

**Sitzungsvorlage 151/2021**

**öffentlich**

**TOP: Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung  
 "Altstadt Weißenfels"**

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	18.10.2021	
Stadtrat	04.11.2021	

<input type="checkbox"/> Einbeziehung des Senioren- und/oder	<input type="checkbox"/> Behindertenbeirats
--	---

<b>Finanzierung:</b>			
Mittel stehen bereit im Budget:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Nein, jedoch	<input type="checkbox"/> apl <input type="checkbox"/> üpl <input type="checkbox"/>
aus dem lfd. Haushalt: aus VE / Resten:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Deckung in Budget Nr. aus Produkt: aus SK / USK aus Maßnahme-Nr. Ansatz auf SK noch verfügbar im SK	
KSt: SK: USK:			
Unterschrift Budgetverantwortlicher			
<b>Mitzeichnung im Bedarfsfall:</b>	Unterschrift		
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen			
Bestätigung durch Amt Finanzen			

## Sachstandsbericht:

Mit Beschluss Nr. 35-4/94 vom 27.10.1994 hat der Stadtrat die Satzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“ beschlossen. Diese wurde vom Regierungspräsidium Halle am 18. Januar 1995 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung zur Sanierungssatzung wurde gemäß § 246 a) Abs. 1 Nr. 4 Satz 7 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen Hauptsatzungsregelung der Stadt Weißenfels ortsüblich in der Mitteldeutschen Zeitung, Lokalausgabe „Weißenfelser Zeitung“, am 18. Februar 1995, S. 15, bekannt gemacht.

Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung wurde das „Umfassende Verfahren“ (klassisches Verfahren) unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 Baugesetzbuch (BauGB) gewählt. Damit verbunden ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Abs. 1 BauGB

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“ umfasst ein 49 h großes Gebiet, südlich der Saale. Im Gebiet der Altstadt konzentriert sich der größte Bestand an historischen und denkmalgeschützten Gebäuden, Straßen und Plätzen von Weißenfels.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch das südliche Saaleufer
- im Osten an der Leipziger Straße 117
- im Süden durch die Straße Am Sausenhölzchen, die Alte Leipziger Straße und die Hohe Straße
- im Westen durch die Friedrichsstraße, den Rosalskyweg und den Stadtpark.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ist der Anlage über den Geltungsbereich zur Aufhebungssatzung „Altstadt Weißenfels“ zu entnehmen.

Als Grundlage zur Festsetzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets wurde vom Gesetzgeber die Durchführung von „Vorbereitenden Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB vorgeschrieben. Der Beginn über die „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurde mit dem Grundsatzbeschluss vom 12.09.1991 und dem Beschluss über den Beginn der „Vorbereitenden Untersuchungen“ Beschluss-Nr. 261-24/92, vom 21.05.1992, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Weißenfels vom 07.07.1992, beschlossen.

Im Ergebnis der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurden gravierende städtebauliche Mängel und Missstände sowie funktionale Defizite und der daraus resultierende erhebliche Sanierungsbedarf in der Altstadt aufgezeigt. Daraus abgeleitet beschloss der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 146-13/95 am 06. Juli 1995 die Ziele und Thesen der Sanierung mit dem ersten Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“.

Die allgemeinen Formulierungen zur Durchsetzung der Ziele und Zwecke anhand der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurden kontinuierlich durch konkrete städtebauliche Sanierungsplanungen fortgeschrieben und verfestigt. Dies wurde mit der I. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes, Beschluss-Nr. 103-9/2000 des

Stadtrates am 23.03.2000, im Amtsblatt der Stadt Weißenfels vom 14.04.2000 bekannt gemacht. Darauf folgte die Konkretisierung mit der „II. Fortschreibung Rahmenplan – Altstadt Weißenfels“, Beschluss-Nr.: 494-48/2008 des Stadtrates am 11.12.2008, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Weißenfels vom 19.12.2008. Im Jahr 2014 erfolgte im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Altstadt mit Schloss“ (ISEK), Beschluss SR 648-54/2014 vom 30.01.2014, im Amtsblatt der Stadt Weißenfels vom 21.02.2014 bekannt gemacht eine erneute (III.) Fortschreibung der Sanierungsziele für das Gebiet der Altstadt.

Mit der Festsetzung von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfolgte im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme in ausgewählten Bereichen eine weitere Präzisierung von Sanierungszielen:

- B-Plan Nr. 20 Friedrichsstraße/Schwedenstein/ Niemöllerplatz
- B-Plan Nr. 22 Georgenberg
- B-Plan Nr. 26a Uferbereich-Dammstraße
- B-Plan Nr. 7 „Schützenstraße“
- VE-Plan Nr. 2 „Senioren Service Wohnungen“ Leipziger Str./Töpferdamm

Diese Bebauungspläne behalten auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung ihre Rechtskraft und dienen als Planungsinstrumente zur Fortführung der Sanierung in der Altstadt.

Als Treuhänder für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme war die KEWOG Städtebau GmbH seit 11.06.1991 für die Verwaltung und Abrechnung der Fördermittel beauftragt. Der Sanierungsträger wird noch bis ins Jahr 2023 für die Abwicklung des Sanierungsgebietes zur Verfügung stehen.

Innerhalb der Altstadt von Weißenfels lassen sich im Vergleich zu den 1990er Jahren deutlich sichtbare Sanierungserfolge erkennen. Umfassende städtebauliche Neuordnungen, u.a. im Bereich Marienstraße, der Dammstraße oder am Georgenberg, konnten realisiert werden und trugen erheblich zur Verbesserung der verkehrlichen Situation, der Bausubstanz und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes bei. Wesentliche Sanierungsziele der Altstadtsanierung in Weißenfels wurden somit erfolgreich umgesetzt. Die Sanierung gilt daher gemäß § 162 Abs.1 BauGB als durchgeführt.

Die bisher trotz großer Bemühungen noch nicht vollumfänglich erreichten Ziele der Sanierung der Altstadt von Weißenfels wurden als Maßnahmen mit Priorität 1.1 - 1.7 in das Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030 übernommen. Die Altstadt ist anhand der aufgeführten Handlungsschwerpunkte für die städtebauliche Entwicklung und Aufwertung vorgesehen.

Die Ergebnisse der 30-Jährigen Altstadt-Sanierung unter Einsatz von Fördermitteln wurden im Abschlussbericht zur Schlussabrechnung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Weißenfels“ (Stand: 10.12.2020) zusammenfassend dargestellt. Dieser Abschlussbericht und die Maßnahmen nach Schlussabrechnung wurden mit Beschluss Nr. SR 177-17/2020 am 10.12.2020 vom Stadtrat beschlossen.

## Maßnahmen nach der Schlussabrechnung:

Maßnahme M1 – Innenhof und Westfassade Ratssaal (bereits in Durchführung)

Maßnahme M2 – Stützmauer Hohe Str./Leipziger Str. (bereits in Planung)

Maßnahme M3 – Hohe Straße 4. BA (bereits in Planung)

Maßnahme M4 – Parkplatz Leipziger Straße 2. BA (Durchführung abhängig von Restmitteln)

Maßnahme M5 – Abwicklung der Sanierungsmaßnahme nach Schlussabrechnung

Mit durchgeführter Sanierung ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB aufzuheben. In den Überleitungsvorschriften für die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wird im § 235 Abs. 4 BauGB geregelt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben sind. Etwas anderes gilt nur, wenn entsprechend

§ 142 Abs. 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 Weißenfels“ wurde nicht beschlossen.

Die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hat entsprechend § 162 Abs. 2 BauGB als Satzung zu erfolgen und ist ortsüblich bekannt zu machen.

Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung mit Wirkung zum 31.12.2021 werden die Bescheide für die Erhebung der Ausgleichsbeträge an die Grundstückseigentümer erlassen, welche bis dahin nicht die freiwillige, vorzeitige Ablösung in Anspruch genommen haben. Der Beschluss über die freiwillige, vorzeitige Ablösung mit Abschlägen wurde vom Stadtrat am 05.03.2015 Beschluss Nr.: SR 080-09/2015 beschlossen.

Die Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen werden für die Finanzierung der beschlossenen vorgenannten Maßnahmen aus dem Abschlussbericht (SR 177-17/2020) eingesetzt.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung wird die Stadt Weißenfels das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke gemäß § 162 Abs. 3 BauGB aus den Grundbüchern zu löschen.

Erarbeitet: Abteilung Stadtplanung

Bischoff  
Fachbereichsleiter FB III  
Technische Dienste und Stadtentwicklung

---

Unterschrift  
Fachbereichsleiter

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt:

Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Weißenfels“.

Die Aufhebungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

---

Risch  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung nach den Vorschriften des  
§ 162 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Lageplan