzlichen Fortschritt erhoffen:

1. Beseitigung der Brachen durch Schaffung attraktiver Grünflächen an deren Stelle; dort Integration neuer Sport- und Spielmöglichkeiten für alle Altersschichten der Bevölkerung,
2. Verbesserung des Bauzustandes der Straßen, Gehwege, Radwege; Erweiterung der öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten,
3. Allgemeine Verbesserung der Attraktivität des Stadtteiles durch Aufwertung der öffentlichen Räume, Sanierung Bahnhof, Belebung des Geschäftslebens, Reaktivierung einstiger kultureller Stätten wie „Hamburger Hof“ und „Parkrestaurant“.

Im Ergebnis der Erhebungen kann abschließend beurteilt werden, dass im Gebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die eine Ausweisung des Gebietes als Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Eine zügige Umsetzung ist gewährleistet, da die dafür notwendige Mitwirkungsbereitschaft unter den Beteiligten vorhanden ist.

7 SANIERUNGSNOTWENDIGKEIT UND ZIELSETZUNG

7.1 Sanierungsnotwendigkeit

Als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann ein Bereich, in dem städtebauliche Missstände festzustellen sind, welche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme beseitigt werden sollen. Der Gesetzgeber formuliert in § 136 Abs. 2 BauGB diese Kriterien wie folgt:

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Gemäß dieser Definition hat die Bestandsanalyse die Sanierungsnotwendigkeit anhand von Einzelkriterien wie z. B. Stadtbild (Brachen!), Bauzustand, Erschließung (Zustand der verkehrlichen Infrastruktur!) oder Freiräume mehr als hinreichend belegt. Der vom Stadtrat zu fassende Sanierungsbeschluss für das nach § 142 BauGB förmlich festzulegende Sanierungsgebiet ist damit umfassend zu begründen.

7.2 Fördergebietsabgrenzung (siehe auch Plan 1 und Plan 21)

Das Untersuchungsgebiet umfasst 358 Flurstücke der Gemarkungen Cölln und Niederfähre mit Vorbrücke mit einer Gesamtfläche von 42,8 ha.

Der Abgrenzungsplan vom Einleitungsbeschluss 2001 schloss auch noch weitere Flächen mit ein, in denen aber die dortigen Missstände in den letzten Jahren beseitigt wurden (Brachen östlich der Fabrikstraße, unsanierte Wohnbebauung am Tonberg und an Teichstraße und Bergstraße).

Im Interesse einer zügigen Durchführung der Sanierung und Konzentration auf die wesentlichen zu beseitigenden Missstände wurde die Gebietskulisse entsprechend auf das gegenwärtige Untersuchungsgebiet reduziert (Abgrenzungsplan vom 14.02.2008).

Mit diesem eingeschränkten Geltungsbereich wurde die Stadt Meißen mit dem Gebiet „Meißen-Cölln“ im Herbst 2007 auch in das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen.

Diese Abgrenzung ist im Bereich nördlich der Großenhainer Straße allerdings nicht grundstücksscharf.

Die Grenze des Untersuchungsgebietes durchschneidet hier ohne erkennbaren Grund die an der Großenhainer Straße gelegenen Flurstücke 171, 172, 172a und 172b der Gemarkung Niederfähre mit Vorbrücke, so dass nur jeweils deren südlicher Teil im Gebiet zu liegen kommt.

Es wird vorgeschlagen, diese vier genannten Flurstücke komplett in das künftige Sanierungsgebiet einzubeziehen, was auch für eventuell dort beabsichtigte Maßnahmen der Grundstücksfreilegung oder Hofumgestaltung von Vorteil sein dürfte.

Insgesamt hat sich die Umgrenzung des Untersuchungsgebietes während der vorbereitenden Untersuchungen als sinnvoll und effektiv handhabbar herausgestellt, auch wenn es nicht identisch ist mit dem statischen Bezirk 30 (Cölln-West) und statistische Erhebungen und Vergleiche dadurch erschwert werden. Eine Ausdehnung auf den gesamten statistischen Bezirk würde jedoch im Süden überwiegend sanierte Gebiete hinzufügen und im Norden wesentliche Sanierungsschwerpunkte ausschließen (Bahnhof, Großenhainer Straße, Bahnhofsstraße).

Abgrenzungsvorschlag für die förmliche Festlegung

Es wird empfohlen, für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB die Abgrenzung des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen (Lageplan vom 14.02.2008) zu wählen, unter Einbeziehung der vollständigen Flurstücke 171, 172, 172a und 172b der Gemarkung Niederfähre mit Vorbrücke – **siehe Plan 21**.

7.3 Leitbild der Sanierung

Das Leitbild für die Sanierungsdurchführung in Meißen-Cölln ist die nachhaltige Wiederbelebung des Stadtteils als attraktiver, innerstädtischer Wohnstandort mit einem vitalen Geschäftszentrum im Bereich Bahnhof / Dresdner Straße / Kurt-Hein-Straße.

Öffentliche Flächen und Einrichtungen

Der Ausbau der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie die Sicherung / Sanierung von sozialen Einrichtungen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erreichung des Leitbildes der Sanierungsdurchführung. Von den Aktivitäten der Stadt Meißen in diesem Bereich kann eine erhebliche Vorbildwirkung für private Eigentümer ausgehen und private Investitionen, die auf eine intakte Infrastruktur bauen, erst sinnvoll machen.

Wesentliche Maßnahmen in diesem Bereich sind der grundlegende Ausbau und die damit verbundene Beseitigung der gravierenden Mängel an Fahrbahnbelag, Gehwegen, Radwegen in wichtigen Cöllner Straßenzügen, die attraktive Gestaltung wichtiger öffentlicher Freiräume und die Sanierung bzw. Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen.

Die Erschließung des Gebietes für Radfahrer und Fußgänger ist zu verbessern und es sind Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und der Aufwertung der Verkehrsräume durchzuführen.

Brachenentwicklung

Im Interesse der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Wiederherstellung der gewachsenen Bebauungsstruktur und eines attraktiven Stadtbildes sind die Brachflächen Cöllns wieder einer Nutzung zuzuführen. Hier sind einerseits die Interessen der Eigentümer mit denen der Öffentlichkeit abzuwägen. Ziel muss es sein, die im Gebiet festgestellten Defizite an Begrünung, Stellplätzen und Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie öffentlichen Spielplätzen mit der Entwicklung der Brachen abzubauen.

Hinsichtlich der gestörten Bebauungsstruktur ist auch eine maßstäbliche Bebauung in offener Bauweise für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe vorstellbar.

Wohnstandort

Auf den Besonderheiten Cöllns aufbauend, sind neue Wohnqualitäten zu entwickeln. In den dicht bebauten Quartieren an der Kurt-Hein-Straße lässt sich nicht die Wohnqualität der

südlich davon gelegenen offenen Bebauung herstellen, aber mit neuen Wohnformen dennoch eine Revitalisierung erreichen (studentisches Wohnen, „Junges Wohnen in alten Häusern“). Gebäudesanierung, Wohnumfeldverbesserung, insbesondere durch Aufwertung der Hofbereiche und Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, begleiten diese Initiativen. Dadurch wird auch eine Verringerung des Wohnungsleerstandes möglich sein.

Eine wichtige Maßnahme zur Aufwertung des Wohnumfeldes ist das Anlegen einer „Grünen Achse“ von der Elbe bis zur Fabrikstraße quer durch Cölln, in deren Folge neue Gehwege, Radwege, Kinderspielplätze entstehen und die einzubeziehenden vorhandenen Grünanlagen aufgewertet werden. Als Voraussetzung dafür ist das Ruinengelände des „Elbdom“ restlos zu beräumen.

Wohnungsrückbau ist nur in absoluten Ausnahmefällen sinnvoll.

Um der Perforierung des Gebietes zu begegnen, ist auf den Brachflächen, bis auf den Gebietsstreifen zwischen Brauhausstraße und Bahnlinie (Baublock Nr. 3009), auch ein nachfrageorientierter Wohnungsbau vorstellbar. Hier bietet sich Raum für neue Wohnformen (Mehrgenerationenhäuser) und Bauweisen (Passivhäuser, Energiesparhäuser).

Dienstleistungen und Einzelhandel

Die bestehende kleinteilige Büro- und Geschäftsstruktur ist zu erhalten und zu ergänzen. Die Attraktivitätssteigerung der Geschäftslage muss durch Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, des Stadtbildes und der Infrastruktur begleitet werden.

Der vorhandene gesunde Branchenmix kann noch ergänzt werden; die Ausrichtung des Dienstleistungssektors auf das Gesundheitswesen und die soziale Vorsorge ist der Altersstruktur des Gebietes angemessen und noch ausbaubar; sie macht den Stadtteil attraktiv und sorgt für Zuzug.

Der Dienstleistungssektor ist unter Ausnutzung vorhandener ortstypischer Potenziale (Weinstraße, Elberadweg) noch wesentlich ausbaubar.

Gewerbe

Zu einem urbanen Stadtteil gehört eine gesunde Mischung von Wohnen und Arbeiten. Leerstehende Gewerbebauten sollten, auch im Interesse der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet, wieder einer Nutzung zugeführt werden; diese sollte das Wohnen nicht stören. Auch bei der Quartiersumgestaltung zur Aufwertung des Wohnumfeldes sollten die wenigen noch verbliebenen Produktions- und Handwerksbetriebe sinnvoll integriert und nicht aus dem Gebiet verdrängt werden.

Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind wieder in den erforderlichen baulichen Zustand zu versetzen, um ihrer Funktion gerecht zu werden. Die Verkehrsverhältnisse insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sind zu verbessern; Maßnahmen der Verkehrsberuhigung im Gebietsinnern (Durchgangsverkehr auf der Zaschendorfer Straße) und der Emissionsreduzierung am Gebietsrand (Fabrikstraße) notwendig. Bei der baulichen Gestaltung der Verkehrsanlagen ist die Alterstruktur der Bewohner zu berücksichtigen. Gefahrenpunkte (fehlende Fußwege, unübersichtliche Verkehrsführung) sind zu beseitigen.

Die Erreichbarkeit des Stadtteiles auf allen Verkehrswegen ist zu verbessern. Dazu gehören unter anderem der Ausbau der Straßenunterführungen an der Dresdner und Fabrikstraße, der Ausbau der Fabrikstraße als geplante Staatsstraße 84 (neu) und deren vertragliche Anbindung an das tangierte Stadtgebiet Cöllns, der Ausbau des ÖPNV (Umbau der Bus-Haltestellen) und der Anschluss Cöllns an den Elberadweg.

Der Bahnhof ist als wichtigster Umsteigepunkt des ÖPNV ist zu erhalten und funktionell und gestalterisch aufzuwerten.

Einige Wegeführungen, die das Wegesystem Cöllns komplettieren, aber seit Jahren gesperrt sind, sollten zumindest für den Fußgänger- und Radverkehr wieder hergerichtet und geöffnet werden (Badgasse westlicher Teil, Gasse durch Elbdomgelände, Hospitalstraße).

Freiflächen

Die Begrünung des Stadtteils, ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber der Meißner Altstadt, ist weiter auszubauen. Insbesondere ist eine Vernetzung der bestehenden kleinen Grünflächen untereinander und mit den offenen Randbereichen / Landschaftsräumen an Fabrikstraße und Elbufer anzustreben („Grüne Achse von Cölln“). Das entstehende Grünsystem schafft eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes, reduziert die Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs und verbessert das Stadtklima. Es ermöglicht zudem durch die Integration von Sport- und Spielflächen eine intensivere Freizeitbetätigung der Bevölkerung, insbesondere der Kinder und Senioren, in einer gesunden Umwelt.

In diesem Sinne sind auch private Freiflächen, insbesondere derzeit stark versiegelte Brachflächen, einer intensiveren Durchgrünung zuzuführen und in das Grünsystem zu integrieren.

Bestehende Freiflächen für Sport und Freizeitgestaltung (Sportplatz Badgasse, Freilichtbühne Elbgasse, Freifläche Elbberg) sind gestalterisch und funktionell aufzuwerten.

Stadtteilidentität

Die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Stadtteil ist eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen der Sanierung und die weitere positive Entwicklung des Gebietes. Sie zeigt sich unter anderem in dem hohen Grad der Mitwirkungsbereitschaft und der großen Erwartungshaltung.

Sie muss während der weiteren Vorbereitung der Sanierung, der ständigen Öffentlichkeitsarbeit und der späteren Aktualisierung der Sanierungsplanung eine besondere Berücksichtigung finden; dieses Potenzial ist bei der Durchführung zu nutzen.

Diese Verbundenheit entspringt unter anderem aus den baulichen, kulturellen und geschichtlichen Besonderheiten des Stadtteils; eben daraus, was ihn gegenüber anderen auszeichnet. Dazu gehören auch Bauten, die eine wichtige (positive oder negative) Rolle in der Geschichte Cöllns spielten und deren Schicksal den Bewohnern besonders am Herzen liegt. Dies sind vorrangig der „Hamburger Hof“ als traditionsreicher Veranstaltungsort, das „Cöllner Schlösschen“, der Bahnhof und die Zuckerfabrik „Elbdom“, auch die „Biddelia“ und das „Parkrestaurant“.

Frühzeitige positive Maßnahmen an diesen Objekten können eine Initialzündung bewirken und wären für die Bewohner des Gebietes ein Signal, dass die lang erwartete Sanierung ihres Stadtteils real wird und auf einem guten Weg ist. Bei diesen Objekten sollte deshalb eine besondere Priorität liegen.

7.4 Allgemeine Sanierungsziele

Der Gesetzgeber gibt in § 136 Abs. 4 BauGB grundsätzliche Ziele von städtebaulichen Sanierungszielen vor. Ergänzend lassen sich aus der Analyse der Missstände im Untersuchungsgebiet Meißen-Cölln folgende Zielsetzungen formulieren:

- Wiedernutzbarmachung der Brachflächen durch Neubebauung in maßstabsgerechter offener Bauweise oder durch intensive Begrünung mit Freiflächennutzung
- Erhalt und Rekonstruktion der gewachsenen Baustruktur, Sanierung erhaltenswerter Bauten, Reduzierung des Wohnungsleerstandes, Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
- Sanierung und funktionsgerechte Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Freiräume
- Erhalt und Revitalisierung des Stadtteilzentrums durch Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für Handel und Dienstleistungen
- Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit der verkehrlichen Erschließungsanlagen durch Sanierung der Straßenoberflächen, der Straßenentwässerung, Gehwege, Radwege und sonstiger Zuwegungen
- Verbesserung der verkehrlichen Situation durch Ausbau der Verkehrsanlagen, neue Verkehrsführungen, Verkehrsberuhigung und Erweiterung des Stellplatzangebotes
- Aufwertung des Stadtbildes und wichtiger Erschließungsbereiche sowie Verbesserung des Stadtklimas durch eine stärkere Durchgrünung des Stadtteils (Vernetzung der vorhandenen Grünanlagen, Schaffung einer „grünen Achse“ vom Elbufer zur Fabrikstraße, Ausweitung des straßenbegleitenden Grünes)
- Erhalt und Neuansiedlung von Handwerk und nichtstörendem Gewerbe im Gebiet
- Berücksichtigung der Altersstruktur der Bevölkerung und sozialer Belange im gesamten Sanierungsprozess, insbesondere bei der Sanierung der verkehrlichen Infrastruktur und der Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen
- sozialverträgliche Durchführung aller Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung von Mieterinteressen

8 NEUORDNUNGSKONZEPT

(siehe auch Plan 19)

Im Neuordnungskonzept ist dargestellt, wie die Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet räumlich und gestalterisch realisiert werden könnten. Es handelt sich dabei um eine konzeptionelle Darstellung zur Verdeutlichung der Zielvorstellungen.

Das Neuordnungskonzept stellt die Planungsabsichten vom heutigen Standpunkt aus dar und kann angepasst und flexibel gehandhabt werden. Die dargestellten Neubauten sind reine planerische Überlegungen zur städtebaulich sinnvollen Ergänzung und beziehen sich auf keine konkreten Projektentwicklungen.

8.1 Nutzung

Die Gebietsnutzung bleibt im Wesentlichen erhalten. Es gibt, bis auf das Bahngelände und einige verkehrsreiche Straßen, deren Lärm- und Schadstoffemission durch entsprechende Maßnahmen kompensierbar sind, keine ausgesprochenen störenden Nutzungen im Gebiet, die besondere Maßnahmen wie Betriebsverlagerungen o. ä. erforderlich machen würden.

Nutzungseinschränkungen bestehen hinsichtlich der Bebaubarkeit im Überschwemmungsgebiet der Elbe (siehe Plan „Schutzgebiete“).

Es ist geplant, die bestehende Zonierung der Gebietsnutzung zu erhalten: gemischte Nutzung im zentralen Stadtbereich, nördlich davon als Pufferzone zum Bahngelände ein Streifen gewerblicher Nutzung, südlich davon Wohnnutzung. Der Uferstreifen entlang der Elbe ist als Grünfläche von Bebauung freizuhalten und liegt ohnehin im Überschwemmungsbereich (siehe Plan „Gebietsnutzung“).

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden punktuell ausgedehnt durch Erweiterung der Johannesschule (Schulhort auf dem benachbarten Grundstück). Für das Landratsamt sind entlang der Bahntrasse ebenfalls noch Reserveflächen vorrätig.

8.2 Bebauung

Bestandsgebäude

Das Neuordnungskonzept zeigt zunächst die bestehenden Gebäude. In Einzelfällen sind geringfügige Rückbauten vorgenommen worden (im Maßnahmekonzept gelb dargestellt).

Dies bezieht sich besonders auf Bereiche von beengten Lagen (Quartiere zwischen Brauhausstraße und Zaschendorfer Straße, rückwärtiger Bereich Großenhainer Straße) und auf die gewerblichen Grundstücksbrachen und Gebäudeleerstände.

Neubauten

Mögliche Neubebauungen sind hauptsächlich als Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur zu verstehen. Sie schließen die Baulücken, die durch Gebäudeabbrüche der vergangenen Jahre entstanden sind bzw. stellen einen Bebauungsvorschlag für die gegenwärtigen Gewerbebrachen dar. Konkrete Bauvorhaben von Investoren sind damit noch nicht verbunden.

Die Neubebauung soll grundsätzlich in offener, aufgelockerter maßstabsgerechter Bauweise die vorhandene Struktur ergänzen und eine intensive Durchgrünung ermöglichen. Sie ist in den meisten Fällen erforderlich, um verloren gegangene Raumkanten wieder herzustellen (Brauhausstraße, Lutherstraße). Prinzipiell wird mit ihr aber auch einer beginnenden Perforierung des Stadtteils begegnet.

Für das Areal „Elbdom“ ist hier die Variante „Grünfläche“ dargestellt, also keine Bebauung. Da bisher alle Vorstellungen von Investoren zu einer Bebauung bereits frühzeitig gescheitert sind, scheint dies die realistischste Lösung für die nächsten Jahre zu sein, zumal mit ihr mehrere Vorzüge verbunden sind (Erweiterung Grünflächenangebot, Unterbringung erforderlicher öffentlicher Sport- und Freizeitanlagen für Kinder und Senioren, keine Verkehrsbelastung, Verbesserung Stadtklima). Voraussetzung für diese Planungsvariante ist der Grunderwerb des Areals durch die Kommune.

8.3 Erschließung

Ein großer Teil der öffentlichen verkehrlichen Erschließungsanlagen ist gestalterisch und baulich aufzuwerten, um den Sanierungsrückstau beim Zustand der Straßen und Gehwege endlich zu beseitigen.

Ebenso werden wichtige Platzräume umgestaltet: Bahnhofsvorplatz, Lutherplatz, Robert-Koch-Platz und die Fläche des ehemaligen Busbahnhofs an der Brauhausstraße (begrünter Park- bzw. Marktplatz). Der nördliche Teil der Dresdner Straße mit ihrer Funktion als Stadtteilzentrum muss in den Gehwegbereichen ebenfalls einer Aufwertung unterzogen werden.

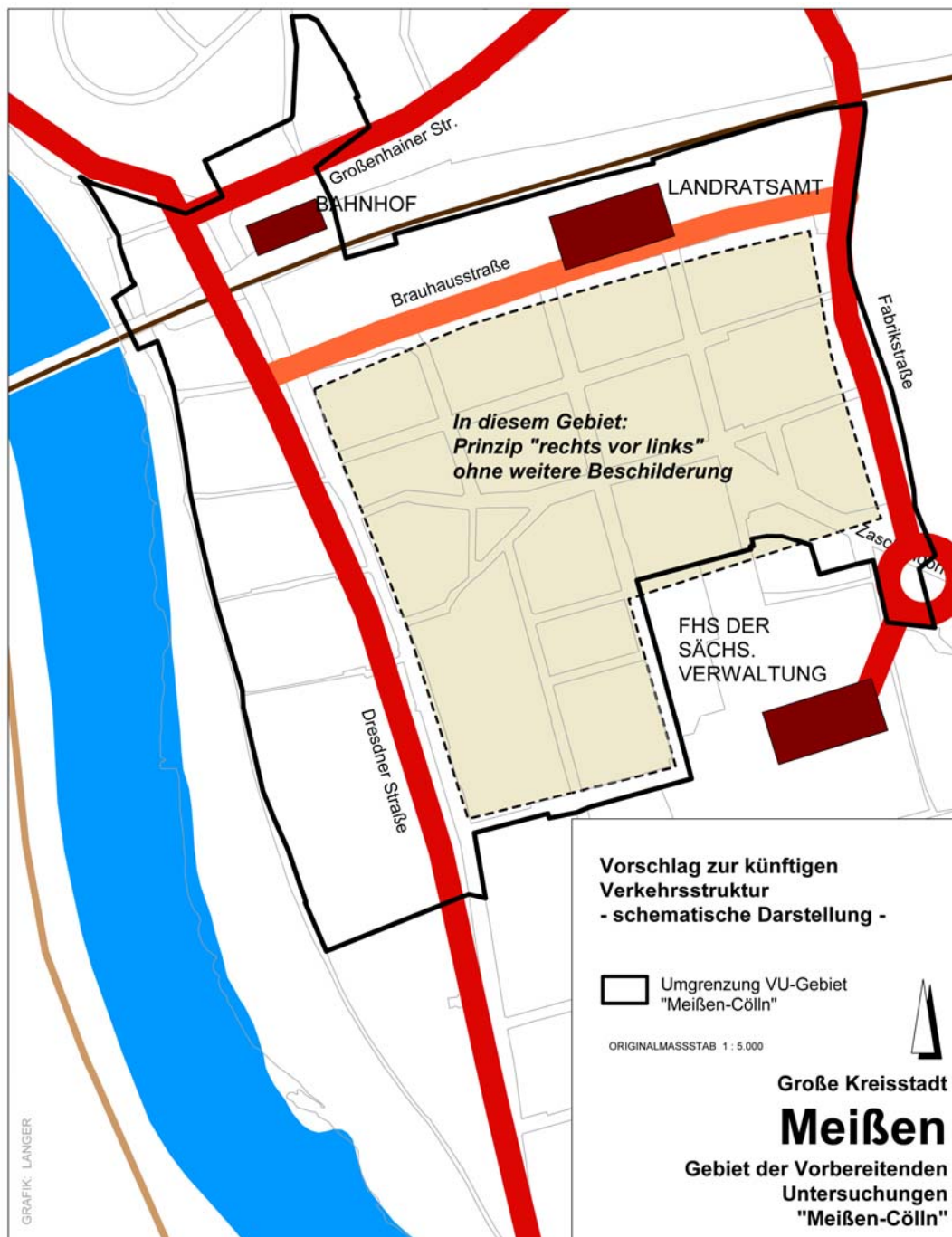
Die Straßengabelung am Moritzburger Platz wird entsprechend der beschlossenen Planung zum Kreisverkehr umgebaut. Die Geh- und Radwege werden großzügig entflochten; der bisherige Kinderspielplatz entfällt jedoch. Er findet einen neuen Platz entweder im begrünten Areal des ehemaligen Landkrankenhauses (falls das mit dessen zukünftiger Nutzung vereinbar ist) oder im Areal des ehemaligen Elbdoms. Ebenfalls bietet der Umbau der Hospitalstraße als Geh- und Radweg zur Fabrikstraße die Möglichkeit, Spielgeräte zu integrieren und so zu einer echten „Spielstraße“ zu werden.

Auch das Areal der Stadtgärtnerei an der Wiesengasse ist als städtisches Grundstück im elbseitigen Teil für einen neuen Kinderspielplatz geeignet. Hier bietet sich sogar eine Verbindung zum Elberadweg und den Elbwiesen an.

Ein Neubau von Geh- und Radweg ist an der Dresdner Straßen, Höhe Elbdom, dargestellt sowie in der angestrebten „Grünen Achse“ Cöllns vom Elberadweg (Öffnung der Badgasse) über das Elbdom-Areal und im Bereich der ebenfalls wieder zu öffnenden Hospitalstraße bis zur Fabrikstraße.

Ein weiterer Neubau separater Radwege ist nur an den stark frequentierten Straßen sinnvoll (Fabrikstraße, Dresdner Straße, Großenhainer Straße). Da im Innern des Plangebietes eine Verkehrsberuhigung angestrebt wird, ist ein Mischverkehr (kombinierte Geh- und Radwege) oder das Belassen des Radverkehrs auf den Fahrstraßen die sinnvollste Variante.

Grafik 30: Vorschlag Verkehrsstruktur



In einem gesonderten Verkehrskonzept ist die zukünftige Organisation des Verkehrs hinsichtlich des Einbahnstraßensystems zu klären, welches für Ortsunkundige sehr verwirrend ist. Mit zunehmender Bedeutung des Landratsamtes für den wachsenden Kreis Meißen ist auch mit mehr Besucherverkehr zu rechnen, was eine simple und leicht überschaubare Verkehrsführung einschließlich deutlicher Ausschilderung erfordert.

8.4 Freiflächen

Im Neuordnungskonzept sind die privaten Hof- und Freiflächen und die öffentlichen Grünflächen dargestellt.

Für die privaten Flächen wird eine Reduzierung der Oberflächenversiegelung angestrebt. Insbesondere bei der Einrichtung privater Stellplätze in den Hofbereichen sind diese nicht wieder zu versiegeln, sondern stärker zu begrünen.

Größte Veränderung ist die Ausweisung des „Elbdom“-Areal als öffentliche Grünfläche (vgl. oben, Abschnitt „Neubauten“). Dies ist **eine** mögliche Variante, die den Grundstückserwerb durch die Stadt voraussetzt, falls die Bemühungen privater Investoren kein Ergebnis erzielen.

Mit einer Grünfläche auf diesem Gelände ließe sich ein grüner Korridor von der Elbe quer durch Cölln bis zur Fabrikstraße schaffen; auf dem Grundstück selbst ein echter „Stadtpark“ mit Freizeitangeboten für Jung und Alt. In Verlängerung der Badgasse könnte eine alte Wegeverbindung zwischen Dresdner Straße und Lutherplatz wieder hergestellt werden. In Verbindung mit diesem Vorhaben könnte auch der Lutherplatz neu gestaltet werden, auch hinsichtlich der Verkehrsführung.

Ebenso ist der Robert-Koch-Platz neu zu gestalten. Die gegenwärtig den Platz diagonal zerschneidende Zaschendorfer Straße wird zukünftig eine geringere Verkehrsbelegung aufweisen und keinen Durchgangsverkehr durch Cölln lenken. Um dies zu unterstützen und verkehrsberuhigend zu wirken, sollte der Platz eine klare rechteckige Form mit zentraler Grünfläche erhalten, ohne diagonale Verkehrsachse. Die Zaschendorfer Straße wird zwischen Luther- und Robert-Koch-Platz wieder ihren ursprünglichen Bestand an Straßenbäumen erhalten; als konsequente Fortsetzung der Achse in östlicher Richtung wird auch die Hospitalstraße zur Baumallee umgestaltet und für Fußgänger und Radfahrer bis zur Fabrikstraße geöffnet.

Insgesamt ist eine stärkere Durchgrünung des Stadtteils beabsichtigt, im öffentlichen Raum vor allem durch die Einbringung von mehr Straßenbäumen (Brauhausstraße, Zaschendorfer Straße, Fabrikstraße).

Insgesamt stellt das Neuordnungskonzept die Realisierung des städtebaulichen Leitbildes sowie der Sanierungsziele bildlich dar.

Augenscheinlichste Veränderung ist die Revitalisierung der Gewerbebrachen mittels Neubebauung oder öffentlichem Grün, die Auflockerung einiger Hofbereiche und eine

stärkere Durchgrünung des Stadtgebietes, vor allem mit mehr Straßenbegleitgrün und der Schaffung einer „Grünen Achse“ quer durch Cölln, von der Elbe bis zum Areal östlich der Fabrikstraße, das im Landschaftsplan Meißen ebenfalls für eine stärkere Durchgrünung vorgesehen ist.

9 MASSNAHMEN

(siehe auch Plan 20)

Das Maßnahmenkonzept dient zur Verdeutlichung der aufgestellten Entwicklungsziele und der Umsetzung des Neuordnungskonzeptes. Es beantwortet die Frage: Mit welchen Maßnahmen gelingt es, das angestrebte zukünftige Aussehen des Stadtteiles zu erreichen? Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der Entwicklung fortgeschrieben.

Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Instandsetzungsmaßnahmen im öffentlichen Erschließungsbereich
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Erschließungsbereich einschließlich Platzgestaltung
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Grünbereich
- Instandsetzung und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Instandsetzung und Modernisierung sanierungsbedürftiger Privatgebäude
- notwendiger Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Grundstücksfreilegung
- möglicher Grunderwerb durch die Stadt Meißen
- Maßnahmen im privaten Grundstücksbereich, Quartiersumgestaltung
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Neuerschließungen für Fußgänger und Radfahrer

10 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht über die Durchführung der Sanierung aufzustellen. Diese enthält alle Aufwendungen, die notwendig sind, um die angestrebte Neuordnung des Gebietes (im öffentlichen wie auch im privaten Bereich) sicherzustellen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht setzt sich aus drei Hauptteilen zusammen:

1. sanierungsbedingte Kosten
2. sanierungsbedingte Einnahmen
3. Finanzierungsbedarf

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Kosten anteilig aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren sind und das gesamte Verfahren zügig durchzuführen und in einem überschaubaren Zeitraum abzuschließen ist.

Entsprechend den gewonnenen Erkenntnissen liegt der Schwerpunkt der Aufwendungen bei den Ordnungs- und Baumaßnahmen. Diese beiden Kostengruppen untergliedern sich nochmals in die verschiedenen Bereiche, welche für die Erhaltung, Umgestaltung oder Neuordnung bestimmter Bereiche notwendig sind.

Den größten Kostenanteil haben dabei die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, vorrangig an Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen und Kindereinrichtungen). Da in den vergangenen Jahren bereits ein Großteil der privaten Wohn- und Geschäftshäuser saniert wurde, ist deren Anteil an den Kosten geringerer als der der öffentlichen Gebäude.

Ein weiterer großer Kostenanteil liegt bei den Erschließungsanlagen, also bei der Instandsetzung und Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze, bei denen ein erheblicher Erneuerungsbedarf besteht. Ebenso wird für das Freilegen von Grundstücken, hier insbesondere für Brachflächen, eine größere Summe veranschlagt.

An sanierungsbedingten Einnahmen ist vorrangig mit den zum Abschluss des Sanierungsverfahrens zu zahlenden Ausgleichsbeträgen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Kosten und der Einnahmen ergibt sich für die Neuordnung des Gebietes „Meißen-Cölln“ ein Finanzierungsbedarf von 5,51 Mio. Euro.

Kosten- und Finanzierungsübersicht des Gebietes „Meißen-Cölln“

	Ausgaben in T€
1. Vorbereitung	
1.1 Vorbereitende Untersuchungen	30
1.2 Weitere Vorbereitung	
Fortschreibung Neuordnungskonzept	20
Wettbewerbe und städtebauliche Planungen	30
Bebauungspläne	20
Öffentlichkeitsarbeit	50
Sonstiges (Anfangs- und Endwerte, Verfahrensabrechnung, u. a.)	50
Summe Kosten 1.	200
2. Grunderwerb	
Gemeinbedarf	54
Privatwirtschaftlich nutzbar	100
Summe Kosten 2.	154
3. Ordnungsmaßnahmen	
Freilegen von Grundstücken	348
Erschließungsanlagen	1.634
Öffentliche Parkierung	50
Schaffung von Grünbereichen	50
Summe Kosten 3.	2.082
4. Baumaßnahmen	
Privatgebäude	1.389
Privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude der Gemeinde	250
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	2.626
Summe Kosten 4.	4.265

5. Sonstige Maßnahmen

Vergütung für Beauftragte	532
Summe Kosten 5.	532

A. Gesamtsumme der Kosten 1. bis 5. 7.233

6. Sanierungsbedingte Einnahmen

Ausgleichsbeträge	385
-------------------	-----

B. Summe Einnahmen 6. 385

Gesamte zuwendungsfähige Kosten Summe A abzüglich der Einnahmen B.	6.848
---	--------------

11 SOZIALPLAN

11.1 Grundsätze

Die Sozialplanung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Meißen-Cölln hat den Zweck, die Umgestaltung des Gebietes zum Wohle seiner Bewohner zu gewährleisten.

Aufgrund der Tatsache, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben, wird im § 180 BauGB die Gemeinde dazu verpflichtet, Vorstellungen zu entwickeln und diese mit den Betroffenen zu erörtern, wie eventuell nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden bzw. gemildert werden können. Die Stadt hat dabei den Betroffenen Hilfestellung zu geben, insbesondere beim Wohnungswechsel sowie beim Umzug von Betrieben.

Das BauGB sieht dafür folgende Möglichkeiten vor:

- § 142 Abs. 2 BauGB Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- § 181 BauGB Härteausgleich (z.B. Umzugskosten)
- § 182 BauGB Aufhebung von Mietverhältnissen
- § 186 BauGB Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Die Arbeiten am Sozialplan für das Untersuchungsgebiet fallen in eine Zeit großer wirtschaftlicher Unsicherheiten, die langfristige wirtschaftliche Planungen für den Einzelnen oft sehr schwierig machen. Die Darstellung und Abtrennung besonderer Problemgruppen kann daher nur als Momentaufnahme gesehen werden. Es wird aus diesem Grund unerlässlich sein, während der gesamten Sanierungsdurchführung die Erörterung mit den Betroffenen fortzusetzen und auf negative Auswirkungen der Sanierung zu reagieren.

11.2 Problemgebiete

Als Problemgebiet könnte sich die noch zu modernisierende Wohnbebauung der Kurt-Hein-Straße herausstellen. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Wohngebäude im Gebiet durchgreifend saniert und deren Wohnungen danach wieder auf dem Markt angeboten, zu

einem Mietpreis allerdings, den sich offenbar manche der ursprünglichen Bewohner nicht leisten konnten. Sie zogen in unsanierte Wohngebäude mit erschwinglichen Mieten um. Hinzu kommt die Umnutzung von mehreren Wohngebäuden zu Ärztehäusern (Cöllner Straße, Kurt-Hein-Straße). Auch hier wurde die sozial schwache Wohnbevölkerung aus den Häusern gedrängt und konzentriert sich heute in den noch verbliebenen unsanierten Wohngebäuden des Gebietes, meist in der Kurt-Hein-Straße.

Obwohl keine Daten über die Altersstruktur einzelner Wohnquartiere vorliegen, ist in den unsanierten Häusern der Kurt-Hein-Straße augenscheinlich die Anzahl der Kinder besonders hoch. Die Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2006 zeigt, dass die Zahl der Kinder (0 bis 6 Jahre) im statistischen Bezirk Cölln um 41 Prozent zugenommen hat. Es ist zu vermuten, dass diese meist kinderreichen Familien zu den sozial schwachen Schichten zählen und sich nun vor allem in Bereichen mit niedrigen Mieten, also unsanierten Wohngebäuden, konzentrieren.

Vom Landratsamt Meißen, Jugend- und Sozialamt, liegt eine Liste mit Straßen vor, in denen insgesamt 38 Haushalte durch den Allgemeinen Sozialen Dienst des Jugend- und Sozialamtes betreut werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist das Amt darauf hin, „dass in der Kurt-Hein-Straße, Dresdner Straße und in der Zschendorfer Straße im Vergleich viele Familien mit sozialen Problemen wohnen. Eine Sanierung vieler Gebäude in Meißen-Cölln wird sicherlich eine Verteuerung des Wohnens zur Folge haben, so dass diese Familien ausgegrenzt würden.

Aus diesseitiger Sicht müsste ein Gleichgewicht zwischen Aufwertung des Viertels und bezahlbaren Wohnraum für Familien im ALG II Bereich gefunden werden.“

11.3 Problemgruppen

Eine exakte Bestimmung des Personenkreises, der von der Sanierungsdurchführung negativ betroffen sein könnte, ist auf Grund der Tatsache, dass die vorgestellten Ergebnisse der VU Sanierungsziele nur vom Grundsatz her bestimmen und diese in der weiteren Durchführung exakt abgestimmt werden müssen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Jedoch können aufgrund der langjährigen Erfahrung der STEG in der Sanierungsdurchführung bestimmte Personengruppen herauskristallisiert werden, die in der Regel durch Sanierungsmaßnahmen besonders betroffen sind.

Haushalte mit geringem finanziellen Einkommen

Bei Mieterhaushalten kann eine deutliche Erhöhung der Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zu einer Einschränkung des Lebensstandards führen. Die Aufwertung der Wohnverhältnisse könnte dabei die finanzielle Belastung nicht ausreichend ausgleichen. Es ist daher darauf zu achten, dass diese Belastungen sowie die Einschränkung das erträgliche Maß für Mieter nicht übersteigen.

In gewissem Umfang werden diese Einschränkungen für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, jedoch darf dabei der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht überschritten werden. In vielen Fällen gelingt es jedoch durch die Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz, die erhöhten Mietaufwendungen abzufangen

Im künftigen Sanierungsgebiet Meißen-Cölln wird dieses Problem bei der angestrebten Wohngebäudesanierung im Bereich Kurt-Hein-Straße, Brauhausstraße und Großenhainer Straße auftreten. Vor allem in den unsanierten Gebäuden Kurt-Hein-Straße 4 bis 10 (nur gerade Hausnummern) sind in den vergangenen Jahren auf Grund der dortigen geringen Mieten zahlreiche sozial schwache Familien ansässig geworden, die eine mit der Modernisierung verbundene Mieterhöhung vermutlich nur schwer verkraften können.

Wie bereits oben vom Jugend- und Sozialamt Meißen empfohlen, muss hier ein Gleichgewicht zwischen Gebäudeaufwertung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für sozial schwache Familien gefunden werden.

Bei Eigentümern, bei denen die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils begrenzt sind, kann eine Lösung darin gesehen werden, dass z. B. ein erheblicher Teil der Bauleistungen in Eigenleistung erbracht wird. Dies ist bei kleineren zu sanierenden Gebäuden ein realistischer Ansatz, wie zum Beispiel den Wohngebäuden gegenüber vom Busbahnhof (Großenhainer Straße 11 bis 17) oder Brauhausstraße 4 und 6.

Ältere Bewohner

Das Untersuchungsgebiet weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Bewohnern auf. Im statistischen Gebiet Cölln hat die Zahl der über 65jährigen Bewohner von 2000 bis 2006 um 52 Prozent zugenommen; im Durchschnitt der Stadt Meißen waren es nur 18 Prozent.

Diese Steigerung ist einerseits auf den Bau des Seniorenpflegeheimes an der Dresdner Straße mit 118 Plätzen zurückzuführen, aber es gibt 1.317 weitere über 65jährige, die in normalen, teils zu sanierenden Wohngebäuden leben.

Mit zunehmendem Alter schwindet die Akzeptanz, Veränderungen der Lebensverhältnisse hinzunehmen. Insbesondere bei langer Wohndauer kann ein Umzug nicht mehr zugemutet werden. Dieser Personenkreis ist in der Regel auch nicht bereit, entsprechende Modernisierungen und Instandsetzungen vorzunehmen, da sie nicht in der Lage sind, das nötige Eigenkapital aufzubringen. Hier wird bei jedem Einzelfall zu entscheiden sein, ob auf eine Veränderung vorläufig verzichtet wird, oder aber alle Möglichkeiten der Hilfe (Umzug, Ersatzwohnraum) ausgeschöpft werden, um hier Nachteile auch für ältere Einwohner zu verhindern.

11.4 Zielsetzungen des Sozialplanes

Aufgrund der Gespräche mit den Beteiligten sind die beschriebenen potentiellen Problemgruppen zwar erkannt, der genaue Personenkreis sowie auch ihre Einstellung zur Sanierung jedoch noch nicht bekannt. Hier sind während der Sanierungsdurchführung noch Gespräche zu führen insbesondere mit den Eigentümern der noch zu modernisierenden Wohngebäude der Kurt-Hein-Straße, Brauhausstraße und Großenhainer Straße und mit deren Mietern. Im Zuge dessen müssen konkrete Maßnahmen festgelegt werden.

Bis dahin soll zumindest die allgemeine Zielsetzung für den Sozialplan hier dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der im Vorfeld beschriebenen Problemgruppen umzusetzen ist.

Darüber hinaus gelten diese Grundsätze selbstverständlich für sämtliche Einwohner des Sanierungsgebietes. Die Grundsätze werden laufend an sich verändernde soziale und ökonomische Bedingungen angepasst.

- Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen. Die Betroffenen werden laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung und Realisierung des Neuordnungskonzeptes beteiligt.
- Die vorhandenen sozialen Bindungen im Gebiet sind zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen sollen in enger Abstimmung mit den Betroffenen erfolgen.
- Um einer einseitigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass den Bedürfnissen aller Altersgruppen gerecht werden können. Insbesondere ist dem im Gebiet hohem Anteil von Anteil Senioren und von Familien mit Kindern Rechnung zu tragen.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur ausnahmsweise und nur dann nicht entsprochen werden, wenn anderenfalls wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden können.
- Sämtliche erforderliche Maßnahmen, wie z. B. Grunderwerb, Modernisierung und Instandsetzung, sind auf dem Vereinbarungsweg mit den Beteiligten herbeizuführen.
- Mietpreiserhöhungen nach Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. So soll gewährleistet werden, dass die bisherigen Bewohner nicht aus ihrem Lebensraum verdrängt werden.
- Nichtstörenden, am Standort verbleibenden Gewerbebetrieben ist die Existenzgrundlage zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen mit Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

Neben diesen allgemeinen Grundsätzen sind die im Verlauf der Sanierungsvorbereitung bekannt gewordenen Wünsche und Vorstellungen der Betroffenen als Bestandteil des späteren Sozialplanes nach § 180 BauGB anzusehen.

12 EMPFEHLUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG

12.1 Förmliche Festlegung

Grundlagen der Sanierungssatzung

Um die beschriebenen Sanierungsziele verwirklichen zu können, wird empfohlen, das im Gebietsplan gekennzeichnete Untersuchungsgebiet „Meißen-Cölln“ als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Nach § 142 Abs. 1 BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB). Hierbei ist das Sanierungsgebiet so einzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die vorgeschlagene Abgrenzung (siehe Abschnitt 7.2, Fördergebietsabgrenzung) des Sanierungsgebietes sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

12.2 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch kennt im Rahmen der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zwei unterschiedliche Verfahrensarten. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in der Intensität, mit der die Kommune Einfluss auf die Entwicklung des Bodenpreises oder auf tatsächliche Veränderungen im Gebiet nehmen kann. Es stehen das umfassende (klassische) Sanierungsverfahren und das vereinfachte Verfahren zur Auswahl.

Beim Satzungsbeschluss muss der Stadtrat nach § 142 Abs. 4 BauGB abwägen, ob die Sanierung im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden muss, dass heißt, ob die Stadt zur Sanierungsdurchführung die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB anwenden muss (klassisches Verfahren), oder ob auf diese verzichtet werden kann und das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch unter Verzicht auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ausreichend ist.

Nach § 142 Abs. 4 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Das vereinfachte Verfahren wird in der Regel bei Erneuerungsmaßnahmen angewendet, bei denen sich öffentliche Aufgaben ohne größere Probleme durchführen lassen, keine größeren strukturellen Aufgaben zu realisieren sind, der Schwerpunkt der Sanierung auf die erhaltende Erneuerung gesetzt wird und keine grundstücksbezogenen Wertsteigerungen zu erwarten sind.

In Cölln enthält das Neuordnungskonzept und der Maßnahmeplan jedoch unter anderem

- umfassende Neugestaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen (und damit Aufwertung der angrenzenden Grundstücke)
- Behutsame Nachverdichtung
- Neuordnung von Quartiersinnenbereichen
- Wiedernutzbarmachung von alten Gewerbebrachen
- Grunderwerb durch die Gemeinde.

Allein schon diese Maßnahmen werden Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt haben, so dass die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB aus heutiger Sicht unverzichtbar ist, insbesondere für die Möglichkeit, Grundstücke für die Gemeinde zum unbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben, Erschwernisse für private Investoren durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen zu vermeiden und letztlich auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung zu ermöglichen.

Es wird daher empfohlen, das Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, also als umfassendes Verfahren, durchzuführen.

Damit ist unter anderem folgendes gesichert:

1. Die Stadt besitzt die Möglichkeit, Grundstücke für die Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB)
2. Unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die eventuell private Investitionen erschweren, können vermieden werden.

3. Über das Genehmigungsverfahren nach § 144 BauGB (Sanierungsrechtliche Genehmigung) kann die Stadt Bauvorhaben und Grundstücksgeschäfte, die die Sanierung erschweren oder behindern würden, versagen.
4. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen sollen der Sanierung zugute kommen. Die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen sollte auf keinen Fall zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

12.3 Rechtskraft

Beschlüsse

Es wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Meißen-Cölln“ nach § 142 Abs.3 BauGB unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Der Meißner Stadtrat hat einen entsprechenden Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Meißen-Cölln“ zu fassen („Sanierungssatzung“).

Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung beschreibt den Geltungsbereich der Satzung, das Sanierungsverfahren und die daraus erwachsenden Genehmigungsvorbehalte.

Es wird empfohlen, das im Lageplan vom 23.07.2008 (Plan 21 des VU-Berichtes) durch eine schwarz gestrichelte Linie umrandete Gebiet einschließlich der rot umgrenzten Ergänzungsfläche als Sanierungsgebiet auszuweisen. Ein entsprechender Umgrenzungsplan des Geltungsbereiches wird Bestandteil der Satzung.

Nach den Bestimmungen der derzeit geltenden Fassung der Gemeindeordnung ist die Sanierungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung wird diese rechtsverbindlich.

12.4 Weiteres Vorgehen

Im Vorfeld, angeregt durch die Befragung, zeigte sich, dass einige Eigentümer an einer Förderung bezüglich der Modernisierung ihres Gebäudes interessiert sind.

Da die Bewilligung zur Aufnahme in das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ vorliegt, kann nach Satzungsbeschluss und ortsüblicher Bekanntmachung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Meißen-Cölln“ nach § 142 Abs.3 BauGB unter Einbeziehung eines entsprechenden Sanierungsbeauftragten mit den ersten Maßnahmen begonnen werden.

ANHANG: PLANTEIL