

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtrat



29.04.2024

Beschlussantrag Nr.: 068-2024

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Bauverwaltung
Budget/Produkt: 41/ 51.10.04

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Bitterfeld	15.05.2024			
Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss	22.05.2024			
Stadtrat	29.05.2024			

Beschlussgegenstand:

Verlängerung Durchführungszeitraum für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Stadtkern Bitterfeld"

Antragsinhalt:

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“ über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, bis zum 31.12.2030 zu verlängern.

Begründung:

Am 18.05.1994 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bitterfeld die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Bitterfeld“ beschlossen. Im Nachhinein wurde das Sanierungsgebiet dreimal erweitert. Dazu hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld die entsprechenden Beschlüsse gefasst und zwar am 09.05.2001 die 1. Änderung, am 17.12.2003 die 2. Änderung und am 26.04.2006 die 3. Änderung der Sanierungssatzung (Anlage).

Grundlegendes Ziel der Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“ war und ist die Beseitigung der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände auf Basis der im Vorfeld durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen. Das Gebiet soll durch zum Teil umfangreiche städtebauliche Ordnungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren und sind bis heute daher eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich.

Aus diesem Grund wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierfür kommen gemäß dem besonderen Sanierungsrecht die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Die Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“ ist ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen worden. Das zum damaligen Zeitpunkt geltende BauGB als Rechtsgrundlage beinhaltete keine Laufzeitbegrenzung.

Mit der BauGB–Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen die hier gegenständliche Sanierungssatzung zählt, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Absatz 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021. Demnach müssen die Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufgehoben werden, es sei denn, es wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB durch Beschluss des Stadtrates eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber eine bestehende Frist verlängert. Der Stadtrat hat von dieser Möglichkeit bereits 2018 Gebrauch gemacht und die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“ mit Beschluss 180-2018 vom 12.09.2018 bis zum 31.12.2025 verlängert.

Die letzten Jahre waren geprägt von zahlreichen Unwägbarkeiten, die die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nachhaltig negativ beeinträchtigt haben. Hier ist zunächst der Ausbruch der Corona-Pandemie zu nennen, welche dazu führte, dass Beratungs- und Abstimmungstermine mit anderen Ämtern und Bürgern zur Erhebung der Ausgleichs- bzw. Ablösebeträge nicht durchgeführt werden konnten. Währenddessen sind die geschätzten Baukosten (für die geplanten Straßenbaumaßnahmen) exorbitant angestiegen, was Umplanungen und Neuausrichtungen der in der Schlussabrechnung aufgeführten Maßnahmen zur Folge hatte. Erschwerend kam hinzu, dass sich die Personalsituation im Amt für Stadtentwicklung und Strukturwandel und im Amt für Bau und Kommunalwirtschaft in den letzten Jahren wegen altersbedingten Abgängen und unvorhersehbaren Ausfällen erheblich verschlechtert hat. Erst im Dezember 2023 konnten Personalausfälle teilweise kompensiert werden.

Auch hinsichtlich der Ermittlung der sanierungsbedingten Anfangs- und Endwerte (Voraussetzung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge) traten nicht nur wegen der Corona-Pandemie erhebliche Verzögerungen auf. Beim zuständigen Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gab es ebenfalls nicht vorhersehbare Personalausfälle, aber auch strukturelle Veränderungen. Es dauerte fast zwei Jahre von der Beauftragung bis zur Vorlage der Ergebnisse und Übernahme in die Bodenrichtwertkarten.

Im Zuge der Durchführung der Sanierung konnten die zu Beginn der 1990er Jahre festgestellten städtebaulichen Missstände deutlich reduziert werden. Jedoch bestehen insbesondere im Bereich der Sanierung der vorhandenen Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze und Freiflächen) erhebliche Defizite (Stand der Sanierung der Erschließungsanlagen zum 31.12.2023: ca. 70 %).

Vorausschauend ist festzustellen, dass wesentliche Sanierungsziele auch bis Ende 2025 für Teilbereiche im Sanierungsgebiet „Stadtkern Bitterfeld“ nicht erreicht bzw. innerhalb dieser Frist abgeschlossen werden können, dies aber voraussichtlich bis 31.12.2030 möglich ist.

Der § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann, die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum durch einen Beschluss des Stadtrates zu verlängern.

Des Weiteren soll mit der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch weiterhin die Möglichkeit genutzt werden, eingenommene Ausgleichsbeträge für anstehende Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einsetzen zu können.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“) einschließlich der drei Erweiterungen bleibt von der Verlängerung unberührt, lediglich der Durchführungszeitraum wird bis zum 31.12.2030 verlängert. Die Beauftragung des Sanierungsträgers, die SALEG mbH, bleibt auch weiterhin in der jetzigen Form bestehen und braucht daher nicht verändert zu werden.

Dem Beschlussantrag sind neben der Karte des Sanierungsgebietes die Bekanntmachungen der Sanierungssatzung vom 18.05.1994, der 1. Änderungssatzung vom 09.05.2001, der 2. Änderungssatzung vom 17.12.2003 und der 3. Änderungssatzung vom 26.04.2006 beigelegt.

Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):

BauGB
KVG LSA
Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer-Jahr)?

9-5/94 - Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“
75-2001 - 1. Änderung der Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“
200-2003 - 2. Änderung der Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“
50-2006 - 3. Änderung der Sanierungssatzung „Stadtkern Bitterfeld“
180-2018 - Verlängerung Durchführungszeitraum bis 31.12.2025

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine
b) aufzuheben? keine
(Beschlussnummer-Jahr)?

Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)

wurde durchgeführt
 ist nicht notwendig

Welche finanziellen Auswirkungen ergeben sich:

a) Untersachkonten: entfällt
b) Maßnahmennummer (bei Investitionen): entfällt
c) Betrag in € einmalig: entfällt
d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben: entfällt

Unterschrift der Einreicherin/des Einreichers zur
Vorlagennummer: **068-2024**

Anlagen:

- Bekanntmachung Sanierungssatzung
- Bekanntmachung 1. Änderungssatzung
- Bekanntmachung 2. Änderungssatzung
- Bekanntmachung 3. Änderungssatzung
- Karte Sanierungsgebiet