

**Nr.: BV-026/2021****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 23.04.2021

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Strümpel, Jenny  
Tel.: 421-91340  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-026/2021

**Betreff :**

Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das "Sanierungsgebiet nördliches Lindenfeld östlich und westlich der Berliner Straße"

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>	<b>03.05.2021</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>26.05.2021</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „nördliches Lindenfeld-östlich und westlich der Berliner Straße“ und nimmt den Entwurf der Aufhebungssatzung und die Begründung zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt die Einleitung der Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB (Beteiligung der Betroffenen) und § 139 BauGB (Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger).

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein**ERGEBNISPLANUNG**

<b>Teilhaushalt</b>	61 - Stadtentwicklung	
<b>Produkt</b>	511203	Städtebauliche Sanierung
<b>Konten</b>	527100	Geschäftsaufwendungen
	Ertragskonto	Nummer Bezeichnung
<b>Kostenstelle/ Kostenträger</b>	511203 städtebauliche Sanierung Geschäftsaufwendungen	

Aktuelles Haushaltsjahr			Mittelfristige Ergebnisplanung			
Aufwand		Ertrag	Aufwand		Ertrag	
	Euro		Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	1.000,-	veranschlagt	2021		2021	
			2022		2022	
Bedarf	1.000,-	Bedarf	2023		2023	

**Begründung :**I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

- Beschluss Nr. I/123-13-05 über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen vom 31.08.2005
- Beschluss Nr. I/178-20-06 Satzungsbeschluss über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „nördliches Lindenfeld-östlich und westlich der Berliner Straße“ vom 29.03.2006

Um den schlechten Gebäudezustand, der Überalterung der Gebäudesubstanz, dem hohen Gebäudeleerstand und dem schlechten Zustand von Freianlagen, Straßen, Wegen und Plätzen in dem Gebiet „Nördliches Lindenfeld“ entgegenzuwirken, wurde im August 2005 gem. §141 BauGB der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes gefasst.

In dem Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden festgestellt, dass städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne § 177 BauGB vorliegen. Es wurde die planerische Zielsetzung entwickelt über die Neugestaltung und Aufwertung der GAGFA Siedlung Impulswirkung zu entwickeln und **das ganze Satzungsgebiet zu einem zentrumsnahen Wohngebiet zu entwickeln.**

Es wurde eingeschätzt, dass zur Behebung dieser Missstände und zur Erreichung dieser planerischen Zielsetzung die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet gemäß 142 BauGB erforderlich ist.

Nachfolgende Sanierungsziele waren die Grundlage des Satzungsbeschlusses:

- Qualifizierung und Profilierung eines zentrumsnahen Wohngebietes
- Verbesserung der Wohnbedingungen durch
  1. Modernisierungsmaßnahmen
  2. Schaffung nachfrageorientierter Wohnungsgrundrisse
  3. Verbesserung und Umgestaltung des Wohnungsumfeldes und der Freianlagen
- Erhaltung und Entwicklung des charakteristischen Ortsbildes der GAGFAH-Siedlung
- Schaffung und Erweiterung öffentlicher und privater Parkieranlagen
- Erhaltung und Entwicklung sowie Profilierung der GAGFAH Siedlung als stadtbildprägend und imagebildend für den gesamten Stadtteil
- Schaffung eines funktionsfähigen Gebietes unter Berücksichtigung des stadtnahen Wohnens

Zur Erreichung der Sanierungsziele sind neben der Modernisierung der Gebäude die Entflechtung und Neuordnung der Verkehrsströme erforderlich. Hierfür sollten folgende Maßnahmen seitens der Stadt geplant und realisiert werden:

- Bau, Ausbau und Umgestaltung von Straßen (Verkehrsberuhigung)
- Bau und Ausbau von Fußwegen
- Modernisierung an Freianlagen
- Neuordnung und Erweiterung privater und öffentlicher Parkieranlagen
- Integration und Qualifikation der öffentlichen Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Satzungsgebietes.

Die Sanierungssatzung wurde am 21.04.2006 im Amtsblatt „Die neue Brücke“ öffentlich bekannt gemacht.

## II. Beschlussgegenstand

Zu 1:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „nördliches Lindenfeld-östlich und westlich der Berliner Straße“.

In den Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wird im § 235 Abs. 4 BauGB verallgemeinernd geregelt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, grundsätzlich bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben sind. Da eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „nördliches Lindenfeld-östlich und westlich der Berliner Straße“ nicht beschlossen wurde, ist diese gesetzliche Frist bindend und im weiteren Verlauf bei der Terminabfolge für den zu treffenden Stadtratsbeschluss für die Aufhebung der Sanierungssatzung zu beachten.

Unter dieser Maßgabe ist nunmehr abschließend festzustellen, dass trotz der gelungenen Sanierungsmaßnahmen in der GAGFAH – Siedlung, die Sanierungsziele, die im Jahr 2006 dem Satzungsbeschluss zugrunde lagen, sich als nicht durchführbar erweisen. Demnach ist das Verfahren zur Aufhebung der Sanierungssatzung „nördliches Lindenfeld-östlich und westlich der Berliner Straße“ auf Grundlage § 162 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB einzuleiten.

Die Anlage 2 – „ergänzende Begründung zur Sanierungsaufhebungssatzung“ nimmt Bezug auf die gesetzliche Grundlage und auf die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung wird die Gemeinde das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke zu löschen.

Zu 2:

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung nach §§ 137/ 139 BauGB ist die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet geboten, um die Fragen des Abschlusses und deren Rechtsfolgen auf die Belange der Betroffenen zu klären.

Deshalb werden auf Grundlage dieses Einleitungsbeschlusses das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB (Beteiligung der Betroffenen) und § 139 BauGB (Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger durchgeführt.

### III. Anlagen

Anlage 1: Entwurf der Sanierungsaufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet „nördliches Lindenfeld- östlich und westlich der Berliner Straße“ nebst Kartenauszug mit Geltungsgebiet der Sanierungsaufhebungssatzung

Anlage 2: Begründung zum Entwurf der Sanierungsaufhebungssatzung für das „nördliche Lindenfeld- östlich und westlich der Berliner Straße“