

Gemeinderatsvorlage Nr. 17/2009

Vorberatung

Vorlage an	GR <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/>	AUT <input type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am	12.02.2009				
Vorberatung	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	OR-W <input type="checkbox"/> Beirat <input type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/> AUT <input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sperrvermerk für Presse	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Beteiligte FB: 4 Niederschriften an: 2, 4, 1.2		Beteiligung des Umweltschutzbeauftragten ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Ordnungsnr. 623.22	Stichwort Stadtumbau West		Folgekostenberechnung ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>		

Stadtumbau West, „Talstadt West“ Erlass der Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bericht

Einführung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. September 2008 dem fortgeschriebenen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Talstadt West“ zugestimmt. Auf die Sitzungsvorlage 183/2008 wird verwiesen. Ebenso wurde in der vorgenannte Sitzung das Stadtumbaugebiet geändert und neu festgelegt. Siehe hierzu Sitzungsvorlage 184/2008.

Entsprechend dem Auftrag des Gemeinderats wurde beim Regierungspräsidium Freiburg im Oktober 2008 der Aufstockungsantrag für die im Investprogramm vorgesehenen Maßnahmen gestellt. Eine Entscheidung über diesen Antrag ist noch nicht erfolgt.

Am 21. November 2008 fand eine Bürgerbeteiligung zum Entwicklungskonzept „Talstadt West“ in der Aula des Gymnasiums statt.

Das rechtliche Instrumentarium zum Stadtumbau ist in den §§ 171 a bis 171 d BauGB festgelegt. Dabei haben die Städte oder Gemeinden Handlungsspielraum und können die Stadtumbauaßnahmen mit Sanierungsmaßnahmen kombinieren oder sich nach eigenem Ermessen für die ausschließliche Anwendung der Stadtumbauaßnahmen entscheiden.

Auf Grund der Größe des Gebiets, und um gegenläufige Entwicklungen zu verhindern, empfiehlt es sich jedoch zusätzlich, das Gebiet durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 142 BauGB. Die förmliche Festlegung erfolgt dabei durch Satzung. Eine solche Satzung ist aber auch Voraussetzung für die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h EStG. Die Gebietsabgrenzung der Sanierungssatzung soll der Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebiets entsprechen.

Weiter besteht die Möglichkeit, die Sanierung im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Es wird vorgeschlagen in der Sanierungssatzung das umfassende Verfahren zu Grunde zu legen. Das beschlossene Entwicklungskonzept sieht einen um-

fangreichen Grunderwerb vor. Insoweit ist es erforderlich durch entsprechende Genehmigungsvorbehalte die künftige Entwicklung im Stadtumbaugebiet zu steuern.

Zum Entwurf der Satzung:

In § 1 wird das Gebiet festgelegt. Wie oben ausgeführt entspricht die Gebietsabgrenzung dem festgelegten Stadtumbaugebiet. Auf den Lageplan des Fachbereichs Umwelt und Technik vom 26. Januar 2009 wird Bezug genommen.

In § 2 wird das umfassende Verfahren gewählt. Damit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB anzuwenden. Diese sind im Wesentlichen:

- Die Reduktion von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf den Verkehrswert, der sich für das Grundstück ohne Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung ergibt – sanierungsunbeeinflusster Grundstückswert.
- Die Versagung der Genehmigung der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks bei Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts.
- In den §§ 154 und 155 BauGB ist die „Abschöpfung“ sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen geregelt. Am Schluss der Sanierung können somit eventuell je nach Erreichung der Sanierungszielsetzungen Bodenwertsteigerungen eintreten, die von den Grundstückseigentümern durch so genannte Ausgleichsbeträge an die Stadt abzuführen sind.

In § 3 werden die Vorschriften des § 144 BauGB zur Anwendung erklärt. Damit werden die unten genannten Vorgänge der Genehmigungspflicht unterworfen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.
- Die Beseitigung von baulichen Anlagen.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, die baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich auf:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht.

- Ein schuldrechtlicher Vertrag durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll dabei 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

2. Beschlussvorschlag:

- a) Das im beiliegenden Lageplan des Fachbereichs Umwelt und Technik vom 26. Januar 2009 umgrenzte Gebiet wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Er erhält die Bezeichnung „Talstadt West“.
- b) Die beiliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Talstadt West“ wird beschlossen.
- c) Die Sanierung soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden.

Weisser
FB 2

Hartmann
FB 2

Rosenbohm
FB 4

Hug
FB 1.2

3. Aufnahme auf die Tagesordnung:

Sitzung AUT 05.02.2009
Sitzung GR 12.02.2009

Dr. Herbert O. Zinell
Oberbürgermeister

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Talstadt-West“

Nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Schramberg am 12. Februar 2009 folgende Satzung beschlossen.

§1 Festlegung des Sanierungsgebietes

In der Stadt Schramberg, Stadtteil Talstadt, wird das Gebiet „Talstadt-West“ als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan des Fachbereichs Umwelt und Technik vom 26. Januar 2009. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche. Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Schramberg, den

Dr. Herbert O. Zinell
Oberbürgermeister

Hinweise

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung werden unbeachtlich:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Schramberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht wird.

Nach § 4 Abs. 4 der GemO für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung gilt die Satzung, sofern sie unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO für Baden-Württemberg oder auf Grund der GemO für Baden-Württemberg zu Stande gekommen ist, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn:

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt Schramberg unter Bezeichnung des Sachverhaltes, die die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO gelten gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 GemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Der in § 1 der Satzung genannte Plan ist als Planverkleinerung abgedruckt. Der Originalplan kann von jedermann während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Schramberg, Fachbereich Recht und Sicherheit, Berneckstraße 9, Zimmer 2.24 oder 2.23, eingesehen werden.

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können, neben anderen einschlägigen Regelungen, während der allgemeinen Dienstzeiten von jedermann bei der vorgenannten Stelle eingesehen werden.

Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer – stark vereinfacht ausgedrückt – für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke möglicherweise einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen. Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung.

