Satzungsbeschluß über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB

1. Aufgrund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl.I S. 255) und der §§ 142, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.1990 II S. 885, 1122) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen in ihrer Sitzung am 16.12.92 folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und teilweise umgestaltet werden. Das insgesamt 31 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Altstadt Bad Kösen".

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:1000 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zum weiteren Vollzug wird folgendes beschlossen:

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.

3. Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen.

4. Der Beschluß vom November 1991 über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet wird mit dem Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit der Sanierungssatzung aufgehoben.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung:...;
davon anwesend:...; Ja-Stimmen:...; Nein-Stimmen:...; Stimmenthaltungen:...;

Bemerkung:
Aufgrund des §22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Begründung
zum Satzungsbeschluß über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet "Altstadt Bad Kösen"

I. Zusammenfassung der städtebaulichen Mißstände im Feinuntersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet wurden gravierende städtebauliche Mißstände und Mängel gemäß § 136 (3) BauGB festgestellt, die durch Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen beseitigt oder ausgeglichen werden müssen.

Die Häufung der Mißstände gibt Hinweise auf die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Sie liegen im gesamten Feinuntersuchungsgebiet und stellen sich wie folgt dar:

1. Schlechte bis unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Die Altstadt von Bad Kösen ist traditioneller Wohnstandort für ca. 60 % der Stadtbevölkerung, bietet jedoch mit 2,6 EW/Wohnung und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 22 m²/EW die schlechtesten Wohnbedingungen im gesamten Stadtgebiet.

- Neben einem unterentwickelten Wohnungsstandard (nur 50% der Wohnungen haben Bad und IWC, 30% Außentoiletten, 81% Braunkohleheizung) werden im Untersuchungsgebiet die schlechtesten Bauzustände angetroffen, so daß 90% aller Bauwerke einer Sanierung in unterschiedlichen Intensitätsstufen zuzuführen sind.

2. Verfall historisch bedeutsamer Substanz und Gefährdung der Sicherheit durch den schlechten Zustand von Gebäuden

- Angesichts des hohen Anteils von Einzeldenkmalen und Bausubstanz unter Ensembleschutz (26% aller Hauptgebäude), des schlechten Bauzustandes und des Leerstehens von 12% der geschützten Bebauung, ist eine deutliche Gefährdung des des historischen Bestandes und der Standsicherheit einzelner Gebäude festzustellen.

3. Mangelnde Funktionsfähigkeit von Bereichen und unzureichende Insfrastrukturversorgung des Zentrums

- Während der Teil des Untersuchungsgebietes östlich der Saale einen grundsätzlichen Mangel an Zentrumsfunktion aufweist, fehlen im gesamten Untersuchungsgebiet für die Bereiche Handel, Dienstleistungen und Gewerbe im Blick auf den zu erwartenden Bedarf insgesamt ca. 10.000 m² nutzbare Flächen.

  Es fehlen Versammlungsstätten und Freizeiteinrichtungen. Eine teilweise räumliche Neuordnung der Schulen ist erforderlich.

  Außer dem Museum sind keine Angebote an Kultureinrichtungen vorhanden.

4. Beeinträchtigung der Nutzungsqualitäten und Gesundheit durch Emission

- Mißstände im Bereich des Verkehrs haben für den Ruf Bad Kösens als Kurstadt und damit für einen der wichtigsten Standortfaktoren der Stadt essentielle Auswirkungen:
  Die Nutzungsqualität des Wohnens und aller anderen Funktionen im Untersuchungsgebiet wird durch den Durchgangsverkehr der B 87 (mit Spitzenwerten bis zu 11.000 Kfz/24 h im Zentrumsbereich) und deren verkehrstechnisch ungelöstem Kreuzungspunkt mit der Hauptbahnlinie im Saaletal und den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen bis zur Unzumutbarkeit beeinträchtigt.
  Die Lärmbelästigung durch die unmittelbar durch die Stadt führende Bahnlinie ist erheblich und führt zur Vernachlässigung der bahnbegleitenden innerstädtischen Bereiche.

- Neben der permanenten Störanfälligkeit des fließenden Verkehrs stellen die damit einhergehenden Gefahren für die Sicherheit des Fußgänger- und Radwegenetzes sowie der erhebliche Fehlbedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr mit seinen Folgewirkungen eine erhebliche Beeinträchtigung der städtischen Funktionen dar.

  Diese Mängel werden durch den schlechten technischen Zustand der Straßenoberflächen als Folge der Überlastung zusätzlich verstärkt.

II. Sanierungsziele

1. Behutsame Erhaltung und Sanierung der ortstypischen historischen Bebauung Aufwertung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Altstadt

1.1. Hierzu soll etwa 90 % der vorhandenen Bebauung nach unterschiedlichen Intensitätsstufen saniert und modernisiert werden. Dabei ist die ortsbildprägende Typologie der vorhandenen Bauten zu berücksichtigen.

1.2. Zusätzliche Aufnahme von Gebäuden in die Denkmalliste

1.3. Ausweisen von Schutzzonen für bebaute Gebiete: Ensembleschutz, Umgebungsschutz für Kulturdenkmale, Stadtbild- Schutzzone mit Gestaltungssatzung

1.4. Ausweisen von innerörtlichen Landschafts-Schutzzonen (Saaleufer, Kurparks)

1.5. Erhalt, Pflege und Ergänzung der historischen Stadtkonturen und Stadteingänge

2. Verkehrsberuhigung der gesamten Altstadt

2.1. Auslagerung des Durchgangsverkehrs (Erstellen eines Verkehrsplanes)

2.2. Umbau des Tunnels westlich der Saalebrücke zur Entschärfung des Verkehrsknotens und zur Klärung der Verbindung der Stadtteile östlich und westlich der Saale

2.3. Gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Straßen

2.4. Regelung des ruhenden Verkehrs durch Standortausweisung von Sammelgaragen im dicht bebauten Altstadtbereich und durch die Anordnung öffentlicher Parkplätze im Zentrum

2.5. Gestalterische Maßnahmen zur Anordnung von Parkplätzen in den Straßen

2.6. Lärmschutzmaßnahmen entlang der innerörtlichen Bahntrasse in Zusammenhang mit städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen

2.7. Herstellen eines innerörtlichen Fußweges, welcher Einwohnern und Fremden die Attraktionen der Stadt und der städtischen Grünzüge erschließt.

2.8. Stärkere Fußwege-Verbindung der Stadtteile durch eine neue Fußgängerbrücke über die Saale

3. Stärken der Funktionsfähigkeit der Altstadt und ihres Zentrums

3.1. Aufwertung der Nutzungsqualität für das Wohnen in der Altstadt, Verbesserung des Wohnungsstandards und des Wohnumfeldes

3.2. Herstellung einer stärkeren räumlichen Verbindung der Stadtteile beiderseits der Saale und Ausbau der Bereich östlich und westlich der Saale zu einem gemeinsamen Zentrum mit unterschiedlichen Schwerpunkten

- Rathaus, Schulen, Kirche, Markt und tägliche Versorgungseinrichtungen westlich der Saale
- Fremdenverkehrseinrichtungen, Gastronomie, Büros, Ärztehaus, kulturelle Einrichtungen und tägliche Versorgungseinrichtungen östlich der Saale

3.3. Stärken der Infrastruktur und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Altstadt
Herstellen von Voraussetzungen und Förderung der Ansiedlung von Läden, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie westlich der Saale und im Zentrum östlich der Saale
Auslagerung der Gewerbegebiete aus der künftigen Stadtmitte

4. Stärken des Images als Kurort

4.1. durch die Erhaltung, Sanierung und Pflege der historischen Kureinrichtungen, der Landschaftsbereiche, der ortstypischen Bebauung und der Wegeverbindungen zu den Attraktionen der Umgebung

4.2. Ausbau von Beherbergungsbetrieben und Gastronomie

4.3. Erhalt der Kontrastwirkung zwischen bebauter Stadt und Landschaft

4.4. Freihalten der einsehbaren Talbereiche und der Kurparks von weiteren Bauten

III. Verfahrenswahl

Für das gesamte förmlich festzulegende Sanierungsgebiet wird das Vollverfahren unter Einbeziehung aller Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB einschließlich der Besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB, 2. Kapitel, 3. Abschnitt mit Bodenpreisbegrenzung und Ausgleichsbetragsrecht gemäß §§ 152 bis 156 BauGB gewählt. Die Gründe hierfür sind:

- Die derzeit noch ungesicherte Lage auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund der ordnenden Planung und der geförderten Sanierungsmaßnahmen sind erhebliche Preissteigerungen zu erwarten. Diese erschweren die Sanierung und führen zu unerwünschten sozialen Umstrukturierungen. Daher sollen spekulative Wertsteigerungen durch die Aussicht auf die Sanierung ausgeschlossen werden.

- Das Schaffen eines einheitlichen Rechts mit allen Auswirkungen auf die Verfahrens- und Organisationsabläufe. Daher wurde darauf verzichtet, einzelne Bereiche für ein vereinfachtes Verfahren auszugliedern.

- In vielen Fällen wird Grunderwerb durch die Stadt für Gemeinbedarf aber auch für die Fremdenverkehrs- und Kurortentwicklung notwendig sein, um entsprechend den Sanierungszielen die Altstadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um der Stadt eine Realisierung ihres Vorkaufsrechtes zu ermöglichen, ist eine Bodenpreislimitierung erforderlich.

- Zur Erreichung der Ziele der Aufwertung des Stadtzentrums sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen erforderlich, die ohne Bodenpreislimitierung nicht finanzierbar wären.

- Eine spätere Refinanzierung durch die Ausgleichsbeträge soll nicht ausgeschlossen werden.