

AZ:

**Drucksache Nr.: 0095/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	16.09.2008	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	18.09.2008	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	30.09.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Erster Stadtrat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Satzung der Stadt Neumünster über die  
Aufhebung der Satzung über die förmliche  
Festlegung des Sanierungsgebietes I  
"Innenstadt"**

**A n t r a g :**

1. Die Ratsversammlung beschließt gem. § 162 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I „Innenstadt“.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Aufhebungssatzung nach § 162 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung gem. den Bestimmungen des § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung gem. § 163 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt zu ersuchen, die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen durch Ausgleichsbeträge in das Treuhandvermögen

**B e g r ü n d u n g :**

Im Ergebnis von vorbereitenden Untersuchungen hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster am 07.05.1985 zur städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (südlicher Großflecken) beschlossen. Zeitgleich wurde das Sanierungsgebiet II (nördlicher Großflecken) festgelegt.

Die Innenstadt wies zu Beginn der Sanierung zahlreiche städtebauliche Mängel und Missstände auf:

- Belastung des Großfleckens durch den fließenden und ruhenden Verkehr einschließlich Nutzung als zentralen Omnibusbahnhof mit der Folge einer mangelnden Attraktivität als Geschäftszentrum und Wohnstandort,
- schwindende Bedeutung des Stadtzentrums als Wohnstandort und Ausprägung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf von Gebäuden am Großflecken und im Haart,
- Baulücken und fehlende Raumkanten auf Grund von Gebäudeabbrüchen (insbesondere in den Zellen 12/18A, 13),
- entwicklungshemmende, ungünstige Grundstückszuschnitte und Überbauung hinterer Grundstücksbereiche mit einer nicht dem Lagewert entsprechenden Nutzung,
- mangelnde Aufenthaltsqualität,
- fehlende Stellplätze etc.

Zur Realisierung der Sanierungsziele sind eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt worden.

Mit der Umgestaltung des Großfleckens wurde die Verkehrsbelastung in der Innenstadt erheblich reduziert und die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert.

Zur Aufwertung des Stadtbildes wurden in Teilbereichen Fassaden erneuert und Gebäude saniert.

Im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes (Zellen 12/18A und 13) wurden Grundstücke neu geordnet, teilweise Gebäude abgebrochen und durch Neubauten an der Plöner Straße, Altonaer Straße / Ecke Haart ersetzt sowie fehlende baulich-räumliche Abschlüsse wiederhergestellt. Entlang der Haartallee entstanden architektonisch beispielhafte innerstädtische Wohngebäude.

Weitere Einzelheiten zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind dem in Anlage 2 beigefügten Sachstandsbericht zu entnehmen.

Für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes (Zellen 1, 5, 6) wurde die Satzung bereits am 15.05.2004 aufgehoben.

Nach § 162 BauGB ist eine Sanierungssatzung u. a. dann aufzuheben, wenn die maßgeblichen, in der städtebaulichen Rahmenplanung aufgeführten Ziele erreicht worden sind und die Sanierung durchgeführt worden ist. Da dieses für das Sanierungsgebiet I der Fall ist, schlägt die Verwaltung vor, die Satzung für dieses Sanierungsgebiet aufzuheben.

Mit In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung tritt nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Neumünster zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages ein. Seine Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Anfangswert (Bodenwert ohne Aussicht auf die Sanierung, deren Vorbereitung und Durchführung) und dem Endwert (Bodenwert nach Durchführung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung im Sanierungsgebiet). Die Stadt Neumünster wird nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die Ausgleichsbeträge erheben. Der Ausgleichsbetrag wird gutachterlich ermittelt.

Mit dem In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung entfällt für die betroffenen Grundstücke:

- die Prüfung, ob ein allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB besteht,
- die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB.

Außerdem hat die Stadt Neumünster nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Aufhebungssatzung das Grundbuchamt zu ersuchen, den Sanierungsvermerk in Abt. II der Grundbücher der von der Aufhebungssatzung betroffenen Grundstücke zu löschen.

Unterlehberg  
Oberbürgermeister

Arend  
Erster Stadtrat

**Anlagen:**

1. Satzungsentwurf
2. Sachstandsbericht