

## Anlage 2

### **Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung der Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Köthen“ für den Teilbereich „Magdeburger Straße und um den Magdeburger Turm“**

#### **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 in den Jahren 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)

Planungsziel: Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

## Begründung zur 5. Sanierungsaufhebungssatzung

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 € (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. Es gab keine finanziellen und materiellen Hilfen für den Erhalt der Gebäude.

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 beeinträchtigen.
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich beeinträchtigen.
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die infrastrukturelle Erschließung, seiner Ausstattung mit Grünflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs beeinträchtigen.

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

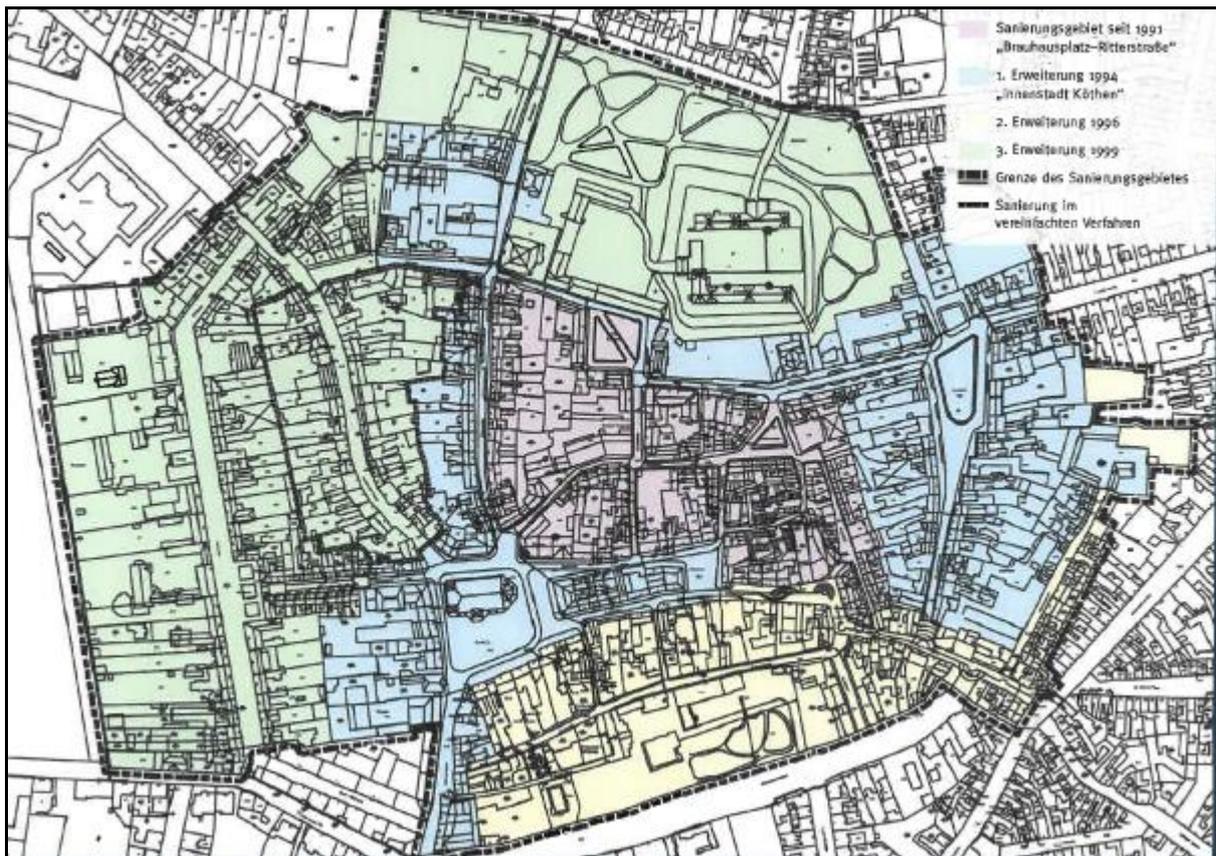
Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Misstände war die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136-164b BauGB).

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 „Magdeburger Straße und um den Magdeburger Turm“ 4.1. Ausgangssituation im Gebiet / Sanierungsziele und -maßnahmen

##### 4.1.1. Aufnahme in das Satzungsgebiet/Verfahren

Der Teilbereich „Magdeburger Straße und um den Magdeburger Turm“ wurde in den Jahren 1994 und 1999 mit der ersten und dritten Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Köthen-Innenstadt“ in das Satzungsgebiet aufgenommen. Die erste Erweiterung umfasst innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Teilaufhebungssatzung die Gartenstraße mit nördlich angrenzenden Grundstücken sowie den Block zwischen Stiftstraße und Gartenstraße (ehem. genutzt durch die Köthener Brauerei) mit angrenzenden Abschnitten der Spring- und Stiftstraße und dem Grundstück Springstraße 29. Die dritte Erweiterung umfasst hier alle sonstigen Flächen im Geltungsbereich der 5. Teilaufhebungssatzung (s. Abb.):



Quelle: Broschüre „15 Jahren Sanierung Innenstadt Köthen“, S. 5

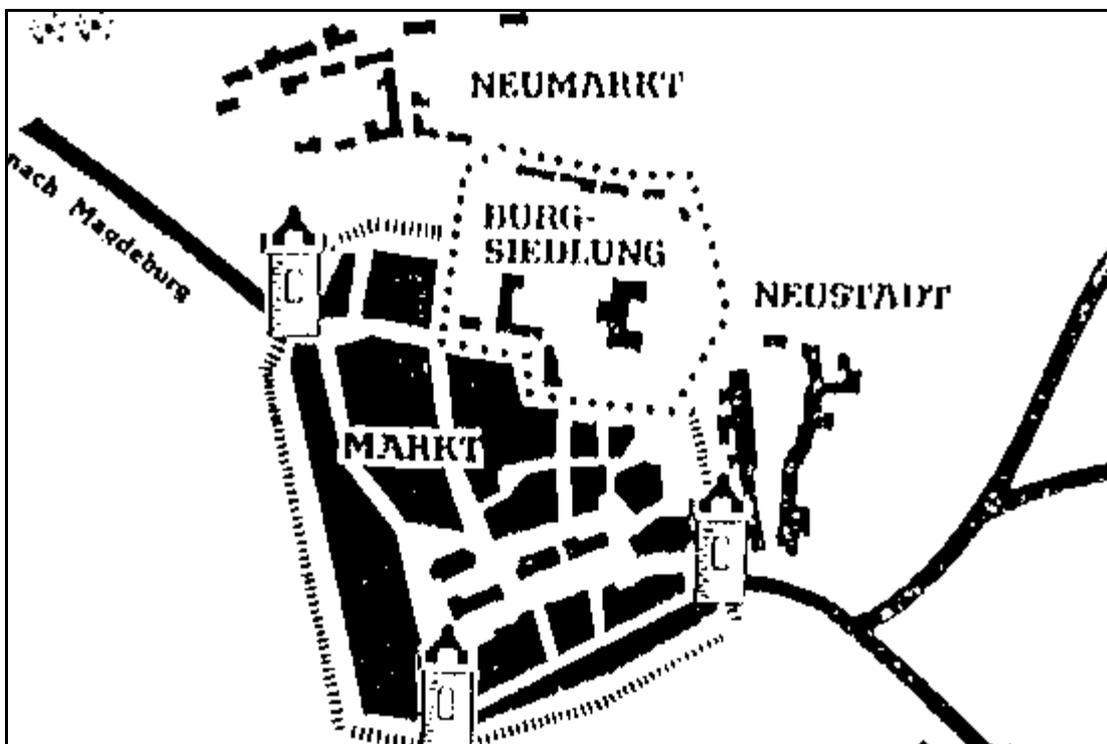
Grundlage für die Aufnahme der ersten und dritten Erweiterung des Sanierungsgebietes war der „Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen „Köthen Innenstadtsanierung“ (NILEG, 1993) und die „Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Köthen“ (SALEG, 1999).

Im vorliegenden Teilbereich des Sanierungsgebietes, der Gegenstand der 5. Sanierungsaufhebungssatzung ist, wird die Sanierung sowohl im umfassenden als auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt:

Gegenstand des vereinfachten Verfahrens sind alle Grundstücke, die an die Magdeburger Straße südlich der Evangelischen Grundschule angrenzen (Magdeburger Straße 2 bis 21 sowie 35 bis 53) sowie die Grundstücke Stiftstraße 10 bis 12 mit Grundstück der Ev. Kirche „St. Agnus). Im Zuge des grundhaften Ausbaus der Magdeburger Straße wurden seinerzeit, vor Rechtskraft der Sanierungssatzung, Straßenausbaubeiträge erhoben, so dass für diesen Bereich nach Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Durchführung im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 142 Abs. 4 BauGB gewählt wurde. Für Grundstücke in diesem Bereich sind somit keine Ausgleichsbeträge zu erheben. Für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich der 5. Teilaufhebungssatzung gilt das umfassende Verfahren, d.h. nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung durch öffentliche Bekanntmachung sind durch die Grundstückseigentümer Ausgleichsbeträge zu entrichten, sofern die Möglichkeit zur Ablösung dieser nicht im Vorfeld genutzt wurde.

#### 4.1.2. Gebietsentwicklung

Der Teilbereich der 5. Sanierungsaufhebungssatzung wird durch die Magdeburger Straße geprägt, die als Handelsweg im Mittelalter die Stadt Köthen (Anhalt) in Richtung Magdeburg verbunden hat und am Magdeburger Turm vorbeiführt (das dazugehörige Tor ist abgebrochen worden). Der Magdeburger Turm, wie auch im Süden der Altstadt der Hallesche Turm, markieren noch heute plastisch die Lage der ehemaligen Stadtmauer um die Altstadt. Im Teilbereich der 5. Sanierungsaufhebungssatzung verlief diese vom Magdeburger Turm weiter in Höhe der Hirtengasse und Gartenstraße. Alle Grundstücke, die nördlich dieser Linie liegen, lagen damals außerhalb der (befestigten) Stadt (s. Abb.):



Quelle: Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen 1993, Abb. 4

Aufgrund der historischen Entwicklung sind Baustruktur, Bebauung und Bualter im Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung heterogen:

- Die Magdeburger Straße ist durch eine homogene geschlossene Straßenrandbebauung geprägt, die sich im Laufe der Jahrhunderte entlang des historischen Handelsweges innerhalb der befestigten Stadt entwickelt hat. Lediglich die Gebäude Magdeburger Straße 40-42, Jahren errichtet wurden, weichen von der historischen Bauflucht zurück. Hier wurde durch die Verwendung von Pergolen die ursprüngliche Fluchtlinie nachgezeichnet.
- Die nördliche Gartenstraße weist auch heute noch eine vergleichsweise kleinteilige „vorstädtische“ Bebauung auf, während die Hirtengasse und der Bereich um den Magdeburger Turm, nach umfangreichen Gebäudeabbrüchen vor der politischen Wende, entsprechend der Sanierungsziele unbebaut geblieben ist.
- Die ehemals unbebaute Fläche, die sich Mitte des 19. Jahrhunderts noch nördlich der an die Gartenstraße angrenzenden Grundstücke befand, wurde in den Jahren 1854/55 mit der Lutze-Klinik bebaut (heute: Kanzler von Pfau'sche Stiftung).
- Im Zuge der industriellen Revolution entstand ab 1861 am nordwestlichen Stadtrand die Köthener Aktienbrauerei auf dem Gelände zwischen Garten- und Stiftstraße sowie Springstraße und Großer Plan. Nach der Betriebsverlagerung in den 1990er Jahren wurde die ehemals dichte Bebauung auf dem nördlichen Betriebsgelände abgebrochen. Die südliche Fläche wird heute zum Teil durch die MIDEWA nachgenutzt. Die freigelegten Flächen südlich der Gartenstraße sowie die Schwankhalle und der Wasserturm der ehemaligen Brauerei (Baudenkmale) sind aktuell noch unbebaut bzw. ungenutzt.
- Weiterhin befindet sich im Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung die Evangelische Barockkirche St. Agnus (1699), die im Zuge des Konfessionswechsels der anhaltinischen Fürsten zum reformierten Bekenntnis (Calvinisten) im Jahr 1699 an der Stiftstraße (Stiftstraße 20a) errichtet wurde.
- Ein weiterer Konfessionswechsel der Anhaltiner Fürsten führte zum Neubau der Katholischen Kirche St. Marien innerhalb des Schlossbereichs an der Springstraße. Das im klassizistischen Stil errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1827-32 durch den Architekten und Bauinspektor des Fürstentums Anhalt-Köthen, Gottfried Bandauer, entworfen, unter dessen Leitung in Köthen u.a. auch der Ferdinandsbau, der Marstall und das Spitalgebäude (Wallstraße 48) entstanden.

#### 4.1.3. Mängel und Missstände/Sanierungsziele

Wesentliche Mängel und Missstände werden im „Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen Köthen Innenstadtsanierung“ (1993) und in den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Köthen“ (1999) aufgeführt. Für das Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung „Magdeburger Straße und um den Magdeburger Turm“ sind hierbei insbesondere nachfolgende Mängel und Missstände zutreffend (Zusammenfassung):

- *Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden (...)*
- *Fehlende und überalterte technische Infrastruktur*
- *Mängel in der Belichtung und Belüftung von Gebäuden*
- *Städtebaulich ungeordnete Bereiche*
- *Starke Verkehrsbelastung der West-Ost-Achse (Bernburger Straße/ Stiftstraße/ Lindenstraße/ Friedrichstraße)*
- *Starke Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern und hohe Belastungen durch Lärm-, Staub- und Abgasemissionen*
- *Unzureichende Versorgung mit Anlagen für den ruhenden Verkehr*
- *Wildes Parken auf Freiflächen*

- *Mängel hinsichtlich Zustand und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen*
- *Unzureichende bzw. fehlende Erschließung von Quartieren*
- *Fehlende Freiflächen aufgrund starker Quartiersbebauung*
- *Störungen des Stadtbildes durch nicht angepasste Fassadengestaltungen und Neubauten und durch Fehlstellen im historischen Stadtgrundriss*
- *Unattraktive Platz- und Grünflächengestaltung*
- *Fehlende Spielplatzangebote*
- *Störendes Gewerbe/drohende Nutzungskonflikte*

Im Städtebaulichen Rahmenplan 2008 (S. 44f) wurden folgende allgemeine Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“ formuliert, von denen folgende besonders für das Gebiet der 5. Teilaufhebungssatzung zutreffend sind:

- *Erhalt und Schutz des historischen Stadtgrundrisses des mittelalterlich geprägten Stadtkerns und der Erweiterungsbereiche einschließlich seiner städtebaulich-räumlichen Struktur*
- *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*
- *Verbesserung der Situation der Fußgänger und Radfahrer sowie der Bedingungen für den ÖPNV*
- *Bündelung bzw. Konzentration nicht wohntypischer Nutzungen auf einzelne Bereiche zur Stärkung/Entwicklung der funktionalen Bedeutung des Stadtkerns (...)*
- *Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen für junge Familien zur Stärkung und Sicherung der funktionalen Bedeutung des Stadtkerns innerhalb der Gesamtstadt*
- *Nutzungsverträgliche Entwicklung leerstehender Gebäude/ Gebäudegruppen unter Beachtung wirtschaftlicher, gestalterischer und bautechnischer Anforderungen*
- *Erhalt, Sicherung bzw. Neuschaffung von Freiflächen auf privaten Grundstücken*
- *Sicherung und Entwicklung vorhandener öffentlicher Grünflächen unter Wahrung funktionaler und denkmalrechtlicher Anforderungen*
- *Neugestaltung bzw. Neuschaffung von Grünflächen*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Flächen durch Neugestaltung, Möblierung und Begrünung*

#### **4.1.4. Konkretisierte Sanierungsziele/Einzelmaßnahmen**

Eine Konkretisierung und grundstücksbezogene Verortung von Sanierungszielen und der Ableitung von Einzelmaßnahmen erfolgte im Städtebaulichen Rahmenplan (Fortschreibung 2008, S. 63ff) wie folgt:

Verkehr (s. Rahmenplan, Plan 8, 9):

- *Schaffung einer nördlichen und südlichen Verkehrszelle zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in nord-südlicher Richtung (s. Rahmenplan, S. 58)*

- Klassifizierung der Straßen als verkehrsbedeutende innerörtliche Straße (Stiftstraße, nördliche Springstraße), Verkehrsberuhigter Bereich (Magdeburger Straße, Gartenstraße, Großer Plan) und Fußgängerbereich (Hirtengasse, Kleiner Plan)
- Überwiegende Befestigung der Verkehrsflächen (Fahrbahn) im Zuge des grundhaften Ausbaus mit Betonsteinverbundpflaster (Magdeburger Straße), Altstadtbetonsteinpflaster (Gartenstraße, Hirtengasse, Kleiner + Großer Plan), Natursteinpflaster (Stiftstraße, nördliche Springstraße)
- Anlage von öffentlichen Stellplätzen (Längsaufstellung) in der nördlichen Springstraße und Stiftstraße
- Richtungsverkehr (Magdeburger Straße)

#### Nutzung/Gestaltung (Rahmenplan, Plan 7, 10)

##### *Block 1 (Bereich Magdeburger Turm, Gartenstraße, nördliche Springstraße):*

- Abgestufte Entwicklung als Mischgebiet-1 (südlicher Bereich des ehem. Brauereigeländes), Mischgebiet-2 (nördlicher Bereich des ehem. Brauereigeländes) und Mischgebiet-3 (sonstige Bauflächen)
- Sicherung/Entwicklung von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (St. Marien Kirche, Lutze-Klinik)
- Begrenzung der Überbaubarkeit/Versiegelung von Blockinnenbereichen in Anlehnung an § 34 BauGB
- Schaffung eines begrüneten Platzes im direkten Umfeld des Magdeburger Turms und Herstellung einer Verbindung zwischen dem Hahnemannhaus (Wallstraße 47) und der Lutze-Klinik – sogenannter Homöopathiepfad durch Verlängerung der Hirtengasse – (Rahmenplan, S. 67)
- Errichtung eines Neubaus an der Stiftstraße mit kurzen Flügeln zum Großen und Kleinen Plan und Schaffung einer Raumkante durch Baumpflanzungen nach Norden
- Neubebauung der Westseite Großer Plan
- Umnutzung der Schwankhalle mit Wasserturm auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei für kulturelle, sportliche Angebote, nicht störendes Gewerbe bzw. die Errichtung einer mehrgeschossigen Parkpalette (s. Rahmenplan, S. 66)
- Ergänzung der Bebauung der südlichen Gartenstraße mit Einfamilien- bzw. Reihenhäusern (s. Rahmenplan, S. 67)
- Rückbau des ehem. Trafos und sonstiger Nebengebäude (ehem. zur Brauerei gehörend) und Neuerrichtung von drei Wohngebäuden zwischen den Grundstücken Gartenstraße 7 und 10 (s. Rahmenplan, S. 67)

##### *Blöcke 4 und 21 (Bereich Magdeburger Straße):*

- Entwicklung als Mischgebiet-2 (Grundstücke an die Magdeburger Straße angrenzend)
- Sicherung/Entwicklung von Flächen für Gemeinbedarfsreinrichtungen (Evangelische Grundschule, St. Agnus Kirche)
- Begrenzung der Überbaubarkeit/Versiegelung von Blockinnenbereichen in Anlehnung an § 34 BauGB
- Berücksichtigung der beabsichtigten baulichen Erweiterung der Evangelischen Grundschule in der Magdeburger Straße (s. Rahmenplan, S. 69)
- Schließung der Baulücke Magdeburger Straße 3 (s. Rahmenplan, S. 77)

Darüber hinaus werden Sanierungsziele hinsichtlich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung für die Grundstücke nordöstlich der Magdeburger Straße, nördlich der Stiftstraße, westlich des Großen Plans, nördlich der Gartenstraße und westlich der Springstraße durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Lange Straße“ konkretisiert. Weiterhin werden hier Festsetzungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich – Kleiner Plan, Fußgängerbereich - Hirtengasse, private

Parkplätze – Grundstücke nordöstlich Magdeburger Straße 26-28) sowie Grünflächen (private Parkanlage – Lutze-Park) getroffen.

## **4.2. Realisierte Maßnahmen zur Behebung von Mängeln und Missständen**

### **4.2.1. Maßnahmen der Vorbereitung**

Als Maßnahme der Vorbereitung wurde für einen Teilbereich des Gebietes der 5. Sanierungsaufhebungssatzung im Jahr 1998 der Städtebauliche Rahmenplan aufgestellt, der durch Fortschreibung und Erweiterung seit dem Jahr 2008 für das gesamte Sanierungsgebiet vorliegt. Des Weiteren befindet sich aktuell die Gestaltungssatzung „Köthen-Innenstadt“ im Aufstellungsverfahren, mit der u.a. gestalterische Anforderungen für das Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung, formuliert werden. Ebenfalls erlangte 2006 der Bebauungsplan Nr. 19 „Lange Straße“, mit Festsetzungen für einen Teil des Gebietes Rechtskraft (s.o.).

### **4.2.2. Ordnungsmaßnahmen**

Die Stiftstraße mit verlängerter Magdeburger Straße (nördlich der Evangelischen Grundschule) und die nördliche Springstraße haben ihre Funktion als verkehrsbedeutende innerörtliche Straßen beibehalten und sind damit eine der Hauptadern, die auf der Ost-West-Achse den Verkehr um die Altstadt herumleiten (nördliche Verkehrszelle). In den zuvor genannten Straßen gilt Richtungsverkehr (Magdeburger Straße: stadteinwärts, Stift-/Springstraße: stadtauswärts), wodurch der Verkehrsfluss entsprechend gesteuert wird.

Die Straßen wiesen ursprünglich Unebenheiten und Versackungen auf (Zustandsstufen 2 und 3) und waren somit grundhaft auszubauen (s. Rahmenplan, Plan 6). Unter besonderer Berücksichtigung der funktionalen Bedeutung wurden die Fahrbahnen, abweichend vom Rahmenplan (Plan 9), mit Schwarzdecke befestigt. Hierdurch wurde der Bedeutung der Verkehrsführung und Hierarchie besonders Rechnung getragen. Nunmehr ist noch der östliche Gehweg der Springstraße, nördlich der St. Marienkirche bis zur Theaterstraße, grundhaft auszubauen. Diese Maßnahme konnte aufgrund der Ausbreitung von Baumwurzeln in den Gehwegbereich vom Schlosspark aus bisher nicht durchgeführt werden. Im Jahr 2019 beabsichtigt die Stiftung Burgen und Schlösser jedoch die Einfriedungsmauer abzutragen und neu aufzubauen, so dass in diesem Zusammenhang die Erneuerung des Gehwegs durch die Stadt geprüft wird. Parkplätze wurden verträglich im öffentlichen Verkehrsraum in Längsaufstellung angeordnet (Stiftstraße: 24 Parkplätze, Springstraße: 27 Parkplätze).

Die Magdeburger Straße wurde südlich der Evangelischen Grundschule vor Einbeziehung in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Anfang der 1990er Jahre grundhaft ausgebaut. Die seinerzeit erfolgte Befestigung mit Betonsteinverbundpflaster wurde als Sanierungsziel übernommen, wenngleich hiermit, durch die spätere Änderung von Sanierungszielen, ein für die Altstadt nunmehr untypisches Befestigungsmaterial verwendet wurde. Durch den niveaugleichen Ausbau von Gehwegen und Fahrbahn entspricht die Magdeburger Straße einem Verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325/326 StVO) mit der Folge, dass Fußgänger die gesamte Verkehrsfläche nutzen dürfen, Kraftfahrzeuge maximal mit einer Geschwindigkeit von 5 km/h bewegt werden dürfen und Parken lediglich in dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig ist. Die Magdeburger Straße ist damit eine reine Anliegerstraße. Gleiches gilt für die Gartenstraße und die Straße Kleiner Plan, die vor dem grundhaften Ausbau Zustandsstufen von 2 (Unebenheiten, Versackungen) und 4 (Schlaglöcher, teilweise bzw. ganz fehlendes Pflastermaterial) aufwiesen und ebenfalls als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut wurden. In der Straße Großer Plan gilt Tempo-30. Die Hirtengasse wurde, ihrer Funktion entsprechend, als Fußgängerbereich (Zeichen 242/243

StVO) ausgebaut. Parkplätze wurden im öffentlichen Verkehrsraum durch Längsaufstellung vertraglich angeordnet (Magdeburger Straße: 26 Parkplätze, Gartenstraße 6 Parkplätze).

Gebäudeabbrüche sind im Rahmen der Städtebauförderprogramme innerhalb des Gebietes der 5. Sanierungsaufhebungssatzung schwerpunktmäßig auf dem Gelände der ehemaligen Köthener Brauerei als Ordnungsmaßnahme mit einem Umfang von ca. 400 T€ gefördert worden. Ein weiterer Schwerpunkt in der Durchführung von Gebäudeabbrüchen lag im Rückbau noch bebauter Grundstücke um den Magdeburger Turm (Magdeburger Str. 31/32, Kleiner Plan 5/6), mit anschließender Neugestaltung als öffentliche Grünfläche (Homöopathiepfad) sowie auf den Grundstücken Magdeburger Straße 26-28 mit anschließender Neubebauung. Ebenfalls wurden umfangreich Nebengebäude auf den Grundstücken Magdeburger Straße 4-7 abgebrochen mit anschließender Neugestaltung der Freifläche. Im Vergleich zu anderen Bereichen des Sanierungsgebietes, sind im Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung somit Gebäudeabbrüche in größerem Umfang gefördert worden.

In diesem Zusammenhang sind in erheblichem Maße private Stellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Magdeburger Straße 4-7 sowie 26-28 geschaffen worden. Ebenfalls sind, bedingt durch Gebäudeabbrüche, auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Köthener Brauerei ca. 60 Stellplätze entstanden, die durch den Eigentümer vermietet werden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine temporär begrenzte Zwischennutzung, bis die Fläche für Wohnbebauung hergerichtet wird.

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

#### **4.2.3. Baumaßnahmen**

In dem Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen für die Vorbereitenden Untersuchungen aus den Jahren 1991 und 1999 insgesamt 72 bebaute straßenseitige Hauptgebäude (der ehem. Komplex der Köthener Brauerei umfasste seinerzeit sechs Hauptgebäude). Fünf Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Erhebung der Vorbereitenden Untersuchungen unbebaut: Magdeburger Straße 3, 35, 36, 37, 51. Hinweis: Aufgrund fehlender Parzellierungen in der Grundkarte, wird die Anzahl unbebauter Grundstücke zwischen Magdeburger Turm und Großer Plan nicht mitbetrachtet. 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 (lang-, mittelfristiger Sanierungsbedarf)
- Stufe 3: Gebäude mit schweren Mängeln (kurzfristiger Sanierungsbedarf)
- Stufe 4: Gebäude mit schwersten Mängeln (dringender Sanierungsbedarf)

stellte sich die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in den Jahren 1991 und 1999, und somit vor Rechtskraft der Sanierungssatzung, wie folgt dar (72 Hauptgebäude):

- Stufe 1: 40 Gebäude (= 55,6 %)
- Stufe 2: 21 Gebäude (= 29,2 %)
- Stufe 3: 7 Gebäude (= 9,7 %)
- Stufe 4: 4 Gebäude (= 5,5 %)

Im November 2018 stellt sich der Bauzustand der straßenseitigen Hauptgebäude, unter Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Abbrüche sowie von Neubebauungen, wie folgt dar (69 Hauptgebäude):

- Stufe 1: 64 Gebäude (= 92,8 %)
- Stufe 2: 4 Gebäude (= 5,8 %)
- Stufe 3: 1 Gebäude (= 1,4 %)
- Stufe 4: 0 Gebäude (= 0,0 %)

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 (s. Städtebaulicher Rahmenplan 2008, S. 44).

Die Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz erfolgte auf Grundlage der im Städtebaulichen Rahmenplan formulierten Sanierungsziele, wobei die gestalterischen Grundsätze der vier rechtskräftigen Gestaltungssatzungen, die für unterschiedliche Teilbereiche des Sanierungsgebietes „Innenstadt-Köthen“ gelten, zur Anwendung gekommen sind, weil eine eigene Gestaltungssatzung für das Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung zum Zeitpunkt der Sanierungsdurchführung nicht existierte.

Eine Konzentration von Mängeln und Missständen im Bauzustand ist heute innerhalb des Gebietes der 5. Sanierungsaufhebungssatzung nicht mehr anzutreffen. Mängel und Missstände sind nur noch vereinzelt, somit auf einzelnen Grundstücken, anzutreffen:

- Stiftstraße 6: Das Dach des barocken 2-geschossigen Prinzenhauses ist neu eingedeckt worden, so dass nach erfolgtem Eigentümerwechsel im Jahr 2016 die Sanierung des Gebäudes in kleineren Abschnitten in Eigenleistung vorgenommen wird.
- Weiterhin befindet sich in der Stiftstraße 10 ein repräsentatives Barockgebäude, das ursprünglich als Stiftgebäude (Gisela-Agnes-Stift) errichtet wurde. Eine grundlegende Sanierung ist hier ebenfalls erforderlich, doch war es der Verwaltung bisher nicht möglich, mit dem Eigentümer die Durchführung konkreter Maßnahmen abzustimmen. Das Gebäude ist im Wesentlichen an Studenten vermietet, so dass durch die Nutzung und Beheizung im Winter einem (weiteren) Verfall entgegengewirkt wird.
- Das gegenwärtig leerstehende Gebäude der Schwankhalle auf dem Gelände der ehemaligen Köthener Brauerei an der Springstraße ist umfangreich gesichert worden, wobei eine grundhafte Sanierung des Gebäudes nur in Verbindung mit einer konkreten Nachnutzung erfolgen kann.
- Darüber hinaus ist eine umfassende Sanierung für zwei private Wohngebäude (Gartenstraße 11 und Magdeburger Straße 53) noch ausstehend, sowie die Sanierung des Torhauses der ehemaligen Lutze-Klinik an der Langen Straße.

Im Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung wurden mit Mitteln aus den Förderprogrammen „Klassische Stadtsanierung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ etwa 15 private Baumaßnahmen gefördert (Hüllenförderung – Dach, Fassade, Fenster, Haustür). Eine Modernisierungsförderung erfolgte schwerpunktmäßig auf den Grundstücken Magdeburger Straße 4-7. Auf den Grundstücken Magdeburger Straße 26-28 wurde die Neuerrichtung von Gebäuden im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert. Vor diesem Hintergrund ist die Dynamik der Stadtsanierung durch die Mobilisierung privaten Kapitals und die indirekte Förderung von Bauherren durch steuerliche Abschreibungen als besonders wirkungsvoll zu bezeichnen.

Karte Gebäudezustand 1991/1999

Karte Gebäudezustand 2018

Ausstehend ist hingegen noch die Schließung der Baulücke Magdeburger Straße 3 sowie die Neuerrichtung von Gebäuden an der südlichen Gartenstraße gemäß Rahmenplan (Plan 10). Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch das besondere Städtebaurecht nicht mehr erforderlich.

Durch die umfassende Sanierung der Bausubstanz konnte ebenfalls der Leerstand entscheidend verringert werden: Waren im März 1993 bzw. September 1999 noch 28 Gebäude im Gebiet vollständig (15 Gebäude) bzw. teilweise (13 Gebäude) leerstehend, konnte der Leerstand heute auf 10 Gebäude – hiervon sind vier Gebäude vollständig leerstehend – reduziert werden. Als Problematisch stellt sich heute die (Nach)Nutzung leerstehender (Laden)Geschäfte, insbesondere auf der Westseite der Magdeburger Straße dar, die sich in sanierten Gebäuden befinden. Die Problematik des Leerstands von (kleineren) Ladengeschäften betrifft durchaus auch Grundstücke an der Haupteinkaufsstraße, der Schalaunischen Straße, und ist ursächlich dem veränderten Einkaufsverhalten, insbesondere durch die Zunahme des Online-Handels, zuzuschreiben. Diese Problematik ist damit bundesweit und auch in größeren Städten anzutreffen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die aktuell fünf vollständig leerstehenden Gebäude in der Regel durchaus Entwicklungsmöglichkeiten kurz- bis mittelfristig bestehen:

- Gartenstraße 11: Eine Reaktivierung des leerstehenden Gebäudes für Wohnzwecke ist derzeit nicht erkennbar und kann ausschließlich durch den Eigentümer initiiert werden.
- Magdeburger Straße 18: Das teilsanierte Gebäude ist verkauft worden, so dass die kurzfristige Fertigstellung der Sanierung mit anschließender Vermietung absehbar sind.
- Schwankhalle mit Wasserturm (Springstraße): Aktuell ist eine Nachnutzung noch nicht konkret erkennbar, wobei der Umbau in Verbindung mit der Bebauung der südlichen Gartenstraße und der weiteren Entwicklung des Schlosses derzeit eine der wahrscheinlichen Varianten darstellt.
- Stiftstraße 6: Durch den in 2016 erfolgten Eigentümerwechsel wird das Gebäude langsam in Eigenleistung saniert. Somit ist der Leerstand nur temporär vorhanden.
- Lutze-Klink (Lange Straße): Für den aktuell noch leerstehenden Flügel an der Langen Straße ist durch den Eigentümer eine Nutzung (ggf. altenbetreutes Wohnen) vorgesehen. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat sich durch Wechsel an der Spitze der Stiftung verzögert, ist aber kurz- bis mittelfristig zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass auch das leerstehende Torhaus an der Langen Straße saniert wird.

Durch die umfassende Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz hat sich das Nutzungsprofil im Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung deutlich geschärft:

Die Magdeburger Straße konnte ihre Funktion als Wohn- und Einkaufsstraße festigen. Hierbei muss jedoch davon ausgegangen werden, dass heute leerstehende Ladengeschäfte zukünftig ggf. andere Funktionen (Freie Berufe, Büro, Wohnung) aufnehmen werden, da diese aufgrund ihrer Größe und Lage abseits 1a-Verkaufslage nicht mit den aktuellen Anforderungen konkurrieren können. Die noch ausstehende Neubebauung des Grundstücks Magdeburger Straße 3 ist nach § 34 BauGB möglich.

In der Stiftstraße hat sich das in Ansätzen zum Zeitpunkt der Erhebung der Vorbereitenden Untersuchungen bereits bestehende Cluster aus Nutzungen für Bildung, Kultur und Religion sowie sozialen Zwecken dienende Nutzungen gefestigt und erweitert: Dieses Nutzungskluster wird gebildet durch die beiden Kirchen St. Agnus und St. Maria mit Gemeindehäusern sowie den Gebäuden der Evangelischen Grundschule, für deren bauliche Erweiterung die Grundstücke Magdeburger Straße 35-37 weiterhin zur Verfügung stehen –

die Abgrenzung zum öffentlichen Verkehrsraum erfolgt hier durch eine mannshohe Mauer. Zweckmäßig ergänzt wurde dieser Cluster durch den Neubau der Wohnanlage für Betreutes Wohnen der Volkssolidarität auf dem Eckgrundstück Kleiner Plan 12, wodurch der Stadtraum des Blockes zu den Straßen Stiftstraße sowie Großer und Kleiner Plan wieder gefasst werden konnte.

Das Grundstück der ehemaligen Lutze-Klinik (Springstraße 27/28) stellt auch heute noch einen eigenen Nutzungskomplex im Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung dar. Durch den Verkauf an die Kanzler von Pfau'sche Stiftung und die darauffolgende Errichtung eines Ersatzneubaus auf dem Grundstück Springstraße 27 für altenbetreutes Wohnen, konnte das Nutzungsprofil neu ausgerichtet und geschärft werden. Aktuell befinden sich auf dem Grundstück der Hahnemann Stift (betreutes Wohnen), ein Pflegedienst, ein Hospiz sowie eine Tagespflege für seelisch Behinderte. In dem derzeit noch leerstehenden Gebäudeflügel an der Langen Straße sollen Plätze für Tagespflege entstehen. Hervorzuheben ist das eingetragene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem neu geschaffenen Lutze-Park, westlich der Bebauung an der Springstraße, so dass über den Homöopathie-Pfad von der Wallstraße über den Magdeburger Turm und die Gartenstraße zum „Lutze-Park“ neue Wegeverbindungen und Grünflächen für die Allgemeinheit entstanden sind.

Das ehemalige Betriebsgelände der Köthener Brauerei wird nach umfänglichen Gebäudeabbrüchen im südlichen Teil vor allem durch die MIDEWA nachgenutzt. Für den nördlichen Teil ist eine Bebauung zu Wohnzwecken (Reihen- bzw. Einfamilienhäuser) als Pondon zur gegenüberliegenden Bebauung der nördlichen Gartenstraße nach § 34 BauGB möglich, aber noch ausstehend. Der Immissions- und Sichtschutz zum Betriebsgelände der MIDEWA erfolgt über eine mannshohe Mauer.

Plan Gebäudenutzungen 1993/1999

Plan Gebäudenutzungen 2018

#### 4.2.4. Zusammenfassung

Der Bereich der 5. Sanierungsaufhebungssatzung wies zum Zeitpunkt der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen erhebliche Struktur- und Funktionsschwächen auf:

- Der Gewerbestandort (ehem. Köthener Brauerei) in direkter Nähe zu Schloss, Lutze-Klinik und Innenstadt war im Erhalt/Ausbau nicht zukunftsfähig
- Um den Magdeburger Turm befand sich nach Flächenabrissen in ein städtebaulich erheblich ungeordneter Bereich
- Leerstand und Strukturschwäche kennzeichneten einen Großteil der das Gebiet prägenden Gebäude (St. Agnus-Kirche, Ev. Grundschule, Lutze-Klinik)
- Der Stadtraum war teilweise in Auflösung begriffen und erforderte Reparaturen, um die räumliche Fassung wieder herzustellen (Südseite des Baublocks Magdeburger Str./Springstr., Stiftstr./Kleiner und Großer Plan)

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, der zum Zeitpunkt der Erhebung der Vorbereitenden Untersuchungen über die Magdeburger Straße bis an den Marktplatz heranreichte, sich hätte manifestieren können. Durch den Einsatz verschiedener Förderprogramme konnte somit nicht nur strukturell, sondern vor allem auch funktional eine Aufwertung und Stabilisierung in diesem Bereich der Innenstadt erreicht werden. Nicht zuletzt wurde hierdurch auch die zentralörtliche Funktion der Stadt als Mittelzentrum durch folgende Funktionen gesichert: Evangelische Grundschule, Kirchen, Nutzungskomplex der Kanzler von Pfau'schen Stiftung (Springstraße 27/28) sowie altenbetreutes Wohnen der Volkssolidarität (Kleiner Plan 12).

#### 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 Magdeburger Straße und um den Magdeburger Turm im Wesentlichen abgeschlossen. Noch erforderliche Maßnahmen, wobei im Gebiet der 5. Sanierungsaufhebungssatzung vor allem der Abschluss der Revitalisierung des Betriebsgeländes der ehemaligen Köthener Brauerei zu nennen ist, können ohne Anwendung des besonderen Städtebauförderrechts durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach §§ 30, 34 BauGB, wobei über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz Fördermittel für den Abschluss von Ordnungsmaßnahmen (Neuherstellung des östlichen Gehwegs der Springstraße) und die Förderung von Baumaßnahmen zur Verfügung stehen.

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 Städtebaufördermitteln des Programms „Klassische Stadtsanierung“ zu gewähren. Unabhängig hiervon liegt das Gebiet der 5. 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 07.02.2019 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 5. 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 154 Grundstücken/Grundstückseigentümern befinden sich 52 Grundstücke im Sanierungsgebiet, welches im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird und damit nicht der Ausgleichsbetragspflicht unterliegen,

Von den insgesamt 62 ablösepflichtigen Grundstücken/Grundstückseigentümern haben bisher 39 Grundstückseigentümer eine Vereinbarung mit der Stadt Köthen zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge abgeschlossen und bereits gezahlt.

Bisher sind im Teilgebiet per Vertrag 117.344,00 € € vereinnahmt und sind/werden wieder im Sanierungsgebiet verausgabt, wobei der Abschlag für die vorzeitige Ablöse insgesamt 29.336,00 € beträgt.

Zusätzlich wurden für 16 Grundstücke von den Grundstückseigentümer Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung i. H. v. insgesamt 86.683,04 € abgeschlossen, wobei der Abschlag 5.648,46 € beträgt. Davon wurden im Jahr 2010 lt. Vereinbarung 11.776,00 € gezahlt, wobei der Abschlag 2.944 € beträgt. Im Jahr 2018 werden lt. Vereinbarung 55.307,04 € zur Zahlung fällig, wobei der Abschlag 2.304,46 € beträgt. Im Jahr 2019 werden lt. Vereinbarung 19.600,00 € zur Zahlung fällig, wobei der Abschlag 400 € beträgt.

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

Von den verbleibenden ablösepflichtigen 7 Grundstücken/Grundstückseigentümern werden nach heutigen Erkenntnissen voraussichtlich per Bescheid Ausgleichsbeträge in Höhe von 11.140,00 € 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 5. Teilaufhebungsbereich Magdeburger Straße und um den Magdeburger Turm 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)
- Bebauungsplan Nr. 19 „Lange Straße“
- Gestaltungssatzung „Innenstadt-Köthen“ (im Entwurf)

#### Begründung zur 5. Sanierungsaufhebungssatzung

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 Magdeburger Straße und um den Magdeburger Turm 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.

## 5. Fotodokumentation

Magdeburger Straße 1



Vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018

Magdeburger Straße 5



Vor Aufnahme in das Gebiet



2018

Magdeburger Straße 6



Vor Aufnahme in das Gebiet



2018

Magdeburger Straße 7



vor Aufnahme



2018

Magdeburger Straße 9



Vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018

Magdeburger Straße 11



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018

Magdeburger Straße 17



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018

Magdeburger Straße 26-27



Vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018

Magdeburger Straße 46/46



Vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018

Magdeburger Straße 50-52



Vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018

Springstraße 26-27



Vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2018