

Wortlaut der

Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB

Nach der 2. Änderung

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Freyburg in ihrer Sitzung am folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsbetriebes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und teilweise neugestaltet werden.

Das insgesamt ... ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt Freyburg“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Änderung der Satzung der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen und die Änderung ortsüblich bekanntzumachen. Er wird weiterhin beauftragt, dem Grundbuchamt die Änderung mitzuteilen (vergl. §143Abs. 2 BauGB).

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Sanierungssatzung wurde am 04.05.1994 beschlossen und ist am 18.11.1994 in Kraft getreten.

Die eingearbeitete 1. Änderungssatzung wurde am 08.06.1998 und die eingearbeitete 2. Änderungssatzung wurde am 01.02.2000 beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG FÜR DAS GEBIET „ALTSTADT FREYBURG“

I. MISSTÄNDE:

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt haben ergeben, dass sich vor allem in dem Gebiet, wie es in der Satzung begrenzt ist, städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB konzentrieren. Neben der stark eingeschränkten Funktionsfähigkeit der Altstadt als Kern und Zentrum der Gesamtstadt entsprechen Bebauung und Freiflächen in ihrem derzeitigen Zustand nicht „den allgemeinen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsqualität.“

Die städtebaulichen Missstände im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet sind:

- Schlechter bis substanzgefährdeter Bauzustand bei ca. 240 Gebäuden = 62% aller Hauptgebäude.
- Mangelhafte Sanitär- und Heizungsausstattung bei 88% der Wohnungen.
- Nicht genutzte und teilweise leerstehende Gebäude: 55 Gebäude = 14% aller Gebäude im Sanierungsgebiet
- Zu dichte Bebauung; die Grenzwerte der BauNVO für Besonderes Wohnen sind um bis zu 100% überschritten
- Der gravierendste städtebauliche Missstand ist die Verkehrsbelastung im Straßenzug von der Unstrutbrücke über den Marktplatz bis zur Oberstraße. Die Behebung dieses Missstandes ist für das Gelingen der Altstadtsanierung wesentlich, kann jedoch nicht durch Maßnahmen im Sanierungsgebiet allein erreicht werden.
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnung und Gewerbe sind einige.
- Stadtbildmängel weniger gravierende Missstände; bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes haben sie jedoch eine Rolle gespielt, da z.B. Betriebsverlagerungen und Umgestaltungen das Besondere Städtebaurecht erfordern.
- Die zu erwartende Entwicklung wird den bereits feststellbaren Mangel an Stellplätzen noch erheblich verstärken. Mögliche Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Ersatz- und Ergänzungsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes vorgesehen.

Folgende städtebauliche Potentiale und Entwicklungschancen Freyburgs gewährleisten eine zügige Durchführung und nachhaltige Wirkung der Stadtsanierung:

- Die bedeutendsten Entwicklungspotentiale liegen im Stadtbild:
 1. Harmonische Stadtränder und noch lebendige historische Stadt-Landschaftsbezüge,

2. Der markante, vollständig erhaltene historische Stadtgrundriss mit seinen Straßen- und Platzräumen
 3. Die weitgehend erhaltenen Stadtbefestigungen und die Vielzahl der Kulturdenkmäler.
 4. Das Stadtbild wird wesentlich durch die Masse der prägenden Bebauungen und der Gebäude mit denkmalpflegerischen Ensemblewert bestimmt. Hier liegt der Schwerpunkt der Sanierungsaufgaben. Nur mit Hilfe der Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts und den Förderungsmitteln der Sanierung wird es möglich sein, dieses Potential zu bewahren und in moderne Formsprache weiter zu entwickeln.
- Potentiale für die Sanierungsdurchführung sind auch die zur Verfügung stehenden Flächen und Gebäude. Hier sind auch diejenigen hinzuzählen, die aus stadtplanerischer Sicht verfügbar gemacht werden sollten, weil ihre derzeitige Nutzung unangemessen, falsch oder störend ist. Dies sind:
1. Standorte mit besonderen Qualitäten, wie herausragende Position im Stadtgrundriss, Lage am Fluss, schöner Ausblick usw. und
 2. Flächen, die nicht oder unzureichend genutzt werden, bieten den Spielraum für Neuentwicklungen durch die städtebauliche Rahmenplanung und Sanierung.

Darüber hinaus sind im Bereich der inneren Altstadt bzw. vor ihren Toren drei besonders wichtige, wenn auch nicht sehr große Flächen, die ausgesprochene Entwicklungschancen für die Altstadt gesehen werden können.

1. Die ehemalige Süßmosterei an der Schützenstraße,
2. der durch Brand entstandene Platz am Gerichtskeller und
3. ein sehr großes Anwesen zwischen Querstraße und Schule an der Stadtmauer.

Am Rande des Untersuchungsgebietes bzw. außerhalb liegen große, disponible Flächen, die als Ergänzungsgebiet für die Entwicklung der Altstadt festgelegt werden sollen. Hier können Nutzungen angesiedelt werden, die für die Entwicklung der Stadt, z.B. als Zentrum der Deutschen Turnerschaft oder für den Fremdenverkehrs sehr wichtig sind, jedoch die kleinteilige Baustruktur in der Altstadt stören würden. Um die zentrale Bedeutung der Altstadt nicht infrage zu stellen, wäre eine Ansiedlung dieser Einrichtung mindestens an ihrem Rande für die Sanierung selbst von Bedeutung. Diese Flächen befinden sich an der Unstrut im Bereich der Brücke und des Bahnhofs und nördlich der Altstadt beiderseits der Oberstraße.

Zur Durchführbarkeit und zum Gelingen der Altstadtsanierung sind nicht nur die städtebaulichen Potentiale innerhalb des Sanierungsgebietes sondern auch die Entwick-

lungschancen der Gesamtstadt eine wesentliche Voraussetzung. Diese sind mit folgenden Schlagworten grob umrissen:

- Hauptstadt des Unstrut-Saale-Weins, des dreizehnten deutschen Weinbaugebietes;
- Traditionelles Zentrum der Deutschen Turnerschaft;
- großartig erhaltene Geschlossenheit der Stadtanlage in Korrespondenz mit dem nationalen Kulturdenkmal Neuenburg und mit der ungestörte erhaltenen Unstrut-Landschaft

II. SANIERUNGSZIELE

Die Entwicklung Freyburgs und die Erneuerung ihres Herzstücks Altstadt sind untrennbar verknüpft. Die Entwicklungsziele der Stadt sind daher gleichzeitig die übergeordneten Sanierungsziele:

- Erhalt und Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes:
Das noch weitgehend ungestörte Stadtbild, insbesondere auch die harmonische Einbettung in die reizvolle Landschaft, soll von vorhandenen einzelnen Störungen befreit und langfristig geschützt werden
- Ausbau zur Touristenattraktion: Altstadt, die Neuenburg, die Weinbergsterrassen mit ihren Spazierwegen, die Flußaue der Unstrut mit Angeboten für Wasser- und Fußwanderer benötigen eine überschaubare Zahl von Maßnahmen zur Instandsetzung und einige Betriebsgründungen im gastronomischen Bereich, um dieses Ziel zu erreichen.
- Stadt des Weinbaus und der Sektkellerei:

Die Sektkellerei wird auch künftig nicht nur Besucher der einzigartigen Industriebauten des Historismus und Käufer des berühmten „Rotkäppchens“ anziehen, sondern auch wichtige Arbeitsplätze bieten.

Die Winzergenossenschaft ist funktionierender Stützfeiler des Weinbaus. Daneben sollen auch die zahlreichen privaten Winzer wieder gefördert werden.

In Freyburg ist die Einrichtung des Deutschen Weinbaumuseums geplant. Dies wird seine Bedeutung als Weinstadt stützen und auch dem Fremdenverkehr weiteren Auftrieb geben.

- Nationales Turnerzentrum

Neben der Belebung und Erhaltung der stadtgeschichtlichen Baudenkmäler kann von diesem seitens der Deutschen Turnerschaft beschlossenen Ziele auch ein besonderes qualitätsvolles Angebot für die aktive Freizeitgestaltung

der Einwohner und auch der Besucher Freyburgs erwartet werden. Allerdings ist hierzu die Instandsetzung und der Ausbau der entsprechenden Anlagen erforderlich.

- Wohnort mit Anziehungskraft für die Region:

In der Altstadt, den historischen Vorstädten, aber auch in einigen anderen Baugebieten der Stadt bestehen ausbaufähige, wenn auch meist stark sanierungsbedürftige Wohnstandorte mit ganz besonderem Flair und individueller Qualität, die auch Beschäftigte in den nahegelegenen mitteldeutschen Industriegebieten anziehen dürften.

Eine wesentliche Voraussetzung für diese angestrebte Entwicklung ist der Bau der geplanten Umgehungsstraße, um vor allem die Altstadt vom unerträglichen Durchgangsverkehr zu entlasten. Weiterhin ist im Nordwesten, angebunden an die Umgehungsstraße ein neues Gewerbegebiet geplant, das u.a. die Umsetzung von Betrieben ermöglicht, die am jetzigen Standort die Wohnnutzung stören.

- Sicherung von Arbeitsplätzen:

Durch Förderung des traditionellen Kleingewerbes und Erhalten und Neuan siedeln mittelständischer Unternehmen sollen für die vorhandenen Bewohner Arbeitsplätze erhalten und neu geschaffen werden.

Die Sanierung soll mit dem Oberziel der erhaltenden Erneuerung durchgeführt werden. Das bedeutet im einzelnen:

- Instandsetzung und langfristige Sicherung der Kulturdenkmäler, insbesondere aber auch der im städtebaulichen Zusammenhang wertvollen Bausubstanz durch Objektsanierung und angemessene, verträgliche Nutzungen.
- Stärken der Nutzungsqualität für das Wohnen durch Gebäude- und Wohnungsmodernisierung, Verbesserung der Wohnumfeldqualität und Verkehrsberuhigung.
- Funktionsstärkung der Stadtmitte durch Erhalt und Ausbau der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen für die Einwohner und Besucher Freyburgs als wirtschaftlicher, kultureller und gesellschaftlicher Mittelpunkt. Hierzu zählt auch die Wiedernutzung ehemaliger Gaststätten und die Erweiterung des gastronomischen Angebotes.
- Erhalt, Reparatur und langfristige Sicherung der noch wenig gestörten Straßen- und Platzräume. Hier gilt es vor allem das zumeist noch vorhandene historische Pflaster instand zusetzen und freizulegen. Auch die Ausgestaltung der Freiflächen, z.B. des Marktplatzes als "gute Stube" der Stadt ist zu erneuern.
- Die Stadtmauer soll substantiell repariert und gesichert, die zerstörten Abschnitte ohne Rekonstruktion im Verlauf nachvollziehbar und in weiteren Tei-

len der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, so dass ein zusammenhängender Rundweg im Stadtmauerverlauf entsteht.

- Die großen mittelalterlichen Kelleranlagen unter der Stadt sollen erforscht und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Instandhaltung soll durch Nutzung, z.B. im kulturellen und gastronomischen Bereich gesichert werden.

III. VERFAHRENSWAHL:

Der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet festgestellte Umfang und die Vielzahl der erforderlichen Maßnahmen übersteigt die finanziellen Kräfte der Stadt und der Privateigentümer. Eine starke finanzielle Förderung der erhaltenden Erneuerung durch Land und Bund ist wegen der besonderen, auch nationalen Bedeutung Freyburgs gerechtfertigt.

Für das gesamte, förmliche festzulegende Sanierungsgebiet wird das Vollverfahren unter Einbeziehung aller Genehmigungspflichten gemäß § 144 einschließlich der Besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB, 2. Kapitel, 3. Abschnitt mit Bodenpreisbegrenzung und Ausgleichsbetragsrecht gemäß § 152 – 156 BauBG gewählt. Die Gründe hierfür sind:

- Die derzeit noch sehr ungesicherte Lage auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund der ordnenden Planungen und der geförderten Sanierungsinvestitionen sind erhebliche Preissteigerungen zu erwarten. Diese erschweren die Sanierung und führen zu unerwünschten sozialen Umstrukturierungen. Daher sollen spekulative Wertsteigerungen durch die Aussicht auf die Sanierung ausgeschlossen werden.
- Das Schaffen eines einheitlichen Rechts mit allen seinen Auswirkungen auf die Verfahrens- und Organisationsabläufe. Daher wurde darauf verzichtet, einzelne Bereiche, in denen es derzeit möglich erscheint, für ein Vereinfachtes Verfahren auszugliedern.
- In vielen Fällen wird Grunderwerb durch die Stadt für Gemeinbedarf aber auch für die Fremdenverkehrsentwicklung notwendig sein, um entsprechend dem Sanierungsziel die Altstadt auch als funktionales Herz der Gesamtstadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um der Stadt eine Realisierung ihres Vorkaufsrecht zu ermöglichen, ist eine Bodenpreislimitierung erforderlich.
- Eine spätere Refinanzierung durch Ausgleichsbeträge soll nicht ausgeschlossen werden.
- Zur Entkernung in den zu dicht bebauten Bereichen sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen erforderlich, die ohne Bodenpreislimitierung vermutlich nicht finanzierbar wären.