

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/0137/2015**

Datum: 20.04.2015

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Satzung der Stadt Eberswalde über die Teilaufhebung der Satzung der Stadt Eberswalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtzentrum Eberswalde"**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.06.2015	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2015	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung der Stadt Eberswalde über die Teilaufhebung der Satzung der Stadt Eberswalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“.

Boginski  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage1: Satzung  
Anlage 2: Begründung

<b>Fin. Auswirkungen:</b> Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
2015	Ertrag	51.12	448800	119.000,00 €	119.000,00 €
2016	Ertrag	51.12	448800	5.000,00 €	80.000,00 €
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: )					
2015	Einzahlung	51.12	688100	0,00 €	68.000,00 €
2016	Einzahlung	51.12	688100	0,00 €	283.000,00 €
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: Durch die Mehreinnahmen reduziert sich die Vorfinanzierung der Stadt Eberswalde für die Baumaßnahmen Ammonstraße und Grabowstraße sowie notwendige Gutachten und Schlussbericht für den Verwendungsnachweis					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

## Sachverhaltsdarstellung:

### 1. Rechtsgrundlagen

Der § 162 Abs. 1 BauGB lautet:

„Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.“

## **2. Anwendung des § 162 BauGB im Sanierungsgebiet Stadtzentrum**

Nach dem im Sanierungsgebiet Stadtzentrum erreichten Stand der Sanierung kommt als Aufhebungsgrund nach § 162 BauGB nur die erfolgreiche Durchführung der Sanierung gemäß Ziffer 1 der o. g. Regelung in Frage.

Nach Satz 2 des § 162 ist damit fachlich zu prüfen, ob es abgrenzbare Teilgebiete gibt, in denen die Sanierung bereits erfolgreich durchgeführt wurde.

Am weitesten voran geschritten ist die Sanierung im Teilgebiet Altstadt. Viele Brachflächen und Baulücken wurden neu bebaut und zum größten Teil wurde die überkommene Bausubstanz in den vergangenen 20 Jahren umfassend saniert. Die Straßen und Plätze sind weitestgehend neu gestaltet worden. Nicht erreicht werden konnte das Ziel der Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Breiten Straße. Dieses Sanierungsziel wird aber auch bis zum Abschluss der Sanierung für das gesamte Sanierungsgebiet nicht erreicht werden. Mit der Entscheidung für den geförderten Umbau der Nebenanlagen der Breiten Straße wurde von der Kommune die zeitnahe Umsetzung des ursprünglichen Sanierungszieles aufgegeben.

Aus den dargelegten Gründen erfolgte für den Bereich der Altstadt eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung. Das Teilgebiet, für das nach Auffassung des Stadtentwicklungsamtes die Sanierungssatzung aufgehoben werden soll, ist in der in der Anlage beigefügten Karte schraffiert dargestellt.

Für die übrigen Bereiche des Teilgebietes Altstadt des Sanierungsgebietes Stadtzentrum gibt es Gründe die gegen eine Teilaufhebung der Satzung sprechen (Begründung zur Satzung).

## **3. Verfahren**

Für die Aufhebungssatzung (und damit auch für die Teilaufhebungssatzung) ist nach den Regelungen des BauGB weder eine Anhörung/Beteiligung der Betroffenen noch eine Begründung erforderlich.

Aus kommunalpolitischen, fachlichen und förderrechtlichen Gründen ist der Teilaufhebungsbeschluss aber mit einer Begründung zu versehen.

Die Öffentlichkeit wurde über das Amtsblatt (nichtamtlicher Teil) und zusätzlich über die Publikation report e über die beabsichtigte Teilaufhebung des Sanierungsgebietes informiert. Weiterhin wurde jeder Eigentümer im vorgesehenen Satzungsbereich persönlich angeschrieben.

Verfahrensschritte und Zeitablauf:

- November und Dezember 2014 fand die verwaltungsinterne Abstimmung über den Vorschlag zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung statt
- am 10.02.2015 Information des ABPU über die beabsichtigte Teilaufhebung der Sanierungssatzung
- 2. März 2015 Information der Öffentlichkeit im Magazin „report e“

- 17. März 2015 Information der Öffentlichkeit im Amtsblatt über die beabsichtigte Teilaufhebung der Satzung mit besonderen Hinweisen darauf, dass
  - nach der Teilaufhebung die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen entfallen,
  - der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht wird und
  - soweit noch nicht auf vertraglicher Grundlage erfolgt, der Ausgleichsbetrag auf der Grundlage eines Bescheides (nach vorheriger Anhörung) zu zahlen ist.
 Den Betroffenen wurde im Rahmen dieser Information ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, ihre Bedenken gegen eine Teilaufhebung des Sanierungsgebietes bis zum 17. April 2015 in der Stadt vorzutragen.
- am 28.05.2015 Teilaufhebungsbeschluss durch die StVV nach Behandlung der Vorlage im ABPU am 12.05.2015
- Unmittelbar nach der Teilaufhebung der Sanierungssatzung sind für die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke die Ausgleichsbeträge zu erheben (Bescheide mit vorausgehender Anhörung nach VwVfG). Der Ausgleichsbetrag ist jeweils einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig (gilt auch beim Einlegen von Widerspruch)

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) als Genehmigungsbehörde hat auf eine Anfrage des Sanierungsbeauftragten mitgeteilt, dass generell keine Bedenken gegen eine Teilaufhebung von Sanierungssatzungen bestehen. Die geänderte Satzung ist dem LBV mit dem geänderten Geltungsbereich der Satzung vorzulegen. Darüber hinaus ist der Bewilligungsbehörde auch die Begründung für die teilweise Aufhebung der Satzung vorzulegen.

Für das von der Teilaufhebungssatzung betroffene Gebiet ist kein Abschlussbericht zu erstellen. Dies hat erst zu erfolgen, wenn die Sanierung 2016 insgesamt abgeschlossen ist.

#### **4. Vorteile einer Teilaufhebung**

Der nicht zu unterschätzende Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von Bescheiden wird für ein festgelegtes Teilgebiet vorgezogen und damit über einen längeren Zeitraum verteilt.

Mit der Vereinnahmung von Ausgleichsbeträgen auf der Grundlage von Bescheiden noch im laufenden Sanierungsverfahren vermindert sich das Erfordernis der Vorfinanzierung von Ausgleichsbeträgen durch die Kommune. Diese können bis zum Abschluss der Sanierung 2016 unmittelbar für die Finanzierung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Durch die Teilaufhebung erlangen die Grundstückseigentümer die freie Verfügbarkeit über ihre Grundstücke zurück.