

**Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nach
§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB PASEWALK – ALTSTADT**

Präambel

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 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pasewalk in ihrer Sitzung am 02.07.1992 folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend gemäß Lageplan bezeichneten Gebiet der Stadt Pasewalk liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 40 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Pasewalk – Altstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Anlage) im Maßstab 1 : 1000 abgegrenzten Fläche.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Inkrafttreten

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

gez. Eckleben
Bürgermeister

- Siegel -

Stadt Pasewalk

Begründung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Pasewalk-Altstadt

Wie im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen erläutert (S. 33 ff.), weist das Untersuchungsgebiet schwerwiegende städtebauliche Missstände auf, insbesondere hinsichtlich:

- der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen;
- der Funktionsfähigkeit des Gebietes, besonders in den Bereichen fließender und ruhender Verkehr sowie im Hinblick auf die zentrale Versorgungsfunktion;
- der Beeinträchtigung der erhaltenswerten historischen Altstadt durch Leerstand und teilweisen Verfall;
- des hohen Energieverlustes, der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, des Stadtbodens und des Stadtklimas;

Zwischen den aufgezeigten Funktions- und Substanzschwächen bestehen Kausalzusammenhänge, die nur durch ein abgestimmtes Zusammenwirken öffentlicher und privater Aktivitäten behoben werden können.

Um die Grundlage für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB zu schaffen, wird das Untersuchungsgebiet entsprechend den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen (Pkt. 4.1.1 S. 65 und Pkt. 4.4 S. 84) als Sanierungsgebiet abgegrenzt.

Das Gebiet Innenstadt/Altstadt wurde als Problemgebiet ermittelt. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss deshalb, ergänzend zum bereits beschlossenen Untersuchungsgebiet, weitere Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (1) BauGB durchführen zu lassen.

Diesbezügliche erweiterte Untersuchungen ergeben, dass das ergänzende Untersuchungsgebiet, insbesondere aufgrund der dort vorgefundenen substanziellen städtebaulichen Missstände, dem räumlichen Zusammenhang der erhaltenswerten historischen Bereiche sowie unter Wahrung einer einheitlichen Durchführung der Sanierung, vollständig in die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes aufzunehmen ist.

die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus der Bündelung von Maßnahmen, die im direkten Zusammenhang stehen und nur in der Gesamtheit zur Durchsetzung folgender Sanierungsziele führen:

- Steigerung der Attraktivität der Altstadt in ihrer Versorgungsfunktion;
- Verbesserung der Arbeits- und Wohnverhältnisse;
- Verkehrsvermeidung durch Neuordnung der Verkehrsströme und Ordnung des ruhenden Verkehrs;
- Erhaltung und Anlage von Grünflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Attraktivität der Altstadt;
- erhaltende Erneuerung und Komplettierung der Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen,

- Förderung des Fremdenverkehrs;
- Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes und historischer Straßen-, Platzräume und Naturbereiche;
- partielle Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses durch maßvolle und zeitadäquate bauliche Ergänzungen auch innerhalb der nicht genutzten brachliegenden Flächen, unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Gestaltung;
- Berücksichtigung stadtökologischer Aspekte durch rationelle Energieverwendung, Verbesserung des Stadtklimas, des Stadtbodens und des Wasserhaushalts.

Diese Ziele sind auf S. 48 ff. des Berichtes über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen einzeln erläutert. Entsprechend den Vorschlägen zur Erneuerung und der daraus entwickelten Kostenschätzung werden hier die wichtigsten Maßnahmen, unter dem jeweiligen Schwerpunkt zusammengefasst, genannt:

- Verbesserung der Nutzungszuordnung durch Auslagerung von Betrieben wie z. B. Fleischverarbeitungsbetrieb Ecke Roß-/Ringstraße;
- Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung wie Reduzierung des Durchgangs- und Zielverkehrs, dezentrale Anordnung von Parkplätzen an äußeren Rändern der Altstadt, Anlage von Parkplätzen im Straßenraum vorrangig in der Marktstraße (Leninstraße) und Straße der Freundschaft;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungsfunktion und der Lebensqualität wie Verlängerung der Fußgängerzone im Bereich der Prenzlauer Straße;
- Umgestaltung vom Kirchplatz (St. Marienkirche) und der Baustraße, Erneuerung der Ringstraße, Verbesserung des Wohnumfeldes durch Revitalisierung der Blockinnenbereiche und Anlage von Kinderspielplätzen, Schaffung zusammenhängender Grünbereiche (Wallanlagen), Modernisierung privater und privatnutzbarer stadteigener Gebäude einschließlich der Berücksichtigung, der damit zusammenhängenden notwendigen Umzügen der Bewohner als Folge dieser Modernisierungsmaßnahmen;
- Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege des historischen Stadtbildes wie Umbau und Gestaltung erhaltenswerter Straßenräume wie z. B. Schulstraße zwischen Bau- und Ringstraße, erhaltende Erneuerung vom Rathaus einschließlich der Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen in Begleitung der nördlichen Haussmannstraße, erhaltende Erneuerung der historischen Wahrzeichen St. Marienkirche, Stadttore, Stadtmauer;
- Maßnahmen aus stadtökologischer Sicht wie rationelle Energieverwendung und Stadtklimaverbesserung durch Heizungsumstellung des Wohnungsbestandes, zukunftsgerichtete Entwässerung und Bodensiegelung im gesamten Stadtbereich, Sanierung von Altlasten auf der Grundlage der im Plan auf S. 41 dargestellten Bereichen mit Altlastverdacht.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Maßnahmen zur Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegen im besonderen öffentlichen Interesse (§ 136 (1) BauGB). Die Fülle der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsbereich sowie deren Tragweite ermöglichen die Realisierung und Abwicklung dieser Sanierungsmaßnahmen nur nach einem abgestuften Verfahren.

Die übergeordneten Sanierungsmaßnahmen wie Gebäudesicherung (vgl. Zwischenbericht Sofortsicherungsmaßnahmen an Gebäuden vom Mai 1991), Schaffung eines umweltverträglichen Ver- und Entsorgungssystems, Herstellung eines umweltorientierten und verkehrsvermeidenden Erschließungssystems sind jedoch zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes primär zu realisieren.

Die weiteren Abwicklungsstufen sind nach der Häufigkeit der städtebaulichen Missstände sowie unter Beachtung bautechnischer Abläufe und unter Berücksichtigung und Einbeziehung privater Initiativen durchzuführen. Der zur weiteren Abwicklung und Koordinierung der einzelnen Sanierungsstufen dringend erforderliche städtebauliche Rahmenplan ist daher unverzüglich fertig zu stellen.

Die Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen nach § 136 (2) BauGB ist die förmliche Festlegung des im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen abgegrenzten Bereichs als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Der Empfehlung der Gutachter, das umfassende Verfahren der Sanierung im Sinne des § 142 (4) BauGB anzuwenden, wird gefolgt. Die Stadt Pasewalk legt einen besonderen Wert auf die einheitliche Durchführung der Sanierung sowie die Möglichkeit einer Überprüfung der Kaufpreise (§ 144 BauGB i.V.m. § 153 BauGB) um einer unkontrollierten – möglicherweise spekulativen – Bodenpreisentwicklung entgegenwirken zu können, die zu einer Verdrängung der bisherigen Nutzungen und Nutzer einschließlich der Bewohner führen könnte.

Dabei ist sich die Stadt Pasewalk darüber bewusst, dass mit der Wahl des umfassenden Verfahrens einerseits eine Verpflichtung der Bürger im Sanierungsgebiet zur Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 144 (1) und (2) BauGB, bei den entsprechenden Rechtsvorgängen, Vereinbarungen, Maßnahmen etc. entsteht und andererseits die Verwaltung die entsprechenden Genehmigungen bzw. Versagungen erteilen muss. Bestandteil des umfassenden Verfahrens ist auch, dass erst nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet Ausgleichsbeträge in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet an die Stadt Pasewalk zu entrichten sind (§ 154 (1) BauGB).

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. S. 71 f., Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen) ermittelten voraussichtlichen unrentierlichen Kosten der Sanierung Altstadt-Pasewalk mit 69,415 Mio DM ergeben, dass ab 1995 jährlich voraussichtlich 1,156 Mio DM von der Stadt Pasewalk als Eigenanteil aufzubringen sind (der bisher niedrigste Eigenanteil der Stadt beträgt 694 TDM. Diese Kosten werden entsprechend der fortlaufend vorzunehmenden Modifizierung jährlich im Haushalt der Stadt Pasewalk eingesetzt.

Pasewalk, den 02.07.1992

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister