

Begründung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ (Sanierungsaufhebungssatzung)

Wie in vielen anderen Altstädten auf dem Gebiet der ehemaligen DDR war der bauliche Zustand von Gebäuden sowie öffentlicher und privater Flächen in der Stadt Haldensleben zur Wendezeit problematisch. Angesichts der 1989 erkennbaren Anhäufung städtebaulicher Missstände wurde die Altstadt einschließlich der umgebenden Stadtmauer und Wallanlagen sowie anschließenden Randbereich und Ausfallstraßen als Problemgebiet eingestuft. Die Bausubstanz wies einen überwiegend schlechten Zustand und einen unzureichenden Ausstattungsgrad auf. Ferner waren die Funktionsfähigkeit des Gebietes und seine infrastrukturelle Ausstattung nicht auf dem erforderlichen Niveau. Zu den positiven Aspekten zählte, dass die historisch gewachsene Struktur der Altstadt noch in vielen Bereichen ungestört vorhanden war. Große Teile der Altbausubstanz erwiesen sich als grundsätzlich sanierungsfähig.

Mit der politischen Wende und der deutschen Wiedervereinigung wurden Voraussetzungen für die Rettung der Altstadt geschaffen. Die Stadt Haldensleben leitete umgehend die erforderlichen Schritte zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im herkömmlichen Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach dem Baugesetzbuch ein. Den Beginn der dafür erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat von Haldensleben am 05.10.1990 beschlossen. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurde:

- der städtebauliche Zustand des historischen Stadtkerns dokumentiert,
- die Notwendigkeit für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung begründet sowie
- die unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter sowie der öffentlichen Aufgabenträger allgemeine Sanierungsziele entwickelt.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Missstände i. S. des § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Substanzschwächen) sowie Nr. 2 (Funktionsschwächen) ermittelt und ausgewiesen worden:

1. Fast alle Gebäude weisen Probleme durch eine unzureichende Unterhaltung und gänzlich fehlende Anpassung an moderne und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf. Die Ausbauzustände der innerörtlichen Straßenräume entsprechen in allen Fällen nicht den zukünftigen Entwicklungszielen.
2. Mängel und Funktionsschwächen im Hinblick auf die zentralörtliche und infrastrukturelle Ausstattung des Stadtquartiers mit erheblichen Verkehrsbelastungen auf innerstädtischen Durchgangs- und Erschließungsstraßen, fehlenden Flächen für den ruhenden Verkehr und störenden Brachflächen mit unangemessenen Nutzungen (wildes Parken).
3. Innerstädtische Aufwertung erforderlich, da historische Stadtplätze kaum ables- und benutzbar und Grün- und Freiflächen fehlen.
4. Es bestand die Notwendigkeit, die baulichen Strukturen hinsichtlich wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Erfordernisse zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund wurde die Sanierungssatzung mit dem Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ förmlich festgelegt und am 29.09.1994 beschlossen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 02.10.1994 im Amtlichen Kreisblatt rückwirkend auf den 12.07.1991 rechtsverbindlich. Das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ hat eine Fläche von 39,7 ha

und umfasst den Altstadtbereich innerhalb der Stadtmauer, den umgebenden Grünring im Zuge der früheren Stadtbefestigung, die nordöstlich an den Stadtkern angrenzenden Flächen der Burgwiesen sowie den Bereich der Alten Keramischen Werke im Süden der Altstadt, heute Standort der „Hagenpassage“.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung formuliert worden, die Bestandteil des Satzungsbeschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurden:

- Erhaltung, langfristige Sicherung und punktuelle Ergänzung der historischen Stadtgestalt
- Stärkung der Wohnfunktion der Altstadt und Verbesserung des Wohnumfeldes
- Stärkung zentralörtlicher Funktionen im Altstadtbereich
- Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse
- Entflechtung störender Nutzungsmischungen, Wiederherstellung der städtebaulichen Geschlossenheit durch Schließen von Baulücken
- Gestalterische Aufwertung von Freiflächen und Vermehrung wohnungsnaher Grünflächen
- Verbesserung kultureller und kommunaler Einrichtungen.

Die Stadt Haldensleben hat die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich der Ver- und Entsorgungssysteme im Sanierungsgebiet in einem hohen Grad komplett umgestaltet und erneuert. Den Schwerpunkt des finanziellen Mitteleinsatzes bildeten Ordnungsmaßnahmen und die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz auf Privaten-, Kommunal- und Gemeinbedarfsflächen. In wichtigen zentralen Bereichen (Markt, Bülstringer Straße, Hagenstraße) ist darüber hinaus durch Ersatzbauten bzw. Umnutzungen eine Revitalisierung und Stabilisierung der städtebaulichen Struktur gelungen. Das betrifft auch den Erhalt und die Erweiterung von Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten. Ebenso wurden die technische Infrastruktur und das Wohnumfeld durch Kanal-, Leitungs- und Straßenbau instandgesetzt und somit positive Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen geschaffen.

Im Ergebnis konnten strukturelle Mängel und funktionale Missstände in ganz unterschiedlichen Kategorien erfolgreich beseitigt werden, wie anhand der nachfolgenden Matrix belegt wird:

Matrix zum Abgleich des Erfüllungsgrades der Sanierungsziele

Die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Stadtstruktur, Denkmalschutz							
Erhalt des „alten“ Stadtbilds, Erhaltung der Eigenart des historischen Erscheinungsbilds der Altstadt							
Erhalt bzw. Wiederherstellung der historischen Raumstruktur, Baulückenschließung							
Gestalterische Aufwertung der Stadtplätze, insbesondere des Marktplatzes							
Beibehaltung des historischen Maßstabs und Höhenentwicklung bei Lückenschließung							

Matrix zum Abgleich des Erfüllungsgrades der Sanierungsziele

Die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Wohnen							
Entwicklung der Altstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort von gesamtstädtischer Bedeutung							+
Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Abbau des Gebäudeleerstandes u. Schließung von Baulücken, zeitgemäße Gestaltung der Neubauten unter Wahrung der ortstypischen Bautradition						++	
Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden						++	
Erneuerung der ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktur							+
Zentrumsfunktion Einzelhandel							
Attraktivitätssteigerung der Altstadt durch Stärkung der zentralörtlichen Funktionen							+
Nutzungs- und Bedeutungswandel der Altstadt als „Kultur-, Wohn- und Einkaufsstadt“						++	
Umbau Kaufhauspassage und bessere Einordnung des Gebäudes in die historische Stadtstruktur					+		
Verbesserung und Aufwertung der Altstadteingänge, insbesondere am Magdeburger und Stendaler Tor							+
Entwicklung Bereich der Alten Keramischen Werke für den Einzelhandel							+
Stadtraum Grünraum Verkehr							
Neu- bzw. Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen, Wohnumfeldverbesserungen							+
Schaffung von Auffangparkplätzen – Umsetzung des Parkraumkonzeptes							+
Verkehrsberuhigung der Innenstadt, Auslagerung des Durchgangsverkehrs						++	
Erhaltung und Ausbau von Grünbereichen, insbesondere der Wallanlagen und des Kirchplatzes							+
Schaffung eines „Rundwanderweges“, Erweiterung des Grünflächenangebotes und Einfügen der Stadtmauer							+
Verbesserung der Durchgrünung unter Wahrung historischer Prämissen						++	

Bewertung des erreichten Sanierungsstandes nach Kriterien (-3) nicht durchsetzbar, keine oder geringe Veränderung (0) bis im weitestgehend erfüllt (+2), voll und ganz erfüllt (+3)

Quelle:

SALEG mbH: „Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung zum 31.12.2019“, 23 – 24

Die Maßnahmen haben dazu beigetragen, den historisch geprägten Stadtkern in seiner unverwechselbaren Gestalt zu bewahren und zugleich die Wohn- und Geschäftsbereiche des Sanierungsgebietes nachhaltig aufzuwerten.

Für Grundstücks- und Wohnungseigentümer stellt das besondere Städtebaurecht, u. a. durch die Genehmigungspflichten unterschiedlicher Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß §§ 144, 145 BauGB eine nicht unerhebliche Einschränkung dar.

In § 136 Absatz 1 BauGB wird daher richtiger Weise auch auf das Erfordernis einer „zügigen Durchführung“ verwiesen.

Hiernach ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet im Wesentlichen behoben werden konnten. Bezogen auf die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Historischer Stadtkern“ kann zusammenfassend eingeschätzt werden, dass unter Berücksichtigung der gesetzten Prämissen in der Sanierungsstrategie und im Fördermitteleinsatz die wesentlichen Ziele der Sanierung erreicht bzw. überboten worden sind, so dass die Voraussetzungen für den Beschluss der Sanierungsaufhebung gegeben sind.