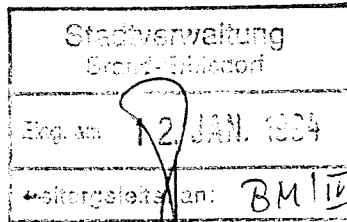


Regierungspräsidium  
Chemnitz

Regierungspräsidium Chemnitz • 09105 Chemnitz



Stadtverwaltung  
Brand-Erbisdorf  
Postfach 17

09614 Brand-Erbisdorf

Chemnitz, den 06.01.1994  
Tel. (03 71) 4 57 - 3890  
Bearbeit.: Frau Bothe  
Aktenzeichen: 52.1-2520-4-1702  
(Bitte bei Antwort angeben)

Hinweise (Anlage)  
abgeben!

**Betr.: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
"Brand-Erbisdorf-Stadtkern"**

**hier: Genehmigung der Sanierungssatzung**

**Bezug: Ihr Schreiben des Bürgermeisters vom 12.10.1993**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zu der am 26.05.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brand-Erbisdorf beschlossenen Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern" wird die Genehmigung erteilt.

**Rechtsgrundlagen:**

§ 4 SächsGemO vom 21.04.1993 (SächsGVBl. S. 301), §§ 246 a (1) Nr. 4 i.V.m. 6 (2); 136 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Hinweise:**

1. Die gemäß § 4 SächsGemO vom Bürgermeister auszufertigende Satzung ist entsprechend §§ 246 a (1) Nr. 4 i.V.m. 143 (2) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
2. Der zum Bestandteil der Satzung erklärte Lageplan ist als Anlage zu kennzeichnen und ebenfalls bekanntzumachen. Da die Bezeichnung des Sanierungsgebietes entsprechend § 142 (3) BauGB durch den Lageplan erfolgt, soll unter Berücksichtigung der korrekten Datumsangabe der maßstäbliche Lageplan M 1 : 1000 Bestandteil der Satzung werden.



3. Mit Bekanntmachung der Satzung ist auf die Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 -156 BauGB hinzuweisen.
4. Bei Inkraftsetzung der Satzung ist gemäß § 215 (2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (vgl. §§ 214, 215 BauGB) hinzuweisen.
5. Zur Gewährleistung der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Sanierung sollen für die Industriebrache und angrenzende Flurstücke im Norden des Sanierungsgebietes stadtplanerische Lösungsansätze untersucht werden.
6. Dem Stand der Planungen entsprechend ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB zu erstellen. Außer den Gesamtaufwendungen, die die Gemeinde - einschließlich der im Programm "städtebauliche Erneuerung" förderfähigen Kosten - zu finanzieren hat, sollen Kosten für Maßnahmen, die maßgeblich die Durchführbarkeit der Sanierung beeinflussen und durch andere Träger öffentlicher Belange getragen werden, nachrichtlich angegeben werden.


**Begründung:**

Im Ergebnis Vorbereitender Untersuchungen hat die Stadt Brand-Erbisdorf das Sanierungsgebiet "Stadtkern" förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme ist geeignet, die nachgewiesenen städtebaulichen Mißstände zu beseitigen. Mit entsprechendem planerischen Verlauf für städtebauliche Lösungen und der Koordinierung von privaten Investitionen und aller zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel kann die Durchführbarkeit der Sanierung gewährleistet werden.

Die Sanierungsmaßnahme "Brand-Erbisdorf-Stadtkern" wird durch den Freistaat Sachsen im Förderprogramm "Städtebauliche Erneuerung" unterstützt. Die Sanierungssatzung ist Grundlage weiterer Vorbereitung und zügiger Durchführung der Sanierung.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Regierungspräsidium Chemnitz, Brückenstraße 10, 09111 Chemnitz einzulegen.

  
M ü n k e

11. FEB. 1994

STADTENTWICKLUNG DRESDEN

Zugestellt am  
(Datum, ggf. Uhrzeit, Unterschrift)

12.1.94 Pläbner

Zugestellt durch Niederlegung am  
(Datum, ggf. Uhrzeit, Unterschrift)

### Vereinfachte Zustellung -Anbei ein Vordruck zur Zustellungsurkunde-

Weltersenden innerhalb des

Bezirke des Amtsgerichts/  
Kreisgerichts

Bezirke des Landgerichts/  
Bezirksgerichts

Bereiche der  
Deutschen Bundespost

Bei der Zustellung zu beachtende Vermerke

Ersatzzustellung ausgeschlossen

Keine Ersatzzustellung an:

Nicht durch Niederlegung zustellen

Mit Angabe der Uhrzeit zustellen

"2 Ideal"

Hinweis:  
Umschlag bitte  
aufbewahren,  
siehe Rückseite!

Absender:  
Regierungspräsidium Chemnitz  
Abt. Bau- und Wohnungswesen

09105 Chemnitz

## Postzustellungsauftrag

Geschäftsnummer

52.1-2520-4-1702

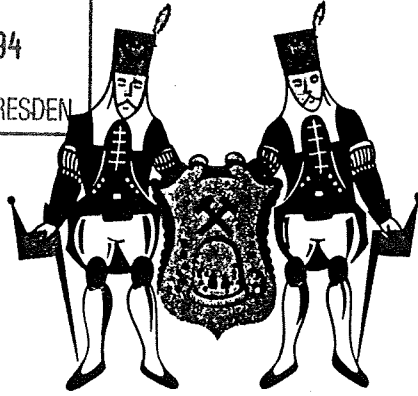
Stadtentwicklung  
Brand-Ebischof  
PSE 14

096/14 Brand-Ebischof

Postleitzahl u. Ort

**EINGANG**  
11. FEB. 1994  
STADTENTWICKLUNG DRESDEN

**Bergstadt**



**Brand-Erbisdorf**

12.10.1993  
IV ko/kör

Der Bürgermeister

Regierungspräsidium  
Chemnitz  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
SG Städtebauförderung  
Brückenstr. 10  
PSF 848

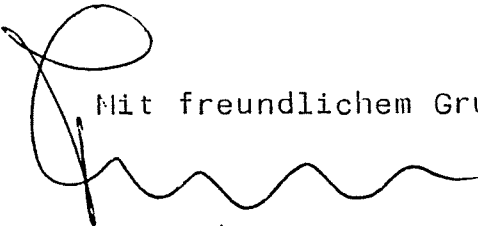
09111 Chemnitz

Sanierungssatzung "Stadtkern" Brand-Erbisdorf

Sehr geehrte Frau Bothe,  
sehr geehrter Herr Lein,

mit diesem Schreiben beantragt die Stadtverwaltung Brand-Erbisdorf die Genehmigung der Sanierungssatzung Brand-Erbisdorf "Stadtkern" gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4.

Mit freundlichem Gruß

  
Fritsch  
Bürgermeister

Anlage

Eingangsbestätigung:

*Chemnitz* ..... *14.10.93* .....  
Ort ..... Datum

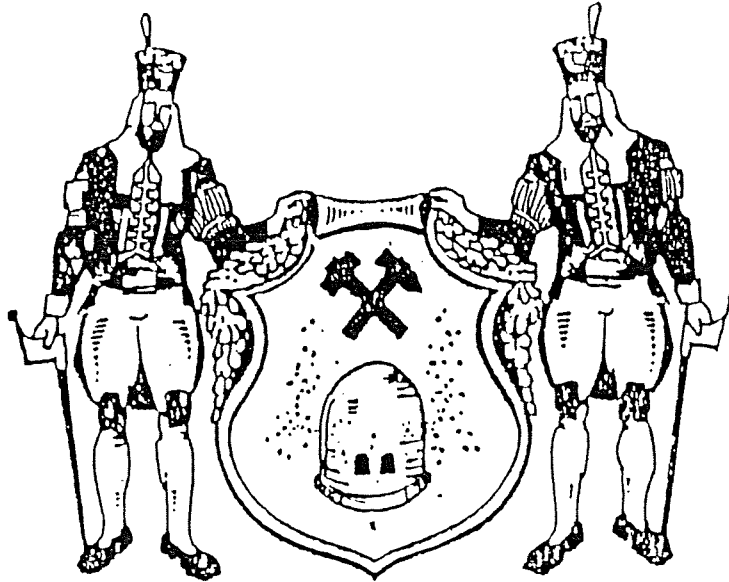
Regierungspräsidium Chemnitz  
Abt. Bau- und Wohnungswesen

09105 Chemnitz

EINGANG

11. FEB. 1994

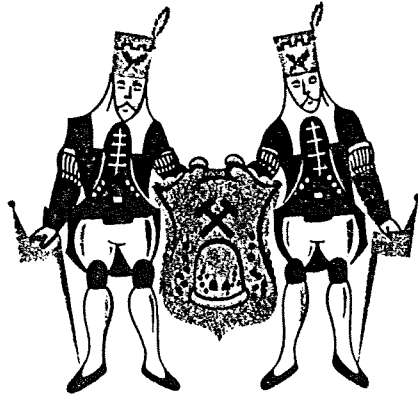
STADTENTWICKLUNG DRESDEN



Bergstadt

Brand-Erbisdorf

**Bergstadt**



**Brand-Erbisdorf**

02.08.1993

Der Bürgermeister

Regierungspräsidium  
Chemnitz  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
SG Städtebauförderung  
Brückenstraße 10  
PSF 848

09111 Chemnitz

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern"  
in Brand-Erbisdorf

Sehr geehrte Frau Bothe, sehr geehrter Herr Lein,

in der Stadtverordnetenversammlung am 26.05.1993 wurde das Sanierungsgebiet "Stadtkern" förmlich festgelegt.

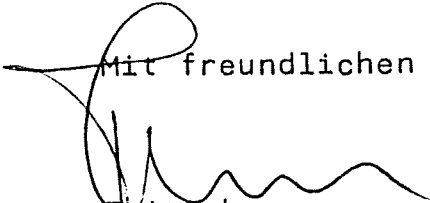
Als Anlage zum Tagesordnungspunkt "Satzungsbeschluß Sanierungsgebiet - Stadtkern" für die Sitzung am 26.05.1993 erhielt jedes Mitglied der Stadtverordnetenversammlung entsprechend der Hauptsatzung vor dem Sitzungstermin eine umfangreiche Unterlage mit Erläuterungen zur Wahl des Sanierungsverfahrens zugestellt.

Die Stadtverordneten hatten damit ausreichend Gelegenheit, sich mit allen für die Satzungsfindung bedeutsamen Angelegenheiten ausführlich vertraut zu machen.

In der Sitzung selbst wurden in einem etwa 60 Minuten dauernden Vortrag die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie die Modalitäten des Satzungsbeschlusses von unserem beauftragten Sanierungsträger STEG ausführlich dargestellt.

Anhand eines detaillierten Abgrenzungsplanes wurde die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung beschrieben und begründet. Nach Abschluß des Vortrages wurde die Befangenheit von Stadtverordneten geprüft und festgestellt. Befangene Stadtverordnete waren sowohl von der Erörterung als auch von der Beschlußfassung ausgenommen.

Mit freundlichen Grüßen



Fritsch  
Bürgermeister

STADTVERWALTUNG  
BRAND-ERBISDORF

BRAND-ERBISDORF, 26.05.1993

VORLAGE NR.: 25/93  
ANZ. EXEMPLARE: 30  
JE BLATTANZAHL: 32

**VORLAGE**

**FÜR DIE 5. SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BRAND-ERBISDORF  
AM 26.05.1993**

**Titel der Vorlage:** Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
"STADTKERN" in Brand-Erbisdorf nach § 142 BauGB

**Vorlage wurde erarbeitet von:** Frau Koch - SGL Stadtplanung  
STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH

**Vorlage wurde abgestimmt mit:** Herrn Fritsch - Bürgermeister  
Herrn Kunkel - Dezernatsleiter Bau- u. Wohnungswesen  
Herr Jähnig - Bauausschußvorsitzender

**Begründung zur Einreichung der Vorlage:** siehe Seite 5

.....  
Fritsch  
Bürgermeister

Kopie wird beglaubigt!

Fritsch  
Bürgermeister





**Beschlußvorschlag:**

Die Abgeordneten der Stadt Brand-Erbisdorf haben in ihrer Sitzung am 26. 05.1993 mit Beschluß-Nr. 25/93 folgendes beschlossen:

1. Der Bericht der STEG Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH, Stuttgart/Dresden über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Bau GB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Maßnahmeplan zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gem. § 142, Abs. 3 des Bau GB folgende Satzung beschlossen:

**SATZUNG**

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

**BRAND-ERBISDORF "STADTKERN"**

---

Aufgrund des § 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächs. GemO) vom 21.04.1993 sowie der §§ 142 Abs. 3 und 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 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 Brand-Erbisdorf in ihrer Sitzung am 26. Mai 1993 folgende Satzung:

## § 1

### Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In der Stadt Brand-Erbisdorf wird hiermit das nachfolgend näher durch einen Lageplan gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Brand-Erbisdorf "Stadtkern". Aufgrund der Tatsache, daß enorme 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 vom 29.04.1993 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

## § 2

### Verfahren

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

## § 3

### Inkrafttreten

Aufgrund § 143 Abs. 2 BauGB wird diese Satzung mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Stadtverwaltung Brand-Erbisdorf wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.

Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen.

Der Beschluß vom 21.02.1991/23.09.1992 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Brand-Erbisdorf "Stadtkern" wird aufgehoben.

Die Stadtverwaltung Brand-Erbisdorf wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Abgeordneten : 20  
 davon anwesend: 16  
 davon mit Ja: 11  
 davon mit Nein: -  
 Stimmenthaltung: -

**Hinweis:**

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlußfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluß) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit dieser Satzung zur Folge.


**Bemerkung:**

Aufgrund des § 20 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

- ..... Vogel Monika
- ..... Vogel Günter
- ..... Jänig Karl
- ..... Köpke Wolfgang
- ..... Liebe Wolfgang
- .....
- .....
- .....

.....  
 Viehrig  
 Stadtverordnetenvorsteher

.....  
 Fritsch  
 Bürgermeister

Kopie wird beglaubigt!  
 Fritsch  
 Bürgermeister  


## Begründung der Notwendigkeit für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern" in der Stadt Brand-Erbisdorf

### 1. Städtebauliche Mißstände (§ 136 Abs. 2 und 3 Bau GB)

Aufgrund des Einleitungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung Brand-Erbisdorf in ihrer Sitzung vom 21.02.1991/23.09.1992 wurden im Gebiet "Stadtkern" Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.

Diese Untersuchungen haben ergeben, daß im Untersuchungsgebiet städtebauliche Mißstände bestehen, deren Beseitigung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht (BauGB § 136 folgende) erfordern.

Im einzelnen wurden insbesondere folgende Mißstände festgestellt:

Mängel im Stadtbild:

- fehlende Raumkanten bzw. Raumabschlüsse
- Gestaltungsdefizite in öffentlichen Räumen, wie im Platz- und Straßenbereich
- Gestaltungsängel in privaten Grundstücksbereichen
- gestalterische Mängel im Fassadenbereich
- unmaßstäbliche Bebauung
- störende Einblicke

Funktionale Mängel:

- erhebliche Lärm- und Immissionsbelastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs auf der B 101 und die daraus entstehende Zerteilung des Gebietes
- Belastung des Stadtkerns durch Parksuchverkehr oder schwierige Verkehrsführung
- wachsender Druck von fehlenden öffentlichen Stellplätzen
- gestörte oder fehlende Fußwegeverbindungen
- Defizit an öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen
- teilweise schlechte Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse
- nicht standortgerechte Nutzungen
- ungeordnete bzw. schlecht genutzte Freiflächen

Bauliche Mängel:

- teilweise erhebliche Mängel in Bausubstanz und Wohnungsausstattung
- mangelnde technische Ausstattung (Ver- und Entsorgung)

## 2. Sanierungsziele (§ 136 Abs. 4 Bau GB)

Aus den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Mißstände lassen sich die dem Wohle der Allgemeinheit dienenden Sanierungsziele wie folgt formulieren:

- Stärkung der Zentrumsfunktionen (Handel, Dienstleistungen, Handwerk)
- Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes im Stadtkern
- Behutsame erhaltende Erneuerung der historischen Bausubstanz, insbesondere entlang des Marktplatzes und der Bahnhofstraße
- Ausbau der bestehenden Wohnraumversorgung durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- Aufwertung der Straßen- und Platzräume
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Strukturverbesserung
- Schließen fehlender Raumkanten ("Stadtreparatur" und Ergänzung)
- Neuordnung des gesamten Fahrverkehrs und Fußwegenetzes
- Neuordnung und Hierarchisierung des ruhenden Verkehrs, Abbau des Stellplatzdefizites
- Verbesserung und/oder Erneuerung der technischen Infrastruktur, Verminderung der unmittelbaren Emissionen durch Heizungserneuerung, verbesserter Umweltschutz
- Bereinigung ungünstiger Grundstücksverhältnisse

## 3. Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat die STEG, Stadtentwicklung Südwest, einen behutsamen Neuordnungsvorschlag und ein daraus resultierendes Maßnahmenkonzept formuliert.

Nach dem Neuordnungskonzept sollen die städtebaulichen Mißstände durch folgende Maßnahmen beseitigt werden:

- Grundstücksumlegungen
- Grundstücksneuordnungen
- Grunderwerb
- Fortsetzung der Gebäudeinstandsetzung und Wohnungsmodernisierung
- Schaffung von Raumkanten durch Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung bzw. durch raumbegrenzende Bäume vorwiegend im Verlauf der Haupt- und Freiburgerstraße
- Instandsetzungs-/Gestaltungsmaßnahmen im gesamten Erschließungsbereich (Fahr- und Fußwegenetz)
- Rückbau und Neugestaltung der B 101 nach Herausnahme des Durchgangsverkehrs
- Adäquate Gestaltung wesentlicher Straßen- und Platzräume; (für den Marktplatz mit angrenzendem Platzrand sollten angrenzende Gestaltungsvorschläge erarbeitet werden sowie für die Bahnhofstraße und den Schillerplatz)
- Zusammenhängendes Verkehrskonzept des gesamten Fahr- und Fußwegenetzes
- Schaffung nutzerner öffentlicher Parkierungseinheiten an geeigneten Stellen
- Entwicklung zentrumsnaher Wohnquartiere, u.a. im Bereich Wettinstr., Zugerstr., Dr.-W.-Külz -Str. u. a.
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für EG-Nutzung
- Abbruch von Nebengebäuden und Schuppen, jedoch Beibehaltung historisch bzw. städtebaulich wichtiger Gebäudeteile zur Verbesserung des Stadtbildes

#### 4. **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 Bau GB)**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden von September 1992 bis März 1993 die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen der Erhebung der sozialen und strukturellen Zusammenhänge im gesamten Untersuchungsgebiet befragt. Hierbei wurde schwerpunktmäßig die Einstellung zur Sanierung, die Absichten der Befragten überhaupt und insbesondere ihre Mitwirkungsmöglichkeit und -bereitschaft erhoben.

Die Gespräche ergaben insgesamt, daß an der Sanierung "Stadtkern" ein überaus großes Interesse und eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft bestehen.  
Eine zügige Sanierungsdurchführung kann deshalb als gewährleistet angesehen werden.

#### 5. **Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 Bau GB)**

Mit Schreiben vom 01.02.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten.

Zusammengefaßt ist festzustellen, daß von keinem öffentlichen Aufgabenträger Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme erhoben wurden. Es gingen vielmehr fachspezifische Anregungen ein, die bei der weiteren Planung und Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung fanden.

#### 6. **Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes (§ 142 Abs. 2 Bau GB)**

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Abwägung der Sanierungsziele führen zum Vorschlag, das gesamte Untersuchungsgebiet "Stadtkern" förmlich festzulegen.

Im gesamten Sanierungsgebiet sind sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen zur Beseitigung der genannten städtebaulichen Mißstände durchzuführen.

Über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung wird noch ein schriftlicher Bericht in Form einer umfassenden Broschüre erstellt.

#### 7. **Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 BauGB)**

Im vorliegenden Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen werden die rechtlichen Grundlagen des Sanierungsverfahrens dargestellt. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26. Mai 1993 wurden die verschiedenen rechtlichen Aspekte des Sanierungsverfahrens eingehend erörtert.

Aus der derzeitigen Sicht wird die Anwendung eines "vereinfachten Verfahrens" (§ 142 Abs. 4 Bau GB) nicht empfohlen, da hierdurch die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen voraussichtlich erschwert wird, "die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung" eintreten. Insbesondere die



Erreichung der Sanierungsziele in zentraler Lage mit z. T. durchgreifenden Ordnungsmaßnahmen erfordern die Anwendung der Besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches.

**ERLÄUTERUNGEN ZUR  
WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS  
BRAND-ERBISDORF "STADTKERN"**

In der Sanierungssatzung hat die Stadt Brand-Erbisdorf zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist.  
Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat die Stadtverordnetenversammlung nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwischen zwei unterschiedlichen Vorgehensweisen:

Dem Verfahren UNTER ANWENDUNG DER BESONDEREN SANIERUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN (Dritter Abschnitt, §§ 152-156 BauGB); auch "KLASSISCHES" ODER "UMFASSENDES" Verfahren genannt

und

dem "VEREINFACHTEN VERFAHREN" (unter Ausschluß der §§ 152- 156 BauGB und mit ganzem oder teilweise Ausschluß der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB).

Die grundlegende Frage, die sich bei der Sanierungsdurchführung Brand-Erbisdorf "Stadtkern" stellt: wird das Rechtsinstrument der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für die Durchführung der Sanierung (Dauer etwa 8 - 10 Jahre) benötigt oder kann sie ausgeschlossen werden.

Um eine objektive sach- und fachgerechte Entscheidung treffen zu können, ist eine kurze Einführung in die §§ 152 bis 156 BauGB notwendig.

Die §§ 152 bis 156 BauGB haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- 1.) Das BODENPREISRECHT, d.h. der Ausschluß der sanierungsbedingten Werterhöhung bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlegungen.
- 2.) Die Erhebung von AUSGLEICHSBETRÄGEN, d.h. der durch eine Sanierungsmaßnahme (in der Regel eine Ordnungsmaßnahme) entstandene Wertzuwachs eines Grundstückes (Bodenwert) kann von der Stadt Brand-Erbisdorf abgeschöpft werden.

Abgeleitet aus dem Maßnahmenplan und dem Neuordnungskonzept ergibt sich für die Sanierungsmaßnahme Brand-Erbisdorf "Stadtkern" folgender Sachverhalt:

### **Bodenpreisrecht**

Die Verbesserung der Stadtmitte im Bereich des Marktes, der Bahnhof-, Freiburger- und Hauptstraße stellt ein ausdrückliches Sanierungsziel dar. Für die im zentrumsnahen Bereich häufig auftretenden ungeordneten Räume, verursacht durch Abbruchmaßnahmen ohne baulichen Ersatz und Vernachlässigung ganzer Flächenabschnitte sind umfangreiche Grundstücksneuordnungen notwendig. Ob diese Neugestaltung mit Hilfe eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens oder auf rein privatrechtlichen Weg erfolgen kann, wird sich in der Sanierungsdurchführung bei den Gesprächen und Verhandlungen mit den jeweiligen Beteiligten erweisen. In jedem Fall wird die Stadt als Beteiligte auftreten müssen und Grundstücke entsprechend den Sanierungszielen erwerben bzw. nach einer Neuordnung reprivatisieren.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) ermöglicht es der Stadt, die für o. g. umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen benötigten Grundstücke zum SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTEN WERT zu erwerben, d. h., Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung entstehen, bleiben bei der Bemessung des Kaufpreises unberücksichtigt.

Dies gilt auch für den privaten Grundstücksverkehr.

Im Zusammenhang mit den §§ 144, 145 (genehmigungspflichtige Vorhaben, Genehmigungen) hat die Stadt die Möglichkeit, Erschwernisse für die Sanierungsdurchführung zu verhindern, die aus spekulativen Grundstückspreisen resultieren könnten.

### **Ausgleichsbeträge**

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes. Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes 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 durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Der evtl. entstehende Ausgleichsbetrag wird zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt. Die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zum Abschluß der Sanierung in etwa 8 - 10 Jahren läßt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht voraussagen.

Bewertungsrelevant für die Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen können bestimmte Sanierungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen) der Stadt sein:



Sobald beispielsweise die Neugestaltung des Marktplatzes erfolgt und dieser vom Durchgangsverkehr entlastet ist, wird die Attraktivität dieses Bereiches sowohl in der Wohnqualität als auch in gewerblicher Hinsicht deutlich steigen.

Erschließungsmaßnahmen in den Altquartieren (z. B. Anschluß an zentrale Kanalisation) bewirken eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes und der Bonität des Wohnens.

Aufgrund dieser neuen Qualitätsmerkmale des Grund und Bodens im Sanierungsgebiet muß mit einer sanierungsbedingten Wertsteigerung gerechnet werden.

Zusammenfassend läßt sich aus heutiger Sicht feststellen, daß die Anwendung der §§ 152 - 156 für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Brand-Erbisdorf "Stadtkern" insbesondere deshalb von herausragender Bedeutung ist im Hinblick auf:

- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben
- die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung

**ES WIRD DAHER EMPFOHLEN, DAS VERFAHREN UNTER EINBEZIEHUNG DER §§ 152 - 156 BAUGB DURCHZUFÜHREN.**


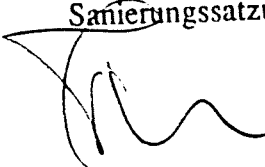
### **Empfohlener Beschluß**

- Bericht und Zustimmung zu den Sanierungszielen, zum Maßnahmeplan sowie zum Neuordnungskonzept und förmliche Festlegung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB (Sanierungssatzung)

## 8. Rechtskraft

Nach den Bestimmungen der derzeit geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist die Sanierungssatzung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Chemnitz) anzuzeigen. Der Anzeige ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedingten Gebietes rechtfertigen, beizufügen.

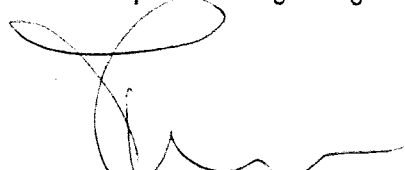
Nach erfolgtem Anzeigeverfahren wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung diese rechtsverbindlich.




Fritsch  
Bürgermeister

ANLAGEN

Kopie wird beglaubigt!



Fritsch  
Bürgermeister



# Förmliche Festlegung

Abgrenzungsvorschlag  
des Sanierungs-  
gebiets "Stadtkern"  
ca. 28,5 ha



Kopie wird beglaubigt!

*[Handwritten signature]*  
Fritsch  
Bürgermeister



Stadt  
Brand-Erbisdorf



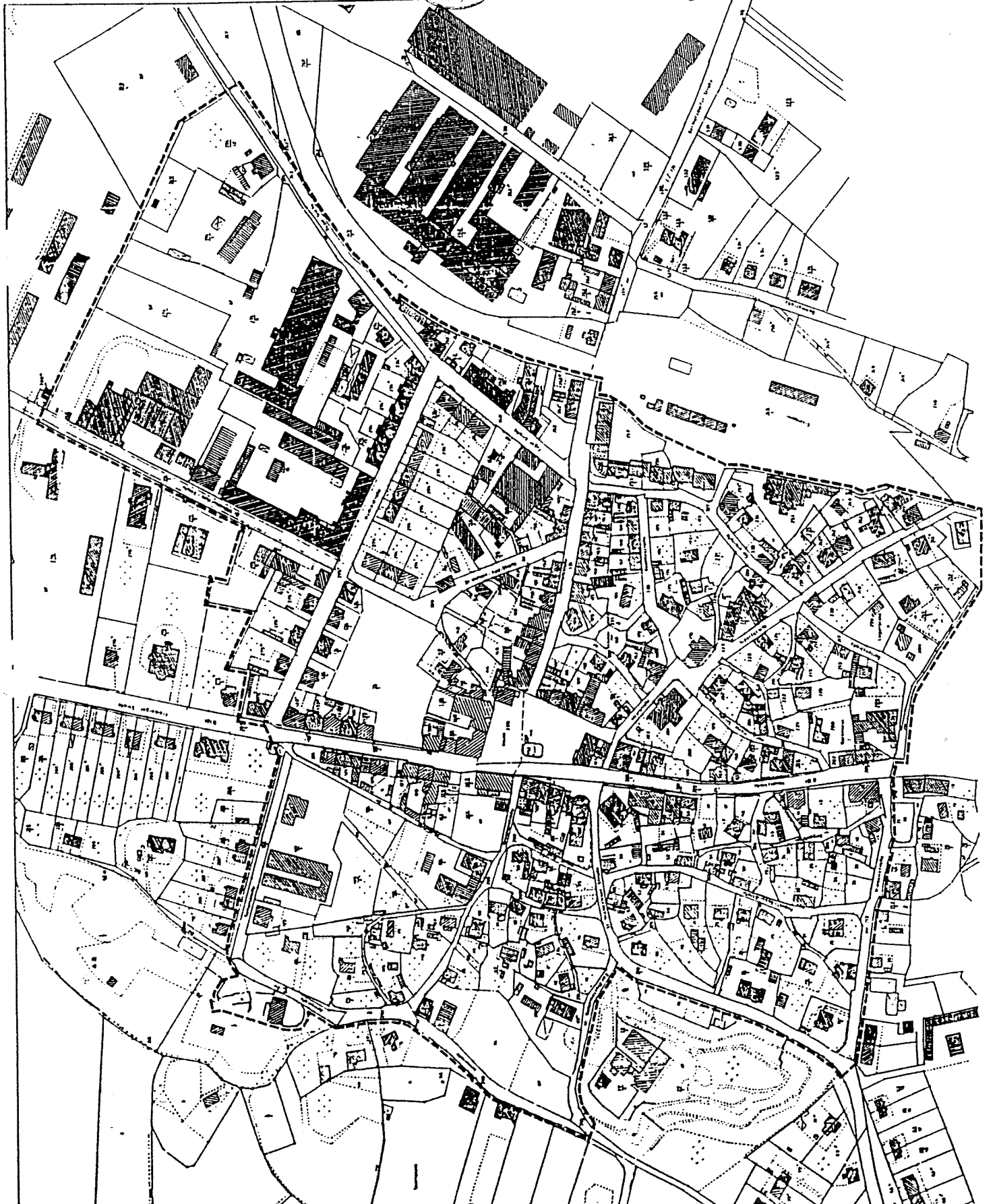
Vorbereitende  
Untersuchungen  
im Bereich

• Stadtkern •



GRUNDMASS STAB 1:1 000  
0 10 20 30 40 50 M  
STEG STADTENTWICKLUNG  
S IMWEST-LEIPZIGER STRASSE

29.04.1993



# KOSTEN DER SANIERUNGSMASSNAHME "STADTKERN" in Brand-Erbisdorf

## A Sanierungsbedingte Ausgaben

I.	<u>Vorbereitende Untersuchungen</u>			
	Untersuchungen/Öffentlichkeitsarbeit	TDM	150	TDM 150
II.	<u>Weitere Vorbereitung der Sanierung</u>			
	Sondergutachten/Fachplanungen/Öffentl.	TDM	250	
	Bebauungspläne	TDM	300	TDM 550
III.	<u>Gründerwerb</u>			
	inkl. Gebäude	TDM	3500	TDM 3500
IV.	<u>Ordnungsmaßnahmen</u>			
	Bodenordnung	TDM	400	
	Umzug (Bewohner/Betriebe)	TDM	1200	
	Abbruchkosten	TDM	1100	
	Gestaltung von Erschließungsanlagen			
	Straßenfläche	TDM	2000	
	Platzfläche	TDM	1500	TDM 6200
V.	<u>Baumaßnahmen</u>			
	Modernisierung/Instandsetzung Privat(Hauptgebäude)*			
	umfassende Gebäudesanierung	TDM	6800	
	normale Gebäudesanierung/Restmodern.	TDM	1400	
	Modernisierung/Instandsetzung Stadt			
	umfassende u. normale Gebäudesanierng	TDM	900	
	Gemeinbedarfseinrichtungen			
	(Rathaus etc.)	TDM	1100	TDM 10200
VI.	<u>Sonstige Maßnahmen</u>	TDM	200	TDM 200
VII.	<u>Vergütung für Sanierungs-</u>			
	<u>Träger und Beauftragte</u>	TDM	750	TDM 750
	Gesamtkosten Sanierung			<u>TDM 21550</u>

## B Sanierungsbedingte Einnahmen

Erlöse aus Grundstücksveräußerungen, verbleibende Mehrfläche TDM 2500

## C Kostenrahmen (Sanierung - Netto)

TDM 19050  
=====

\*) Realisierungsgrad: 40 % (bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden)

Kopie wird beglaubigt!

Fritsch  
Bürgermeister



Auszug aus dem Protokoll der 5. Stadtverordnetenversammlung Brand-Erbisdorf am 26.5.93 - öffentlicher Teil -, Punkt 3 "Behandlung der Vorlage Nr. 25/93 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern" in Brand-Erbisdorf nach § 142 BauGB:

*Stadt Brand-Erbisdorf*

Seite 1

---

<b>Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der 5. Stadtverordnetenversammlung</b>	Datum: 26.05.93	Uhrzeit: 17.00 Uhr - 20.15 Uhr
	Stadtverordnetenvorsteher:	Frau Böttger
	Bürgermeister:	Herr Fritsch
	Abgeordnete insgesamt:	20
	davon anwesend:	16
	entsch.:	4 (Viehrig, Lange, Kircheis, Tanneberger)
	Schriftführer:	Frau Sziedat

*öffentlich*

---

**Tagesordnung:** siehe Einladung

**Zu TOP 1:**

Die Abg. Böttger begrüßt in Vertretung des entschuldigten Stadtverordnetenvorstehers alle Abgeordneten und Gäste und eröffnet die heutige Stadtverordnetenversammlung.  
Ganz besonders begrüßt Frau Böttger die eingeladenen Vertreter der Firma STEG Stuttgart, Frau Borstorff, Frau Fichtner und Herrn Rösner.

**Zu TOP 2:**

Frau Böttger verliest die heutige Tagesordnung. Hierzu gibt es keine Einwände oder Anträge auf Zusätze. Es wird festgestellt, daß die Sitzung mit 16 anwesenden Abgeordneten beschlußfähig ist.

**Zu TOP 3:**

Für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" in Brand-Erbisdorf ist entsprechend § 142 des BauGB eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in Form einer durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Satzung erforderlich.  
Mit der Beschlußvorlage Nr. 25/93 wurde die Satzung in Zusammenarbeit des Dezernates Bauwesen der Stadtverwaltung mit der Fa. STEG erarbeitet und den Stadtverordneten zur Abstimmung vorgelegt.  
Der Dezernatsleiter für Bauwesen, Herr Kunkel, gibt hierzu einige einleitende Worte und bittet die Fa. STEG um entsprechende Ausführungen.  
Frau Borstorff führt aus, daß im Untersuchungsgebiet in den letzten Monaten mehr als 600 Gespräche mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern geführt wurden. Eine Kurzfassung des Ergebnisberichtes in Form von Tabellen und Grafiken liegt den Abgeordneten als Anlage zum Satzungsbeschluß vor. Schwerpunktmäßig erläuterte Frau Borstorff die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet, die bestehenden Ausstattungsdefizite im Wohnbereich bezüglich Bad, IWC, Heizung, baulicher Zustand usw, die städtebaulichen Mißstände an den Gebäuden,

wie Dach, Fassade, Treppenhaus sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen. Aus den Gesprächen mit den Beteiligten konnten für die künftige Sanierungsdurchführung umfassende und grundlegende Erkenntnisse gewonnen werden. Die Analyseergebnisse wurden der Planung mit zugrundegelegt.

Frau Fichtner erläuterte anhand verschiedener Lagepläne die vorgefundenen städtebaulichen Mißstände sowie Planungsziele zur Neugestaltung des Gebietes und den Maßnahmeplan. Die planerische Arbeit für das Gebiet umfaßt insgesamt 12 verschiedene Pläne. Schwerpunktmäßig wurden Aussagen getroffen zum Marktplatzbereich einschl. Freiburger Straße, Bahnhofstraße und Schillerplatz, zu Grundstücksneuordnungen (Keksfabrik, brachliegende Industriestandorte), zum Verkehr einschl. der Gestaltung von Straßen- und Platzräumen, zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, zur Anbindung der Freiflächen und Erholungsräume, zur technischen Infrastruktur sowie zur Schließung von Raumkanten.

Frau Fichtner stellte den Maßnahmeplan ausführlich vor, der sich aus dem vorgelegten Neuordnungskonzept ableiten läßt. Die Sanierungsziele wurden von ihr umfassend erörtert und von den Stadtverordneten zur Kenntnis genommen.

Herr Rösner ging auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht ein. Nach § 149 BauGB hat die Stadt nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. In der Kostenübersicht müssen die Kosten für die Gesamtmaßnahme dargestellt werden. Diese Übersicht liegt dem Satzungsbeschluß als Anlage bei.

Weiterhin gab Herr Rösner Erläuterungen zur Befangenheit. **Bei folgenden Abgeordneten liegt ein Befangenheitstatbestand vor: Herr Wolfgang Rößler, Herr Günter Vogel, Herr Wolfgang Liebe, Herr Karl Jähnig und Frau Monika Vogel. 11 Abgeordnete sind noch stimmberechtigt.** In bezug auf die Wahl des Sanierungsverfahrens wies Herr Rösner auf die verschiedenen rechtlichen Aspekte des Sanierungsverfahrens hin. Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen a) dem Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (klassisches Verfahren) und b) dem vereinfachten Verfahren. Herr Rösner hat den Abgeordneten das klassische Verfahren empfohlen. Es besteht somit die Möglichkeit, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben. Unkontrollierte Bodenwerterhöhungen können vermieden werden und Erhebungen von Ausgleichsbeträgen sind grundsätzlich möglich.

Frau Böttger bedankt sich bei den Vertretern der STEG für ihre umfangreichen Ausführungen und bittet die Abgeordneten, zur Abstimmung zu kommen.

Abstimmung:

**Der Bericht der STEG wird mit 11 Ja-Stimmen, keiner Gegenstimme und keiner Stimmenthaltung zur Kenntnis genommen.**

**Der vorliegenden Satzung im Beschluß Nr. 25/93 wird mit 11 Ja-Stimmen, keiner Gegenstimme und keiner Stimmenthaltung zugestimmt.**

*Sziedat*  
f.d.R.d.A.: Sziedat  
Protokollantin

bestätigt: *Fritsch*  
Fritsch  
Bürgermeister

