



Vorlage

Datum: 08.12.2005
Vorlage I-M/188/2005

TOP	Betreff Aufhebung der Sanierungssatzung
Beschlussentwurf: Der Planungsausschuss empfiehlt / der Rat beschließt die als Anlage beigefügte „Satzung der Stadt Hückeswagen über die Aufhebung der förmlichen Festlegung für das Sanierungsgebiet Goethestraße, I. Sanierungsabschnitt“.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	08.02.2006	öffentlich
Rat	16.03.2006	öffentlich

Sachverhalt:

Seit 1972 führte die Stadt Hückeswagen ein Sanierungsverfahren im Weierbachtal durch. Die Sanierungssatzung vom 22.11.1973 ist – nach einer Aufhebung für einen Teilbereich im Jahr 1987 – nach wie vor gültig, betrifft aber nur noch den Bereich zwischen Islandstraße und Goethestraße bzw. einen kleinen Bereich südlich der Goethestraße (siehe anhängender Lageplan).

Die mit der Stadtsanierung gesetzten Ziele sind erfüllt. Diese waren:

- Behebung städtebaulicher bzw. baulicher Missstände
- Behebung von Abwassermisständen
- Verbesserte verkehrliche Erschließung
- Erweiterung der Geschäftsflächen
- Schaffung von Stellplätzen (Parkplätze und Parkhäuser)
- Schaffung neuer Wohnungen

Die hierfür erforderliche Bodenordnung konnte bis auf zwei Fälle abgeschlossen werden. Die Sanierungssatzung kann daher endgültig aufgehoben werden.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt wiederum durch Satzung gem. § 162 BauGB.

Nach öffentlicher Bekanntmachung der Satzung erfolgt eine Mitteilung an das Grundbuchamt, damit die eingetragenen Sanierungsvermerke gelöscht werden können. Eine Beteiligung der Bezirksregierung ist entgegen früherer Regelungen nicht mehr erforderlich.

In diesem Zusammenhang ergab sich allerdings die Frage der Erhebung von **Ausgleichsbeträgen** nach § 154 BauGB, also die Abschöpfung der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes. Für die meisten Grundstücke wurde bereits im Rahmen der Bodenordnung (Verkauf der Grundstücke bzw. Vorwegregelungen im Rahmen des damaligen Umlegungsverfahrens) die sanierungsbedingte Werterhöhung abgeschöpft. Darüber hinaus ergab sich aus den seinerzeitigen Festsetzungen des Umlegungsausschusses in der Wertzonenkarte entlang der Islandstraße keine sanierungsbedingte Wertsteigerung, so dass hier generell ein Ausgleichsbetrag nicht angefallen ist.

Lediglich für vier Grundstücke musste die Erhebung des Ausgleichsbetrages in Erwägung gezogen werden, weil hierfür noch keine Mehrwertabschöpfung erfolgt ist. Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises wurde bereits vor längerem beauftragt, ein Gutachten über den sanierungsbedingten Wertzuwachs bezogen auf diese Grundstücke zu erstellen. Das Gutachten liegt nun vor. Bei drei Grundstücken kommen die Gutachter zu der Auffassung, dass eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht vorliegt. In dem vierten Fall wäre der Verwaltungsaufwand im Verhältnis zum möglicherweise zu erzielenden Ausgleichsbetrag so hoch, dass gem. § 155 Abs. 3 BauGB von der Erhebung abgesehen werden soll. Evtl. Rückfragen hierzu kann die Verwaltung in nichtöffentlicher Sitzung beantworten.

Finanzielle Auswirkungen:

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Dietmar Persian

Anlagen:

Satzungstext