

Amtliche Bekanntmachungen

Satzung

über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB

Auf Grund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. April 1998 (GVBl. S. 73) und § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316); hat der Stadtrat der Stadt Langwiesen in seiner Sitzung am 09.07.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das Sanierungsgebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

Sanierungsgebiet „Innenstadt Langwiesen“

Das Sanierungsgebiet umfasst mit einer Gesamtflächen von rund 36 ha alle Flurstücke innerhalb der im Lageplan M 1 : 1000 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Das Gebiet wird umgrenzt im:

- Norden durch die Straße „In den Folgen“
- Süden durch die Grundstücke südlich der Ilm
- Osten durch den Ernst-Thälmann-Platz sowie im
- Westen durch den Felsenkeller-Park

Die Satzung, die Begründung zur Satzung, der Lageplan sowie die Grundstücksliste können während der allgemeinen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt von jedermann eingesehen werden.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 und 2 über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Sanierungssatzung nach § 143 Abs. 1 BauGB der Kommunalaufsicht anzuzeigen.
2. Die Satzung ist nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Satzung betroffenen Grundstücke zur jeweiligen Eintragung eines Sanierungsvermerkes einzeln aufzuführen.

Abstimmungsergebnis Stadtrat vom 09.07.2007:

gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Stadtrates:17
 davon anwesend:17
 Ja-Stimmen:16
 Nein-Stimmen:0
 Enthaltungen: 1

Bemerkung:

Auf Grund des § 38 der Thüringer Kommunalordnung waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

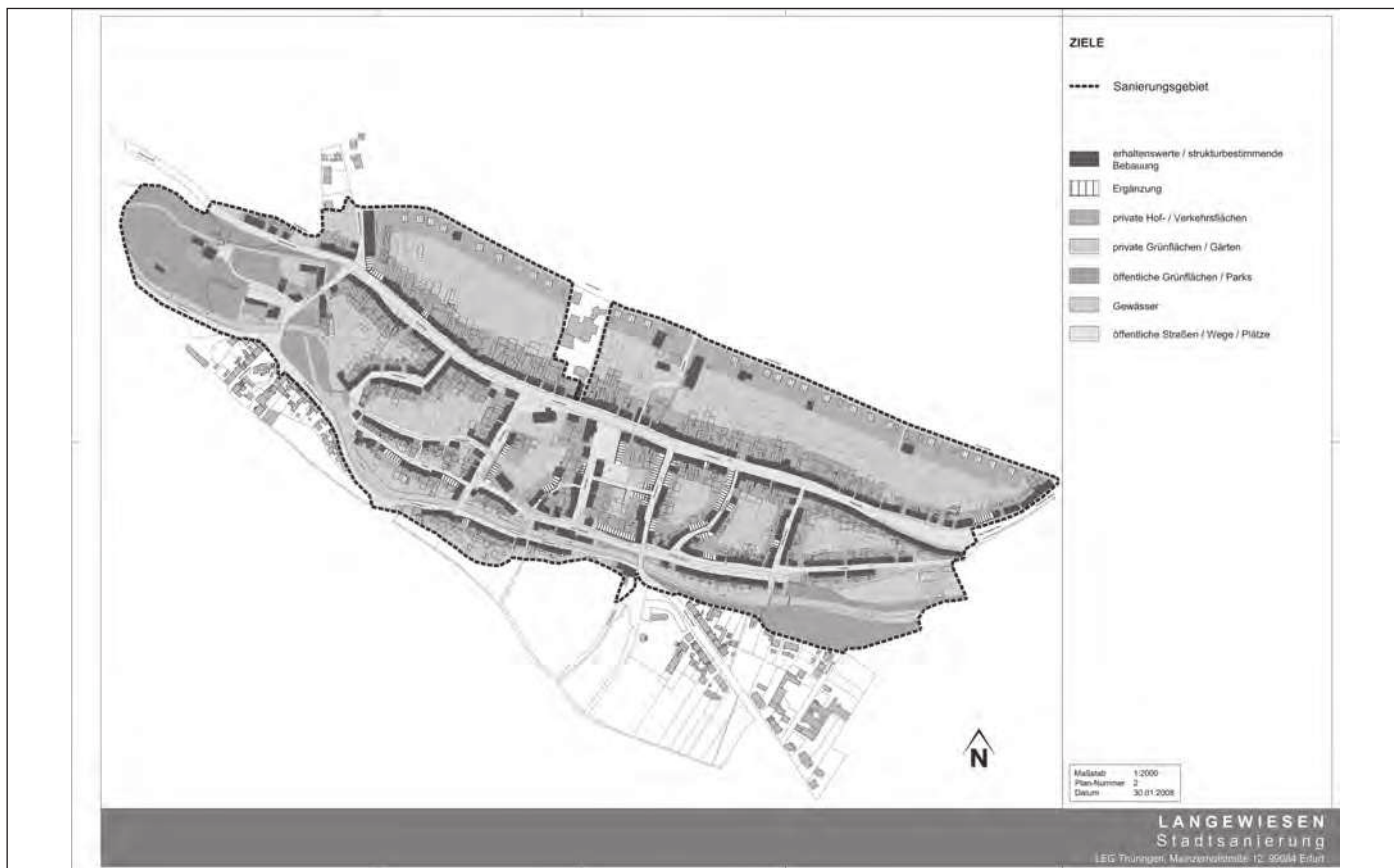
Langwiesen, den 22. April 2008

Brandt
 Bürgermeister

Siegel

Anlage : Lageplan, Begründung der Sanierungssatzung

Verstöße i. S. d. Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die nicht die Ausfertigung oder diese Bekanntmachung betreffen, können gegenüber der Gemeinde schriftlich unter Angabe der Gründe geltend gemacht werden. Werden solche Verstöße nicht innerhalb einer Frist von einem Jahr nach dieser Bekanntmachung geltend gemacht, so sind diese Verstöße unbeachtlich, § 215 (2) BauGB.



Ergänzung

zur Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB

Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. April 1998 (GVBl. S. 73) und § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316); hat der Stadtrat der Stadt Langewiesen in seiner Sitzung am 12. November 2007 folgende Satzungsänderung beschlossen:

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird um folgende Flurstücke erweitert:

Gemarkung Langewiesen	Flur 7	Flst. 467/5
Gemarkung Langewiesen	Flur 10	Flst. 752/689
		Flst. 753/689
		Flst. 736/690
		Flst. 692
		Flst. 693/1

§ 2

Sanierungsdauer

Die Sanierung der Innenstadt von Langewiesen soll innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden.

§ 3

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Sanierungssatzung und deren Ergänzung entsprechend § 21 (3) ThürKO der Kommunalaufsicht anzuzeigen.

Abstimmungsergebnis Stadtrat vom 12.11.2007

gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Stadtrates:	17
davon anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:.....	0
Enthaltungen:	0

Bemerkung:

Aufgrund des § 38 der Thüringer Kommunalordnung waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Langewiesen, den 22. April 2008

Brandt
Bürgermeister

Siegel

Verstöße i. S. d. Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die nicht die Ausfertigung oder diese Bekanntmachung betreffen, können gegenüber der Gemeinde schriftlich unter Angabe der Gründe geltend gemacht werden. Werden solche Verstöße nicht innerhalb einer Frist von einem Jahr nach dieser Bekanntmachung geltend gemacht, so sind diese Verstöße unbeachtlich, § 215 (2) BauGB.

LANGEWIESEN, STADTSANIERUNG
Begründung zur Sanierungssatzung

1. Situation

Die Langewiesener Innenstadt, der über Jahrhunderte gewachsene und dadurch deutlich ablesbar geprägte Bereich entlang der um zwischen Felsenkellerpark im Westen und Ilmpark im Osten, zwischen den Folgewiesen im Norden und dem Steilhang der Ilm im Süden, weist trotz permanenter öffentlicher wie privater Aktivitäten während der vergangenen Jahre noch immer eine Häufung, Dichte und Durchmischung unterschiedlicher städtebaulicher Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB auf. Die 1991 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich um den Markt (Hauptstraße - Peterstraße - Brauhaustraße - Klopfgasse - Ratsstraße) haben Missstände und Probleme dokumentiert, die noch heute, trotz 16 Jahren Abstand, teilweise vorhanden sind, sich im Bereich der Bausubstanz und Baugestaltung manifestieren und letztendlich auf das gesamte Innenstadtgebiet ausgedehnt werden können.

Während die gewachsene Parzellen- und Hofstruktur in weiten Bereichen intakt und gut ablesbar ist, weisen eine überwiegende Zahl der Vorder- und insbesondere der Hinter- und Nebengebäude mehr oder weniger gravierende Substanz- und vor allem Gestaltmängel auf. Zudem stehen vor allem an städtebaulich wichtigen Punkten Gebäude langjährig leer und verfallen zusehends oder liegen Grundstücke brach. Der öffentliche Raum wurde in den Hauptachsen bereits in Folge über kommunaler Investitionstätigkeiten aufgewertet, die Anliegerstraßen und kleinen Plätze sind überwiegend noch im Altzustand und damit funktional, substanzuell und gestalterisch verschlissen. Einen weiteren Schwerpunkt machen die nur ansatzweise gestalteten großen öffentlichen Freianlagen an der um aus, die durch ihre Größe und Verflechtung mit den Baustrukturen stark prägend sind. Bei ihnen besteht zur nachhaltigen Funktions- und Qualitätsaufwertung erheblicher Handlungsbedarf, ohne den auch mindestens in den angrenzenden Stadtbereichen keine umfassenden Verbesserungen möglich sein werden.

Die Beseitigung dieser Missstände in der Innenstadt ist wichtigste Grundlage einer weiteren positiven Stadtentwicklung, da in diesem Bereich sowohl alle wesentlichen administrativen, infrastrukturellen und kulturellen Elemente des städtischen Gemeinwesens konzentrieren, zugleich aber auch die Identifikation und Außenwirkung der Stadt Langewiesen vor allem mit der dortigen Situation zusammenhängen.

Aufgrund der vorhandenen Komplexität (Durchmischung privater u. öffentlicher Grundstücke, ineinander greifen öffentlicher u. privater Aufgaben, Verknüpfung öffentlicher u. privater Interessen usw.) ist eine in der Hand der Kommune gebündelte einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung aller zur Beseitigung der vorhandenen Missstände notwendigen Maßnahmen erforderlich.

2. Sanierungsziele

Die Zielstellungen für die städtebauliche Sanierung der Langewiesener Innenstadt umfassen nahezu alle Bereiche der gebauten privaten und öffentlichen Sphäre und können mit folgenden Punkten umrissen werden:

- Erhalt/Reparatur der Stadtstruktur (Vorder- u. Hinter-/Nebengebäude, Parzellierung, Erschließung ...)
- Sanierung öffentlicher und privater Gebäude unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise und Gestaltungselemente (wesentliche typische bzw. prägende Bauformen und Gestaltelemente bei Gebäuden und Grundstücken ...)
- Stabilisierung und Ergänzung der prägenden Wohnfunktion (Verbesserung der Wohnqualität der Grundstücke und öffentlichen Bereiche, Verbesserung der wohnbezogenen Infrastruktur ...)
- Ausbau und Stärkung der Wohn-Mischnutzung im Kernbereich Hauptstraße - Markt (Verdichtung der Handels- u. Dienstleistungsangebote, Verbesserung der flankierenden Strukturen ...)
- Beseitigung von Gebäudeleerstand und Brachflächen (Gewinnung von Investoren, Beräumung/Sicherung, Verlagerung kommunaler Funktionen ...)
- Erneuerung von Straßen/Wegen/Plätzen nach festen Gestaltungsprinzipien (Erhöhung der Funktionalität und Qualität, Schaffung zusammenhängender Innenstadträume, Motivation der anliegenden Privateigentümer ...)
- Neugestaltung und Ergänzung der stadtbildprägenden Freianlagen und Grünstrukturen (Aufwertung Felsenkeller- u. Ilmpark, Schaffung attraktiver Vernetzungen, Erhöhung Aufenthaltsqualität, Verbesserung flexibler Nutzbarkeit ...).

Diese wesentlichen Zielstellungen müssen kontinuierlich geprüft und fortgeschrieben werden, davon sind alle erforderlichen öffentlichen und privaten Maßnahmen (spätestens bei sanierungsrechtlichen Genehmigungen oder der Gewährung von Fördermitteln) abzuleiten. Ein bewährtes und für jedermann handhabbares Instrument dafür ist die städtebauliche Sanierungsplanung, die regelmäßig in Form eines Rahmenplanes Ziele und Maßnahmen optimal zusammenführt.

3. Sanierungsverfahren

Die Gemeinde hat bei der Verfahrenswahl gem. § 142 (4) BauGB zu prüfen, ob die Anwendung der §§ 152 - 156 BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist oder diese durch den Ausschluss erschwert wird. Vor allem folgende Kriterien sind daher ausgehend von den sich aus der Gegenüberstellung von vorhandener und angestrebter städtebaulicher Situation ergebenden Durchführungserfordernissen zu prüfen:

- grundsätzliche Durchführbarkeit der Sanierung unter Berücksichtigung der sanierungsbedingt zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- mögliche Erschwernisse für den von sanierungsbedingten Werterhöhungen unbeeinflussten maßnahmebedingten Grunderwerb;
- mögliche Erschwernisse für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen und fehlende Preisstabilität;
- Heranziehung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmassnahme.

In Auswertung der Ausgangssituation und der Verfahrensgegenüberstellung ist das Sanierungsgebiet die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss der § 152 - 156 BauGB sowie gleichzeitiger Einbeziehung des § 144 (Verfügungs- u. Veränderungssperre) ausreichend. Aufgrund der vorhandenen Ausgangsbedingungen, insbesondere der Grundstücksverhältnisse, und der angestrebten Sanierungsziele (Schwerpunkte Bausubstanzerhalt/-verbesserung, Verbesserung der vorhandenen Erschließungsanlagen, Sicherung u. Ergänzung vorhandener Wohn-Misch-Nutzungen) ist die Aktivierung der in besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB verankerten sog. bodenpolitischen Konzeption nicht gerechtfertigt und erschwert nicht die zügige Vorbereitung und Durchführung der Sanierung.

4. Gebietsabgrenzung

Wegen der flächendeckenden Verteilung der Probleme auf das Gebiet der Innenstadt ist trotz damit verbundener relativ hoher Ressourcenbindung über eine längere Zeitdauer nur die förmliche Festsetzung eines großen Sanierungsgebietes gem. § 141 BauGB sinnvoll. Eine weitere Konzentration bzw. Zersplitterung der insbesondere öffentlichen Maßnahmen auf ein bzw. mehrere Teilgebiet(e) würde die nicht einbezogenen Bereiche weiterhin von der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung ausschließen und wegen der kleinteiligen und eng miteinander verzahnten Strukturen Langwiesens letztendlich nicht zu dem im dann förmlich festgesetzten Innenstadtdgebiet erwarteten nachhaltigen Erfolg führen. Diese Situation besteht zudem quasi bereits jetzt, da die seit 1992 jeweils maßnahmebezogen und nur im VU-Bereich von 1991 gewährte Landesförderung zwar zubeispielhaften Einzelobjekten (Rathaus, Kirche, Heinse-Haus, Marktplatz, ...) führte, jedoch den flächendeckenden Umbruch in Baugestaltung und Brachflächenbeseitigung nicht leisten konnte.

Die seit Anfang 2007 geltende Vorgabe des BauGB, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in der Regel nicht länger als 15 Jahre durchzuführen, stellt zunächst eine weitere zeitliche Herausforderung dar. Auf der Grundlage des im o. g. Teilbereich Erreichten kann jedoch derzeit davon ausgegangen werden, dass gerade die noch nicht einbezogenen Stadtkernbereiche innerhalb dieses "Zeitfensters" zur Sicherung der erreichten Ergebnisse und unter Schaffung von Vernetzungen und Synergien von den wesentlichsten Missständen zu befreien.

Die vom Gesetzgeber geforderte zügige Durchführung des Sanierungsverfahrens wird zudem regelmäßig und vor allem durch die finanzielle Absicherung der sanierungserforderlichen Maßnahmen definiert. Daher muss sich die förmliche Festsetzung auch und vor allem aus der - zunächst überschlägigen - Kosten- und Finanzierungsplanung (KoFi, s. Anlage) plausibel herleiten lassen. Ausgehend von den bereits vorbereiteten, begonnenen oder schon fertig gestellten und den kurz-, mittel- und langfristig noch zu erwartenden bzw. erforderlichen Maßnahmen muss eine dauerhaft zügige Umsetzung im Rahmen der verfügbaren und künftig nachhaltig zu erwartenden Ressourcen möglich sein. In diesem Zusammenhang spielt die 2006 erfolgte Aufnahme der Stadtsanierung Langwiesien in das B-L-Grundprogramm "Städtebauliche Sanierungs- u. Entwicklungsmaßnahmen" die wesentliche Rolle. Auf dieser Plattform, ergänzt durch die sonstigen Finanzierungsquellen (städtische Haushaltsmittel, Straßenausbaubeiträge, ...), kann erst eine mittel- bis langfristige Finanzierungsplanung, verbunden mit einer relativen Zerschussicherheit, über die gesamte Dauer der Sanierungsdurchführung seriös erfolgen. Im Umkehrschluss stellt erst die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes die dauerhafte Rechtsgrundlage für die Gewährung der Fördermittel dar.

Vor diesem Hintergrund wird die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes in den eingangs genannten Grenzen für einen Geltungsbereich von ca. 36 ha empfohlen. Dieser für die Stadtgröße von ca. 3.500 Einwohnern relativ große Umgriff, der zugleich nur ca. 15 % der im Zusammenhang bebauten Ortslage umfasst, wird insbesondere durch die spezifische Parzellen-

struktur bedingt. Da alle auf der Nordseite der Hauptstraße liegenden Grundstücke im Durchschnitt ca. 100 m tiefe Gewanne darstellen, werden so allein ca. 25 % des gesamten Geltungsbereichs wegen der erforderlichen Parzellenschärfe dadurch bedingt, ohne jedoch die voraussichtlichen Aufwendungen in nur annähernd diesem Umfang zu verursachen.

Folgende Gründe rechtfertigen zudem diese vorgeschlagene Abgrenzung:

- Nahezu alle sanierungsbedürftigen innerstädtischen Gebäude sind einbezogen, sodass alle auf die privaten Eigentümer bezogenen Steuerungs- und Förderinstrumenteflächen deckend und damit mit den größten Synergieeffekten angewendet werden können.
- Die großen ortsbild- und imageprägenden Freianlagen "Felsenkeller-" und "Ilmpark" bilden den westlichen und östlichen Endpunkt des Stadtkerns und des Sanierungsgebietes. Sie sind als wichtige Brückenköpfe der Stadt in ihr Umland entlang der Ilmachse zur wirksamen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität als auch der touristischen Infrastruktur Schwerpunkte des kommunalen Handelns.
- Die parallel zur Ilm verlaufenden Hauptachsen und die leiterförmig dazwischengeschalteten Nebenstränge bilden das zu erhaltende und aufzuwertende öffentliche Erschließungs- und Freiraumgerüst und liegen vollständig im Sanierungsgebiet.
- Die sich im westlichen und südlichen Stadtkern häufenden Gebäudeleerstände und Grundstücksbrachen sind ebenfalls vollständig einbezogen.

5. Fazit, Empfehlung

Zusammenfassend wird empfohlen, das in Ziff. 4 grob beschriebene ca. 36 ha umfassende Gebiet als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Die Abgrenzung ermöglicht im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der darüber hinaus festgestellten städtebaulichen Missstände und Probleme die zweckmäßige Durchführung der Sanierung. Zur Absicherung der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist das sog. vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156 BauGS ausreichend, allerdings unter vollständiger Einbeziehung des § 144 BauGB.

Aufgestellt:
Salberg / LEG

Bestätigt:
Brandt/Bürgermeister, Stadt Langwiesien Siegel

