

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Glauchau "Unterstadt-Leipziger Platz"

Aufgrund des § 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 sowie der §§ 142 Abs.3 und 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.II S.885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Glauchau in ihrer Sitzung am 25.03.1994 folgende Satzung:

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In der Stadt Glauchau wird hiermit das nachfolgend näher durch einen Lageplan gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Glauchau "Unterstadt - Leipziger Platz". Aufgrund der Tatsache, dass erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen, soll dieses Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Stadt Glauchau vom 9. März 1994 schwarz abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

Im Einzelnen wird das Sanierungsgebiet umgrenzt :

- im Westen : durch den Mühlgraben und teilweise entlang der östlichen Straßenbegrenzung der Lindenstraße
- im Norden : verläuft die Grenze vor der Bahnlinie und teilweise nördliche Straßenbegrenzung der Bahnhofstraße
- im Osten : durch die östliche Straßenbegrenzung der Otto-Schimmel-Straße
- im Süden : entlang des Stadtbades und der südlichen Bebauung der Leipziger Straße

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Inkrafttreten

- (1) Aufgrund § 143 Abs. 2 BauGB wird diese Satzung mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Der Beschluss-Nr. 319/92 vom 09.09.1992 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Unterstadt - Leipziger Platz" wird aufgehoben.
- (3) Die Satzung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 24.06.1994 Az 52.1/2520-4-2804-1/94 gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt. Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
- (4) Gemäß § 215 Abs.1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(5) Auf die Vorschriften §§ 152 bis 156 BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können während der Dienstzeiten von jedermann im Dezernat Bau/Liegenschaften , Hugo-Preuß-Platz 3, 08371 Glauchau im Zimmer 2, 3 und 14 eingesehen werden.

Glauchau, den 19.07.1994

Stetter
Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 und 5 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO):

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

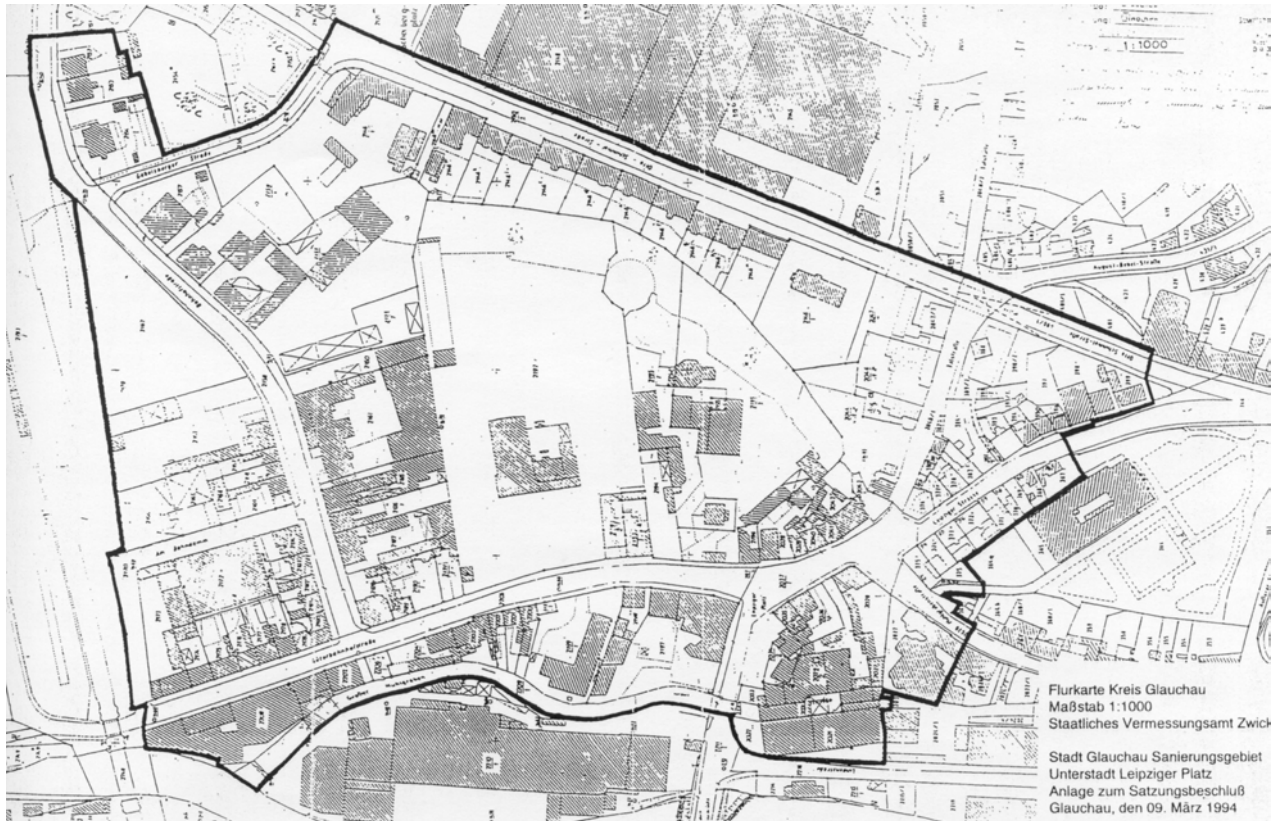
1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Ausgefertigt : Glauchau, den 19.07.1994

Karl-Otto Stetter
Bürgermeister der Kreisstadt Glauchau

Anlage
Sanierungsgebiet Glauchau „Unterstadt - Leipziger Platz“



Sanierungsgebiet Glauchau
„Unterstadt – Leipziger Platz“

B e g r ü n d u n g

**Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
Glauchau „Unterstadt – Leipziger Platz“ rechtfertigen**

A) Städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB)

In der Sitzung vom 09.09.1992 wurden per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden von den Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 26.11.1993, Beschl.-Nr. 680-682/93, zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Analyse hat ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände bestehen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht (§ 136 ff BauGB) erforderlich sind.

Im Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Schwerpunktaufgaben definieren :

1.1. Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Gebiet in seiner vorhandenen Bebauung entspricht weitgehend nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Überwiegend können diese Missstände durch Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung (§ 148 Abs. 2 Ziffern 1 BauGB) und durch Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB), insbesondere der Bodenordnung einschl. des Erwerbes von Grundstücken sowie der Freilegung von Grundstücken und der Gestaltung des öffentlichen Raumes behoben werden.

1.2. Funktionsfähigkeit des Gebietes

Der Untersuchungsbereich erfüllt in keiner Weise die von ihm geforderten Versorgungsfunktionen. Durch unregelmäßig und unkontrollierten Durchgangsverkehr ist die Funktionsfähigkeit des Mischgebietes stark beeinträchtigt. Der relativ hohe Anteil an Nebennutzung, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen führt zu erheblichen städtebaulichen Missständen, da diese Gebäude größtenteils in einem sehr desolaten Zustand sind.

Anlagen des ruhenden Verkehrs sind nur bedingt vorhanden.

Die derzeitige Funktion der Industriebetriebe und -branchen wirken sich sehr störend auf die städtebauliche Situation aus.

Die Wohnfunktion ist durch erhebliche Defizite im Ausstattungsstandard und der Bausubstanz stark beeinträchtigt.

Öffentliche Freiflächen mit Gestaltqualität sind nicht vorhanden.

Verkehrliche Überbelastungen wirken sich negativ und unattraktiv auf das Gebiet aus.

Fußgängerbeziehungen fehlen gänzlich.

B) Sanierungsziele

Einordnung in den Rahmenplan für die Entwicklung der Innenstadt Glauchau

Das Gebiet „Leipziger Platz“ wird aufgrund der Entwicklung angrenzender Gebiete (Umnutzung von Industriebranchen) und der Änderung im Erschließungssystem enorme Veränderungen erfahren. Um Aussagen bezüglich der weiteren Entwicklung dieses Bereiches zu treffen, ist das Gebiet im städtebaulichen Kontext zu betrachten.

Allgemeine Sanierungsziele :

- Wiederherstellung der Geschlossenheit des Stadtbildes und der Funktionalität des Stadtzentrums
Verstärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums und Schonung der Außenbereiche durch Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven
- Verbesserung der sozialen Struktur des Stadtzentrums
- Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen - die Neuordnung des Leipziger Platzes / Unterstadt erfolgt im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Glauchauer Gewerbestruktur.

1. Bebauungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet „Unterstadt - Leipziger Platz“ bildet den stadträumlichen Auftakt zum Stadtzentrum und ist gleichzeitig dessen unmittelbarer Bestandteil. Deshalb wird in diesem Bereich eine besondere städtebauliche Qualität gefordert. In diesem Sinne wird das Gebiet räumlich und funktionell geordnet und neugestaltet.

Die vorhandene Stadtstruktur stellt die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung dar. Die Neubebauung erfolgt im Maßstab des Bestandes vorrangig als quartier-, straßen- und platzraumbildende Struktur mit der Öffnung zur Mulde und zum Mühlgraben.

Die jetzigen Industrie-, Gewerbe- und Lagerbrachflächen unterhalb des Berghanges und südlich der Bahnlinie werden mit der Aufnahme einer gebietstypischen kleinteiligen Quartiersbebauung und zusätzlicher Anliegerverkehrserschließung räumlich neu gestaltet.

Es werden abwechslungsreiche und in sich erlebbare und abgeschlossene Straßen- und Platzräume gebildet.

Die Straßen- und Platzrandbebauung Bahnhofstraße, Güterbahnhofstraße und Talstraße sowie am Leipziger Platz als langgezogenem doppeltem Dreiecksplatz wird geschlossen.

Am Hang werden Handwerkerhäuser mit teilweise in den Hang geschobenen Lager- und anderen Nebenflächen mit begrüntem Terrassendach für die Wohnfunktionen in den Obergeschossen vorgeschlagen.

Das Haus der Einheit und Einzelgebäude des ehemaligen Gaswerkes bleiben als denkmalgeschützte Gebäude erhalten. Sie werden räumlich freigestellt. Um diese Häuser ist die Entwicklung kleiner städtischer Zentren denkbar.

An der Güterbahnhofstraße wird nach umfangreichem Abriss desolater Bausubstanz die Straße von der Bebauung weg zum Mühlgraben hin abgerückt, um den Wohngebäuden ein gewisses Vorfeld zu geben und mit der Einordnung von Pkw-Stellplätzen für die Anwohner vor dem Haus und einer den Straßenraum begleitenden Baumachse optisch eine Abtrennung wie auch Führung zu schaffen.

Der Stadteingang von der Muldenbrücke zum Leipziger Platz, erhält eine bauliche Fassung. Das Motiv des "Hungerturmes" kann dabei aufgegriffen werden.

2. Verkehr

Über den Aufbau einer direkten Fußgängerbeziehung

- vom Bahnhof bis zum Leipziger Platz
- entlang der Hangkante oberhalb des Leipziger Platzes sowie
- längs des Mühlgrabens bis zum Stadtpark

wächst die zentrale Funktion des Gesamtgebietes und insbesondere des Leipziger Platzes im gesamtstädtischen Zusammenhang.

Der Ausbau des Bereiches "Unterstadt - Leipziger Platz" steht im engen Bezug

- zur vorteilhaften Beziehung zum Bahnhof,
- zur Verkehrsanbindung mit der Güterbahnhofstraße als geplante zentralstädtische Ausfallstraße und Anbindung an die F 175,
- zur Lage am Stadtring,
- in der Anbindung zur Unterstadt - Wehrdigt,
- zum Bereich westlich der Mulde über Auestraße und Waldenburger Straße sowie im Osten an die Verbindungsstraßen zur Schlachthofstraße/Dresdner Straße.

Bei der Hierarchisierung der Straßen ist eine klare Trennung von Hauptverkehrsstraßen, Sammelstraßen und Anliegerstraßen vorzunehmen. Qualitätsvolles Wohnen im rückwärtigen Bereich des Leipziger Platzes ist in Verbindung mit Anliegerstraßen und Zone 30 zu sehen.

Die innere Erschließung des Gebietes um den Platz der Einheit wird über eine Verkehrsschleife, ausgehend von der Bahnhofstraße erfüllt. Von der ursprünglich geplanten Anbindung am Leipziger Platz wird aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung Abstand genommen.

Die Bahnhofstraße behält ihre innerstädtische Erschließungsfunktion zum Bahnhof. Durch die Lageänderung der Güterbahnhofstraße kann die Einmündung der Bahnhofstraße zur Verbesserung des Verkehrsflusses aufgewertet werden.

Um den zu erwartenden Verkehr auf der Güterbahnhofstraße zu reduzieren, wird davon ausgegangen, dass die alte Eisenbahnbrücke als "Nadelöhr" für den Güterverkehr erhalten bleibt.

Zur Vermeidung von Parksuchverkehr sind Parkflächen einschließlich Parkhaus, Tiefgarage, Parkdeck in Anbindung an die Haupteinfahrstraßen mit guter fußläufiger Verbindung zur Innenstadt eingeordnet.

Neben dem Parkhaus unterhalb der Otto-Schimmel-Straße und einzelnen offenen Stellplätzen wird das Parkieren vorwiegend den privaten Baumaßnahmen zugeordnet, um den Freiraum für andere Funktionen freizuhalten.

In die Betrachtung müssen mögliche Stellplatzstandorte in dem benachbarten Stadtteil der Unterstadt zwischen Lindenstraße und Röhrensteig einbezogen werden.

Haltestellen für den Stadtbus entstehen jeweils nach den Kreuzungen am Leipziger Platz.

Bei der Neuordnung der baulichen und funktionellen Struktur in der Unterstadt/Leipziger Platz als einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt wurde wiederholt besonders deutlich, dass eine weitergehende Planung nur auf der Grundlage eines Generalverkehrsplanes möglich ist.

3. Freiraum

Ziel der städtebaulichen Planung ist weiterhin, den Bereich Leipziger Platz/Unterstadt wieder in das vorhandene wie neu zu ordnende gesamtstädtische Freiraumsystem "Gartenstadt" und "Industriestadt im Grünen" einzubeziehen.

Die vorhandene Situation des Berghanges mit dem hohen Baumbewuchs wird in die städtebauliche Neuordnung und insbesondere die Schaffung öffentlich nutzbarer Freiräume sowie das gesamtstädtische Fußgängersystem einbezogen einschließlich der Standorte mit besonderen Blickbeziehungen vom Prallhang über die Stadt.

Der Freiraum der Uferzone Mulde und Mühlgraben kann an der Güterbahnhofstraße nach Gebäudeabriss erstmalig zentrumsnah positiv für den Fußgänger erlebbar werden.

Die Hoffreiräume an der Güterbahnhofstraße/AM Bahndamm und an der Leipziger Straße müssen mit Teilabriss der Überbauung und Freiraumgestaltung neu geordnet und für das Wohnen nutzbar gemacht werden.

Privat genutzte Freiflächen innerhalb der Quartiere werden erweitert und so wie in der Rückfront der Schimmelstraße weiter ausgebaut.

Mit der Zielstellung, den ruhenden Verkehr in den Gewerbequartieren weitgehend überdeckt einzuordnen, besteht die Möglichkeit die Innenhöfe großflächig zu begrünen.

Öffentliche Freiflächen (Bahnhofsvorplatz, Park am Bahnhof und Platz der Einheit) bedürfen einer Ordnung. Neu entstehende Freiflächen (z. B. Gebiet entlang des Mühlgrabens und durch Neubau entstehende Freiflächen auf dem Platz der Einheit) müssen Bestandteil eines zusammenhängenden und dominierenden Grünsystems der Stadt werden. Ein Hauptziel der Gestaltung bildet dabei die gute fußläufige Verbindung aller Grünbereiche.

4. Nutzung

Unterhalb der Bahnlinie und des angrenzenden Güterverkehrszentrums (GVZ) gelegen, sind hohe Lärmbelastungen durch den vorhandenen Zugverkehr sowie eine deutliche Zunahme der Immissionen bei Inbetriebnahme bzw. voller Auslastung des GVZ zu erwarten. Als geplante neue Hauptausfallstraße aus der Innenstadt ist auf der Straße "Am Schafsteich" und der Güterbahnhofstraße nach der Verkehrsberuhigung in der Waldenburger Straße mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Der Leipziger Platz wird dann eine vielschichtige Verteilerfunktion für den Kfz-Verkehr, den ÖPNV, den Rad- und Fußgängerverkehr übernehmen.

Schlussfolgernd aus dieser erheblichen Belastung für das Gebiet sollte das Stadtgebiet "Unterstadt - Leipziger Platz" weiterhin als Mischgebiet nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO eingestuft und in diesem Sinne neu geordnet werden.

Es entstehen neue Quartiere mit der Einordnung neuer Nutzungen.

Eine geschlossene Blockbebauung entlang der Erschließungsstraßen mit Dienstleistungen, Handel und Kleingewerbe ermöglicht qualitativvolles Wohnen im rückwärtigen Bereich. Ziel ist in diesen Zonen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Neben der Ergänzung der Zentrumsfunktionen vor allem am Leipziger Platz und in dessen Umfeld werden u.a. die Einordnung von nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von umfangreichen Anlagen für den ruhenden Verkehr wie auch eines Parkhauses am Hang, im Bereich der ehemaligen "Fettchemie" zur Erschließung des unmittelbaren Stadtzentrums vorgeschlagen.

Dabei erhält neben der zentralen Erschließungslage des Leipziger Platzes die unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof, zum Stadtzugang Otto-Schimmel-Straße und zu dem zukünftigen Güterverkehrszentrum eine besondere Bedeutung.

C) Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Betroffenen über Öffentlichkeitsarbeit und in mehreren Gruppengesprächen sowohl über die beabsichtigte Sanierung als auch deren Probleme und Lösungsvorschläge informiert (Beteiligtenversammlung, am 10.11.92 in Lehngrundschule)

In den darauffolgenden Wochen und Monaten wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Erhebung der sozialen und strukturellen Zusammenhänge nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsmöglichkeit und -bereitschaft befragt.

Die Gespräche und Erhebungen ergaben insgesamt, dass an der Sanierung im Untersuchungsgebiet "Unterstadt - Leipziger Platz" ein großes Interesse und eine z. T. sofortige Mitwirkungsbereitschaft bestehen. Eine zügige Sanierungsdurchführung kann deshalb als gewährleistet angesehen werden.

D) Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 21.01.1993 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Es gingen vielfach fachspezifische Anregungen ein, die bei der Planung und Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung finden.

Die Prioritätensammlung und Koordinierung der verschiedenen Medienträger steht im engen Zusammenhang mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen im Gebiet.

Nachfolgend die Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger.

Stellungnahmen :

Abwasserzweckverband "Glauchau-Lungwitztal"	06.04.93
Telekom	26.03.93
Staatliches Liegenschaftsamt Chemnitz	31.03.93
EWA-AG Chemnitz/Lugau	22.03.93/10.03.93/04.03.93
Landratsamt Glauchau	22.03.93
Wehrbereichsverwaltung VII IV B - AZ 45 - 60 - 00	12.02.93/17.03.93
Institut für Denkmalpflege	10.03.93
EWA-AG Chemnitz-Trinkwasser	02.03.93
Kreishandwerkerschaft Glauchau	04.03.93
Bundesvermögensamt Chemnitz	25.02.93
Bergamt Chemnitz	26.02.93
Deutsche Bundespost - Postdienst	24.02.93
Staatliches Umweltfachamt Plauen	11.02.93/23.03.93
Handelsverband Sachsen e.V.	03.02.93
Verbundnetz Gas AG	19.02.93
Landesuntersuchungsanstalt für das Gesundheits- und Veterinärwesen Sachsen	05.02.93
Evangelisch-Lutherisches Landeskirchenamt Sachsens	08.02.93

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Zwickau	03.02.93
Straßenbauamt Zwickau	29.01.93
Landesamt für Archäologie Sachsen	28.01.93
Autobahndirektion Sachsen	21.01.93

E) Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.11.93 vorgetragen und zustimmend zur Kenntnis genommen (Beschl. Nr. 680-682/93).

Vorab wurde das Ergebnis im Technischen Ausschuss am 08.11.93 beraten.
Ein zusammenfassender Bericht in Form einer Broschüre wird noch erstellt.

Nach ausführlicher Erörterung und Abwägung legte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Glauchau das Gebiet "Unterstadt - Leipziger Platz" durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet fest.

F) Ausführungen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Wahl des Sanierungsverfahrens

Beim Satzungsbeschluss muss die Stadt nach § 142 Abs. 4 BauGB abwägen, ob die Sanierung im "durchgreifenden Verfahren" oder im "vereinfachten Verfahren" durchgeführt werden muss. D.h., dass nach dem Baugesetzbuch der Stadt zur Durchführung der Sanierung

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB
- oder
- das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

zur Verfügung steht.

Zur Information

In den §§ 152 bis 156 BauGB ist im wesentlichen geregelt :

- § 153 : Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (sanierungsbedingte Wertsteigerung), Kaufpreis (überhöhte Kaufpreiszahlung), Umlegung (Wertumlegung)
- § 154 : Ausgleichsbetrag des Eigentümers (Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerung)
- § 155 : Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156 : Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

Nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind
- und
- die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung maßgebend.

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der vorgenannten Paragraphen vor, ist die Stadt zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

Das vereinfachte Verfahren wird in der Regel bei Erneuerungsmaßnahmen angewendet, bei denen

- keine größeren strukturellen Aufgaben zu realisieren sind,
- sich öffentliche Aufgaben ohne größere Probleme durchführen lassen,
- der Schwerpunkt der Sanierung auf die erhaltende Erneuerung (Modernisierung und Instandsetzung) gesetzt wird,
- keine grundstücksbezogenen Wertsteigerungen zu erwarten sind,
- es im Rahmen der Gesamtaufgabe vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrerschließung und die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes geht.

Sachverhalt aus Neuordnungskonzept und Maßnahmeplan

Im vorhandenen Untersuchungsgebiet "Unterstadt - Leipziger Platz" zeigt sich anhand des Neuordnungskonzeptes und des Maßnahmeplanes folgende Situation :

- wo wirtschaftlich vertretbar, Erhalt der vorhandenen Bebauung (Otto-Schimmel-Straße/Leipziger Straße usw.
- Erschließung des rückw. Bereiches des Schützenplatzes
- Neuerschließung einer Fußwegbeziehung Bahnhof/Leipziger Platz
- Teilweise Bau von öffentlichen Parkieranlagen
- Verlegung der Güterbahnhofstraße und Zugänglichkeit des Mühlgrabens herstellen
- Neuordnung des Quartiers : Schützenplatz/ehem. Fettchemie/Kohlenhandel Sonntag

Diese Maßnahmen können, falls keine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern zu Stande kommt, eventuell nur durch Umlegung bzw. zumindest durch Grenzregelungen durchgeführt werden. Ferner wird es notwendig sein, Schlüsselgrundstücke durch Kauf für die Stadt zu erwerben.

Aus diesen gesteckten Sanierungszielen und den daraus abzuleitenden Maßnahmen sollte die Stadt aus heutiger Sicht die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 bis 156 BauGB) nicht ausschließen. Dies insbesondere im Hinblick darauf,

- dass die Stadt die Möglichkeit haben muss, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- dass private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen erschwert werden
- dass die Stadt die Möglichkeit hat, evtl. Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu verwenden.

Schlussfolgerungen :

Aus den vorstehenden Erläuterungen und Feststellungen wird empfohlen, die Sanierungssatzung im „durchgreifenden Verfahren“ zu beschließen, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB.

G) Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Entsprechend § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, „dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt“.

Durch die im gesamten Gebiet vorgefundene Mitwirkungsbereitschaft und die notwendigen, das gesamte Gebiet betreffenden, funktionellen Aufgaben im öffentlichen Bereich, wird empfohlen, das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Sanierungsgebiet Glauchau

„Unterstadt - Leipziger Platz“

K o s t e n - u n d F i n a n z i e r u n g s ü b e r s i c h t

Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Gebiet „Unterstadt - Leipziger Platz“

Entsprechend § 149 BauGB hat die Stadt nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben.

In dieser Kostenübersicht sind die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen.

Nach dem in der Stadtverordnetenversammlung am 26.11.1993 bestätigten Neuordnungskonzept und dem sich daraus abgeleiteten Maßnahmenplan ergibt sich für das Gebiet "Unterstadt - Leipziger Platz" ein Gesamtförderrahmen von

15.000.000,00 DM (3/3).

Davon wurden mit Zuwendungsbescheid vom 31.01.1994

1.200.000,00 DM (3/3)

im Bund-Länder-Programm (SEP) im Zeitraum 1994 - 1998 bereitgestellt, d.h. die Maßnahme Glauchau „Unterstadt - Leipziger Platz“ wurde in dieses Programm der Städtebaulichen Erneuerung aufgenommen.

Dies bedeutet, dass noch

13.800.000,00 DM (3/3)

aus heutiger Sicht am notwendigen Förderrahmen fehlen. Die Stadt geht davon aus, dass diese Mittel im Laufe der Jahre zu 2/3 von Bund und Land bereitgestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist die Stadt auch bereit, ihren 1/3-Anteil in die mittel- und langfristige Finanzplanung aufzunehmen, der Sanierung eine hohe Priorität einzuräumen und ihren Eigenanteil jährlich bereitzustellen.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht setzt sich aus drei Hauptteilen zusammen :

Teil A	Sanierungsbedingte Ausgaben
Teil B	Sanierungsbedingte Einnahmen
Teil C	Finanzbedarf

Bei den zwei Hauptrubriken im Teil A wurde jeweils für die Baumaßnahmen ein Realisierungsgrad von 60 % und bei den Abbruchmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen) von 75 % angenommen.

Die Auflistung der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dem Folgeblatt zu entnehmen.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Glauchau "Unterstadt - Leipziger Platz"

Kosten- und Finanzübersicht

A) Sanierungsbedingte Kosten

I.	Vorbereitende Untersuchungen	100 TDM	100 TDM
II.	Weitere Vorbereitung - Bebauungspläne - Wettbewerb	100 TDM 100 TDM	200 TDM
III.	Grunderwerb - öffentliche Erschließung	1.200 TDM	1.200 TDM
IV.	Ordnungsmaßnahmen - Abbruchkosten u. Wertsatz *1 - Erschließung u. Gestaltung Straßen/Wege/ Plätze mit unterschiedlicher Intensität Insgesamt	2.700 TDM 5.000 TDM	7.700 TDM
V.	Baumaßnahmen - private Modernisierungsmaßnahmen *2 - öffentliche Maßnahmen	4.000 TDM 1.100 TDM	5.100 TDM
VI.	Sonstige Maßnahmen	200 TDM	200 TDM
VII.	Vergütung	900 TDM	900 TDM
Summe der Kosten I. – VII.			15.400 TDM

B) Sanierungsbedingte Einnahmen

I.	Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	150 TDM
II.	Sonstige Einnahmen (Ausgleichsbeiträge)	200 TDM
III.	Übers. aus Umlegungen	50 TDM
Summe der Einnahmen		400 TDM

C) Finanzierungsbedarf

(durch Förder- und Eigenmittel zu finanzieren)

Summe A) abzügl. Summe B) **15.000 TDM**

*1 Realisierungsgrad 75 %

*2 Realisierungsgrad 60 % = 10 Gebäude einfache Sanierung
18 Gebäude durchgreifende Sanierung
9 Gebäude mit hohem Aufwand