



Begründung

zur Aufhebung des Teilgebietes 1 der Sanierungssatzung

„Innenstadt/Neumarkt“

Der langjährige Prozess der Stadtsanierungsmaßnahme war insgesamt ein erfolgreiches Instrument zur Revitalisierung und nachhaltigen Stärkung der Merseburger Innenstadt und des östlich angrenzenden Stadtquartiers Neumarkt. Seit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung im August 1995 wurden viele Maßnahmen mit und ohne Unterstützung der Städtebauförderung in dem über 70 ha großen Stadtbereich umgesetzt. In das Sanierungsgebiet sind insgesamt knapp 90 Mio € Städtebaufördermittel geflossen, was heute im Vergleich zum Zustand Anfang der 90er Jahre für Jedermann deutlich sichtbar ist.

Zu den wichtigsten Sanierungszielen gehörten von Anfang an die Bewahrung und Wiederherstellung historischer Bausubstanz und Strukturen, die Steigerung urbaner Qualitäten, die Sanierung von Gebäuden, die Beseitigung von Baulücken, die Aufwertung und Neuanlage von Grünflächen und -verbindungen sowie die Verbesserung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur.

Heute kann man verzeichnen, dass die 1994 definierten Sanierungsziele, die 2005 und 2012 aktualisiert und fortgeschrieben wurden, fast vollumfänglich erfüllt werden konnten. Vor allem die Vielzahl an öffentlichen Maßnahmen, wie z.B. der grundlegende Ausbau und die Neuanlage von Straßen, Wegen und Plätzen, die Schaffung von touristischen und funktionalen Parkplätzen, die Neuordnung von Grundstücken zur besseren Bebaubarkeit, die Aufwertung des Dom- und Schlossensembles, die Revitalisierung von kulturellen und sozialen, Gemeinbedarfs- und Bildungseinrichtungen hätte die Stadt nicht allein mit eigenen Mitteln und ohne die Unterstützung der Städtebauförderung umsetzen können. Aber auch das Engagement und die finanziellen Mittel vieler privater Eigentümer haben dazu beigetragen, dem Sanierungsgebiet das heutige vorzeigbare Erscheinungsbild zu verleihen.

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung im Jahr 1995 wurden wichtige rechtliche, finanzielle und organisatorische Voraussetzungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffen, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen sowie die Attraktivität und Funktionalität im Bereich der Innenstadt und des Neumarkts zu erhöhen. Nunmehr steht die Gesamtmaßnahme mit einer Laufzeit von mehr als 25 Jahren kurz vor ihrem Abschluss und das förmlich festgesetzte „Sanierungsgebiet Innenstadt/Neumarkt“ kann sukzessive aufgehoben werden. Das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ - kurz: „Stadtsanierung“ - wurde bereits 2011 eingestellt und durch das Stadtentwicklungsamt Ende 2020 schlussabgerechnet. Diese Schlussabrechnung unterstellt, dass die derzeit geplanten bzw. laufenden Straßenbaumaßnahmen Oberaltenburg, Kloster, Brauhausstraße (Teilabschnitt), Krautstraße (Nebenanlagen) und Meuschauer Straße (Ringschluss) zeitnah abgeschlossen werden. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch eingenommene und noch einzunehmende Sanierungsausgleichsbeträge.

Die erfolgte Schlussabrechnung der Städtebaufördermaßnahme „Stadtsanierung“ gegenüber dem Fördermittelgeber hat nun auch den Prozess zur Aufhebung der Sanierungssatzung

„Innenstadt/Neumarkt“ eingeleitet. Der Stadtrat der Stadt Merseburg hatte bereits im September 2012 beschlossen (Beschluss-Nr. 24/22 SR/12), die Durchführung der Sanierung bis spätestens Ende 2024 abzuschließen.

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierungsmaßnahme durchgeführt wurde. Wenn diese Voraussetzung nur für ein Teilgebiet des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gegeben ist, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Auf dem der Aufhebungssatzung beigefügten Lageplan ist das Teilgebiet 1 farbig markiert, für welches die „Sanierungssatzung Innenstadt/Neumarkt“ aufgehoben werden soll. Dieses Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen: von der Bahnlinie,
- im Norden: von den Grundstücken an der Nordseite Siegfried-Berger-Straße und Seffnerstraße,
- im Süden: von der Teichstraße und der Straße Brühl,
- im Osten: von den Grundstücken westlich des Sonnenwinkels, des Entenplans, der Kleinen Ritterstraße, der Brauhausstraße und der Unteraltenburg.

In diesem knapp 33 ha großen Teilgebiet (westlicher Innenstadtbereich) wurden die Sanierungsziele vollumfänglich erreicht bzw. konnten alle öffentlichen Maßnahmen abgeschlossen werden, während in dem übrigen Teil des Sanierungsgebietes derzeit noch einige Straßenbaumaßnahmen durchgeführt bzw. geplant werden (wie oben bereits erwähnt).

So wurden im Teilgebiet 1 z.B. die Straßenzüge König-Heinrich-Straße, Marienstraße, Preußerstraße, Gotthardstraße, Kleine Ritterstraße, Große Ritterstraße, Bahnhofstraße, Dammstraße, An der Hoffischerei, Poststraße, Siegfried-Berger-Straße, Seffnerstraße, Hälterstraße (westl. Teil) grundhaft ausgebaut. Neben der Erneuerung der technischen Infrastruktur wurden bei den überwiegenden Straßenbaumaßnahmen die Nebenanlagen neu geordnet, so dass die Angebote für den ruhenden Verkehr und zum Teil auch für den Fuß- und Radverkehr deutlich verbessert werden konnten.

Die Um- und Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und des Busbahnhofs haben dazu beigetragen, dass eine attraktive Schnittstelle des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) geschaffen werden konnte. Die Nähe zur neu ausgebauten Straßenbahntrasse (Linie 5) im Rahmen des umfassenden Ausbaus des „Straßenzuges Weiße Mauer“ einschließlich Hölle, Dammstraße und An der Hoffischerei ist eine attraktive Ergänzung der ÖPNV-Schnittstelle mitten im Stadtzentrum Merseburgs.

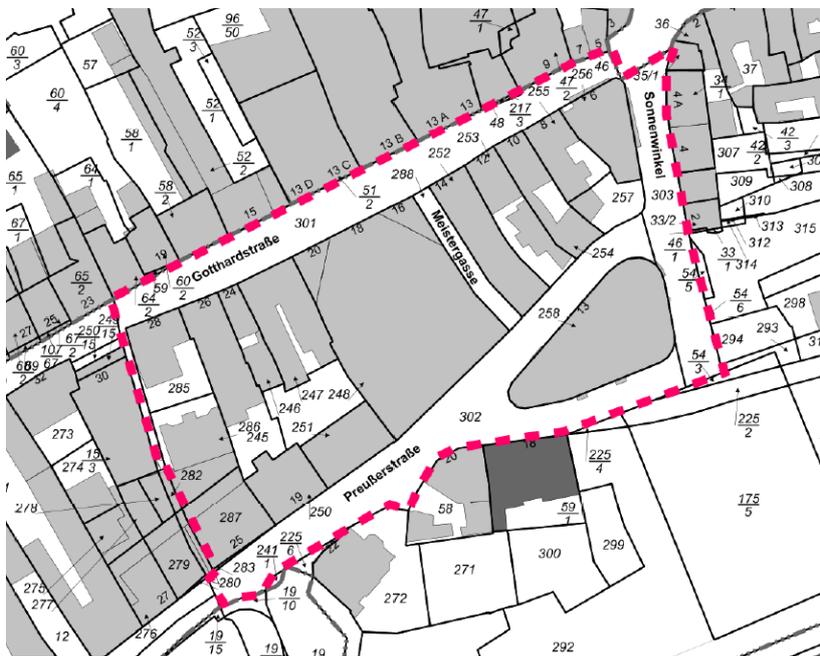
In der König-Heinrich-Straße wurde am traditionellen Standort das ehemalige Kino „Völkerfreundschaft“ zum modernen „Domstadtkino“ umgebaut, wodurch eine gern besuchte Kultureinrichtung mit vielfältigen Angeboten entstanden ist.

Im öffentlichen Raum sind außerdem neue Wege, Plätze, Fußgängerpassagen, Grün- und Stellplatzanlagen entstanden. Es wurden aber auch unzählige private Maßnahmen durchgeführt, wie die Schließung von Baulücken durch Neubauten und der Umbau und die Sanierung von bestehender Bausubstanz. Beispielgebend für stadtbildprägende Neubauten im Teilgebiet 1 sind das Altenpflegeheim an der Ecke An der Hoffischerei/Dammstraße, das Thietmarforum in der Gotthardstraße/Ecke Entenplan, die modernen mehrgeschossigen Wohngebäude auf dem Gelände des ehemaligen AZV-Betriebshofes an der Großen Ritterstraße sowie weitere Wohnhäuser und das Kundenzentrum der Stadtwerke Merseburg GmbH an der Großen Ritterstraße.

Eine Besonderheit im Teilgebiet 1 war das Umlegungsgebiet Nr. 8 „Gotthardstraße/Preußerstraße“, welches 1998 erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Im

Rahmen dieses Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB sind die Grundstücke im Quartier zwischen Gotthardstraße und Preußerstraße komplett neu geordnet worden. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, die historischen Strukturen dieser Straßenzüge vor allem durch Neubauten wieder herzustellen. Insbesondere die Preußerstraße hat an Ansehen gewonnen; hier waren neben Funktionsverlusten auch jegliche Raumkanten und Straßenführungen durch Kriegseinwirkungen verloren gegangen. Die Gotthardstraße hat sich zur innerstädtischen Haupteinkaufsstraße entwickelt.

Für die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Umlegungsgebietes Nr. 8 entfällt gemäß § 155 Abs. 5 BauGB die Zahlung der Ausgleichsbeträge, weil sie bereits zur Zahlung von Wertausgleichsleistungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens herangezogen wurden.



Geltungsbereich Umlegungsgebiet

Weitere Erläuterungen zur Beschreibung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen sind im Abschlussbericht zur Schlussabrechnung des „Sanierungsgebietes Innenstadt/Neumarkt“ (Stand 30.06.2020) zu finden.

Der als förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung bezeichnete Rechtsvorgang (§ 162 ff. BauGB) hat Auswirkungen für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Sanierungsgebiet.

Mit der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung des Teilgebietes 1 der „Sanierungssatzung Innenstadt/Neumarkt“ wird diese rechtsverbindlich. Danach

- erhebt die Stadt die Sanierungsausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB per Bescheid. Es werden jedoch nur die Eigentümer zur Zahlung aufgefordert, die bisher noch keine freiwillige Ablösevereinbarung mit der Stadt abgeschlossen haben und deren Grundstück nicht im Geltungsbereich des o.g. Umlegungsverfahrens liegt,
- entfällt für die Eigentümer die Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden nach § 7h, § 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG),

- entfällt die Genehmigungspflicht für Baumaßnahmen und Rechtsvorgänge im Grundstücksverkehr nach § 144 BauGB durch die Stadt bzw. Baugenehmigungsbehörden,
- wird die Stadt das Grundbuchamt auffordern, die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen.

Stadtentwicklungsamt Merseburg
Sachgebiet Stadtsanierung
Lauchstädter Straße 10
06217 Merseburg

Tel.: 03461 - 445 294

Mail: stadtentwicklung@merseburg.de