

## Anlage 2

### **Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung der Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Köthen“ im Teilbereich Neustädter Platz bis Neustädter Straße**

#### **1. Anlass**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände in Bereichen des Stadtgebietes städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sofern deren Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl von Beteiligten steuern zu können, hat der Gesetzgeber den Kommunen zeitlich befristet das besondere Städtebaurecht (§§ 136-192 BauGB) an die Hand gegeben. Zugleich werden zur Deckung der Kosten der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel aus verschiedenen Bund-Länder-Programmen eingesetzt.

Aufgrund der massiven städtebaulichen Missstände und des drohenden Abrisses wurde 1991 zunächst nur ein kleiner Teil der historischen Innenstadt, der Bereich Brauhausplatz bis Ritterstraße, zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erklärt. Es wurde jedoch deutlich, dass ohne ein die ganze historische Innenstadt umfassendes Förder- und Steuerinstrument weite Teile der Altstadt in naher Zukunft dem Verfall preisgegeben wären. Folglich wurde nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen im Juni 1993 das Gebiet erweitert und 1994 zum Sanierungsgebiet Innenstadt-Köthen. Weitere Erweiterungen des Sanierungsgebietes folgten 1996 und 1999.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurde über einen Zeitraum von 27 Jahren in der Köthener Innenstadt eine Vielzahl unterschiedlicher privater und öffentlicher Maßnahmen realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Handlungsgrundlage war der städtebauliche Rahmenplan, in welchem die Ziele der Sanierung konkretisiert sind.

Das BauGB sieht in § 162 vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist. Die Durchführung der Sanierung hängt nicht davon ab, ob im Sanierungsgebiet alle städtebaulichen Missstände beseitigt worden sind, sondern maßgeblich ist, inwiefern die in der städtebaulichen Planung aufgeführten Ziele (Rahmenplan) erreicht worden sind.

Es ist also zu prüfen, ob, gemessen an den Zielen und Zwecken der Sanierung und den Grundsätzen, die bei der förmlichen Festlegung des Gebietes zugrunde gelegt worden sind, dieser Teil aus dem Sanierungsgebiet förmlich herausgenommen werden kann.

## Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

### 2. Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet Innenstadt- Köthen

#### Vorbereitende Untersuchung

Planungsziel: Gewinnen einer Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.1990

1. Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchung, Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.1991

2. Ergänzung/Aktualisierung, Beschluss Stadtrat vom 04.03.1999

Förmliche Festlegung: Satzung der Stadt Köthen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Brauhausplatz bis Ritterstraße“ (Anlage 1)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.1991

Veröffentlicht im Amtsblatt am 20.12.1991

Gebietsgröße: 5,5 ha

Verfahrensart: umfassendes Verfahren (§§ 152 ff. BauGB)

Erste Erweiterung mit neuer Gebietsbezeichnung „Innenstadt Köthen“ (Anlage 1)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.1994

Veröffentlicht im Amtsblatt am 21.10.1994

Gebietsgröße: Erweiterung auf 16,3 ha

Verfahrensart: umfassendes Verfahren

Zweite Erweiterung (Anlage 1)

Beschluss des Stadtrates vom 01.10.1996

Veröffentlicht im Amtsblatt am 22.11.1996

Gebietsgröße: Erweiterung auf 21,75 ha

Verfahrensart: umfassendes Verfahren

Dritte Erweiterung (Anlage 1)

Beschluss des Stadtrates vom 04.11.1999

Veröffentlicht im Amtsblatt am 19.11.1999

Gebietsgröße: auf 38,37 ha

Verfahrensart: vereinfachtes Verfahren und umfassendes Verfahren

#### Planungsinstrumente

- Rahmenplan, Beschlussfassung Stadtrat vom 16.07.1998

Planungsziel: Informelle Planung, die die städtebaulichen Ziele der Sanierung konkret beschreibt

1. Änderung, Beschlussfassung Stadtrat vom 03.07. 2003

2. Änderung, Beschlussfassung Stadtrat vom 10.04.2008

- Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart der Gebiete (Erhaltungssatzung), entspricht den räumlichen Festsetzungen des Gebietes des Förderprogrammes Städtebaulicher Denkmalschutz „Historische Altstadt“ (Anlage 2)

Planungsziel: Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.1991

1. Änderung, Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1999

- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (Werbesatzung) (Anlage 2)

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Planungsziel: Angemessene Werbung, um das unverwechselbare Erscheinungsbild der Innenstadt zu erhalten

Beschluss des Stadtrates: 25.04.2003

1. Änderung, Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2011

Weitergeltungsbeschluss des Stadtrates 21.04.2016

#### - Gestaltungssatzungen (Anlage 2)

Planungsziel: Bewahrung und Weiterentwicklung des in Jahrhunderten gewachsenen Stadtbildes der historischen Innenstadt

-Südliche Springstraße, Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2000

Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015, Änderungssatzung mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2017

-Burgstraße bis Ritterstraße, Beschluss des Stadtrates vom 10.05.2001,

Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015, Änderungssatzung mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2017

-Neustädter Straße/Neustädter Platz, Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2002,

Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015, Änderungssatzung mit Beschluss des Stadtrates vom 08.03.2018

-Buttermarkt bis Bärplatz, Beschluss des Stadtrates vom 20.12.2005,

Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015

#### - Bebauungspläne

-Bebauungsplan 19 „Lange Straße“ (Anlage 2)

Stadtratsbeschluss vom 22.05.2003

-Bebauungsplan 29 „Ritterstraße“ (Anlage 2)

Stadtratsbeschluss vom 18.11.2005

#### Eingesetzte Förderprogramme (Anlage 3)

- Bund-Länderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Bund-Länderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz
- Bund-Länderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Bund-Länderprogramm Stadtumbau Ost Rückbau
- Bund-Länderprogramm Stadtumbau Ost Aufwertung
- Bund-Länderprogramm Investitionspakt
- GA Mittel-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Infrastruktur“

Gesamtvolumen: **55.075.702,52 € (Stand 31.12.2017)**

## Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

### 3. Ausgangssituation

Das Gebiet der Köthener Innenstadt, insbesondere das zwischen Marktplatz und Schlossbereich, stand in der Vorwendezeit im Schatten der Köthener Stadtentwicklungsstrategien. Neue Wohnbauten am Stadtrand und eine mühsam rekonstruierte Fußgängerzone verbrauchten (scheinbar) alle Kräfte zentralistisch betriebener Baupolitik. Während man sich auf die neu entstehenden Plattenbausiedlungen konzentrierte, unterlagen die Häuser in der Innenstadt oft dem schleichenden Verfall und später der Abrissbirne. Es gab keine finanziellen und materiellen Hilfen für die Erhaltung der Gebäude.

Ein Haus nach dem anderen wurde baufällig und unbewohnbar. Die Bewohner zogen weg. Die staatliche Wohnungs- und Baupolitik der DDR bremste diesen Trend nicht. Eine Neubaukonzeption für 440 Wohnungen für die Köthener Innenstadt einhergehend mit einem Flächenabriss war bereits beschlossen.

Anfang 1990 gründete sich die Bürgerinitiative Schloss und Altstadt-BISA und forderte neue Entscheidungen und Planungen für die Innenstadt. So hat man sich entschlossen, behutsame Stadterneuerung unter Nutzung der damals neuen Möglichkeiten und der neuen Rechtsinstrumentarien zu betreiben.

Bereits 1990 haben die Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt von Köthen Mängel und städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet festgestellt. Es entsprach nach seiner vorhandenen Bebauung und nach seiner sonstigen Beschaffenheit in weiten Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Gebiet war in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt.

Es wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. die Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen beeinträchtigten.
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr beeinträchtigten.
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich beeinträchtigten.
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die infrastrukturelle Erschließung, seiner Ausstattung mit Grünflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs beeinträchtigten.

Aus den städtebaulichen Missständen leiteten sich allgemeine Ziele der Sanierung ab:

- Erhaltung wertvoller historischer Bausubstanz und Baudenkmale
- Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes
- Verbesserung der Bedingungen des ortsansässigen Einzelhandels, Handwerks und Gewerbes
- Entwicklung, Sicherung und Stabilisierung der ökologischen Kreisläufe
- Verbesserung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur
- Neuordnung des Straßenverkehrs und Entwicklung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung unter Einbindung des ÖPNV
- Neuordnung und Erweiterung öffentlicher und privater Parkieranlagen
- Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes

Die allgemeinen Ziele der Sanierung waren Grundlage für notwendige Maßnahmen, mit denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt langfristig gesichert werden sollten.

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände waren folgende, im öffentlichen Interesse liegende, Maßnahmen notwendig:

- Maßnahmen der Vorbereitung der Sanierung
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen

Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Missstände war die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§§ 136-164 BauGB).

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Aufnahme in die Städtebauförderprogramme waren notwendig, da eine Entwicklung und Verbesserung aus eigener Kraft nicht möglich war.

#### **4. Teilaufhebung Gebiet Neustädter Platz bis Neustädter Straße**

##### **4.1. Ausgangssituation im Gebiet Neustädter Platz bis Neustädter Straße**

Die Neustädter Straße und der Neustädter Platz wurden mit der ersten Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Köthen-Innenstadt“ 1994 in das Satzungsgebiet aufgenommen, die Einbeziehung der östlichen Seite der Ölmühlenstraße erfolgte mit der zweiten Erweiterung im Jahr 1996.

Grundlage der Aufnahme waren die vorbereitenden Untersuchungen der NILEG, Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH, dem späteren ersten Sanierungstreuhänder der Stadt Köthen (Anhalt).

Die Ölmühlenstraße, die Neustädter Straße und der Neustädter Platz waren Anliegerstraßen, der Neustädter Platz diente als innerstädtischer Parkplatz mit 55 störend wirkenden Stellplätzen. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde der Platzbereich insbesondere in Verbindung mit der im Norden angrenzenden Hauptverkehrsstraße Lindenstraße/ Friedrichstraße als gefährliche Kreuzung ausgewiesen. Die Platzfläche war bis auf einige große Kastanien in den Randbereichen vollständig befestigt, der Platzraum war ungestaltet. Die Ölmühlenstraße war als Sackgasse ausgebildet, die nur über die Fußgängerzone Schalaunische Straße zu erreichen war.

Aufgrund des baulichen Zustandes waren beide Straßen und der Platz erneuerungsbedürftig. Als Zielstellung für den Platzraum wird bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen die Neuordnung und Gestaltung der Platzfläche angeregt. Dieses Sanierungsziel wurde in der nachfolgenden Rahmenplanung noch einmal bestärkt und neben der Funktion als Parkplatz, vorrangig für Anlieger, insbesondere eine Begrünung und die Schaffung von Aufenthaltsqualität für den Platz gefordert.

Von den im Gebiet ursprünglich vorhandenen ca. 54 bebauten Grundstücken standen lediglich sieben der straßenbegleitenden Hauptgebäude leer. Acht Gebäude wurden in den vorbereitenden Untersuchungen als „mit schwersten Mängeln“ belastet oder „ruinös“ eingeschätzt. 16 Häuser wiesen schwere Mängel auf. Die hauptsächlich im privaten Eigentum befindlichen Gebäude sind von ihren Besitzern nach den vorhandenen Möglichkeiten instandgehalten worden, so dass teilweise gravierende Substanzschwächen zum Teil erst bei näheren Untersuchungen sichtbar wurden. Der Zuschnitt der Grundstücke und eine Vielzahl Nebengebäude, die sich weit in die Grundstückstiefe erstreckten und gewerblich nutzbar waren haben auch zu dem augenscheinlich relativ guten Gebäudezustand beigetragen, so dass dieses Teilgebiet erst mit der ersten und zweiten Erweiterung des Sanierungsgebietes in das Satzungsgebiet aufgenommen wurde.

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Die Bestandserfassung der vorbereitenden Untersuchungen gibt an, dass 1994 von den 54 Vorderhäusern 16 Gebäude die Bauzustandsstufen 3 (schwere Mängel) und sieben Gebäude schwerste Mängel aufwiesen bzw. ruinös waren. Für fünf Häuser wird der Zustand mit gut (keine oder leichte Mängel) eingeschätzt, für 27 Gebäude sind mittlere Mängel angegeben. Diese Einschätzung stellte allerdings keine umfassende Untersuchung des Gebäudebestandes dar, es ist lediglich eine äußere Abschätzung der Substanz erfolgt.

Die Neustädter Straße und der Neustädter Platz stellen einen geschlossenen Straßenzug mit vorwiegend 2-2 ½ geschossiger Bebauung dar, wobei die besondere Form des dreieckigen Platzes durch die städtebaulich reizvolle Staffelung der Gebäude auf Ostseite des Platzes entsteht. Die straßenbegrenzenden Gebäude hatten vorwiegend Wohnnutzung, aber oft auch Gewerbe im Erdgeschoß oder in den Nebengebäuden.

Allerdings waren die Wohnbedingungen nur teilweise zeitgemäß, die Häuser verfügten nicht alle über gut ausgebaute Bäder, beheizt wurden sie, wie im Altbau üblich, größtenteils mit Einzel-Öfen und dem Energieträger Kohle.

Im westlichen Teil der Ölmühlenstraße befinden sich vorwiegend 1-1 ½ geschossige Wohngebäude und 3-3 ½ geschossige Gewerbegebäude, im östlichen Teil vorwiegend 2-2 ½ geschossige Wohngebäude.

#### **4.2 Realisierte Maßnahmen**

Nach Aufnahme in das Sanierungsgebiet wurden für einen großen Teil der Grundstücke Untersuchungen zur Bausubstanz (Modernisierungsvoruntersuchungen) in Auftrag gegeben. Diese waren Grundlage für Maßnahmen, die zum Schutz der noch vorhandenen Bausubstanz durchgeführt wurden.

Zur Vorbereitung von Grundstückskäufen und zur Prüfung von Kaufpreisen wurden Wertgutachten erstellt. In zahlreichen Gesprächen zwischen Verwaltung, Treuhänder und Grundstückseigentümern wurden letztere für die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Grundstücke sensibilisiert, die rechtliche Situation erläutert, Fördermöglichkeiten und steuerrechtliche Vergünstigungen aufgezeigt.

Alle Bauherren wurden im Rahmen der zu erteilenden sanierungsrechtlichen Genehmigung bzw. innerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu den gestalterischen Anforderungen beraten. Hierbei waren insbesondere die Anforderungen der Gestaltungssatzung „Neustädter Straße / Neustädter Platz“, die das typische Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Straße festlegt, zu berücksichtigen.

Als wesentliche Maßnahme im öffentlichen Bereich wurde die Umgestaltung der Straßen- und Platzräume des Neustädter Platzes, der Neustädter Straße und der Ölmühlenstraße durchgeführt. Dabei wurde der ruhende Verkehr neu geordnet und der Neustädter Platz durch die Errichtung einer Grünfläche deutlich aufgewertet. Er kann jetzt als Erweiterung der innerstädtischen Fußgängerzone und Verbindung zum Schloss und Schlosspark Köthen dienen.

Funktionell wurde durch Abbruch von Betriebs- und Lagergebäuden des früheren Großhandelsbetriebs „Eisenschulze“ ein größerer zentrumsnaher Parkplatz sowie durch einen ergänzenden Neubau der Standort einer Behörde (Arbeitsagentur) im Zentrum gesichert.

15 Bauherren erhielten einen Förderzuschuss zu umfassenden Sanierungen bzw. Instandsetzungen, vorwiegend die Gebäudehülle betreffend

## Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

### 4.3. Auswertung Sanierungsstand

Von den insgesamt 53 Hauptgebäuden im Gebiet wurden unter Beachtung der Gestaltungssatzung 20 voll- und 14 teilsaniert, die Gebäude Neustädter Straße 8, 9, 10 und Neustädter Platz 2 und 17 Gebäude sind noch unsaniert.

Von, bedingt durch die desolante Bausubstanz, entstandenen oder bereits bestehenden Baulücken wurden unter Einhaltung der Bestimmungen der Gestaltungssatzung sieben Lücken durch Ersatzneubauten wieder geschlossen. Die übrigen unbebauten Grundstücke werden als Garten (Neustädter Platz 10) bzw. gewerblich (Neustädter Platz 7) oder als private Stellplätze (Neustädter Platz 15) genutzt und sind zum Teil mit einer Mauer vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt. Gleiches gilt auch für einzelne Grundstücke in der Ölmühlenstraße.

Durch die Sanierung der Bausubstanz, die Lückenschließung, die Grundstücksneuordnung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, durch die Schaffung von Grün-, Aufenthalts- und Stellflächen sowie den grundhaften Ausbau der Straßen und des Platzes wurden die wesentlichen Ziele des Rahmenplanes erfüllt und dadurch die städtebaulichen Missstände im Wesentlichen beseitigt.

### 4.4 Begründung der Teilaufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder ein Teilgebiet aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die Gemeinde die Ziele der Sanierung erreicht sind und die städtebaulichen Missstände behoben sind. Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Es reicht zur Durchführung aus, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Grundstückseigentümer so angestoßen sind, dass sich der notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Die Stadt Köthen hat im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für den Teilaufhebungsbereich Neustädter Platz bis Neustädter Straße grundsätzlich abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Weiterführende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in dem Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Die Ziele hierzu sind über die im Punkt 4.6 aufgezeigten Instrumentarien abgesichert

### 4.5 Auswirkung der Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das definierte Gebiet sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (§§ 136 ff.) nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Dazu gehören insbesondere:

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch von baulichen Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- und Nutzungsüberlassung eines Grundstücks, Gebäude oder Gebäudeteils
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Ferner entfallen mit der Aufhebung in diesem Teilgebiet:

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h ff. Einkommensteuergesetz (EStG)
- das (Sanierungs-) Vorkaufsrecht der Stadt beim Kauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Es entfällt auch die Möglichkeit, Eigentümern einen Zuschuss aus Sanierungsfördermitteln zu gewähren.

Die Grundstückseigentümer sind mit Schreiben vom 22.01.2018 über die beabsichtigte Teilaufhebung informiert worden.

#### 4.6. Verfahren nach der Teilaufhebung

Der Gesetzgeber sieht in § 154 BauGB grundsätzlich vor, dass nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge erfolgt auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, welche Anfangs- und Endwerte ausweist. Werden Widersprüche gegen die Bescheide eingelegt, erfolgt eine Überprüfung der Höhe der erhobenen Ausgleichsbeträge mittels Gutachten, für die der Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation beauftragt wird. Die Ausgleichsbeträge, die nach der Teilaufhebung eingenommen werden, werden im verbleibenden Sanierungsgebiet eingesetzt. Die nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eingenommenen Ausgleichsbeträge sind an Bund/Land abzuführen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis vor Aufhebung des Sanierungsgebietes eine Ablösevereinbarung abschließen. Dies hat den Vorteil, dass flexible Ratenzahlungen ohne Zinsaufschläge möglich sind und je nach Zahlungszeitpunkt des Ablösebetrages ein Nachlass auf den Ablösebetrag gewährt wird. Außerdem müssen die auf diese Weise eingenommenen Gelder nicht abgeführt werden, sondern können im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet wird seit 2010 ermöglicht, Ablösevereinbarungen abzuschließen.

Von den 72 Grundstücken/Grundstückseigentümern haben bisher 41 Grundstückseigentümer eine Vereinbarung mit der Stadt Köthen zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge abgeschlossen. Bisher sind im Teilgebiet per Vertrag 231.874,57 € vereinnahmt und sind/werden wieder im Sanierungsgebiet verausgabt, wobei der Abschlag für die vorzeitige Ablöse insgesamt 50.512,93 € beträgt. Weitere 3 Grundstückseigentümer haben eine Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung i. H. v. ges. 14.025,60 € abgeschlossen, bei denen die Fälligkeit des Zahlbetrages im Juli 2018 liegt, wobei der Abschlag für die vorzeitige Ablöse insgesamt 584,40 € beträgt. Von den verbleibenden 28 Grundstücken/Grundstückseigentümern werden nach heutigen Erkenntnissen voraussichtlich per Bescheid Ausgleichsbeträge in Höhe von 209.310 € erhoben werden

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB hat das Grundbuchamt für die Grundstücke in dem entsprechen Teilgebiet den Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Satzung über die Teilaufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen und wird dann dem Landesverwaltungsamt angezeigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

## Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

### 4.7. Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist im Regelfall geboten, dass auch für die Zeit nach der Aufhebung einer Sanierungssatzung die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden. Als rechtliche Instrumente kommen dafür in Betracht.

- die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Für den Teilaufhebungsbereich Neustädter Platz bis Neustädter Straße stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können.

Informelle Instrumente:

- der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“

Formelle Instrumente:

- Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart der Gebiete (Erhaltungssatzung)
- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (Werbesatzung)
- Gestaltungssatzung Neustädter Platz bis Neustädter Straße

Das Interesse der Eigentümer am Erhalt ihrer Gebäude und die Anwendung der vorhandenen rechtlichen Instrumente sichern auch zukünftig die grundlegenden funktionellen Ziele der Sanierung, welche mit der Erneuerung und Aufwertung der Bausubstanz und des Straßenraumes erreicht worden sind.

Da für das Teilgebiet Neustädter Platz bis Neustädter Straße eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit die städtebaulichen Sanierungsziele weitgehendstes erreicht ist, soll dieses Teilgebiet aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Weiterführende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig auch ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchführbar.

## Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

### 5.Fotodokumentation

Neustädter Platz 5 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Platz 5 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Platz 10 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Platz 10 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Platz 12 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Platz 12 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Platz 16 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Platz16 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Platz 18 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Platz 18 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

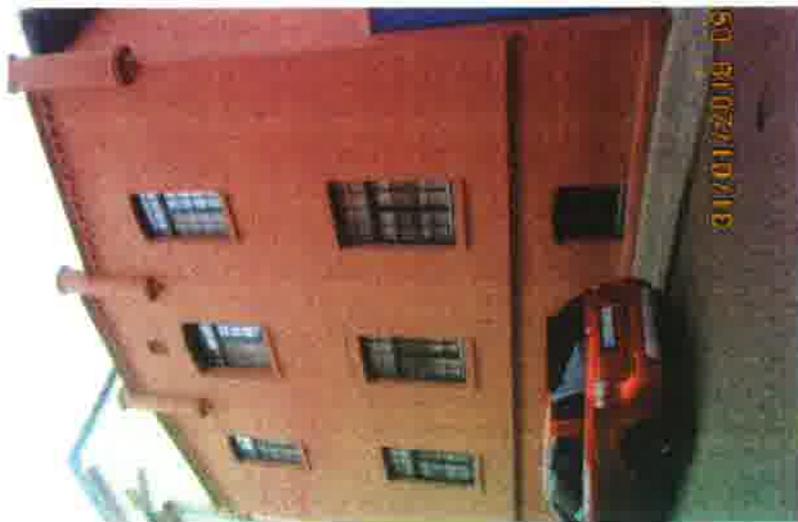
Neustädter Straße 14 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Straße 14 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Straße 1 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Straße 1 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Straße 4 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Straße 4 2018



### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Straße 5 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Straße 5 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Straße 6 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Straße 5 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Straße 7 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Straße 7 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Neustädter Straße 14 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Neustädter Straße 14 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Ölmühlenstraße 12 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Ölmühlenstraße 12 2018

### Begründung zur 3. Sanierungsaufhebungssatzung

Ölmühlenstraße 26 bei Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Ölmühlenstraße 26 2018