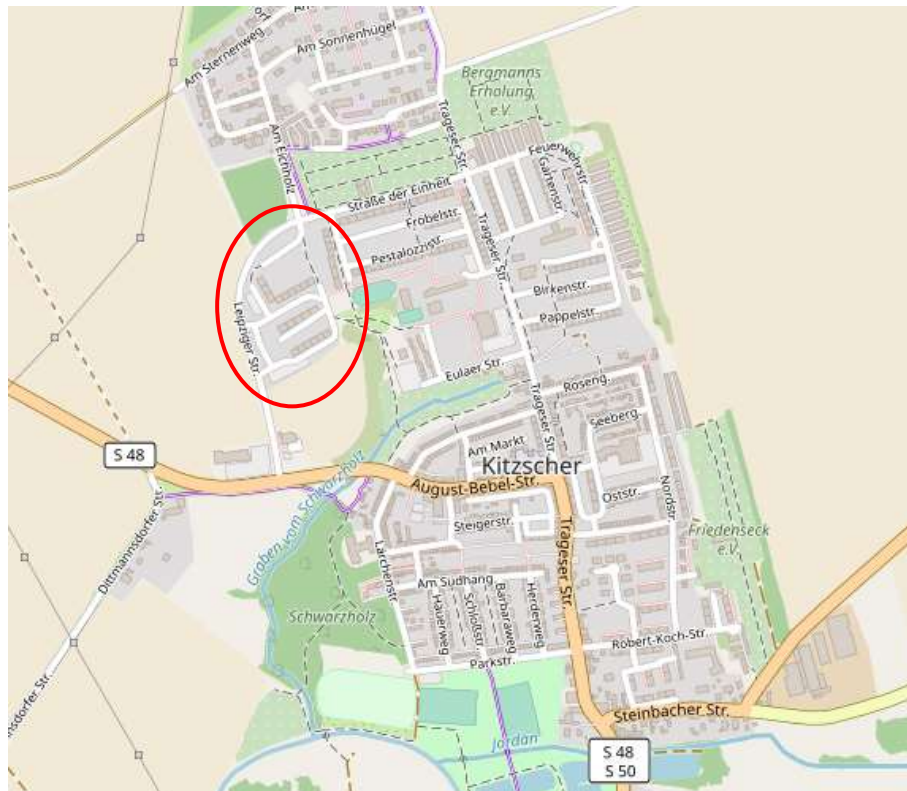
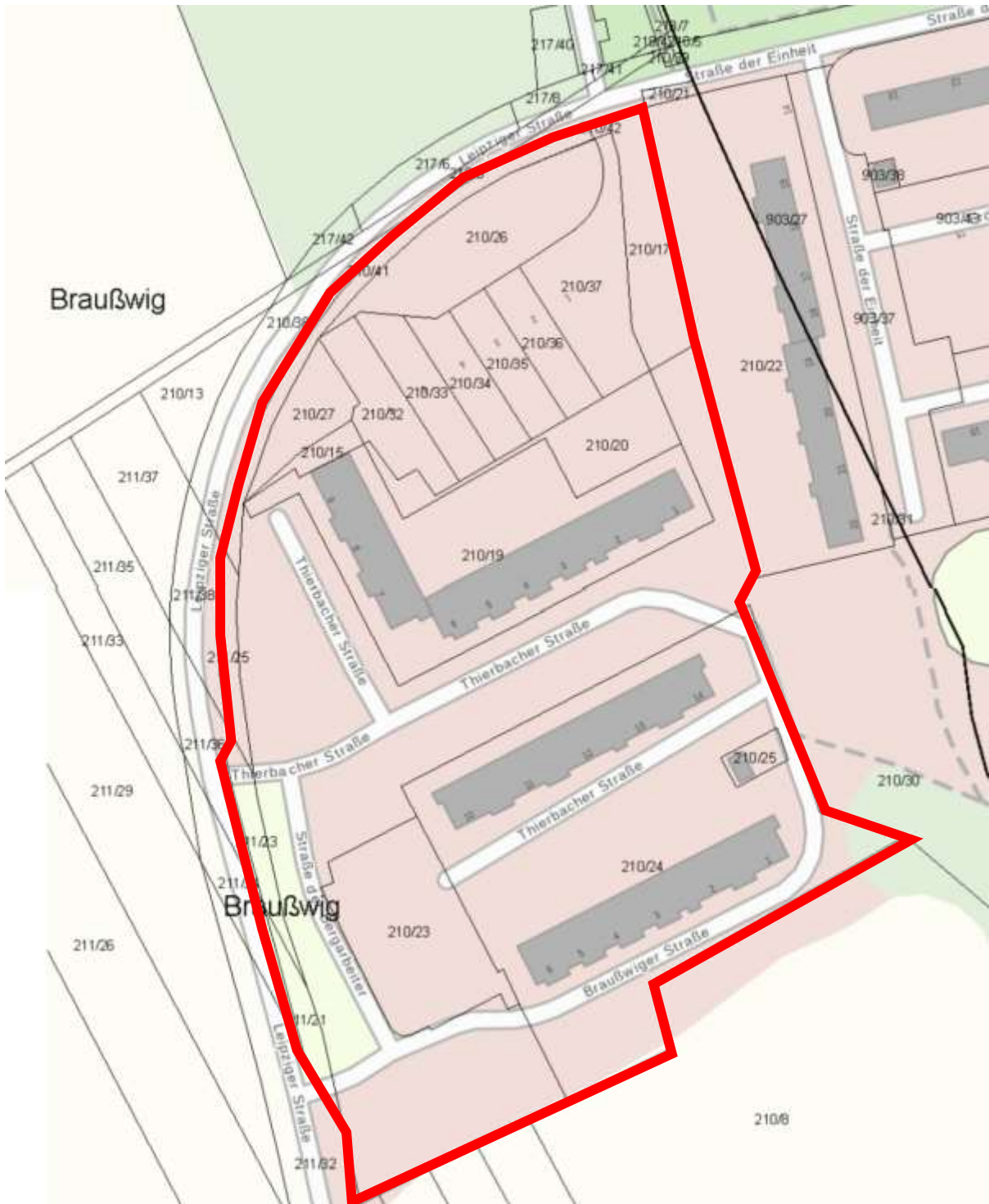


Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung eines Sanierungsgebiets

1 Lage, Geltungsbereich

Das Sanierungsgebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Kitzscher und umfasst den in der folgenden Karte dargestellten Bereich Thierbacher Straße, Braußwiger Straße und Straße der Bergarbeiter.





Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.

2 Begründung

Die Gebäude, die im geplanten Sanierungsgebiet liegen, sind in der letzten Bauphase der Erweiterung der Bergarbeitersiedlung in den Jahren 1986 / 1987 in industrieller Bauart entstanden. In der Nachwendezeit wurde die Gebäude der früheren Bauphasen (Mitte der 70er Jahre) einer Grundsanierung unterzogen. Dies ist mit den zuletzt errichteten Geschloßwohnungsbauten bisher nicht erfolgt.



Im Zuge der Wiedervereinigung erfolgte eine weitgehende Schließung der Braunkohleindustrie. Auch das nahegelegene Kraftwerk Thierbach wurde nach der Wende geschlossen und schließlich abgebrochen. Mit dem erheblichen Zusammenbruch der örtlichen Wirtschaftsunternehmen im Zuge der Wiedervereinigung ging auch eine weitgehende Arbeitslosigkeit einher, so dass in deren Folge eine erhebliche Abwanderung der jüngeren, mobileren Teile der Bevölkerung erfolgte.

Im Ergebnis dieser Entwicklung ergab sich ein erheblicher Leerstand der Wohnungen in den Wohnblöcken, zudem entstand eine zunehmende soziale Segregation im Wohnquartier.

Insgesamt führen diese Faktoren zu einem städtebaulichen Missstand, der sich sowohl auf die Wohnverhältnisse als auch auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets erstrecken:

- Mangelnde bauliche Beschaffenheit der Gebäude und Wohnungen
- Mangelnde energetische Beschaffenheit, mangelnde Gesamtenergieeffizienz
- Keine Entwicklungsfähigkeit des Gebiets als Wohnstandort
- Mangelnde Ausstattung der Grün- und Freiflächen insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets

Die Sanierung liegt im öffentlichen Interesse (nach § 136 Abs. 1 BauGB). Das ist wie folgt begründet:

- Das Sanierungsgebiet stellt einen prägenden Teil des Siedlungsverbunds der Kernstadt Kitzscher dar.
- Ein kompletter Rückbau der Gebäude entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Kommune. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und die vorhandenen Erschließungsanlagen sollen weiterhin ausgenutzt werden.
- Die Gebäudestruktur – Geschößwohnungsbau – soll erhalten werden. Sie ist ein relevanter Baustein im Angebot an Wohnformen in der Stadt Kitzscher.
- Für Bestandsmieter bedeuten die Zustände in den Gebäuden und in der Nachbarschaft eine Beeinträchtigung der Wohnqualität, der aktiv begegnet werden soll.
- Die Festlegung als Sanierungsgebiet soll den bisherigen Stillstand in der Sanierungsfrage lösen und eine zügige Sanierung ermöglichen.

Damit sind die Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauBG gegeben.

Eine Analyse des Gebiets (vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB) soll den genauen Zustand, den Sanierungsbedarf und die Sanierungsziele erarbeiten.