

Satzung

über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Sanierungsgebiet Ströbeck-Ortsmitte" (nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB)

1. Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I Seite 766), und des § 21 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.07.1990 Gesetzblatt der DDR, Teil I, Seite 255 übergeleitet durch Anlage II Kapitel II Sachgebiet B Abschnitt I des Einigungsvertrages vom 31.03.1990 (BGBl. II Seite 889), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Anpassung der Bauordnung vom 09.10.1992 (GVBl. Seite 730), beschließt die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19.05.1994 folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert/umgestaltet werden. Das insgesamt 18 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ströbeck-Ortsmitte".

Das Sanierungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die nördlichen Gebäudeseiten der Gehöftbebauung an der Oberen Dorfstraße 4.2... Die Grenze knickt an der östlichen Gebäudekante nach Süden und führt entlang der rückwärtigen Bebauung des Sägewerks, Platz am Schachspiel 1.000, in Richtung Osten. Der weitere Verlauf orientiert sich südöstlich entlang des Ströbecker Fließes ca. 230 m bis zur Brücke am Teichdamm und verschwenkt entlang der südöstlichen Straßenbegrenzung des Erschließungsweges nach Südwesten. Der Grenzverlauf trifft auf den Teichdamm und orientiert sich ca. 50 m an der östlichen Straßenbegrenzung des Teichdamms nach Süden. Die Grenze knickt vom Teichdamm ab und umrahmt in östlicher und darauffolgend in südlicher Richtung die Gebäude der Unteren Dorfstraße 143a bis 143f. Der Verlauf kreuzt die Untere Dorfstraße, verschwenkt ca. 30 m entlang der südlichen Straßenbegrenzung nach Westen und faßt die Grundstücke der Schulgasse 133 bis 141 in einer Tiefe von 20 m parallel zum Wirtschafts- und Erschließungsweg ein. Die Grenze verschwenkt dann an der östlichen Straßenbegrenzung des Erschließungsweges 25 m nach Süden und trifft auf die Bahnhofstraße. Entlang der nördlichen Straßenbegrenzung der Bahnhofstraße führt der Verlauf nach Nordwesten. Nach ca. 200 m, auf Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 219 (Sitz der zukünftigen Verwaltungsgemeinschaft), kreuzt die Gebietsbegrenzung die Bahnhofstraße und verläuft in westlicher und nördlicher Richtung entlang dieses Grundstücks. Der Verlauf führt am nördlichen Grundstücksende entlang der westlichen Straßenbegrenzung der Neuen Reihe weiter nach Norden und verschwenkt entlang der Südseite des Gebäudes Neue Reihe 156 nach Westen. In einer Grundstückstiefe von ca. 25 m parallel zur Straße läuft die Grenze nach Norden bis zum rückwärtigen Gebäude des Grundstücks Hauptstraße 129. Der Verlauf verschwenkt dann entlang dieses Gebäudes 10 m nach Westen, knickt an der westlichen Gebäudeseite wieder nach Norden und führt in einer Grundstückstiefe von ca. 30 m parallel zur Aspenstedter Straße bis zum Gebäude des Grundstücks Kapellenweg 234/236.

An der Nordseite dieses Gebäudes vorschwenkt der Verlauf nach Osten und kreuzt die Aspenstedter Straße. Die Abgrenzung knickt an der Front des Gebäudes Aspenstedter Straße nach Norden und findet Anschluß an die Hofanlage Obere Dorfstraße ..65

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:2000 abgegrenzten Fläche.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB 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. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen.
4. Der Beschluß vom 11.12.1991 über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet wird aufgehoben.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Beschluß-Nr. 209 v. 19.5.1994

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung:.....15;
davon anwesend:.....14 Ja-Stimmen:.....15 Nein-Stimmen:.....0 Stimmenthaltungen:.....1

Bemerkung:

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

Anlage: Lageplan und Begründung zur Abgrenzung

Begründung zur Abgrenzung "Sanierungsgebiet Ströbeck-Ortsmitte"

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurden verschiedene Zielsetzungen verfolgt:

1. Die Berücksichtigung der kulturhistorischen und städtebaulichen Entwicklung Ströbecks

Ströbeck weist durch seine Struktur als Haufendorf einen homogenen Dorfgrundriß auf, der als städtebauliche Einheit zu sehen ist. Um diese Struktur - vor allem im gewachsenen Ortskern - erhalten zu können, orientiert sich das Sanierungsgebiet in Nord-Süd-Richtung entlang der Entwicklungsachsen Untere und Obere Dorfstraße, die auf den historisch bedeutsamen Platz am Schachspiel zulaufen. Im gesamten abgegrenzten Gebiet sind Wohngebäude in Fachwerkbauweise und landwirtschaftliche Gehöfte vorherrschend, die den engen Zusammenhang zwischen Wohnen und Landwirtschaft dokumentieren.

2. Die Behebung der substanziellen und funktionalen Mängel

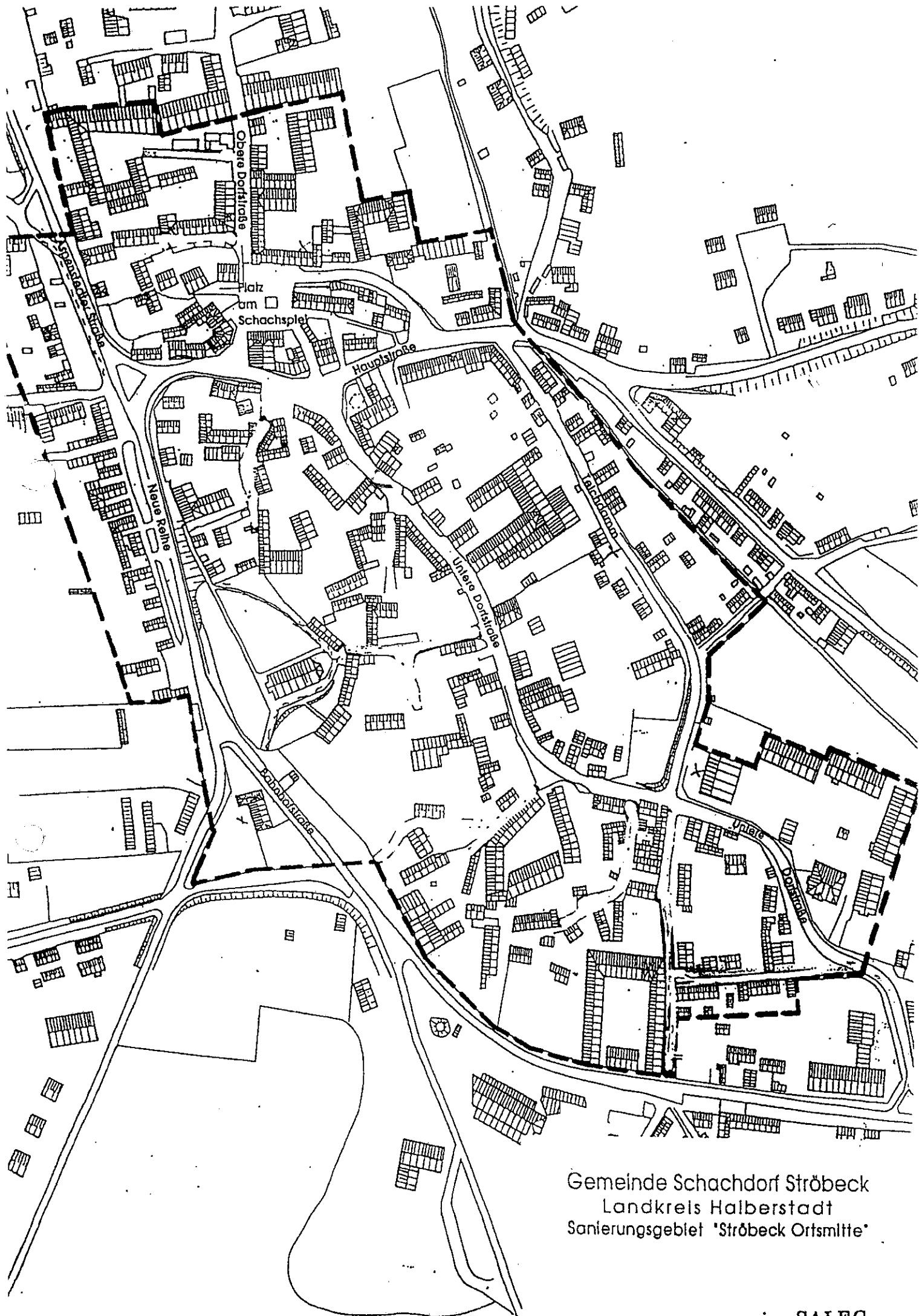
Das abgegrenzte Gebiet umfaßt die Bereiche mit den größten substanziellen und funktionalen Schwächen. Substanzielle Mängel weist der überwiegende Teil der Gebäude und Straßen im Sanierungsgebiet auf. Die historischen Wohngebäude und die überwiegend ungenutzten Wirtschaftsbauten sind durch Sanierungsmaßnahmen zu sichern, der Straßenzustand ist zu verbessern. Funktionale Mängel bestehen vor allem in der zentralörtlichen Unterversorgung der Ortsmitte. Weitere Punkte sind u.a. ungeordnete Nutzungen, Nutzungskonflikte und verkehrliche Probleme (vgl. vorbereitende Untersuchungen).

3. Die Gewährleistung der Zweckmäßigkeit der Sanierung

Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muß in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen. Mängel, wie sie im § 136 BauGB genannt sind, bestehen im gesamten Dorfgebiet (Untersuchungsgebiet). Es wurden aber im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet insbesondere die Bereiche erfaßt, die nach städtebaulichen Gesichtspunkten primären Handlungsbedarf aufweisen. Aus sanierungstechnischen Gründen wird eine klare, eindeutige Grenzföhrung vorgeschlagen.

Unter Berücksichtigung der genannten Zielsetzungen wurden folgende Bereiche in das Sanierungsgebiet aufgenommen:

- Der südliche Verlauf der Oberen Dorfstraße vom Platz am Schachspiel bis zu der nördlichen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Gehöftbebauung. Sie bildet einen geschlossenen, ensemblebildenden Komplex.
- Der Platz am Schachspiel als Dorfmittelpunkt ist besonders unter funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten ein zu stärkender Bereich.
- Die Hauptstraße zwischen Neue Reihe und Teichdamm mit der nordöstlichen Begrenzung des Sägewerks. Eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet wird empfohlen, um die weitere Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele lenken zu können (Gewerbe in zentraler örtlicher Lage).
- Der gesamte Verlauf der Unteren Dorfstraße mit einer Bebauung, die in diesem Bereich erhebliche substanzielle Mängel aufweist. Das Grundstück der Schule wird aufgrund des fehlenden ortsbildprägenden Charakters und der verhältnismäßig geringen Sanierungsbedürftigkeit ausgelassen. Nördlich der Schule bildet eine Hofanlage die Gebietsbegrenzung. Als äußere Bebauung trennt sie deutlich die historische Siedlungsfläche vom Außenbereich.
- Die Bebauung beidseitig des Teichdamms zwischen Hauptstraße und Untere Dorfstraße hat erheblichen Sanierungsbedarf.
- Die Bebauung entlang der Straßenverläufe Bahnhofstraße, Neue Reihe und Aspenstedter Str. muß aufgrund substanzieller Mängel (Zustand der Gebäude und Straße) ebenfalls in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Der Bereich südlich der Bahnhofstraße wurde nicht in das Sanierungsgebiet integriert. Die geringe städtebauliche Dichte und der relativ gute bauliche Zustand der Gebäude begründen den Ausschluß.



Gemeinde Schachdorf Ströbeck
Landkreis Halberstadt
Sanierungsgebiet 'Ströbeck Ortsmitte'