

BV 26-2021 Anlage 2:

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

Begründung

zum Entwurf der Aufhebungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Nördliches Lindenfeld-östlich und westlich der Berliner Straße“ (Sanierungsaufhebungssatzung)

Anlass für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes war die Feststellung in den Vorbereitenden Untersuchungen, dass das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung und der sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprach.

Die festgestellten Mängel und Missstände betrafen den Gebäudezustand, die Überalterung der Bausubstanz und den Gebäudeleerstand sowie den Zustand der Freianlagen. Hinzu kamen Belastungen des Gebietes mit Durchgangs-, Berufs-, Einkaufs- und Binnenverkehr sowie Mängel im baulichen Zustand von Straßen, Wegen und Plätzen. Weitere Missstände waren die unzureichende Ausstattung mit öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen. Darüber hinaus waren störende gewerbliche Nutzungen festgestellt worden.

Das umfassende Sanierungsziel war die Qualifizierung und Profilierung des Satzungsgebietes als zentrumsnahes Wohngebiet.

Es ging um die grundlegende Verbesserung der Wohnbedingungen durch Modernisierungsmaßnahmen, die Schaffung nachfrageorientierter Wohnungsgrundrisse und um die Verbesserung und Umgestaltung des Wohnumfeldes und der Freianlagen. Dabei sollte das charakteristische Ortsbild der GAGFAH-Siedlung erhalten und entwickelt werden. Die zügige Entwicklung der GAGFAH Siedlung sollte laut Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen (S. 39) der Schlüssel zur gestalterischen Aufwertung des ganzen Sanierungsgebietes sein.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ging man davon aus, dass die Berliner Straße innerhalb des geplanten Sanierungszeitraumes die überörtliche Bedeutung verlieren und als kommunale Straße abgestuft werden wird. Damit wäre der Weg frei, die „kommunale Berliner Straße“ so zu gestalten, dass sie ein verbindendes Element zwischen GAGFAH Siedlung und Wohngebiet westlich der Berliner Straße wird.

Während des Geltungszeitraumes der Sanierungssatzung war es nicht möglich allein über Mittel des kommunalen Haushalts ohne Kofinanzierung durch ein geeignetes Städtebauförderprogramm die der Stadt obliegenden Aufgaben und gebietsprägende Maßnahmen zu realisieren. Dies betrifft

- 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.

Ausschließlich über vertragliche Regelungen mit der WIWOG GmbH (Vertrag vom 21.12.2006) ist es gelungen die Wege, Freiflächen und Verkehrsflächen innerhalb der GAGFAH Siedlung entsprechend der Zielsetzung der Sanierungssatzung zu gestalten.

BV 26-2021 Anlage 2:

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bereich der Wohnbebauung der GAGFAH-Siedlung die im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen benannten Maßnahmen umgesetzt wurden. Dies betrifft zum einen die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz. Diese Maßnahmen sind über die der Investitionsbank Sachsen-Anhalt mit Fördermitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes Sachsen-Anhalt 2006 gefördert worden.

Zum anderen entsprechen die realisierten Maßnahmen an den Straßen, Wegen und Freiflächen in der GAGFAH – Siedlung den Vorgaben aus der Sanierungssatzung.

Es muss abschließend festgestellt werden, dass das Ziel der Sanierungssatzung, das ganze Satzungsgebiet zu einem (einheitlichen) zentrumsnahen Wohngebiet zu entwickeln, trotz der gelungenen Sanierung der GAGFAH Siedlung nicht erreicht werden konnte.

Die geplante Sanierung erweist sich über den erreichten Stand hinaus als undurchführbar, weil die trennende Wirkung der Bundesstraße B 2 (Berliner Straße) auf unabsehbare Zeit fortbestehen wird und damit die einheitliche Gestaltung des Satzungsgebietes verhindert. Auch werden die für die Realisierung der benannten Maßnahmen an städtischen Verkehrs- und Freiflächen erforderlichen finanzieller Mittel nicht bereit stehen.

Damit ist auf Grundlage § 162 Abs 1 Nr. 2 BauGB die Sanierungssatzung vom 29.06.2006 aufzuheben.

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gem. §§ 152 ff. Baugesetzbuch

Die Durchführung der Sanierung war ursprünglich unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. Baugesetzbuch beabsichtigt. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung der Lutherstadt Wittenberg zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Wie bereits ausgeführt, sind die durchgeführten Maßnahmen in der GAGFAH Siedlung durch die WIWOG GmbH realisiert worden. Es wurden sowohl die nach § 148 BauGB obliegenden Aufgaben zur Durchführung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen an eigenen Beständen als auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und an den Verkehrsflächen im Gebiet realisiert.

In der Rechtsprechung (insb. BVerwG 4C 5/05 vom 13.07.2006) wird auf den Grundsatz verwiesen, dass ein Erlass des Ausgleichsbeitrages nach § 155 (4) Satz 1 BauGB möglich ist, wenn der Einnahmeverlust der Gemeinde dadurch kompensiert wird, dass der begünstigte Eigentümer einen Beitrag zur Förderung der mit der Sanierung verfolgten Zwecke und Ziele erbringt.

Diese Voraussetzung hat die WIWOG mbH auf Grundlage der mit dem Vertrag vom 21.12.2006 übernommenen Verpflichtungen an den öffentlichen Verkehrsanlagen übernommen, weshalb gemäß § 155 Abs. 4 Satz 2 BauGB die Freistellung von den Ausgleichbeiträgen vor Abschluss der Sanierung erfolgt ist.

BV 26-2021 Anlage 2:

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

An dieser Freistellung ist festzuhalten, weil der Lutherstadt Wittenberg für die Sanierungsmaßnahme Nördliches Lindenfeld keine Städtebaufördermittel gewährt worden sind.

Auch die der WIWOG gewährten zweckgebundenen Wohnungsbaufördermittel des Landes Sachsen-Anhalt ändern an den Voraussetzungen für Freistellung von Ausgleichsbeiträgen nichts.

Für den GAGFAH Bereich begründet sich dies durch vorstehende Erklärung.

Für das darüber hinaus gehende Satzungsgebiet liegt die Begründung in dem fehlenden Einsatz finanziellen Mittel für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Es sind keine Mittel der Städtebauförderung geflossen, die etwaige Rückforderungsansprüche eines Fördermittelgebers begründen könnten. Es bleibt festzustellen, dass für diese Bereiche keine Bodenwertsteigerungen die durch Mittel der Städtebauförderung erzielt wurden, in Betracht kommen.

Daher wird davon abgesehen, Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen einzuleiten.