

Anlage 2

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung der Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Köthen“ in den Teilbereichen Wallstraße und Schulstraße

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 (§§ 136-164b BauGB – Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) 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 historischen 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 als Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“ förmlich festgelegt. Weitere Erweiterungen des Sanierungsgebietes folgten 1996 und 1999.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurde über einen Zeitraum von 28 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.

Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder für Teilgebiete aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen 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.

2. Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet Innenstadt- Köthen

Vorbereitende Untersuchungen

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 unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 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 unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB

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 unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB

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 gem. § 142 Abs. 4 BauGB (Teilbereich Magdeburger Straße) und umfassendes Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB

Angewandte Planungsinstrumente im Bereich Innenstadt

- *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)

Begründung zur 4. Sanierungsaufhebungssatzung

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)*

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 Städtebauförderprogramme und sonstige Fördermittel im Bereich Innenstadt (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 (Bereich Innenstadt): **56.030.029,00 € (Stand 31.12.2018)**

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. 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 waren 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.

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 (§§ 136-164b 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 um die Wallstraße und um die Schulstraße

4.1. Ausgangssituation im Gebiet / Sanierungsziele und -maßnahmen

Die Teilbereiche Wallstraße und Schulstraße wurde 1999 mit der dritten Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Köthen-Innenstadt“ in das Satzungsgebiet aufgenommen. Grundlage der Aufnahme waren die „Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Köthen“ (SALEG, 1999). Die Sanierungsgebietserweiterungssatzung (Beschluss vom 04.11.1999) erlangte Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.11.1999. Im vorliegenden Teilbereich, der Gegenstand der 4. Sanierungsaufhebungssatzung ist, wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, d.h. nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung sind durch die Grundstückseigentümer Ausgleichsbeträge zu entrichten, sofern die Möglichkeit zur Ablösung dieser nicht im Vorfeld genutzt wurde.

Die Wallstraße und die Schulstraße liegen im barocken Erweiterungsbereich der Stadt Köthen (Anhalt), dessen Bebauung ab 1720 einsetzte. Dieser ist – abweichend vom mittelalterlich geprägten Stadtkern – durch geradlinig verlaufende Straßen und Baufluchten und dem planmäßig angelegten Bachplatz, an dem die Schul- und Wallstraße in einem rechten Winkel aufeinander treffen, gekennzeichnet. Die Bebauung in diesem Bereich ist vergleichsweise homogen mit gebäudeübergreifenden First- und Trauflinien, überwiegend gleichen Dachneigungen und Fassadengliederungen, die sich in den Nachbargebäuden fortsetzen, gekennzeichnet. Hierdurch tritt das Einzelgebäude zugunsten des Stadtraumes in den Hintergrund (Städtebaulicher Rahmenplan 2008, S. 14f).

Wesentliche Mängel und Missstände im Teilgebiet Wallstraße/Schulstraße werden in den Vorbereitenden Untersuchungen wie folgt zusammengefasst (S. 62ff):

- *Gravierende Mängel an der Bausubstanz wurden im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt. Besonders auffällig sind sie in der Wallstraße, (...).*
- *Als Mängel in der Erschließung wurden vor allem der Straßenoberflächenzustand insbesondere in der Wallstraße (...) beurteilt. Vor allem die Wallstraße weist erhebliche Schäden im Straßenbelag auf, das großformatige Porphyrpflaster ist durch starke Verkehrsbelastung, Wurzeldruck der am Straßenrand stehenden Linden und Reparaturen an Leitungen erheblich geschädigt.*
- *Mängel im Stadtbild treten vor allen Dingen durch Lücken im Bebauungszusammenhang auf. Diese sind im nördlichen Abschnitt der Wallstraße, (...), gehäuft.*
- *Die gestalterische Qualität der vorhandenen Straßen und Platzräume stellt teilweise ebenfalls einen Mangel dar. Dies betrifft insbesondere die Schulstraße und den Bachplatz, die in ihrer jetzigen Form und Gestaltung nicht dem historischen Bauensemble gerecht werden.*

- *Nutzungskonflikte zwischen Verkehr und Wohnen bestehen hauptsächlich in der Wallstraße und der Schulstraße. In diesem Bereich werden die Auswirkungen des innerstädtischen Verkehrs durch den schlechten Straßenzustand potenziert. (...). In der Schulstraße gehört der Straßenraum aufgrund der sehr kleinen Grundstücke zum engeren Wohnumfeld, hier stört die erhebliche Anzahl parkender Fahrzeuge. Parken sollte hier, wenn überhaupt, nur für Anwohner zugelassen werden.*
- *Mängel in der Gestaltung der Freiräume bestehen sowohl bei den öffentlichen, als auch bei den privaten Freiflächen. Sie beziehen sich auf ungenügend gestaltete Straßen und Platzräume (Schulstraße, Bachplatz), (...), stark überbaute oder versiegelte Quartiersinnenräume (z.B. zwischen Magdeburger Straße und Wallstraße) und Abbruchgrundstücke.*
- *Funktionelle Mängel sind vor allem in städtebaulich ungeordneten Bereichen gegeben. Durch starke Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere im Bereich der (...) und teilweise der Ostseite der Wallstraße sind durch ein ungenügendes Freiflächenangebot, Mängel in der Belichtung und Belüftung der Gebäude zu verzeichnen.*

Im Städtebaulichen Rahmenplan 2008 (S. 44f) wurden folgende allgemeine Sanierungsziele für das Gebiet „Innenstadt-Köthen“ formuliert, von denen folgende besonders für das Gebiet der 4. Teilaufhebungssatzung zutreffend sind:

- *Bewahrung, Erneuerung und Wiederherstellung der stadtbildprägenden Bebauung (...) unter Beachtung der Bestimmungen der Gestaltungssatzungen*
- *Schließen von Baulücken innerhalb der geschlossenen Straßenräume*
- *Beseitigung von Mängeln und Missständen der Bausubstanz durch Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Verbesserung der haustechnischen Anlagen*
- *Minderung der Folgen des Durchgangsverkehrs/ der Immissionsbelastung durch Geschwindigkeitsbegrenzungen in der Innenstadt*
- *Umgestaltung des öffentlichen Raumes zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (...)*
- *Stadtbildverträgliche Neuordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr*
- *Instandsetzung/Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen unter Wahrung der traditionellen Straßenraumgestaltung*
- *Bündelung bzw. Konzentration nicht wohntypischer Nutzungen auf einzelne Bereiche zur Stärkung/Entwicklung der funktionalen Bedeutung des Stadtkerns (...)*
- *Nutzungsverträgliche Entwicklung leerstehender Gebäude (...)*
- *Erhalt, Sicherung bzw. Neuschaffung von Freiflächen auf privaten Grundstücken*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Flächen durch Neugestaltung, Möblierung und Begrünung*

Eine Präzisierung und Verortung durchzuführender Einzelmaßnahmen erfolgte im Städtebaulichen Rahmenplan (Fortschreibung 2008) wie folgt:

Verkehr:

- Grundhafter Ausbau der Wallstraße mit Großpflaster Granit/Porphyr (Fahrbahn) und Kleinpflaster (Gehwege) als Innerörtliche Erschließungsstraße (Tempo-30-Zone), Rahmenplan, Teil-Plan Gestaltung des öffentlichen Raumes + Verkehr
- Grundhafter Ausbau der Schulstraße mit Großpflaster Granit (Mischverkehrsfläche) als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO), Rahmenplan, Teil-Plan Gestaltung des öffentlichen Raumes + Verkehr
- Grundhafter Ausbau des Bachplatzes mit Kleinsteinpflaster als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO)

Nutzung/Gestaltung:

Block 13 (Grundstücke südlich der Schulstraße):

- Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet 2 (erweiterter Einkaufs-/Dienstleistungsbereich im Übergang zur Kleinen Wallstraße), Rahmenplan, Teil-Plan Nutzung
- Erhalt unbebauter privater Freiflächen im Blockinnenbereich (eine Begrenzung der vor Neubebauung und Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksflächen erfolgt im Rahmenplan, Teil-Plan Nutzung)
- Aufwertung der Freifläche der Naumann-Schule/Anlage eines Schulspielplatzes, (Rahmenplan, S. 74)

Block 21 (Grundstücke östlich der Wallstraße):

- Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Wallstraße 48), Rahmenplan, Teil-Plan Nutzung
- Schließen von Baulücken (Block 21): Wallstraße 54, 52 + 53 (Abbruch + Neubebauung), Rahmenplan, S. 77
- Instandsetzung/Modernisierung des Gebäudes Wallstraße 48 (ehem. Kloster) als „Europäische Zentralbibliothek für Homöopathie“, (Rahmenplan, S. 77)

Block 22 (Grundstücke westlich der Wallstraße):

- Entwicklung als Mischgebiet 2 (Grundstücke südlich Ludwigsgymnasium), als Fläche für den Gemeinbedarf (Ludwigsgymnasium) und Allgemeines Wohngebiet (Grundstücke nordöstlich Ludwigsgymnasium), Rahmenplan, Teil-Plan Nutzung
- Schließung von Baulücken (Wallstraße 35b und 37), Rahmenplan, S. 77f
- Behutsame Anordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken (eine Begrenzung der vor Neubebauung und Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksflächen erfolgt im Rahmenplan, Teil-Plan Nutzung)
- Bewahrung der starken Durchgrünung des Blockes (Rahmenplan, S. 77f)

4.2. Realisierte Maßnahmen zur Behebung von Mängeln und Missständen

4.2.1. Maßnahmen der Vorbereitung

Als Maßnahme der Vorbereitung wurde für das gesamte Sanierungsgebiet – und erstmals für das Gebiet der 4. Teilaufhebungssatzung – im Jahr 2008 der Städtebauliche Rahmenplan aufgestellt bzw. für andere Bereiche des Sanierungsgebietes fortgeschrieben.

4.2.2. Ordnungsmaßnahmen

Die Wallstraße, deren Oberfläche stark verschliffen war, diente vor der Aufnahme in das Sanierungsgebiet als innerörtliche Erschießungsstraße und hat diese Funktion nach dem grundhaften Ausbau beibehalten. Die ursprüngliche Gliederung der Verkehrsfläche durch Straßenborde wurde im Zuge des grundhaften Ausbaus ebenfalls beibehalten, wodurch die in der Mitte angeordnete Fahrbahn und zwei Gehwege zur Verfügung stehen. Auf diesen sind, zur Verkehrsfläche hin angeordnet, beidseitig Stellplätze in Längsaufstellung angeordnet, die durch die überfahrbaren Borde gut für Kraftfahrzeuge zugänglich sind. Lediglich im nördlichen Abschnitt befinden sich, aufgrund des verringerten Straßenquerschnitts, 1-seitig Stellplätze auf der Verkehrsfläche.

Insgesamt stehen auf der Wallstraße somit ca. 63 öffentliche Stellplätze zur Verfügung, was dem ursprünglichen Bestand vor der Umgestaltung entspricht.

Die Schulstraße war bereits vor dem grundhaften Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich unter Verwendung eines groß- und mittelformatigen Plattenbelags ausgebaut worden, der insbesondere in gestalterischer Hinsicht Mängel aufwies. Hier befanden sich ursprünglich 12 Stellplätze, die auf der Mischverkehrsfläche markiert waren (Rahmenplan 2008, Anlage 3). Im Zuge des grundhaften Ausbaus wurde die Funktion als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) beibehalten, wobei durch das Setzen niveaugleicher Bordsteine an das traditionelle Straßenbild angeknüpft wurde. Die unterschiedliche Pflasterung des auf diese Weise angedeuteten Gehwegs/Fahrbahn unterstreicht die traditionelle Gliederung der Verkehrsfläche innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches (Zeichen 325/326 StVO). Durch das Setzen von Verkehrspollern am östlichen Ende der Schulstraße zum Marktplatz hin, ist die Befahrbarkeit der Schulstraße lediglich von der Wallstraße über den Bachplatz aus für Anlieger gegeben (z.B. Müllabfuhr, Umzugswagen). Auf die Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum wurde im Zuge der Umgestaltung vollständig verzichtet, so dass die Schulstraße ihre Funktion als „Sichtachse“ zwischen Bach- und Marktplatz ungestört wahrnehmen kann.

Der Bachplatz wies besonders in gestalterischer Hinsicht Mängel auf, die sich durch die Befestigung (großformatiger Plattenbelag) und die ursprüngliche Platzgestaltung (für das Barock untypische Dreieckerschließung zur Wallstraße hin) äußerten. Im Zuge des grundhaften Ausbaus wurde die Dreieckerschließung zur Wallstraße aufgegeben und an die für den Barock charakteristische Formensprache mittels einer quadratischen Platzgliederung durch Hecken und die zentrale Brunnenanlage mit Bachdenkmal, angeknüpft. Zur Befestigung kam kleinformatisches Granitpflaster zum Einsatz.

Gebäudeabbrüche sind im Rahmen der Städtebauförderprogramme innerhalb des Gebietes der 4. Sanierungsaufhebungssatzung als Einzelmaßnahme (Ordnungsmaßnahme) nicht gesondert gefördert worden, sind aber im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen auf einzelnen Grundstücken (Ludwigsgymnasium, Wallstraße 30 – 31a sowie Wallstraße 64 – 67) durchgeführt worden.

Zur Finanzierung der Ordnungsmaßnahmen (grundhafter Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen) kamen sowohl Mittel aus dem Programm „Klassische Stadtsanierung“ als auch „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Einsatz.

4.2.3. Baumaßnahmen

In dem Gebiet der 4. Sanierungsaufhebungssatzung befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für die Vorbereitenden Untersuchungen (September 1999) 77 straßenseitige Hauptgebäude, drei Grundstücke waren unbebaut (Wallstraße 35a, 37 und 54). Ausgehend von der in den Vorbereitenden Untersuchungen vorgenommenen Bewertung des äußeren Bauzustands in vier Stufen:

- Stufe 1: Gebäude ohne Mängel / Gebäude in Sanierung
- Stufe 2: Gebäude mit mittleren Mängeln
- Stufe 3: Gebäude mit schweren Mängeln
- Stufe 4: Gebäude mit schwersten Mängeln

stellte sich die Situation im Jahr 1999, vor Rechtskraft der Sanierungssatzung, wie folgt dar:

- Stufe 1: 13 Gebäude (= 17,0 %)
- Stufe 2: 43 Gebäude (= 55,5 %)
- Stufe 3: 16 Gebäude (= 21,0 %)
- Stufe 4: 5 Gebäude (= 6,5 %)

Neun Jahre später, im Zuge der Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans im Jahr 2008, war schon eine deutliche Verbesserung des Gebäudezustands feststellbar. Das Grundstück Wallstraße 54 wurde zwischenzeitlich neu bebaut:

- Stufe 1: 55 Gebäude (= 70,0 %)
- Stufe 2: 11 Gebäude (= 14,0 %)
- Stufe 3: 6 Gebäude (= 8,0 %)
- Stufe 4: 6 Gebäude (= 8,0 %)

Eine räumliche Häufung unsanierter Gebäude war 2008 noch auf den Grundstücken Wallstraße 64 – 67 anzutreffen, die in den Jahren 2017/2018 mit Mitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz umfassend instandgesetzt und modernisiert aber teilweise auch neu errichtet werden. Im September 2018 stellt sich der Bauzustand der 78 straßenseitigen Hauptgebäude wie folgt dar:

- Stufe 1: 74 Gebäude (= 95,0 %)
- Stufe 2: 1 Gebäude (= 1,0 %)
- Stufe 3: 2 Gebäude (= 3,0 %)
- Stufe 4: 1 Gebäude (= 1,0 %)

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Sanierungsziel „*Beseitigung von Mängeln und Missständen der Bausubstanz durch Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Verbesserung der haustechnischen Anlagen*“ in hohem Maße erfolgreich durchgeführt werden konnte (Städtebaulicher Rahmenplan 2008, S. 44).

Die Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz erfolgte auf Grundlage der im Städtebaulichen Rahmenplan formulierten Sanierungsziele, wobei die Grundsätze der vier rechtskräftigen Gestaltungssatzungen, die für unterschiedliche Teilbereiche des Sanierungsgebietes „Innenstadt-Köthen“ gelten, zur Anwendung gekommen sind, da eine eigene Gestaltungssatzung für das Gebiet der 4. Sanierungsaufhebungssatzung zum Zeitpunkt der Sanierungsdurchführung nicht existierte. Nunmehr ist eine Konzentration von Mängeln und Missständen im Bauzustand noch auf den Grundstücken Wallstraße 63 sowie Schulstraße 13 und 14 festzustellen, deren direkte Lage am Bachplatz besonders Stadtbildwirksam ist (Stand: September 2018). Die Grundstücke Wallstraße 63 und Schulstraße 13 wurden von der WGK erworben, wobei beabsichtigt ist, die anstehende Instandsetzung und Modernisierung mit Mitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zu fördern. Das Grundstück Schulstraße 14 wird ggf. ebenfalls noch von der WGK erworben bzw. soll durch einen Dritten instandgesetzt und modernisiert werden. Das seit langer Zeit leerstehende Gebäude Schulstraße 7 wurde verkauft und wird durch den neuen Eigentümer instandgesetzt und modernisiert. Fördermittel kommen hierbei nicht zum Einsatz.

Insgesamt wurden mit Mitteln aus den Förderprogrammen „Klassische Stadtsanierung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ etwa 30 private Baumaßnahmen gefördert, wobei die Mittel überwiegend für Maßnahmen der Hüllenförderung (Dach, Fassade, Fenster/Haustür) eingesetzt werden. Im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz erfolgte auch die Förderung des Neubaus Wallstraße 52-54.

Weiterhin konnte der bauliche Zustand von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und deren Freiflächen, die innerhalb des Gebietes der 4. Sanierungsaufhebungssatzung zahlreich vertreten sind (Naumann-Schule, Ludwigs-Gymnasium, Europäische Bibliothek für Homöopathie), durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln entscheidend verbessert und somit die Funktion der Stadt Köthen (Anhalt) als Mittelzentrum nachhaltig gestärkt werden. In diesem Zusammenhang wurde auch die alte Turnhalle des Ludwigs-Gymnasium abgerissen und durch eine Doppelfeld-Sporthalle ersetzt.

Die heute noch unbebauten Grundstücke Wallstraße 35a und 37 wurden vor Rechtskraft der Sanierungssatzung bereits mit temporären Folgenutzungen belegt: Auf dem Grundstück Wallstraße 35a befinden sich sieben private Stellplätze auf einer befestigten Fläche. Das Grundstück ist mit einer Hecke zur öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt. Das Grundstück Wallstraße 37 ist mit einer blickdichten mannshohen Holzeinfriedung und einem Tor zur Straße hin abgegrenzt. Hier befindet sich eine Garage. Städtebauliche Missstände sind somit auf beiden Grundstücken nicht vorhanden, zumal auch das Prinzip der Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche durch das Setzen einer Hecke bzw. einer Einfriedung gewahrt wurde. Grundsätzlich wird für beide Grundstücke aber das Ziel zur Schließung der Baulücken aufrechterhalten. Für die noch ausstehende Neubebauung der Grundstücke ist die Aufrechterhaltung der Sanierungssatzung in diesem Teilbereich nicht weiter zu rechtfertigen. Die Bebauung erfolgt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, wobei sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Durch die umfassende Sanierung der Bausubstanz konnte ebenfalls der Leerstand entscheidend verringert werden: Waren im September 1999 noch 17 Gebäude im Gebiet leerstehend, hiervon drei Gebäude vollständig und 14 Gebäude teilweise, sind es 19 Jahre später nur noch sechs Gebäude (Anmerkung: Gebäude, bei denen die Sanierung und Nutzung kurz vor dem Abschluss steht, wurden hierbei nicht dem Leerstand zugerechnet (Wallstraße 66, 67)). Hiervon standen nur noch vier Gebäude vollständig leer, wovon in dem Gebäude Schulstraße 7 kurzfristig die Sanierung beginnen soll und für die Gebäude Wallstraße 63 und Schulstraße 13 ebenfalls eine Sanierung durch die WGK vorgesehen ist. Insofern ist – nach jetzigem Stand (September 2018) - lediglich noch für das Grundstück Schulstraße 14 die erforderliche Sanierung offen, sofern nicht auch dieses Grundstück von der WGK erworben wird. Der Gebäudeleerstand konnte im Zuge der Durchführung der Sanierung somit fast vollständig im Gebiet der 4. Sanierungsaufhebungssatzung beseitigt werden.

Bauzustandsanalyse

Durch die umfassende Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz hat sich das Nutzungsprofil im Gebiet der 4. Sanierungsaufhebungssatzung deutlich geschärft: Die großen und tiefen Grundstücke der westlichen Wallstraße werden zu einem Großteil durch das Ludwigsgymnasium (Wallstraße 30 – 31a) genutzt. Durch die Umnutzung des ehemals für Wohnzwecke genutzten und damals teilweise leerstehenden Gebäudes Wallstraße 31 (Flurstück 580/2) als Schulgebäude, den Neubau der Doppelfeldsporthalle auf den hinteren Grundstücksteilen Wallstraße 30 und 31 und eine umfassende Freiflächengestaltung, konnten die zeitgemäßen Flächenansprüche umgesetzt und der Standort des Ludwigsgymnasiums gestärkt werden.

Ebenfalls konnte die Nutzung für soziale Einrichtungen/ Zwecke auf den großen Grundstücken der westlichen Wallstraße weiter ausgebaut werden: Neben dem im Jahr 1999 schon vorhandenen Katholischen Seniorenpflegeheims „St. Elisabeth“, in dem Pflegebetten und altengerechter Wohnraum vorgehalten werden (Wallstraße 25 – 27a), bietet nun auch der Malteser Hilfsdienst e.V. betreutes Wohnen auf dem Grundstück Wallstraße 29 an. In diese Linie reiht sich auch die DRK-Suchtberatungsstelle ein, die in dem Gebäude Wallstraße 23 ansässig ist. Im nördlichen und südlichen Abschnitt der westlichen Wallstraße, mit deutlich kleineren Grundstücken, dominiert hingegen die Wohnnutzung.

Die östliche Wallstraße wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die durch das umfassende Sanierungs- und Neubauvorhaben Wallstraße 64 – 67 (Quartier am Bachplatz) und die vorgesehene Sanierung der leerstehenden Gebäude Wallstraße 63 und Schulstraße 13 weiter gestärkt wird. Von besonderer und überregionaler Bedeutung ist hier der Umbau und Umnutzung des ehemals leerstehenden Spitalgebäudes (Wallstraße 48) als Sitz der Europäischen Bibliothek für Homöopathie mit Tagungsräumen zu nennen. Vereinzelt finden sich auch freie Berufe (z.B. Ärzte, Anwälte) in der Wallstraße, die jedoch bis auf das Grundstück Wallstraße 57, nur (untergeordnete) Teile der Gebäude nutzen.

In der Schulstraße dominiert auf den kleinen Grundstücken, die den Charakter einer geschlossenen, innerstädtischen Ein-Familien-Reihenhausbebauung tragen, die Wohnnutzung. Auf der Südseite der Schulstraße zum Marktplatz gelegen, liegt die Johann Friedrich Naumann Grundschule (Naumann Schule), deren Standort in der Stadt Köthen (Anhalt) durch umfassende Gebäude- und Freiflächensanierung ebenfalls gefestigt werden konnte.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Nutzungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet der 4. Sanierungsaufhebungssatzung auf Grundlage folgender Leitlinien konsequent umgesetzt wurde:

- Sicherung der Wohnnutzung für den Bereich der östlichen Wallstraße
- Sicherung der Wohnnutzung für überwiegende Teile der Schulstraße
- Entwicklung/Sicherung der großen und tiefen Grundstücke der westlichen Wallstraße für schulische Zwecke und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen

Nutzungsanalyse

4.2.4. Zusammenfassung

Der barocke Stadterweiterungsbereich der Wall- und Schulstraße, der Gegenstand der 4. Sanierungsaufhebungssatzung ist, wies zu Beginn der Sanierungsdurchführung erhebliche Mängel und Missstände auf. Eine stabile städtebauliche Entwicklung aus eigener Kraft wäre, ohne die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“, nicht möglich gewesen. Es bestand somit die Gefahr, dass sich ein städtebaulicher Missstand in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz hätte manifestieren können. Neben dem Verlust wertvoller Bausubstanz hätte auch zumindest ein teilweiser Verlust der für die Stadt Köthen (Anhalt) hier gelegenen wichtigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Bereich des Möglichen gelegen. Weiterhin wäre ohne Erweiterung des Sanierungsgebietes ein Verlust an Wohnraum im Zentrum wahrscheinlich gewesen, wie an der erst im Jahr 2017 in Angriff genommenen Rettung und dem Wiederaufbau des „Quartiers Am Bachplatz“ deutlich wird. Durch den Einsatz verschiedener Fördermittel konnte somit nicht nur strukturell, sondern vor allem auch funktional eine Aufwertung und Stabilisierung in diesem Bereich der Innenstadt erreicht werden. Nicht zuletzt wurde auch hierdurch die zentralörtliche Funktion der Stadt als Mittelzentrum gesichert.

4.3. 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 Durchführung der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für den Teilaufhebungsbereich Wallstraße und Schulstraße 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.

4.4. 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 der Abbruch baulicher Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- und Nutzungsüberlassung eines Grundstücks, Gebäude oder Gebäudeteils

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- 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, dies gilt auch für Anträge, die bereits gestellt wurden. Diese werden somit hinfällig.

Unabhängig hiervon liegt das Gebiet der 4. Sanierungsaufhebungssatzung im Erhaltungs- und Stadtumbaugebiet, so dass der Einsatz von Fördermitteln aus den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Stadtumbau-Ost“ weiterhin möglich ist.

Die Grundstückseigentümer sind mit Schreiben vom 17.09.2018 über die beabsichtigte Teilaufhebung informiert worden.

4.5. Verfahren nach der Teilaufhebung

Der Gesetzgeber sieht in § 154 BauGB grundsätzlich vor, dass nach Abschluss der Sanierung im umfassenden Verfahren 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 wieder eingesetzt. Die nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eingenommenen Ausgleichsbeträge sind anteilig an Bund/Land abzuführen.

Alternativ bestand die Möglichkeit, dass die Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis vor Aufhebung der Sanierungssatzung für die 4. Teilaufhebung eine Ablösevereinbarung mit der Stadt abschließen konnten. 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 sind im Sanierungsgebiet wieder einzusetzen.

Den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet wird seit 2010 ermöglicht, Ablösevereinbarungen abzuschließen.

Von den 114 Grundstücken/Grundstückseigentümern haben bisher 80 Grundstückseigentümer eine Vereinbarung mit der Stadt Köthen zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge abgeschlossen und bereits gezahlt.

Bisher sind im Teilgebiet per Vertrag 255.866,40 € vereinnahmt und sind/werden wieder im Sanierungsgebiet verausgabt, wobei der Abschlag für die vorzeitige Ablöse insgesamt 49.296,60 € beträgt.

Zusätzlich hat ein Eigentümer eine Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung mit Ratenzahlung in den Jahren 2011 bis 2020 i. H. v. insgesamt 7.610,13 € abgeschlossen (davon bisher 4.800,00 € gezahlt), wobei der Abschlag insgesamt 619,87 € beträgt.

Von den Raten der vorzeitigen Ablösung entfallen auf die Jahre 2011 bis 2018 gesamt = 4.200 € (sind bereits vereinnahmt), 2019 = 600 € und 2020 = 2.810,13 €.

Bei dieser Ermittlung blieben nicht ablösepflichtige Grundstücke, wie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Straßen/Wege/Plätze unberücksichtigt.

Von den verbleibenden ablösepflichtigen 20 Grundstücken/Grundstückseigentümern werden nach heutigen Erkenntnissen voraussichtlich per Bescheid Ausgleichsbeträge in Höhe von 152.624,50 € 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.

4.6. 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 Wallstraße und Schulstraße stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

- 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 „Innenstadt-Köthen“ (im Entwurf)

Beide Straßenzüge sind Bestandteil des Denkmalverzeichnisses der Stadt Köthen (Anhalt) und unterliegen damit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

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

Da für das Teilgebiet Wallstraße und Schulstraße eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele weitgehend erreicht ist, soll dieses Teilgebiet aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Weiterführende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig auch ohne Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar.