

AZ:

Drucksache Nr.: 0918/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	02.05.2006	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	04.05.2006	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	16.05.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Satzung der Stadt Neumünster über die
Aufhebung der Satzung über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebietes II "In-
nenstadt" / Zellen 4B, 24, 26, 51A ein-
schließlich ihrer 1. Änderungs- und Ergän-
zungssatzung**

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung beschließt gemäß § 162 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II „Innenstadt“ / Zellen 4B, 24, 26, 51A einschließlich ihrer 1. Änderungs- und Ergänzungssatzung.
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 Grundbuch-

amt zu ersuchen, die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen durch Ausgleichsbeträge in das Treuhandvermögen

Begründung:

Im Ergebnis von vorbereitenden Untersuchungen hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster am 07.05.1985 zur städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete I und II als Satzung beschlossen.

Um der zwischenzeitlich geänderten Situation und dem Erfordernis nach bodenordnenden Maßnahmen gerecht zu werden, wurde für das Sanierungsgebiet II eine 1. Änderungs- und Ergänzungssatzung am 10.06.1987 durch die Ratsversammlung beschlossen, die die Anwendung des umfassenden Verfahrens und die Erweiterung um die Zelle 51A vorsah.

Die Sanierungssatzung bildete die Grundlage zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet, u. a.:

- Überlastung des Großfleckens durch fließenden und ruhenden Verkehr sowie Nutzung als zentralen Omnibusbahnhof und damit verbundene mangelnde Attraktivität als Einkaufszentrum und Wohnstandort,
- schwindende Bedeutung des Stadtzentrums als Wohnstandort und Ausprägung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- unbefriedigende Gestaltung der Erdgeschosszonen am Großfleck und in der Lütjenstraße und fehlende gestalterische Integration der Obergeschosse der Kaufhäuser in das Stadtbild.

Zur Realisierung der Sanierungsziele sind eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt worden. Mit der Umgestaltung des Großfleckens wurde das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt erheblich reduziert und die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert; gleichzeitig wurde die rückwärtige Erschließung von Grundstücken realisiert.

Zur Aufwertung des Stadtbildes wurden in Teilbereichen Fassaden erneuert und Gebäude umgebaut und saniert. Das ehemalige Kaufhaus Karstadt, Kuhberg 47 - 51, wurde zu einem Kinocenter mit Einzelhandelsflächen umgebaut und das heutige Kaufhaus Karstadt, Großfleck 4 - 10, wurde saniert.

Weitere Einzelheiten zu den innerhalb des Sanierungsgebietes durchgeführten Maßnahmen sind dem in Anlage 2 beigefügten Sachstandsbericht zu entnehmen.

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 II der Fall ist, schlägt die Verwaltung vor, die Satzung für dieses Sanierungsgebiet aufzuheben.

Mit In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Neumünster zur Erhebung und die der Grund-

stückseigentümer 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 wird zur Zeit gutachterlich ermittelt. Die Stadt Neumünster wird nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die Ausgleichsbeträge erheben.

Mit dem Inkrafttreten der Teilaufhebungssatzung entfällt für die betroffenen Grundstücke:

- die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB,
- 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.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

1. Satzungsentwurf
2. Sachstandsbericht