Satzung

„Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich“

1. Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl.I S. 2850) und der §§ 6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Haushaltssanierungsgesetzes 2003 vom 26. Februar 2003 (GVBl. LSA S. 22) beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue in seiner Sitzung am 25.09. 2003 folgende Satzung:

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mängel und Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden.
Das insgesamt 21,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Ortskern Siedlung Tröglitz“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan – Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ortskern Siedlung Tröglitz – im Maßstab 1 . 2.000, Stand August 2003 umrandeten Fläche.
Der Lageplan ist Bestandteil diese Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2
Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Auch die Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB insgesamt werden ausgeschlossen.

§ 3

Inkrafttreten

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

2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Beschluss vom 17.06.2002, Beschluss-Nr.: T4/06/02 über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Ortskern Siedlung Tröglitz" wird aufgehoben.

Mück
Bürgermeister

Gemeinde Elsteraue 1 Burgenlandkreis

Anlage

Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen verdeutlichen, dass im Untersuchungsgebiet „Ortskern Siedlung Tröglitz" eine Vielzahl tiefgreifender städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 BauGB vorliegen. Der Ortskern entspricht in seiner Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung. Folgende Problembereiche sind erkennbar:

Städtebauliche Missstände struktureller Art

- fehlende oder ungenügend ausgebaute Fußwege
- ungenügende Ausstattung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Gemeindehaus, öffentliche Toilettenanlage)
- Mängel in der Ausstattung mit Anlagen der technischen Infrastruktur (fehlende Oberflächenentwässerung in der Nordstraße und Teilen der Ernst-Thälmann-Straße)
- fehlende Ausstattung des Spielplatzes in der Ringstraße

Städtebauliche Missstände gestalterischer Art

- unzureichende Gestaltqualität des zentralen öffentlichen Friedensplatzes
- Mängel bezüglich der Gestaltung und Vegetationsvielfalt bei den öffentlichen und privaten Grünflächen
- erhebliche Missstände bei der Oberflächenbeschaffenheit der öffentlichen Verkehrsflächen

Städtebauliche Missstände funktioneller Art

- schlechter technischer Zustand der öffentlichen Straßen und teilweise der Fußwege
- mangelhafte bzw. fehlende Ausstattung mit Stellplatzanlagen im öffentlichen Raum
- Sicherheitsprobleme für Fußgänger und Radfahrer
- Lage von Versorgungsleitungen innerhalb privater Grundstücke
- Nutzungsentleerung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule und ggf. Verwaltungsamt)

Städtebauliche Mißstände substantieller Art

- hoher Gebäudeleerstand, insbesondere bei Wohnhäusern (103 WE)
- bei 39 Gebäuden ist ein mittlerer bzw. hoher Sanierungsaufwand erforderlich

- desolate und unterdimensionierte Abwasserentsorgungsanlagen

Die Beseitigung dieser Mängel und Missstände, die den Bestand und die Funktionsfähigkeit des Gebietes beeinträchtigen, liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse, denn die Siedlung Tröglitz ist Zeugnis einer einheitlich geplanten und errichteten „Werksiedlung" und heute nahegelegener Wohnstandort für einen landesbedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort.

Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Missstände durch Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB ist die förmliche Festlegung des Gebietes entsprechend § 142 BauGB.
Das Sanierungsgebiet umfasst ca. 21,3 ha; die konkrete Abgrenzung wurde in einem vorherigen Abschnitt beschrieben.

Um die dargestellten Mängel und Missstände zu beseitigen, ergeben sich folgende Zielstellungen:

- Erhaltung und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und Verbesserung der Wohnbedingungen

  . Beseitigung baulicher Mängel und Missstände
  . Verbesserung der haustechnischen Anlagen
  . Verbesserung der stadthygienischen Bedingungen

- Instandsetzung und teilweise Umgestaltung von Verkehrsanlagen

  . Verbesserung der Querschnittsgestaltung der Straßen und Fußwege
  . Erneuerung bzw. Austausch der Deckschichten
  .teilweise Anordnung von Parktaschen bzw. Markierung von Straßenrandparkplätzen
  . Absenkung von Hochborden zur leichteren Benutzbarkeit
  . Ausbau einer funktionstüchtigen Straßenentwässerung
  . Ergänzung/Ersatz des straßenbegleitenden Grüns
  . Ausbau der Fußwege

- Umgestaltung öffentlicher und privater Räume

  . Neuordnung und Gestaltung des zentralen Friedensplatzes
  . Umgestaltung und Ausstattung des Kinderspielplatzes an der Ringstraße
  . Erhöhung der Vegetationsvielfalt und Differenzierung der privaten Freiflächen

- Stärkung der Nutzungsstruktur des zentralen Bereichs

  . weitere Verbesserung der Standortbedingungen durch Umgestaltung der angrenzenden Freiräume und Schaffung von Parkmöglichkeiten
  . Bau einer öffentlichen Toilettenanlage

. Einrichtung/Ausbau eines Gemeindezentrums in einem vorhandenen Gebäude
. Erweiterung der Sortimentsvielfalt
. Neuansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen
. Nutzungsänderung von Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit Hilfe folgender Maßnahmenkomplexe sollen die Ziele der Sanierung erreicht werden:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet, vorrangig jedoch an Gebäuden mit mittleren und schweren Mängeln und Missständen
- Erhaltung der vorhandenen Nutzungsteilung und der konsequenten Trennung von Verkehrs- und Freiraum
- Ausbau und Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze
- Bau und Ausbau von Fußwegen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Verbesserung der Freiraumqualitäten durch differenziertere Gestaltung und nutzerspezifische Ausstattung
- Schaffung einer intakten und dem Stand der Technik entsprechenden technischen Infrastruktur
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, auch unter Einbeziehung derzeit für den Gemeinbedarf genutzter Gebäude

Ausgehend von § 142 Abs. 4 BauGB ergeben sich zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen:

- das umfassende (klassische) Verfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Beide Verfahren unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise, den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.
Das im speziellen Fall anzuwendende Verfahren ist dabei nicht in das Ermessen der Gemeinde gestellt, sondern ergibt sich aus dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und den verfolgten Zielen und Zwecken der Sanierung. Hieraus sollten sich Anhaltspunkte ableiten lassen, ob Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet die Durchführung der Sanierung i.S.d. § 153 BauGB erschweren können. Das beträfe zum Beispiel den zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen notwendigen Grunderwerb seitens der Gemeinde.

Hat die Sanierung im wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erfahrungsgemäß Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ist dagegen die

Umstrukturierung eines Gebietes beabsichtigt, treten häufig sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ein.

Bei der Siedlung Tröglitz handelt es sich um ein gewachsenes Gebiet, in dem der bauliche Bestand bestehen bleiben soll, und in dem es vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes geht. Die Gemeinde beabsichtigt keine Intensivierung von Grundstücksnutzungen. Ebenso sind keine störenden Nutzungen zu beseitigen oder umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder Brachflächensanierungen erforderlich.
Demzufolge kommt für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Siedlung Tröglitz die Anwendung des vereinfachten Verfahrens in Betracht.

Das Verfahren soll unter Ausschluss des gesamten § 144 BauGB durchgeführt werden.
Damit verzichtet die Gemeinde auf die Einflussnahme auf private Baumaßnahmen und die Preisprüfung bei Grundstücksgeschäften Dritter. Es werden keine Ausgleichsbeträge erhoben, die eventuelle sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abschöpfen. Dafür werden jedoch Erschließungsbeiträge entsprechen der rechtskräftigen „Satzung zur Erhebung einmaliger Beiträge für die Verkehrsanlagen der Gemeinde Tröglitz" auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Die dadurch erzielten Einnahmen werden dem Sanierungsvermögen zugeführt und dienen der Finanzierung weiterer Vorhaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme.

Die Sanierungsziele und örtlichen Neuordnungsvorstellungen sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschläge sind unter Beteiligung der betroffenen Eigentümer, Nutzungsberechtigten und Träger öffentlicher Belange, und unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB entwickelt worden.

Ausgehend vom Ergebnis der öffentlichen Bürgerversammlung zu den Vorbereitenden Untersuchungen am 06. August 2003 sowie zahlreicher Gespräche zum Thema Sanierung mit Bürgern und Abgeordneten kann festgestellt werden, dass eine umfassende Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Verwirklichung der Sanierungsziele vorhanden ist.