

Satzung der Stadt Wesenberg

über die Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete „Altstadt Wesenberg - Bereich A“ und „Altstadt Wesenberg – Bereich B“

Vorwort

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wesenberg“ vom 15.04.1993, öffentlich bekannt gemacht am 29.10.1993, wurde mit der Satzung der Stadt Wesenberg über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wesenberg“, Teilbereiche 1,2,3 und 4 vom 25.06.2010, bereits in eben diesen Teilbereichen aufgehoben.

Aufgrund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 27.März.2020 (BGBl. I S.587), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom 19.11.2020 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Aufhebung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wesenberg“ vom 15.04.1993, öffentlich bekannt gemacht am 29.10.1993, wird in Gänze, mit Wirkung zum 01.02.2021 aufgehoben.

§ 2 Gebiet

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in einem Lageplan M 1:2500 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt.
- (2) Der Räumliche Geltungsbereich der Teilbereiche 1, 2, 3 und 4, welche mit der Satzung vom 25.06.2010 aufgehoben worden sind, werden auf einem Lageplan als Anlage 2 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 4 Bekanntmachungshinweise

- (1) Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
- (2) Sie liegt während der Öffnungszeiten, zur allgemeinen Einsichtnahme im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte in 17252 Mirow, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, Fachdienst Bauen, Sicherheit und Ordnung aus.
- (3) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung mitzuteilen.

§ 5 Heilung von Verfahrens-und Formfehler sowie von Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

- a) eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- b) Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Wesenberg, den ..18/01.2021


Steffen Reißmann

-Bürgermeister-



Begründung:

1. Anlass
2. Allgemeine Angaben und Planungsrecht
3. Durchführung und Auswertung der Sanierung
4. Aufhebung
 - Begründung
 - Auswirkungen
 - Künftige Sicherung der Sanierungsziele

1. Anlass

Durch das Baugesetzbuch wurde der Stadt Wesenberg die Möglichkeit eröffnet, zur Behebung städtebaulicher Missstände das Sanierungsgebiet „Altstadt Wesenberg“ festzusetzen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmedurchzuführen. Um diesen Gesamtprozess mit einer Vielzahl von Beteiligten wie vor allem Eigentümern und Bewohner aber auch anderen Nutzern sowie Behörden in hinreichendem Umfang organisieren zu können, ist das "besondere Städtebaurecht" (§ 136 - 191 BauGB) eingerichtet worden.

Zur Deckung von Kosten zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme konnten Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund-Länder-Programmen eingesetzt werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden in den Jahren 1991 bis 1993 durchgeführt und in dessen Ergebnis wurde durch die Stadtvertretung am 15.04.1993 die Satzung der Stadt Wesenberg über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Altstadt Wesenberg - Bereich A“ und „Altstadt Wesenberg – Bereich B“ beschlossen. Seit dieser Beschlussfassung wurden über einen Zeitraum von fast 30 Jahren eine Vielzahl von Maßnahmen realisiert, welche den Bereich wesentlich aufgewertet haben.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Satzung aufzuheben ist, wenn die Missstände behoben und ein Gebiet wesentlich verbessert wurde. Eine vollständige Behebung sieht die Rechtsprechung nicht vor. Da für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wesenberg“ eine wesentliche Verbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel weitestgehend erreicht wurde, soll nun eine Entlassung aus der Sanierung erfolgen.

Die durch die Stadtsanierung erreichten Ziele sollen durch die weiterhin geltende Erhaltungs- & Gestaltungssatzung gesichert werden.

2. Allgemeine Angaben und Planungsrecht

Gebietsbezeichnung:	Sanierungsgebiet „Altstadt Wesenberg“
Gebietsgröße:	ca. 16 ha
Förmliche Festsetzung:	15.04.1993 (Beschlussfassung); 24.11.1993 (Rechtskraft)
Durchführungszeitraum:	1991 (vorbereitende Untersuchungen) bis 2019 (Schlussabrechnung)

Verschiedene planerische Unterlagen wurden im Laufe der Sanierung erstellt. Beispielsweise:

- vorbereitende Untersuchungen 1991-1993
- Grünordnungsplan, 1993
- städtebaulicher Rahmenplan 1994 sowie dessen Fortschreibung im Mai 2004
- Untersuchung Kirchquartier, Januar 1995
- Quartiersuntersuchung sowie B-Plan Rathausquartier, September 1996
- Quartiersuntersuchung Burgumfeld, Juli 1997
- B-Plan Altstadt Wesenberg, Februar 1994
- B-Plan Schützenhausquartier, Januar 2012
- Erhaltungssatzung, Oktober 1993
- Gestaltungssatzung, September 1995 geändert Dezember 2007

3. Durchführung und Auswertung

Der Stadtsanierung wurde immer eine sehr hohe Priorität beigemessen. Die Durchführung zeichnete sich durch eine sehr enge und konstruktive Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Sanierungsträger und Rahmenplaner aus.

Als besondere Schwerpunkte der Durchführung werden folgende öffentliche Maßnahmen genannt: Umgestaltung der Mittelstraße, des Marktplatzes, des Burgumfeldes sowie die WC- und Stellplatzanlage am Kohschiegang. Ebenfalls saniert wurden die Burg, das Rathaus sowie das Pfarrhaus. Als private Maßnahmen sollen folgende Objekte hervorgehoben werden: die Gebäudezeile Hohe Straße 5 bis 8 Gebäudezeile Markt 14, 15, 16 und 18 die Gebäude Ringstraße 30,31 und 39. Folgende private Neubauten wurden realisiert: Mittelstraße 6, 9-11, Seestraße 19. Besonders die –für eine Stadt von Wesenbergs Größe- Vielzahl von privaten Modernisierungsmaßnahmen prägen das Stadtbild und zeigen deutlich das bauliche Potential. Besonders hervorzuheben ist dabei die Farbgebung der Fassaden und die Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

In den Jahren seit 1992 wurde die Sanierung in Wesenberg kontinuierlich fortgeführt. Die Umgestaltung der Erschließungsanlagen der See-, Graben- und Ringstraße sowie der Fuß- und Radwege führte zur nachhaltigen Verbesserung auch in den Randbereichen der Altstadt.

Finanziell konnten folgende Eckzahlen festgestellt werden:

- Gesamtausgaben: 14.270.468,78 €
- Einnahmen: 2.973.014,97 €
- Gesamtzuswendung 7.981.980,30 €

Zur Einschätzung des Sanierungsgrades lässt sich feststellen, dass die öffentlichen Erschließungsflächen alle im Rahmen der Sanierung erneuert worden sind. Auch die öffentlichen Gebäude konnten vollständig erneuert werden.

Von besonderer Bedeutung ist auch der hohe Grad der privaten Leistungen und Investitionen im Rahmen der Gebäudesanierung.

Die Stadt Wesenberg als städtebauliches Kleinod in Mecklenburg-Vorpommern mit seiner herausragenden Stadtstruktur und den vorhandenen Merkmalen einer typischen Ackerbürgerstadt zeichnen dieses Städtchen besonders aus. Das Ziel der Stadtsanierung konnte erreicht werden.

4. Aufhebung

Entsprechend § 162 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist. Die Sanierungsmaßnahme ist abgeschlossen, der Anerkennungsbescheid wurde mit dem 15.11.2019 datiert.

Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wesenberg“ 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 sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 -156a BauGB zur Anwendung gekommen sind. Dafür sind im Gegenzug für die Erneuerung von Erschließungsanlagen in dem Sanierungsgebiet keine Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabensatzung zu leisten. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wesenberg“ nach § 162 Abs. 1 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.

Die durch die Stadtsanierung erreichten Ziele sollen durch die weiterhin geltende Erhaltungs- & Gestaltungssatzung sowie die beiden Bebauungspläne Altstadt Wesenberg sowie Rathausquartier gesichert werden.

Satzung der Stadt Wesenberg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete „Altstadt Wesenberg - Bereich A“ und „Altstadt Wesenberg – Bereich B“

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung hat die Stadt Wesenberg in ihrer Sitzung am 19.11.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Aufhebung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wesenberg“ vom 15.04.1993, öffentlich bekannt gemacht am 29.10.1993, wird in Gänze, mit Wirkung zum 01.02.2021 aufgehoben.

§ 2 Gebiet

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in einem Lageplan M 1:2500 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt.
- (2) Der Räumliche Geltungsbereich der Teilbereiche 1, 2, 3 und 4, welche mit der Satzung vom 25.06.2010 aufgehoben worden sind, werden auf einem Lageplan als Anlage 2 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 4 Bekanntmachungshinweise

- (1) Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
- (2) Sie liegt während der Öffnungszeiten, zur allgemeinen Einsichtnahme im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte in 17252 Mirow, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, Fachdienst Bauen, Sicherheit und Ordnung aus.
- (3) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung mitzuteilen.

§ 5 Heilung von Verfahrens-und Formfehler sowie von Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

- a) eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- b) Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Wesenberg, den ..

Steffen Reißmann

-Bürgermeister-

