

Drucksache Nr.: 0260/2004/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	18.03.2004	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	13.04.2004	N	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	27.04.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

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

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung beschließt nach § 162 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes IV „Innenstadt“ als Satzung.
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 gemäß den Bestimmungen des § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung gemäß § 163 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt zu ersuchen, die Sanie-

rungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen durch Ausgleichsbeträge in das Treuhandvermögen

Begründung:

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hatte im 10.06.1987 beschlossen, zur städtebaulichen Erneuerung weiterer Teile der Innenstadt das Sanierungsgebiet IV förmlich festzulegen. Die am 15.11.1987 ortsüblich bekannt gemachte Satzung ist am 16.11.1987 in Kraft getreten.

Anfang der 80er Jahre wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der von der Ratsversammlung im März 1985 als Leitlinie für die städtebauliche Erneuerung der gesamten Innenstadt beschlossen wurde. Daraufhin erfolgte zunächst im Mai 1985 der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes I. Mit dem Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen vom 20.05.1987 wurde das Sanierungsgebiet IV „Innenstadt – Zellen 7, 8, 16“ zur förmlichen Festlegung als Ergänzungsgebiet für den räumlichen Durchführungsschwerpunkt der Stadterneuerung in Neumünster vorgeschlagen. Insgesamt setzt sich der Stadterneuerungsbereich Innenstadt und Innenstadt-Randbereiche aus den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten I – VI, IX und X zusammen.

Zur Umsetzung der in der städtebaulichen Rahmenplanung aufgestellten Ziele sind eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. So wurden u. a. durch Umgestaltung der Holstenstraße und des Fürsthofes die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Sanierungsgebietes IV als Wohnstandort erheblich verbessert. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, u. a. durch den Bau eines Parkhauses und einer Stellplatzanlage, trug zur Entspannung der Stellplatzsituation sowohl im Quartier als auch im weiteren Umfeld bei. Die funktionalen und stadtgestalterischen Mängel konnten durch Baulückenschließung und Modernisierung von Gebäuden an vielen Stellen beseitigt werden. Besonderer Wert wurde dabei auf die Gestaltung von Fassaden gelegt.

Weitere Informationen zu durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind dem beigelegten Sachstandsbericht zu entnehmen.

Eine Sanierungssatzung ist dann aufzuheben, wenn die maßgeblichen in der städtebaulichen Rahmenplanung aufgeführten Ziele erreicht worden sind und die Sanierung durchgeführt worden ist. Diese Voraussetzungen treffen mittlerweile auf das Sanierungsgebiet IV zu.

Mit In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt zur Erhebung und der Grundstückseigentümer zur Zahlung 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). Der Ausgleichsbetrag ist gutachterlich ermittelt worden. Die Verwaltung hat bereits mit den nach § 154 Abs. 4 BauGB im Festsetzungs- und Erhebungsverfahren erforderlichen Erörterungen der betroffenen Grundstückseigentümer begonnen.

Mit In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung entfällt

- das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 BauGB und
- die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB.

Außerdem hat die Gemeinde 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.

Diese Drucksache hat dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Satzungsentwurf
- Sachstandsbericht