

**E. Satzung der Stadt Treffurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
"Altstadt Treffurt" nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB
Beschluß Nr. 218 - 32/93**

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 11.06.1992 (GVBl. 1992 I Nr. 14 S. 219) und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treffurt in ihrer Sitzung am 19.04.1993 folgende **Satzung**:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert bzw. umgestaltet werden.
- (2) Das insgesamt 21,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Altstadt Treffurt".
- (3) Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
 - im Norden: Berghang der Burgruine Normannstein und Landratsberg (einschließlich der Bebauung nördlich von Tor-, Brunnen- und Kirchstraße)
 - im Osten: Stadtmauer östlich der Bergstraße
 - östliche Puschkinstraße
 - Weg nördlich des Friedhofes
 - Steingraben
 - Heidewickchen
 - Firma Warrlich (einschließlich der Bebauung östlich der Weiherstraße)
 - im Süden: Flußlauf der Werra
 - mittlere Gartenstraße
 - im Westen: Enge Gasse
 - Burgstieg

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

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

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

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.
3. Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen.
4. Der Beschluß vom 02.12.1991 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet "Erweiterte Altstadt" wird aufgehoben.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung: 20

davon anwesend: 12

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: -

Stimmenthaltungen: -

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der VKO haben 3 Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

Treffurt, den 19.04.1993



.....
Ruhland
Stadtverordnetenvorsteher



(Siegel)



.....
Rosenbusch
Bürgermeister

i.A.  

Treffurt
Genehmigt unter AZ 211/52/93/S/142/W
Weimar, den 12.08.93

B. Sanierungsziele Beschluß

Nr. 217-32/93

Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen werden für die Sanierung der Altstadt Treffurt folgende Zielvorstellungen abgeleitet, welche als Grundlage für die Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes dienen und zugleich Beurteilungsgrundlage für alle Einzelmaßnahmen sind:

1. **Bewahrung der historischen Altstadt als städtebauliches und kulturhistorisches Denkmal von besonderem Rang**

Die städtebaulich-räumliche Struktur ist zu bewahren und - soweit notwendig - behutsam zu ergänzen. Besonderer Wert ist auf die Erhaltung, Sanierung, Restaurierung sowie zeitgemäße Nutzung der zahlreichen Kulturdenkmale und der übrigen stadtbildprägenden Bebauung zu legen.

2. **Stärkung der gewerblichen Nutzung und Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung**

Durch Stabilisierung und Erweiterung der Betriebe und Einrichtungen soll die Attraktivität der Altstadt erhöht und zugleich der Anspruch Treffurts als Unterzentrum gestärkt werden. Vorrangig ist die Einordnung von Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungseinrichtungen sowie von Funktionen für Fremdenverkehr und kulturelle Zwecke zu fördern.

3. **Erhaltung und Sicherung der Wohnnutzung im Rahmen einer funktionellen Vielfalt**

Die Altstadt soll zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt werden. Dabei ist auf Verbesserungen im Wohnumfeld besonderer Wert zu legen. Ziel ist eine sozial verträgliche Durchführung der Sanierung, um die Identifizierung der Bewohner mit ihrer Stadt zu stärken.

4. **Erhaltung, Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung der für die Funktion und Gestalt der Stadt unverzichtbaren vorhandenen Gebäude**

Aufgrund der überdurchschnittlich starken Mängel der Bausubstanz besteht eine erhebliche Bestands- und Nutzungsgefährdung. Durch konzentrierten Einsatz von Fördermitteln ist dieser Prozeß aufzuhalten und vor allem eine neue Wohnqualität zu erreichen.

5. **Bewahrung und Verbesserung des Stadtbildes**

Die vorhandenen städtebaulich-räumlichen Konflikte und einzelnen Gestaltungsmängel sind im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen zu korrigieren. Alle Bauvorhaben im Bestand müssen sich an den Vorschriften der Gestaltungssatzung und des Denkmalschutzes orientieren. Ergänzungen durch Neubauten sind sorgfältig in das Stadtbild einzuordnen; besonderer Wert ist im Detail auf Fassadengestaltung und Materialwahl zu legen.

6. Sanierung, Aufwertung und Erweiterung der vorhandenen öffentlichen und privaten Freiräume

Das Defizit an öffentlichen Freiflächen ist durch sinnvolle Erweiterung und Vernetzung mit der umgebenden wertvollen Erholungslandschaft zu beseitigen.

Ebenso wichtig sind die Erhaltung und verbesserte Nutzung der privaten Freiräume sowie generell eine Verminderung des Versiegelungsgrades. Als Besonderheiten sollen der Zugang von der Altstadt zum Werraufer ausgebaut und die reiche Ausstattung der Straßenräume mit Natursteinpflaster bewahrt werden.

7. Verkehrsberuhigung in der Altstadt durch differenzierte Lösungen für den Fußgänger- und Fahrverkehr

Aufgrund der sehr beengten räumlichen Verhältnisse sollten der Durchgangsverkehr auf Randstraßen verwiesen und die Zufahrtmöglichkeiten in die historische Altstadt eingeschränkt werden. Dabei ist besonders den Fußgängern durch sinnvolle Straßenraumgestaltung der Vorrang einzuräumen. Das hohe Defizit beim ruhenden Verkehr muß durch differenzierte Angebote für die einzelnen Bedarfsgruppen und unter Nutzung von Flächen außerhalb der Altstadt reduziert werden.

8. Erneuerung von Netzen und Anlagen der stadtechnischen Erschließung

Wegen gravierender Mängel muß der überwiegende Teil der Netze und Anlagen von Trinkwasserversorgung, Entwässerung, Elektroenergie- und Fernmeldeversorgung völlig erneuert werden. Die günstigen Voraussetzungen für eine Fernwärmeversorgung sind zu nutzen und im Sinne eines wirtschaftlichen Energiekonzeptes sowie des Umweltschutzes auszubauen. Ziel ist eine wirksame Koordinierung zwischen den Versorgungsarten sowie mit dem Straßenbau.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treffurt billigt in ihrer Sitzung am 19.04.1993 diese Sanierungsziele.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der StVV: 20
 davon anwesend: 15
 Ja-Stimmen: 15
 Nein-Stimmen: -
 Stimmenthaltungen: -

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der VKO waren keine Mitglieder der StVV von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Treffurt, den 19.04.1993

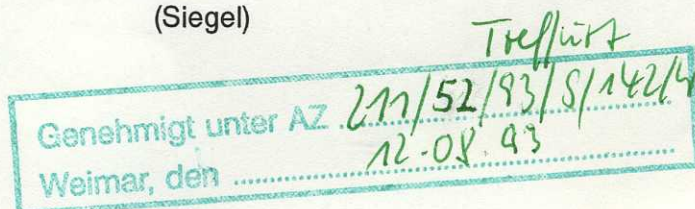


Ruhland
Stadtverordnetenvorsteher



(Siegel)


Rosenbusch
Bürgermeister



C. Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und die Wahl des Sanierungsverfahrens

Der Beschluß über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen vom 02.12.1991 bezieht sich auf ein Untersuchungsgebiet von 22,8 ha. Darin einbezogen sind außer der unter Denkmalschutz stehenden historischen Altstadt die östliche Vorstadt, westlich angrenzende funktionelle Ergänzungsflächen des Zentrums, Teile des Landratsberges sowie der Uferbereich der Werra.

Der anfängliche Verdacht auf das Vorhandensein städtebaulicher Mißstände wurde durch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vollauf bestätigt.

Die Erhebungen und Befragungen weisen in ausnahmslos allen Blöcken sowie bei den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen eine erhebliche Sanierungsbedürftigkeit nach. Es gibt somit fast keine Teilbereiche, die aus den dargelegten Gründen aus dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet auszunehmen wären.

Als Ausnahmen davon sind anzusehen:

- unterer Teil des Landratsberges

Da die stadtparkähnliche Anlage des Landratsberges in ihrer Gesamtheit (ca. 5 ha) betrachtet werden muß, sollen Instandsetzung und Neugestaltung nach anderweitigen Regelungen erfolgen.

- oberer Teil der Puschkinstraße

Der Abschnitt der Puschkinstraße außerhalb des Stadtmauerverlaufs in Richtung Steingraben stellt eine Erschließungsstraße für vorhandene Bebauung sowie das künftige Wohngebiet "Hinterm Steingraben" dar und soll ebenfalls nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Darüberhinaus ergeben sich bei Verkehrsflächen geringfügige Reduzierungen, um eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes zu erreichen.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfaßt eine Fläche von 21,4 ha; seine Begrenzung ermöglicht eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung unter Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens. Die Wahl dieses Verfahrens wird wie folgt begründet:

- Die Altstadtsanierung soll vornehmlich der Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz dienen.
- Eine grundlegende Umstrukturierung des Gebietes ist nicht beabsichtigt; die Beseitigung störender Nutzungen spielt eine untergeordnete Rolle.

- Es wird angenommen, daß in absehbarer Zeit keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen eintreten, d. h., daß in diesem Zusammenhang die Altstadtsanierung nicht erschwert wird.

Aus den genannten Gründen erachtet die Stadt Treffurt aus gegenwärtiger Sicht die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 - 156 BauGB für nicht erforderlich. Dagegen werden keine verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten gemäß § 144 BauGB ausgeschlossen.

Eine Gesamtkostenschätzung zur Beurteilung der Sanierungsdurchführbarkeit in einem absehbaren Zeitraum ist gegenwärtig nicht möglich, weil

- die einzelnen Sanierungsmaßnahmen quantitativ und qualitativ noch nicht ausreichend genau bestimmbar sind,
- diesbezügliche Verwaltungsvorschriften bzw. Richtlinien des Landes Thüringen nicht vorliegen,
- künftige kostensteigernde bzw. -mindernde Entwicklungen nicht absehbar sind.

Trotzdem ist angesichts des erheblichen Sanierungsbedarfes schon jetzt einzuschätzen, daß ohne Unterstützung des städtischen Haushalts durch Fördermittel die Altstadtsanierung nicht gewährleistet werden kann. Der Satzungsbeschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt daher in der Annahme einer sichergestellten Gesamtfinanzierung der Sanierungskosten, d. h., der Sanierungsförderung durch Bund und Land Thüringen.