

Top: Ö 12
-----------

## Beschlussvorlage Fürstenau FB 5/027/2016

Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.08.2016	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
16.08.2016	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
27.09.2016	Stadtrat	Entscheidung

### Satzung der Stadt Fürstenau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Attraktive Innenstadt"

Auf der Grundlage des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Verbindung mit den Vorbereitenden Untersuchungen für das Stadtzentrum Fürstenau wurden Städtebauförderungsmittel aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt. Für das Haushaltsjahr 2016 wurde mit Aufnahmeerlass vom 02.08.2016 ein voraussichtlicher Gesamtkostenrahmen (förderfähige Kostenbestandteile) von 1.000.000,- € und eine erste Bewilligung von 800.000,- € in Aussicht gestellt.

Das v. g. Förderprogramm sieht vor, dass das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen ist. Die Stadt beschließt gem. § 142 Abs. 3 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Um den Rahmen nicht voll auszuschöpfen und da eine Verlängerung unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, sollte die Durchführung der Sanierung bis zum 31.12.2028 befristet werden.

Die Stadt hat gem. § 142 Abs. 4 BauGB für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden, dem umfassenden Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren.

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gem. § 152 - 156a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB, ausgeschlossen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- § 144 und § 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge
- § 153 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlagen)
- § 154 (Ausgleichsbetrag des Eigentümers)
- § 155 (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen) und
- § 156 und § 156a (Überleitungsvorschriften / Kosten und Finanzierung)

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 BauGB oder Straßenausbeiträge gem. § 6 NKAG zu erheben sind, fällt die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an. Stattdessen wird ein Mitfinanzierungsanteil der Eigentümer über den sog. Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB erhoben. Hierbei werden keine Kosten umgelegt, sondern der durch die Sanierung entstandene Mehrwert der Grundstücke abgeschöpft. Die Ermittlung des Mehrwertes erfolgt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.

Im vorliegenden Fall soll die Sanierung nach Maßgabe des umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahrens erfolgen. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Fürstenau. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Der Stadt Fürstenau hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Defizite finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der „Bodenpolitischen Konzeption“ gemäß § 152 – 156a BauGB ist geboten, um

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren;
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können;
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erzielen zu können.

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten und deshalb ist unter Berücksichtigung der o. a. dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren durchzuführen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.

Der Entwurf der Sanierungssatzung ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushalt 2016 der Stadt Fürstenau stehen unter dem Produkt 511.20 Städtebauliche Sanierung Haushaltsmittel für die Sanierungsmaßnahme zur Verfügung.

(Moormann)  
Fachdienst I

**Beschlussvorschlag:**

Die im Entwurf beigefügte Satzung der Stadt Fürstenau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Attraktive Innenstadt“ wird gem. § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen mit den Maßgaben, dass

1. die Durchführung der Sanierung bis zum 31.12.2028 befristet ist und
2. die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt wird. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

(Kolosser)  
Fachdienst III

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Trütken', is written over a light green rectangular background.

(Trütken)  
Stadtdirektor

**Anlagen**