

## **Bekanntmachung der Satzung der Stadt Saalfeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Kernstadt Saalfeld“ entsprechend § 142 Abs. 1 und 3 BauGB und der Erteilung der Genehmigung**

1. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat in seiner Sitzung am 16. 10. 1997, Beschluß-Nr. 369/96, folgende Satzung beschlossen:

Aufgrund der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) und der §§ 2, 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. 08. 1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 1995 (GVBl. S. 200), beschließt der Stadtrat der Stadt Saalfeld auf seiner Sitzung am 16. 10. 1996 folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher bezeichneten Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt 29 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Kernstadt Saalfeld“.

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab M 1:1250 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01. 10. 1996 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

### **§ 2**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluß der §§ 152-156 BauGB durchgeführt.

### **§ 3**

#### **Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Satzung wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes als Verwaltungsbehörde vom 17. 06. 1997, Az. 211-4622.10-SLF-077, gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 08. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11. 1994 (GBl. I, S. 3486), genehmigt.

2. Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht. Der dieser Bekanntmachung beigelegte Übersichtsplan dient nur der Information, der zur Satzung gehörende Lageplan im Maßstab M 1:1250 kann im Stadtplanungsamt, Am Blankenburger Tor 16 a, zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

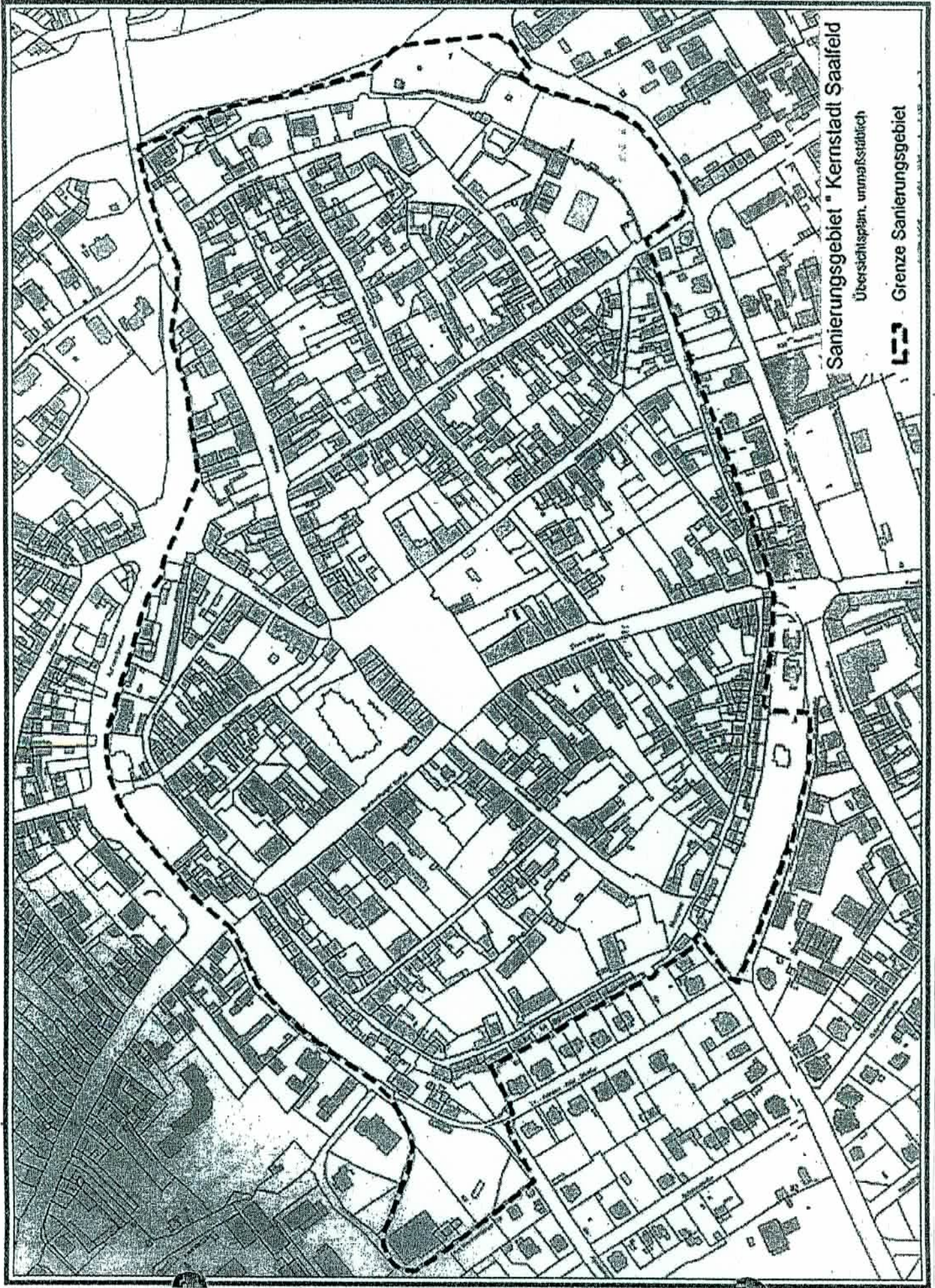
Saalfeld, den 13. 08. 1997

gez.  
Beetz  
Bürgermeister

Hinweis:

Die Lagepläne wurden aus drucktechnischen Gründen dieser Ortsrechtssammlung nicht beigelegt  
!





**Sanierungsgebiet "Kernstadt Saalfeld"**

Übersichtspl. an. ummaßtlich

**LS** Grenze Sanierungsgebiet



## **Informationen zum Sanierungsgebiet „Kernstadt Saalfeld“**

Sinn und Zweck der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Baugesetzbuch soll es sein, bestehende Mängel und Konflikte, die das Wohnen und Arbeiten in einem Stadtbereich beeinträchtigen und seine weitere Entwicklung in wichtigen Aspekten behindern oder erschweren, zu beseitigen. Das Spektrum solcher wesentlicher Mißstände ist weit gefächert und von den jeweiligen örtlichen Besonderheiten bestimmt, wobei sich städtebauliche, stadtgestalterische, funktionale und strukturelle Probleme stets überlagern.

Auch in Saalfeld entstanden in den letzten Jahrzehnten Problemgebiete mit einer solchen Mißstandshäufung, die die Anwendung des Sanierungsrechtes als besonderes städtisches Steuerungs- und Eingriffsinstrumentarium rechtfertigen.

Insbesondere die historische Altstadt, gebildet aus der Kernstadt innerhalb des mittelalterlichen Mauerringes und den ihr nördlich vorgelagerten frühmittelalterlichen Vorstädten, ist als potentielle Sanierungsgebiet 1991/92 umfassend untersucht worden. Mit der nun rechtswirksam gewordenen Sanierungssatzung für den Bereich der Kernstadt wurde eine neue Qualität in der Vorbereitung und Durchführung notwendiger Maßnahmen erreicht.

### **Ziele im Sanierungsgebiet**

Die für die konsequente und überschaubare Durchführung des Sanierungsverfahrens unabdingbare städtebauliche Rahmenplanung, neben der Sanierungssatzung grundsätzliches Instrument der Altstadterneuerung, befindet sich gegenwärtig in der Erarbeitung.

Ziel dieser Rahmenplanung ist es, alle Teilaspekte, die die Altstadtentwicklung betreffen, gegeneinander abzuwägen, um zu einer integrierten Gesamtplanung zu gelangen, die die einzelnen Fachplanungen im wesentlichen aufeinander abstimmt.

Der Prozeß der Altstadterneuerung in Saalfeld soll prinzipiell die Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung der wertvollen historischen Stadtstrukturen und des einmaligen Stadtbildes mit den heutigen Erfordernissen zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsbedingungen und den modernen Ansprüchen an Handel, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung bestmöglich miteinander verbinden. Die davon abgeleiteten Ziele sind nachfolgend im Überblick aufgeführt:

### 1. Erhaltung und Ergänzung des Stadtbildes und der historischen Stadtstrukturen

Die Saalfelder Altstadt soll als bedeutendes Beispiel mittelalterlicher Stadtbaukunst sowohl in ihrer städtebaulichen Struktur als auch in ihrem wertvollen stadtbildprägenden Gebäudebestand erhalten und weiterentwickelt werden durch

- die Sanierung der Kulturdenkmäler und stadtbildprägenden Gebäude
- eine umfassende Stadtbildpflege
- vorrangige Baulückenschließung gegenüber Abriß und Ersatzneubau
- den Erhalt und die Wiederherstellung der Raumstruktur in allen öffentlich zugänglichen Bereichen
- die Erhaltung der Wesensmerkmale der Flurstücksordnung im Stadtkörper und der Flurstücksgliederung im Quartier
- behutsame Einordnung von Neu- und Erweiterungsbauten
- Zonierung der Nutzungsdichte in den Blockinnenbereichen, Verzicht auf vollständige Quartierentkernung.

### 2. Weiterentwicklung des Wohnens in der Kernstadt

Die Wohnnutzung soll als wesentliche Nutzungsart in den Altstadtquartieren durch ein differenziertes Angebot an Wohnraum, verbunden mit einer zeitgemäßen wohnbezogenen Versorgungs- und Freiraumstruktur, gefestigt und ausgebaut werden.

Dazu ist erforderlich,

- Wohngebäude zu sanieren und neu zu errichten
- Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen, zu verlagern
- wohnungsnahen Gärten und Grünflächen zu erhalten bzw. zu schaffen
- die wohnbezogene soziale Infrastruktur abzusichern.

### 3. Stärkung der Kernstadt als Schwerpunkt für Handel, Dienstleistungen und Fremdenverkehr

Die Kernstadt soll in ihrer Funktion als Versorgungsschwerpunkt der Gesamtstadt und des Umlandes und als touristisches Zentrum gestärkt und ausgebaut werden durch

- den Erhalt und die Entwicklung einer kleinteiligen, qualitativ vielseitigen und attraktiven Einzelhandelsstruktur
- die Weiterentwicklung der Hauptgeschäftszonen Blankenburger Straße/Obere Straße und Brudergasse/Saalstraße und der Erweiterungszone Fleischgasse/Köditzgasse als vorrangige Standorte von Einzelhandels- und Dienstleistungs-



einrichtungen

- die weitere Sanierung und den Neubau von Gebäuden mit Geschäftsnutzung, verbunden mit einer intensiveren Grundstücksüberbauung entlang der Hauptgeschäftszonen
- den Ausbau eines qualitativ und quantitativ differenzierten Beherbergungs- und Gastronomieangebotes.

#### 4. Altstadtverträgliche Verkehrserschließung

Die Erreichbarkeit der Kernstadt soll für alle Verkehrsteilnehmer, differenziert nach Nutzergruppen und organisiert als konfliktfreies ausgewogenes Nebeneinander der Verkehrsarten, gewährleistet werden durch

- das Freihalten vom Durchgangsverkehr mit Ausnahme der Hauptsammel- und Sammelstraßen
- die mögliche Ausweitung des Fußgängerbereiches auf die Obere Straße und den Westteil der Saalstraße unter weitgehender Einbeziehung des Marktes
- die Ausweisung und Gestaltung der übrigen Straßen- und Platzflächen als verkehrsberuhigte Bereiche
- die Führung von Stadtbuslinien über den Markt
- ein angemessenes Angebot von quartierbezogenen Stellplätzen für die Anlieger
- die Schaffung von weiteren Parkflächen für Besucher und Beschäftigte am Altstadtrand
- die Erweiterung des Fußwegenetzes durch die Neuanlage bzw. die Wiederherstellung von Quartiersdurchwegungen und eines Wegesystems entlang der ehemaligen Stadtbefestigung und der altstädtischen Grünanlagen.

#### 5. Erhalt und Erweiterung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Grünflächen in und am Rande der Kernstadt sollen als wesentlicher Bestandteil der historischen Stadtstruktur und als wichtige Voraussetzung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten und ausgebaut werden durch

- eine Verknüpfung der einzelnen Freiraumelemente zu einem altstädtischen Freiraumsystem
- die Einbeziehung und Weiterführung der externen landschaftsräumlichen Elemente, insbesondere der Saaleaue
- die Wiederherstellung der historischen Gärten und Parkanlagen (Klostergarten, Park Kitzerstein/Hoher Schwarm
- den Ausbau der traditionellen Parks als Grüngürtel entlang der ehemaligen Wall-Anlage (Dürerpark, Breitscheidstraße)
- die Aufwertung und landschaftsräumliche Gestaltung des altstädtischen Steilufers zwischen Saaltor und Hohem Schwarm.

### **Was ist im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu beachten?**

Das Sanierungsrecht nach Baugesetzbuch stellt ein Sonderrecht dar, mit dessen Hilfe die Kommune eine Sanierungsmaßnahme entsprechend der von ihr aufgestellten Ziele in einem überschaubaren Zeitraum von erfahrungsgemäß 15 - 20 Jahren effektiv durchführen kann.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der Sachverhalt, daß keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die den Sanierungszielen widersprechen (Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB). Diese Genehmigungspflicht ist nicht mit der Baugenehmigung identisch und soll sicherstellen, daß geplante private Vorhaben im Sinne dieser Ziele durchgeführt werden.

Ohne die Erteilung einer Sanierungsgenehmigung durch die Stadt darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden und besitzen boden- und eigentumsrechtliche Verträge keine Rechtskraft.

Im einzelnen unterliegen folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge vor ihrer Durchführung einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt:

- Errichtung, Beseitigung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie den Grundstückswert wesentlich steigernde Baumaßnahmen, auch wenn keine baurechtliche Genehmigungspflicht besteht
- Teilung von Grundstücken
- befristete und unbefristete Miet- oder Pachtverträge mit einer Kündigungsfrist von mehr als 1 Jahr
- Begründung von Wohnungseigentum oder von Erbbaurechten
- Grundstückskaufverträge
- Bestellung von Hypotheken, Grundschulden und Dienstbarkeiten.

Der Bescheid über die Genehmigung oder Versagung eines beantragten Vorhabens ergeht kostenfrei. Als Hinweis für Grundbuchamt und Notär auf die bestehende Genehmigungspflicht wird für die Dauer der Sanierung bei den im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücken ein Grundbucheintrag, der sogenannte Sanierungsvermerk, vorgenommen.

Zur Unterstützung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an zu erhaltenden Gebäuden können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen und Zuschüsse aus Sanierungsfördermitteln gewährt werden.

Prinzipielle Voraussetzungen für eine Förderung privater Baumaßnahmen durch die Stadt sind, daß sie zur städtebaulichen Verbesserung im Sanierungsgebiet beitragen und sie die Ziele der Sanierung uneingeschränkt umsetzen.

Bei der Durchführung der Sanierung arbeitet die Stadtverwaltung mit der WOBAG Saalfeld/Saale mbH als städtischem Sanierungsträger zusammen. Während die städtebauliche und planerische Vorbereitung und Betreuung sowie die Bearbeitung der Sanierungsgenehmigung durch das Stadtplanungsamt erfolgen, wickelt die WOBAG alle Aufgaben im Bereich Finanzierung, Förderung und Maßnahmendurchführung ab und steht zur vertrags- und verfahrensrechtlichen Beratung zur Verfügung.

Ansprechpartner sind

- Herr Dipl.-Ing. Salberg, Stadtplanungsamt, Tel. 598389

- Frau Dipl.-Ing. Becher, WOBAG, Tel. 58046.

Wichtig ist es, bei allen Vorhaben vor deren Beginn die ersten Gespräche immer mit den o. g. Fachleuten zu führen. Hier erhalten Eigentümer, Mieter und Nutzungsberechtigte und alle anderen Interessierten kostenlose Beratung in sämtlichen Sanierungsfragen.