

Nr.: BV-023/2021**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 19.04.2021

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

Beschlussvorlage

Nummer BV-023/2021

Betreff :

Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das "Sanierungsgebiet Altstadt Wittenberg"

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wittenberg“ und nimmt den Entwurf der Aufhebungssatzung und die Begründung sowie den Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung 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**

Teilhaushalt	61 - Stadtentwicklung	
Produkt	541101	Ausgleichsbeträge
Konten	096202	Auszahlung von Ausgleichsbeträgen
	685101	Einzahlung von Ausgleichsbeträgen
Kostenstelle/ Kostenträger	511203 städtebauliche Sanierung	

Aktuelles Haushaltsjahr			Mittelfristige Ergebnisplanung			
Aufwand		Ertrag	Aufwand		Ertrag	
	Euro		Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	20.000,-	veranschlagt	2022		2022	
			2023		2023	
Bedarf	20.000,-	Bedarf	2024		2024	

Begründung :I. Ausgangs- bzw. Beschlusslage

- Beschluss Nr. I/62-8-90 über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen vom 24.10.1990
- Beschluss Nr. I/139-16-91 Satzungsbeschluss über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Wittenberg“ vom 05.06.1991
- Beschluss Nr. IV/091-48-96 Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“ vom 11.11.1996
- Beschluss Nr. I/247-29-07 Rahmenplan Altstadt Wittenberg – 1. Fortschreibung vom 28.02.2007
- Beschluss I/363-40-13 über die vorzeitige und freiwillige Ablösung von Ausgleichsbeträgen 2013
- Beschluss-Nr.: I/60-3-19 vom 23.10.2019 über den Abschluss von Ablösevereinbarungen zur vorzeitigen und freiwilligen Ablösung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auf Grundstücken mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter sowie Kirchen und kirchlich genutzten Einrichtungen im Sanierungsgebiet "Altstadt Wittenberg" nach § 154 BauGB

Unmittelbar nach der politischen Wende 1989/90 haben sich die Verwaltung und die im Mai 1990 neu gewählte Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Wittenberg mit den Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts nach den §§ 136 bis 164 des bundesdeutschen Baugesetzbuches (BauGB) befasst, um die von Verfall und städtebaulichen Missständen geprägte historische Altstadt zu retten. Bereits am 24.10.1990 hat der Stadtrat die

Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zur Ermittlung von Beurteilungsgrundlagen zwecks Festsetzung eines Sanierungsgebietes für die Altstadt beschlossen.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen stellte den dringenden Sanierungsbedarf für die Altstadt aufgrund gravierender städtebaulicher Mängel und Missstände fest und formulierte Ziele für eine städtebauliche Sanierung. Dies führte am 05.06.1991 zum Beschluss der Sanierungssatzung. Die Saleg ist als Sanierungstreuhänder seit 04.09.1992 im Auftrag der Stadt tätig.

Die Satzung wurde am 26. November 1991 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt und anschließend mit Datum vom 01.04.1992 öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund eines Bekanntmachungsmangels der 1991 gültigen Hauptsatzung der Lutherstadt Wittenberg erfolgte am 03. Dezember 1999 eine nochmalige Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg. Dabei wurde die Satzung rückwirkend zum 01.04.1992 in Kraft gesetzt.

Mit dem Beschluss des Städtebaulichen Rahmenplanes vom 11.11.1996 und dessen Fortschreibung (Beschluss vom 28.02.2007) wurden die Sanierungsziele präzisiert.

Standen in den Jahren 1990 bis ca. 2005 vor allem Maßnahmen zur Rettung der historischen Altstadt im Vordergrund, konnte ab 2007 auf Grundlage des fortgeschriebenen Städtebaulichen Rahmenplanes die Profilierung der Altstadt als regionales Leistungszentrum sowie als Ort der Bildung sowie als kulturelles und touristisches Zentrum eingeleitet werden.

Durch die frühzeitige förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes ergab sich für die Lutherstadt Wittenberg die Chance, Städtebaufördermittel aus dem Programm „Städtebauliche Sanierung“ zu beantragen und bewilligt zu bekommen. Zwischen 1991 und 2016 sind insgesamt 19,084 Mio. EUR Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in die städtebauliche Sanierung der Wittenberger Altstadt geflossen. Diese Mittel hat die Lutherstadt Wittenberg mit 8,978 Mio. EUR ko-finanziert. Hinzu kamen Einnahmen aus Grundstückserlösen und Bewirtschaftungsüberschüssen aus dem Sanierungsvermögen.

30 Jahre später kann konstatiert werden, dass die Städtebauliche Sanierung im Sanierungsgebiet Altstadt erfolgreich durchgeführt wurde. Damit ist gemäß § 162 (1) Ziffer 1 BauGB die Sanierungssatzung aufzuheben.

Hinweis:

Da die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, d.h. die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht ausgeschlossen wurden, sind nach Rechtskraft der Sanierungsaufhebungssatzung, Ausgleichsbeträge i.S. des § 154 BauGB zu erheben.

II. Beschlussgegenstand

Zu 1:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Entwurf zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“.

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. Daraus ergibt sich für die Lutherstadt Wittenberg die Terminabfolge für die Einleitung zur Aufhebung der Sanierungssatzung.

Etwas anderes gilt nur, wenn entsprechend § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden ist. Eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt Wittenberg“ ist nicht beschlossen worden.

Im städtebaulichen Rahmenplan von 1996 wurde eingeschätzt, dass für die Sanierungsdurchführung ein Zeitraum von ca. 25 Jahren benötigt wird¹.

In der von der SALEG erarbeiteten Anlage 3 – „Begründung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Altstadt Wittenberg“ sind alle wesentlichen Punkte zusammenfassend dargestellt, aus denen erkennbar ist, dass die Mängel und Missstände im Gebiet der Altstadt Wittenberg im Wesentlichen behoben wurden und somit die gesetzliche Voraussetzung gemäß § 162(1) Ziffer 1 BauGB vorliegt um die Sanierungssatzung aufzuheben.

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

Zu 2:

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung nach §§ 137/ 139 BauGB ist die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger geboten, um die Fragen des Abschlusses und deren Rechtsfolgen 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 „Altstadt Wittenberg“ nebst Kartenauszug mit Geltungsgebiet der Sanierungsaufhebungssatzung

Anlage 2: Begründung zum Entwurf der Sanierungsaufhebungssatzung für die „Altstadt Wittenberg“

Anlage 3: Sachstandsbericht der SALEG GmbH zur Schlussabrechnung der Sanierung „Altstadt Wittenberg“ zum 31.12.2019

¹ Quelle: SALEG mbH: „Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung zum 31.12.2019“, S.15