

Anlage 1

zur

Satzung

der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Tangerhütte Nord-Ost“ vom 26.04.2001 (Sanierungsaufhebungssatzung)

Abschlussbericht

Inhalt

| | | |
|------|---|----|
| 0. | Vorbemerkung | 2 |
| 1. | Die Gesamtmaßnahme | 4 |
| 1.1. | Auszugsweise Darstellung der im Untersuchungsgebiet „Tangerhütte Nord-Ost“ zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände | 4 |
| 1.2. | Wesentliche städtebauliche Ziele der Sanierungsmaßnahme „Tangerhütte Nord-Ost“ | 7 |
| 2. | Erfolgte teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung | 9 |
| 3. | Beurteilung der Sanierungsergebnisse für das aktuell verbliebene Sanierungsgebiet | 10 |
| 3.1. | Kostenaufstellung | |
| 4. | Aufhebung der Sanierungssatzung | 12 |
| 5. | Abschließende Beurteilung der städtebaulichen Sanierung und Abwägung zur weiteren Entwicklung des Gebiets „Nord-Ost“ | 14 |

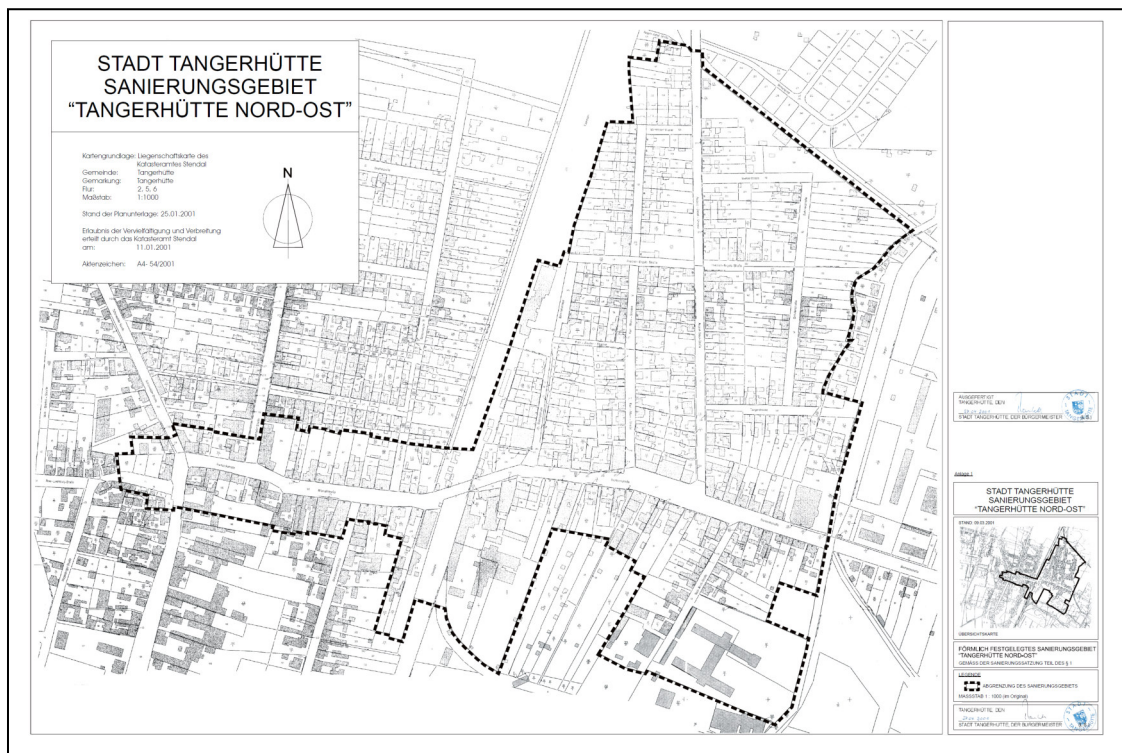
0. Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschließt am 04.09.1997 die Durchführung von "Vorbereitenden Untersuchungen" nach § 141 Abs. 3 BauGB (Beschluss Nr. 40/97). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.10.1997 im Amtsblatt des Landkreises Stendal. Am 28.10.1998 findet eine Bürgerversammlung statt.

Zum 01.01.1998 erfolgte die Aufnahme des Gebiets „NORD-OST“ der Stadt Tangerhütte in das Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“.

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschließt nach Abstimmung mit dem MLV und dem damaligen Regierungspräsidium Magdeburg am 14.04.1999 die Erweiterung des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss Nr. 13/99). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 05.05.1999 im Amtsblatt des Landkreises Stendal.

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschließt am 26.04.2001 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Tangerhütte Nord-Ost“ mit einer Fläche von 31,2 ha. Die Sanierungsatzung wird am 02.05.2001 rechtskräftig.



Plan 1
Plan des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Nord-Ost“, 2001.

Die Förderung im Rahmen dieses Programms endete mit dem Bewilligungsbescheid vom 29.08.2008 für das Programmjahr 2008, ohne dass die im Gebiet nachgewiesenen städtebaulichen Missstände vollständig beseitigt waren. Die Fördermittel standen in den Haushaltsjahren 2008 und 2009 zur Verfügung.

Die förderseitige Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Fördermittelgeber ist mit Stichtag 31.12.2021 bis zum Ende des Jahres 2022 vorzunehmen.

1. Die Gesamtmaßnahme

1.1. Auszugsweise Darstellung der im Untersuchungsgebiet „Nord-Ost“ zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet zahlreiche städtebauliche Missstände nachgewiesen (s. Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, B.A.U-FORM, März 2001).

Städtebauliche Mißstände struktureller, hygienischer und substanziieller Art

- Der Wohn-, Handels-, und Gewerbestandort erfüllt die Funktion als Stadtzentrum nicht in dem notwendigen Umfang; trotz der im Gebiet ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, der freiberuflich bzw. in vergleichbarer Art Tätigen sowie der gewerblichen und gastronomischen Einrichtungen.
- Die administrative Zentrumsfunktion wird unzureichend mit öffentliche Einrichtungen ausgefüllt, die zugleich erhebliche Funktions- und Substanzschwächen aufweisen.
- Der Weiterbestand und die Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind gefährdet, ihre überregionale Wirksamkeit wird zunehmend erschwert.
- Räume für die Betreuung älterer bzw. behinderter Einwohner sind nicht bedarfsentsprechend bzw. nicht vorhanden.
- Aufgrund der vorhandenen Defizite besteht ein Image-Problem.
- Die Erfüllung der ureigensten Aufgaben des Gebiets als Stadtzentrum im Verflechtungsbereich ist damit nicht bzw. in Teilbereichen nur ungenügend gegeben.
- Es liegt eine gefährdete Bausubstanz vor, da ca. 20 % der Gebäude mittlere Mängel und Schäden, ca. 33 % der Gebäude schwerwiegende Mängel und Schäden und ca. 8 % der Gebäude schwere Bauschäden aufweisen.
- Die Bausubstanz ist grundsätzlich überaltert, da ca. 91 % vor 1914 errichtet worden. Gleichzeitig sind jedoch nur 8 Baudenkmale ausgewiesen und für 4 Objekte Denkmalverdacht begründet worden.
- Es besteht teilweiser oder vollständiger Leerstand von Wohn- und Gewerberaum Hauptgebäuden und den Nebengebäuden.
- Für verschiedene Grundstücke ist eine grundlegende Neustrukturierung aufgrund veränderter Anforderungen oder zur städtebaulichen Entwicklung wahrscheinlich bzw. erforderlich.
- Unmittelbar östlich der Bahntrasse bestehen erhebliche, durch Leerstand hervorgerufene Mißstände.
- Die technische Infrastruktur ist in Teilbereichen überaltert oder/und entspricht häufig nicht den geltenden Anforderungen bzw. ist z.T. überhaupt nicht vorhanden. In der überwiegenden Anzahl der Straßen besteht kein Abwasserkanal. Die vorhandenen Abwassersysteme sind als Mischsystem ausgelegt und die Straßenbeleuchtung ist durchgängig zu erneuern.

Städtebauliche Mißstände funktioneller Art

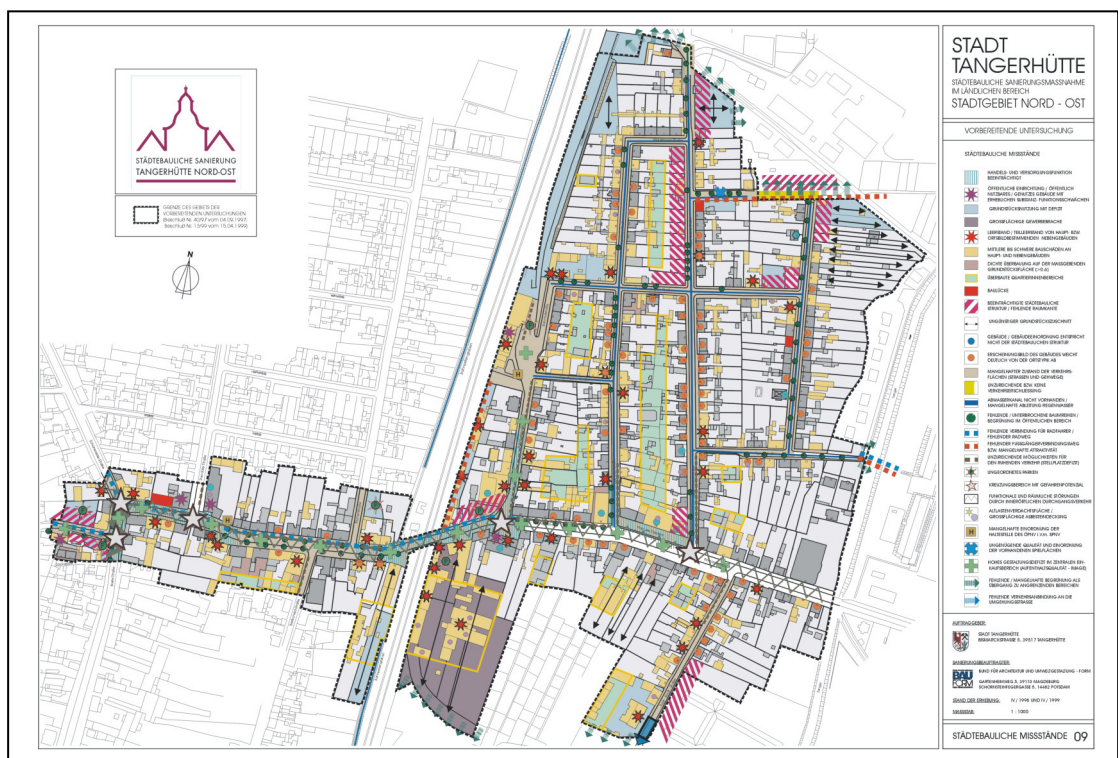
- Die Straßen und Gehwege des Untersuchungsgebietes weisen durchgängig schwere Schäden und funktionale Beeinträchtigungen auf (Ausnahme östlicher Abschnitt der Bismarckstraße und Teile der Tangerstraße).
- Die Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind unzureichend, verbunden mit Beeinträchtigungen der Wohn-, Handels- und Versorgungsfunktion in der Bismarckstraße und den unmittelbaren Anschlußbereichen der einmündenden Straßen.
- Unbebaute Grundstücke oder Teilflächen werden als ungeordnete Parkplätze genutzt.
- In der Bismarckstraße treten stärkere Belastungen hauptsächlich durch den erhöhten Ziel- und innerörtlichen Durchgangsverkehr auf.
- Für den östlichen Bereich des Gebiets besteht keine unmittelbare Anbindung an die Umgehungsstraße.
- Die Bushaltestellen und ihre Einordnung entsprechen nicht den Anforderungen.
- Die Anbindung des ÖPNV (Bus) und des SPNV (Bahn) an die Stadt und das Umfeld; einschließlich der Situation des Park + Ride sind unbefriedigend.
- An mehreren Kreuzungsbereichen besteht ein erhöhtes Gefahrenpotenzial aufgrund von Unübersichtlichkeit und unbefriedigender Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem mangelhaften Straßenausbau.
- In der stark verkehrsbelasteten Bismarckstraße und den in westlicher Richtung weiterführenden Straßen ist die Sicherheit der Radfahrer aufgrund des fehlenden Radweges nicht gewährleistet.
- Es sind keine separaten und attraktiven Fußwegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebietes, aus dem Untersuchungsgebiet in angrenzende Stadtgebiete sowie in den angrenzenden Landschaftsraum vorhanden.
- Es sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Städtebauliche Mißstände stadtgesterischer Art

- Es besteht eine mangelhafte Gestaltung und geringe Attraktivität aller Straßen und Gehwege sowie des Straßenraumes insgesamt.
- Ergänzungsbedarf an Bäumen besteht grundsätzlich in den Straßen des Gebiets, wo die räumlichen Voraussetzungen bestehen. Darüber hinaus sind zahlreiche Ersatzmaßnahmen an überalterten bzw. geschädigten Bäumen erforderlich.
- Die aus dem historischen Kontext heraus realisierte Bebauung aus dem späten 19. und frühen 20. Jh. mit der differenzierten, typischen Gestaltung der straßenbegleitenden Hauptgebäude im Zusammenwirken mit den untergeordneten Nebengebäuden ist vielfach durch Umgestaltung oder Abbruch verändert worden.
- Die Übergänge in angrenzende Gebiete und Bereiche mit anderer Nutzung (z.B. Eisenwerk, Landschaft) entsprechen weitgehend dem Stand zu Beginn des 20. Jh. oder sind städtebaulich ungeordnet bzw. gestalterisch unbefriedigend.

Zusammenfassend war festzustellen, dass

- das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Mißstände aufwies,
- die Mißstände umfassend und übergreifend waren, da das Gebiet insgesamt nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprach und das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt war, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
- überdurchschnittliche Konzentrationen von städtebaulichen Mißständen im mittleren und westlichen Bereich der Bismarckstraße und dem westlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets sowie im Bereich der Bahnhof-, Bebel- und im Nordabschnitt der Schillerstraße auftraten.
- in den übrigen Bereichen die Mißstände überwiegend im Straßen- und Abwasserbereich, in der teilweise hohen Grundstücksüberbauung, im Leerstand sowie dem schlechten Bauzustand einer erheblichen Gebäudeanzahl lagen.
- die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gerechtfertigt ist.



Plan 3
 Darstellung der städtebaulichen Mißstände im Untersuchungsgebiet „Nord-Ost“, 2001.

1.2. Wesentliche städtebauliche Ziele der Sanierungsmaßnahme „Tangerhütte Nord-Ost“ (Stand 2001)

Grundsätzliches Ziel der Sanierung

Das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „Nord-Ost“ von Tangerhütte bestand in der Beseitigung der nachgewiesenen städtebaulichen Missstände und der Entwicklung des Zentrumsbereiches der Stadt Tangerhütte.

Stadtgestalt

Hinsichtlich der Stadtgestalt galt es, die bestehenden Baufluchten und die Maßstäblichkeit der ein- bis dreigeschossigen Gebäude zu erhalten und dabei das Prinzip der Quartierstrukturen zu respektieren.

Die ortsbildprägende Fassadengestaltung mit Putzfassaden war nicht durch weitere Verkleidungen mit Kunststoffoberflächen zu verunklären. Denkmale und ortsbildprägende Gebäude sollten im Mittelpunkt von Erhaltungsmaßnahmen stehen.

Nutzung

Das wesentliche Sanierungsziel bezogen auf die Nutzung war die Stabilisierung und Entwicklung des Zentrums entlang der Bismarckstraße. Dieser Bereich sollte mit seiner zentralen Funktion innerhalb der Gemeinde funktional und gestalterisch aufgewertet und gestärkt werden.

Die Maßnahmen sollten vorhandene Einzelhandelsstrukturen stabilisieren, Chancen für Neuan siedlungen von Einzelhandelsunternehmen verbessern und die Wohnnutzung im Gebiet festigen. Allerdings reduzierte sich hier in den ersten Jahren nach der Wende die Einwohnerzahl. Es galt daher auch, das Wohnen zu stabilisieren und die Schaffung neuen Wohnraums zu befördern. Dementsprechend musste der Sanierungsstau an der Bausubstanz abgebaut werden. Allerdings konnten Modernisierungen und Instandsetzungen der privaten Bausubstanz im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufgrund der begrenzten Finanzmittel grundsätzlich nicht gefördert werden.

Die Attraktivität des Stadtbereiches und der zentralen Versorgungsachse sollte erhöht werden. Sie sollte ein vitaler Standort von Handel, Dienstleistungen und Handwerk, öffentlicher Verwaltung und Büronutzungen, Gastronomie und des Wohnens in belebender Mischung werden (Hauptgeschäftszone).

Auch Funktions- und Substanzschwächen der öffentlichen Einrichtungen sollten beseitigt werden. Im Zuge der Kommunalreform wurde die Verwaltung zusammengelegt (Einheitsgemeinde) und das Rathaus musste erweitert werden.

Anstelle der nicht mehr benötigten Schule sollte eine Stellplatzanlage und eine Grünfläche entstehen.

Mit der Umsetzung dieser Ziele sollte eine zunehmende Attraktivität erreicht werden, die auch dazu beitragen würde, den Wohnungsleerstand zu vermindern.

Infrastruktur und Verkehr

Neben den funktionalen Schwerpunkten, wie z.B. die Sicherung und Ausbau der Zentrumsfunktion und die Erhaltung und Integration nichtstörender Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen zur Beibehaltung der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten sind insbesondere Schwerpunkte die Verbesserung der Infrastruktur und der Verkehrssituation.

An erster Stelle und als Investitionsschwerpunkt stand daher der grundlegende Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen in Anlehnung an die ortsbildtypische Struktur und Gestaltung. Parallel waren die Ver- und Entsorgungssysteme zu erneuern.

Beim Straßenausbau der Bismarckstraße (innerstädtische Ost-West-Achse) waren neben den Erfordernissen des fließenden Verkehrs auch die Anforderungen des ruhenden Verkehrs der Haupteinkaufsstraße und die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Auf Grund des Verkehrsaufkommens waren in der Bismarckstraße Radwege anzulegen.

Die übrigen Straßen sollten bezogen auf ihre Wohnfunktion ausgebaut werden. Allerdings war bei der Rudi-Arndt-Straße die Anbindung der Fa. Technoguss zu berücksichtigen und bei der Bebelstraße eine Erschließungsfunktion für den nördlich der Bismarckstraße gelegenen Teil des Stadtgebietes zwischen Bahnlinie und Tanger.

Die Situation des ÖPNV / SPNV war zu verbessern mit einer Optimierung der Umsteigebeziehungen und der Anbindung an die Stadtstruktur. Dieses Vorhaben sollte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vorbereitet und im Schnittstellenprogramm des Landes (NASA) durchgeführt werden.

Grün-, Erholungs- und Spielflächen

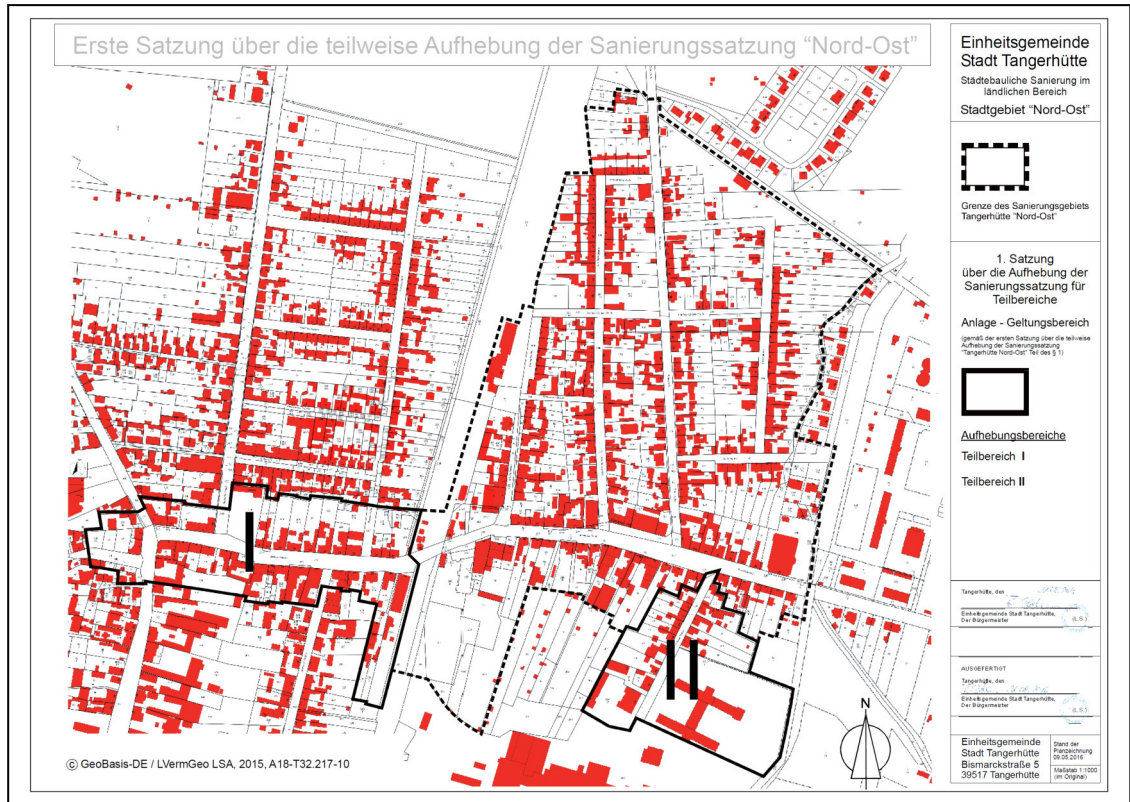
Als Ziele im Bezug auf die Grün-, Erholungs- und Spielflächen waren benannt u.a. die Einordnung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen und die Pflege und Ergänzung des Baumbestandes.

Komplexität

Es wurde eingeschätzt, dass zur Umsetzung dieser Zielsetzungen mit der Beseitigung von Brachflächen und mit Gebäudeabrissen verbunden sein wird und dies in Teilbereichen eine umfassende städtebauliche Neuordnung erforderte.

2. Erfolgte teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung

Für räumlich abzugrenzende Teilbereiche des Sanierungsgebiets wurden die Sanierungsziele bereits zu einem früheren Zeitpunkt erreicht und die sich aus den Vorschriften des Sanierungsrechts ergebenden Beschränkungen des Eigentums und anderer Rechtspositionen waren nicht mehr erforderlich. Somit konnte die Sanierungssatzung für die „Bismarckstraße“ (Teilbereich I, Abschnitt westlich des Bahnlinie) und die „Rudi-Arndt-Straße“ (Teilbereich II) mit Beschluss des Stadtrates am 15.06.2016 aufgehoben werden (BV 400/2016).



Plan 4

Darstellung der Teilbereiche I und II des Sanierungsgebiets „Tangerhütte Nord-Ost“, für die bereits 2016 die Sanierungssatzung aufgehoben wurde.

3. Beurteilung der Sanierungsergebnisse für das aktuell verbliebene Sanierungsgebiet

Die fachlich umfassenden und anspruchsvollen Sanierungsziele konnten bis heute nur teilweise erreicht werden.

Baumaßnahmen und Stadtgestalt

Während des bisherigen Zeitraums der Sanierungsmaßnahme wurden nur vereinzelte Gebäude neu errichtet bzw. bauliche Anlagen abgebrochen. Die bestehenden Baufluchten und die maßstäblichen ein- bis dreigeschossigen Gebäude blieben damit erhalten.

Die Sanierung von Gebäuden erfolgte von den Eigentümern, da für Baumaßnahmen grundsätzlich Städtebauförderungsmittel standen nicht zur Verfügung standen.

Am Gebäude Bismarckstraße 34 wurden als URBAN 21-Projekt Fenster und Türen erneuert.

Ordnungsmaßnahmen, Nutzung und Verkehr

Das gegenwärtig noch bestehende Sanierungsgebiet ist seit jeher vom Wohnen geprägt. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Nutzungsstruktur kaum verändert. Dies wird auch für die künftige Entwicklung angenommen. Allerdings ist von einem weiteren Rückgang der gegenwärtig im Ostabschnitt der Bismarckstraße noch vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte auszugehen.

Hinsichtlich des Wohnens verläuft die Entwicklung im Sanierungsgebiet ähnlich wie in der Gesamtstadt, d.h. ein langsamer, stetiger Rückgang einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung.

Im Zuge des Ausbaus des „Schnittstelle“ über das entsprechende Landesprogramm erfolgten 2001 der Grunderwerb und die Baufeldfreilegung im Rahmen der Städtebauförderung (bis 2004).

Die Regenwasserkonzeption „Nord-Ost“ (1999) und der Ausbau des westlich der Bahnlinie gelegenen Bahnseitengrabens (2006) waren auch Voraussetzungen für den Straßenausbau, ebenso die Herstellung des Regenwasserkanals von der Bebelstraße zum Vorfluter (2008).

Beim Straßenausbau wurde eine durchgehende Gestaltungslinie verfolgt, die grundsätzlich zur Stärkung des Stadtbildes bei künftigen Ausbaumaßnahmen beibehalten werden sollte.

Der vierte Abschnitt der Bismarckstraße (zwischen Bahnhofstraße und Bahnübergang) und der erste Abschnitt der Bahnhofstraße wurden bereits 1998 bzw. 1999 fertiggestellt.

Der grundhafte Ausbau der für die Gebietserschließung wichtigsten Nord-Süd-Achse „Bebelstraße“ konnte 2020 mit Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau-Ost“ abgeschlossen werden.

Weitere Ordnungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Anmerkung: Der zwischen der Bahnhofstraße und dem Tanger gelegene Abschnitt der Bismarckstraße wurde bereits vor dem Beschluss der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ ausgebaut.

Auflistung der im aktuell noch bestehenden Sanierungsgebiet realisierten Vorhaben

Ordnungsmaßnahmen

- Straßenausbau incl. Regenwasserkanal, Straßenbeleuchtung und Leitungsverlegung
 - 4. Bauabschnitt Bismarckstraße
 - 1. Bauabschnitt Bahnhofstraße
 - Bebelstraße
- Ausbau Regenwasserkanal Bebelstraße bis zum Vorfluter
- Bahnhofstraße Kanalsanierung
- Baufeldfreimachung "Schnittstelle"
- Ausbau der Schnittstelle (Teilflächen und Anlagen östlich der Bahnlinie, i.V.m Schnittstellenprogramm des Landes S-A)
- Grunderwerb im Zuge des Straßenausbaus und der Schnittstelle

Baumaßnahmen:

- Bismarckstraße 34 – Förderung der Erneuerung Fenster und Türen (URBAN21-Projekt)

Teil der Gesamtmaßnahme waren „vorbereitende Maßnahmen“, die sich grundsätzlich auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogen haben:

- Vorbereitende Untersuchungen
- Vorbereitung und Beschluss der Sanierungssatzung und Satzung zur Teilaufhebung
- Luftbildaufnahmen, Fotodokumentation, Plangrundlage
- Öffentlichkeitsarbeit – Faltblätter
- Gesamtplanung „Regenwasserkanal Nord-Ost
- Verkehrsgutachten Bahn
- Städtebauliche Studie Bismarckstraße / Schnittstelle
- Entwurfsvermessung Sanierungsgebiet
- Fortschreibung SEK
- Tätigkeit des Sanierungsbeauftragten 1998-2020
- Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

3.1. Kostenaufstellung

Für die Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie die vorbereitenden Maßnahmen wurden bis Ende 2020 Städtebau- und sonstige Fördermittel, Eigenmittel sowie zweckgebundene Einnahmen eingesetzt von insgesamt ~4,134 Mio. €.

Davon sind ~2,21 Mio. € den Ordnungs- und Baumaßnahmen den bereits aus der Sanierungsmaßnahme entlassenen Aufhebungsgebieten I und II (Bereiche westliche Bismarckstraße und Rudi-Arndt-Straße) zuzuordnen.

Die im Zuge des Ausbaus der Schnittstelle getätigten Ausgaben im Rahmen des Förderprogramms des Landes (NASA) und der Bahn AG sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

Die 2019 aktualisierte Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht wies für die weitgehende Umsetzung der ausgewiesenen Sanierungsziele, insbesondere für den Straßenausbau, einen Finanzmittelbedarf bis zum Programmjahr 2026 von fast 2,9 Mio. € aus, der in Anbetracht der aktuellen Preisentwicklung erneut anzupassen wäre.

4. Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Sanierungsmaßnahme „Tangerhütte Nord-Ost“ wurde am 04.09.1997 mit dem Beschluss des Stadtrates über die Durchführung von "Vorbereitenden Untersuchungen" nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet und zum 01.01.1998 erfolgte die Aufnahme in das Landesprogramm „Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich“.

Am 26.04.2001 hat der Stadtrat die Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ beschlossen.

Im Rahmen des Landesprogramms wurden bereits seit 2008 keine Fördermittel mehr bereitgestellt. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wurde jedoch als Programmkommune in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen. Für das Fördergebiet „Nord-Ost“ (flächengleich mit dem Sanierungsgebiet „Tangerhütte Nord-Ost“) wurden erstmalig für das Programmjahr 2014 Fördermittel bewilligt (für den abschließenden Ausbau der Bebelstraße).

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat zum 15.06.2016 die 1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ beschlossen.

In den verbliebenen Teilbereichen sollte die Sanierungsmaßnahme unter Einbeziehung von Städtebauförderungsmitteln weitergeführt werden mit dem grundsätzlichen Schwerpunkt der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen. Beabsichtigt waren der Ausbau folgender Straßen (alphabetisch geordnet):

- Bahnhofstraße, 2. Bauabschnitt
- Friedrich-Engels-Straße
- Fritz-Reuter-Straße
- Karl-Marx-Straße
- Schillerstraße
- Tangerstraße
- Wiesenstraße
- Winkelmannstraße.

Von 2015 bis 2020 hat die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wiederholt Folgeanträge im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ gestellt. Diese wurden seitens des Fördermittelgebers jedoch nicht berücksichtigt, bis auf eine Bewilligung im Programmjahr 2018 von 4.995,00 € für Ausgaben zur Betreuung der Gesamtmaßnahme bis 2022.

Im Jahr 2020 wurde die Städtebauförderung seitens des Bundes neu gegliedert, sodass das Programm „Stadtumbau Ost“ nicht mehr weiterbesteht. An seine Stelle treten die Programme „Wachstum und Erneuerung“ bzw. „Lebendige Zentren“. (Anmerkung: Die Neuordnung erfolgte erst, nachdem die Förderanträge des Programmjahres 2020 bereits innerhalb der bisherigen Programmstruktur gestellt waren.)

Im Jahr 2021 wurde seitens der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte kein Förderantrag für das Gebiet „Nord-Ost“ gestellt.

Die mittelfristige Finanzplanung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte weist für den Zeitraum bis 2025 keine Finanzmittel aus, die zur Weiterführung der Fördermaßnahme „Nord-Ost“ verwendet werden könnten. Trotzdem wäre für das verbliebene Sanierungsgebiet weiterhin der § 144 Baugesetzbuch (BauGB) über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge anzuwenden.

Andererseits ist die Gemeinde mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) durch § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB dazu verpflichtet, bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

→ Jedoch gilt für Sanierungssatzungen, welche vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, die Überleitungsvorschrift in § 235 Abs. 4 BauGB. Diese besagt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind.

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 die Sanierungssatzung „Nord-Ost“ beschlossen. Mit der Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB wurde die Sanierungssatzung am 02.05.2001 rechtsverbindlich.

Da die Satzung vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden ist, ist diese gemäß § 235 Abs. 4 BauGB mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zum 31.12.2021 aufzuheben.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar.

Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §144 BauGB. Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG
- sowie das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind. Zum Stichtag der Rechtskraft dieser Sanierungsaufhebungssatzung ist durch den Gutachterausschuss des Landkreises Stendal die sanierungsbedingte Wertsteigerung abschließend zu ermitteln.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 235 Abs. 4 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen.

Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

5. Abschließende Beurteilung der städtebaulichen Sanierung und Abwägung zur weiteren Entwicklung des Gebiets „Nord-Ost“

Die Sanierungsziele konnten auf Grund unzureichender Fördermittel und Eigenmittel nur teilweise erreicht werden.

Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB ist die Sanierungssatzung zum 31.12.2021 jedoch aufzuheben. Dies umfasst entsprechend auch die sich aus den Vorschriften des Sanierungsrechts nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) ergebenden Beschränkungen des Eigentums und anderer Rechtspositionen.

Eine Verlängerung der Frist für die Durchführung der Sanierung über den 31.12.2021 hinaus per einfachen Beschluss ist gemäß § 142 Abs.3 Satz 4 BauGB grundsätzlich möglich, wäre jedoch faktisch auf Grund der nicht verfügbaren Finanzmittel nicht gerechtfertigt.

Als Grundzentrum besteht für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die Chance, das Gebiet „Nord-Ost“ auch im Rahmen von anderen geeigneten (Städtebau)Förderungsprogrammen weiter zu entwickeln.

Städtische Baumaßnahmen lassen sich, sofern personelle und finanzielle Ressourcen bereitstehen, mit Städtebaufördermitteln auch ohne Sanierungssatzung flankieren.

Dabei werden künftig als wesentliche Bestandteile Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in einem zu aktualisierenden Gesamtkonzept zu verankern sein.

Darüber hinaus ist eine Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht über den gesamten beabsichtigten Förderzeitraum erforderlich.

Die seitens der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestehenden Ziele und Möglichkeiten sollten mit den Fördermittelgebern erörtert werden.