

## **SANIERUNGSSATZUNG „ALTSTADT WITTENBERG“**

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittenberg in ihrer Sitzung am 05.06.1991 folgende Satzung (veröffentlicht am 03.12.1999<sup>1</sup> im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg „Die neue Brücke“ Nr. 24/99):

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 33 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt Wittenberg“.

Das Gebiet wird umgrenzt im

- Norden/Nordosten von Lutherstraße
- Osten/Südosten von Weserstraße
- Süden/Südwesten von Hallesche Straße
- Westen/Nordwesten von Berliner Straße.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und oder Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:5000 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.

---

<sup>1</sup> Die Satzung wurde in Folge eines Bekanntmachungsmangels in der zurzeit ihrer Bekanntmachung geltenden Hauptsatzung nicht wirksam bekannt gemacht. Sie wurde daher erneut bekannt gemacht und mit Rückwirkung zum Zeitpunkt ihrer ersten Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird rückwirkend zum 01.04.1992 in Kraft gesetzt.

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

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

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

4. Der Beschluss vom 24.10.1990 über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Berliner Straße, Lutherstraße, Weserstraße, Hallesche Straße, wird aufgehoben.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen, soweit die Unterlagen vom Katasteramt zur Verfügung gestellt werden können.

## **BEGRÜNDUNG ZUR FÖRMLICHEN FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „ALTSTADT WITTENBERG“**

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB aufweist. Das Gebiet entspricht nach seiner vorhandenen Bebauung und nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen. In besonderem Maße entspricht das Untersuchungsgebiet in seiner Funktionsfähigkeit nicht der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen. Folgende städtebauliche Missstände beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des Gebietes:

- Ungenutzte Grundstücke als Baulücken und Gebäudeleerstände
- Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit und Ausstattung von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Mängel in der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Gesamtentwicklung störender Gewerbebetriebe
- Mängel und Missstände für den ruhenden Verkehr
- Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit und Erscheinung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
- Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit und Erscheinung der öffentlichen Grünanlagen
- Mängel in der Ausstattung mit Spielplätzen
- Mängel in der Ausstattung mit Einrichtungen des Einzelhandelsbereiches im Hinblick auf die Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Mängel in der Ausstattung mit Einrichtungen des Hotel- und Gaststättenbereiches im Hinblick auf die Versorgungsfunktion als Flächendenkmal der Geschichte und Stadtbaukunst von internationalem Rang
- Mängel und Missstände in der Ausstattung mit Einrichtungen und Anlagen der technischen Stadtinfrastruktur
- Mängel und Missstände durch die dezentrale Unterbringung der Stadtverwaltung
- Mängel in der Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs insbesondere unter Berücksichtigung des geistig, intellektuellen geschichtlichen Hintergrundes der Stadt.

Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB ist die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Größe und Form der Gebietsabgrenzung ergeben sich aus der

- Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Wittenberg
- notwendigen Bündelung von Maßnahmen, die in direktem Zusammenhang stehen und nur als Gesamtmaßnahme zur Durchsetzung der Sanierungsziel führen.

Die Ziele im Sinne des § 136 Abs. 4 BauGB sind:

- Erhaltung und Entwicklung des Flächendenkmals Altstadt einschließlich der Wallanlagen
- Erhaltung und Entwicklung der aufgrund der historischen Entwicklung entstandenen spezifischen Zusammensetzung der Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel Handwerk, Gewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Kunst- und Kultureinrichtungen
- Entwicklung und Realisierung von ökologischen Anlagen und Einrichtungen der technischen Stadtinfrastruktur
- Verbesserung der Wohnbedingungen
- Verbesserung der Bedingungen des ortsansässigen Einzelhandels, Handwerks und Gewerbes
- Neuordnung des Straßenverkehrs und Entwicklung eines flächenhaft verkehrsberuhigten Altstadtbereiches unter Einbindung des ÖPNV
- Neuordnung und Erweiterung öffentlicher und privater Parkieranlagen
- Einbindung öffentlicher Grünflächen in das Nutzungsgefüge der Altstadt
- Erhaltung und Entwicklung von Einrichtungen und Anlagen für Kunst und Kultur unter Berücksichtigung des geistig, intellektuellen geschichtlichen Hintergrundes der Stadt
- Förderung und Entwicklung von Einrichtungen und Anlagen zur Abdeckung der sich aus der fremdenverkehrlichen Entwicklung ergebenden Nachfrage.
- Die Cranach-Höfe Markt 4 und Schloßstraße 1 sollen im öffentlichen Eigentum einer der kulturhistorischen Bedeutung entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

In der Modernisierung von Gebäuden gerade in den historisch gewachsenen Bereichen und in der Entflechtung und Neuordnung der Verkehrsströme und der Integration der Grünbereiche in das Stadtbild wird eine wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Funktionsfähigkeit der Altstadt als Versorgungszentrum der Gesamtstadt gesehen.

Die Neuordnungskonzeption erfordert im Sinne des § 146 BauGB folgende Maßnahmen:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im gesamten Altstadtbereich
- Neubaumaßnahmen von Gebäuden als Baulückenschließung im gesamten Altstadtbereich
- Auslagerung störender Gewerbebetriebe und Nutzungen
- einfühlsame bauliche und nutzungsspezifische Neuordnung der Quartierinnenflächen mit Orientierung am baulichen Bestand und der historisch spezifischen Nutzungsstruktur
- Modernisierung, Umnutzung und Neubau von Gebäuden für Einrichtungen des Fremdenverkehrs sowie der Kunst und Kultur
- Ausbau von privaten Fremdenzimmern
- Modernisierung, Umnutzung und Neubau von Gebäuden für Einrichtungen der städtischen Verwaltung
- Schaffung und Bau einer ökologischen technischen Stadtinfrastruktur
- im Zusammenhang damit Ausbau, Umsetzung und Rekonstruktion von Straßen und Plätzen als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Altstadt unter Verwendung vorhandener wertvoller Materialien
- Ausbau der Erschließung der Altstadt
- Schaffung bedarfsdeckender privater und öffentlicher Parkieranlagen
- Bau und Ausbau von Fußwegen und Radwegen
- Schaffung bzw. Erweiterung und Aktivierung des Grünbereiches der Wallanlagen
- Bau von Kinderspielplätzen
- Neugestaltung der Stadteingänge an den Übergängen vom Wallbereich zur Altstadt.

Für die Modernisierung und Umgestaltung der Wohn- und Geschäftshäuser sind Vorstellungen entwickelt worden, die jedoch erst nach weiterer Erörterung der finanziellen Fragen und privaten Belange der betroffenen Nutzungsberechtigten entschieden werden können. Für die Durchsetzung entsprechender Sanierungsziele werden Neuordnungsvorstellungen gemäß § 141 BauGB, die gemäß §§ 137 und 139 BauGB weiterhin mit allen Betroffenen im Sanierungsgebiet erörtert werden müssen, entwickelt. Die Sanierungsziele und örtlichen Neuordnungsvorstellungen sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmevorschläge sind unter Beteiligung der Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich und unter gerechter Abwägung aller bekannten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB entwickelt worden. Den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden, wurde gemäß § 139 BauGB frühzeitig Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben.

Die Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Bereiches „Altstadt Wittenberg“ liegen gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse.