

**Sanierungssatzung der Stadt Schleusingen über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Altstadt“  
(gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB)**

Aufgrund der §§ 19 Abs. 1 und 20 Abs. 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2010 (GVBl. S. 113), und des § 142 Absatz 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) hat der Stadtrat der Stadt Schleusingen in seiner Sitzung am 19.07.2011 mit Beschluss-Nummer: 21/138/2011 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt 27,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan Schleusingen im Maßstab 1:2000 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

**§ 2  
Verfahren**

- 1) Die Sanierungsmaßnahme wird im herkömmlichen Verfahren (Vollverfahren) durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden ausdrücklich ihre Anwendung.
- 2) Die Eigentümer von Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet werden ausdrücklich darüber informiert, dass gemäß §§ 154 ff BauGB nach Abschluss des Sanierungsverfahren gegebenenfalls ein Ausgleichsbetrag in Geld an die Stadt Schleusingen zu entrichten ist, welcher der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstücks entspricht. Werden im Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

- 3) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

### **§ 3 Genehmigungspflichten**

- 1) Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
- 2) Die Eigentümer von Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet werden ausdrücklich darüber informiert, dass gemäß § 144 BauGB genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Stadt Schleusingen bedürfen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

- 1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 16.09.1993 in Kraft und wird gemäß § 143 Absatz 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- 2) Gleichzeitig mit der Bekanntmachung dieser Satzung tritt die Sanierungssatzung der Stadt Schleusingen in der Fassung vom 16.09.1993 – bekannt gemacht im Schleusinger Amtsblatt am 24.09.1999 – außer Kraft.
- 3) Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei wird auf die besonderen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hingewiesen.
- 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis**

Anzahl der Stadtratsmitglieder: 21                      anwesend: 17  
Fürstimmen:                      17                      Gegenstimmen:                      0                      Stimmenthaltungen:                      0  
wegen Befangenheit nicht abgestimmt:                      0

Schleusingen, 26.07.2011

**Klaus Brodführer**  
**Bürgermeister**

**Siegel**

## **Anlagen**

- Begründung der Sanierung
- Darstellung des Sanierungsgebietes

Die Sanierungssatzung der Stadt Schleusingen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ – Beschluss Nr. 21/138/2011 vom 19.07.2011 – wurde gemäß § 21 Abs. 3 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2010 (GVBl. S. 113) mit Schreiben der Rechtsaufsichtsbehörde vom 25.07.2011 bestätigt.

Mit gleichem Schreiben wurde die vorzeitige Bekanntmachung (vor Ablauf der Monatsfrist) gemäß § 21 Absatz 3 Satz 3 ThürKO genehmigt und im Schleusinger Amtsblatt vom 05.08.2011 (4. Ausgabe) bekannt gemacht.

## **Anlage 1**

### **Begründung zur Sanierung „Altstadt Schleusingen**

#### **1. Verfahren**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.09.1991 wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Gründungsstadt, Alte Vorstadt, Wiesleinvorstadt, Zeile, An der Brücke, Jägerhausstraße“ beschlossen.

Der Ergebnisbericht zur vorbereitenden Untersuchung weist das Vorhandensein städtebaulicher Missstände und die Möglichkeiten der Sanierung aus. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erfordert nunmehr die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss.

#### **2. Begründung der Satzung**

##### **2.1. Städtebauliche Missstände**

Vergleiche „Bericht über die vorbereitende Untersuchung“ Seite 50 oder „Vorschlag zur Umgestaltung“ Seite 1.

##### **2.2. Ziele und Zwecke der Sanierung**

Die im „Vorschlag zur Umgestaltung“ Seite 1, Punkt 1.3. aufgeführten Ziele und Zwecke der Sanierung werden präzisiert.

##### **2.2.1. Allgemeine Sanierungsziele und Zwecke**

2.2.1.1. Die historisch gewachsene Stadtstruktur soll erhalten und weiterentwickelt werden.

- 2.2.1.2. Die Bausubstanz und die Nutzungsvielfalt sind zu erhalten.
- 2.2.1.3. Das Stadtbild ist zu verbessern. Hierbei ist die Ortstypik zu erhalten.
- 2.2.1.4. Das Stadtzentrum ist funktionell und gestalterisch aufzuwerten. Zur Erfüllung der Zentrumsfunktionen sind weitere Straßenabschnitte als zentrale Bereiche zu gestalten.
- 2.2.1.5. Die Wohnbedingungen sollen durch die Sanierung der Grundstücke verbessert werden. Die Verbesserung der stadthygienischen Bedingungen ist eine wichtige Aufgabe vor allem in den dichtbebauten Quartieren.
- 2.2.1.6. Die Verbesserung des Angebotes an Freiräumen und deren Ausstattung soll u.a. den wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten der Anwohner dienen.
- 2.2.1.7. Die Bedingungen für das Gewerbe im Sanierungsgebiet sollen bei Wahrung der Stadtstruktur, der Bausubstanz und der Wohnqualität der Anlieger verbessert werden.
- 2.2.1.8. Die Verkehrsverhältnisse im Gebiet sind für alle Teilnehmer zu verbessern. Die Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsinteressen in Straßen- und Platzräumen ist Bedingung für deren Umgestaltung.
- 2.2.1.9. Für den ruhenden Verkehr ist ein nutzungsspezifisches, differenziertes Stellplatzangebot zu schaffen. Dadurch ist die Gesamtbilanz von Nachfrage und Angebot zu verbessern.
- 2.2.1.10. Die Sanierung der stadttechnischen Netze ist häufig Voraussetzung für die Sanierung der Grundstücke sowie der öffentlichen Flächen. Die schnelle Verbesserung der Wohnbedingungen und der stadthygienischen Verhältnisse hat ihre Grundlage in der Koordinierung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen der Versorgungsträger.

## **2.2.2. Sanierungskonzept**

Das im „Vorschlag zur Umgestaltung“ vorgelegte Sanierungskonzept mit „Rahmenplan“ und „Maßnahmeplan“ bildet die Arbeitsgrundlage für die Durchführung der Sanierung.

## **2.3. Abgrenzung des Gebietes**

Vergleiche Vorschlag zur Umgestaltung S. 24/ 25

## **2.4. Wahl des Verfahrens**

Die Sanierung wird im herkömmlichen Verfahren (Vollverfahren) durchgeführt. Eine Bodenwertsteigerung durch die Sanierung ist vor allem im Bereich der Gründungsstadt und der Alten Vorstadt zu erwarten. Hier ist die Entwicklung der Zentrumsfunktion beabsichtigt. Durch die Verbesserung der Verkehrsflächen, z.T. durch die Gestaltung von Mischverkehrsflächen werden Grundstücke an attraktive Zentrumsbereiche angeschlossen.

Auf einigen bisher unbebauten Flächen soll die Bebauung zugelassen werden. Flächen, die durch ungenutzte, verfallene Wirtschaftsgebäude und Ruinen blockiert sind, sollen durch Ordnungsmaßnahmen für eine Neubebauung vorbereitet werden. Die Ermittlung von Stellplätzen (Schützenplatz, Tiefgarage am Schloss) und die beabsichtigte Schaffung von Grünanlagen werden die Attraktivität der Grundstücke, insbesondere in der Gründungsstadt, erhöhen. Es ist zu erwarten, dass das Bebauungsumfeld insgesamt verbessert wird. Auch hieraus ist die Erhöhung des Bodenwertes durch die Sanierung zu folgern.

Der § 144 BauGB kommt zur Anwendung.