

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0267/2016**

Datum: 03.03.2016

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	12.04.2016	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.04.2016	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Satzung
Anlage 2: Begründung

Fin. Auswirkungen: 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 €)
a) Ergebnishaushalt:					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:)					
2016	Einzahlung	51.12	688100	40.000,00 €	40.000,00 €
2017	Einzahlung	51.12	688100	500.000,00 €	500.000,00 €
2018	Einzahlung	51.12	688100	500.000,00 €	500.000,00 €
2019	Einzahlung	51.12	688100	341.887,00 €	341.887,00 €
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die Einnahmen decken die Vorfinanzierung der Stadt Eberswalde für die zuletzt durchgeführten Baumaßnahmen Ammonstraße, Grabowstraße und Brücke Schicklerstraße.					
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. Rechtsgrundlage

Der § 162 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) 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

Am 14.05.1992 hatte die Stadtverordnetenversammlung die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“ beschlossen. Das Sanierungsgebiet umfasst die Teilbereiche Altstadt, die Schicklersche - und die Bahnhofsvorstadt.

Mit der Satzung der Stadt Eberswalde über die Teilaufhebung der Satzung der Stadt Eberswalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“ wurde bereits am 26. Juni 2015 (rechtsverbindlich mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07 vom 22. Juli 2015) ein großer Teil im historischen Altstadt kern aufgehoben.

Nach § 162 Abs. 1 (BauGB) ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder die für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Einschließlich der Vorbereitenden Untersuchungen gab es das Sanierungsgebiet in Eberswalde ein Vierteljahrhundert. Das ist nach den heute geltenden Regelungen des § 142 BauGB so nicht mehr möglich. In der Regel beträgt die Dauer eines Sanierungsgebietes nicht mehr als 15 Jahre.

Mit den an den Gebäuden und Erschließungsanlagen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, dem Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie der Steuerung der Entwicklung von Flächen und Funktionen ist es der Stadt während der Laufzeit der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“ gelungen, ein für die Stadt und den gesamten Mittelbereich lebendiges und vielfältiges Stadtzentrum zu schaffen.

Für die Grundstückseigentümer bringt die Aufhebung der Sanierungssatzung Vorteile, da der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern gelöscht wird. Damit besteht wieder die freie Verfügbarkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer über ihre Grundstücke. Soweit noch nicht

auf freiwilliger Basis erfolgt, ist nach Aufhebung der Satzung der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage eines Bescheides innerhalb einer Monatsfrist zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.

3. Verfahren

Die Öffentlichkeit wurde mit dem Amtsblatt (nichtamtlicher Teil) und mit dem Magazin für das Stadtzentrum Eberswalde „report e“ über die beabsichtigte Aufhebung des Sanierungsgebietes informiert. Weiterhin wurde jeder Grundstückseigentümer im vorgesehenen Satzungsbereich persönlich angeschrieben.

Verfahrensschritte und Zeitablauf:

- 7. März 2016 Information der Öffentlichkeit im Magazin „report e“
- 16. März 2016 Information der Öffentlichkeit im Amtsblatt über die beabsichtigte Aufhebung der Satzung
- am 28.04.2016 Aufhebungsbeschluss durch die StVV nach Behandlung der Vorlage im ABPU am 12.04.2016
- Unmittelbar nach der Aufhebung 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)
- Nach der beabsichtigten Aufhebung der Sanierungssatzung wird das Grundbuchamt beauftragt den Sanierungsvermerk im Grundbuch zu löschen.

4. Ausgleichsbetrag des Eigentümers

Der Ausgleichsbetrag wird gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage eines Bescheides innerhalb einer Monatsfrist erhoben. Er ergibt sich aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke liegt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Barnim zwischen 5,00 €/m² bis 25,00 €/m².

Die Bodenwerterhöhung ist die Differenz des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes und des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes.

Bis Ende März hatten die Eigentümer die Möglichkeit auf vertraglicher Basis den Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen.