

AZ:

Drucksache Nr.: 0919/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	02.05.2006	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	04.05.2006	N	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 III "In-
nenstadt" / Zelle 25**

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 III „Innenstadt“ / Zelle 25.
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 Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen durch Ausgleichsbeträge in das Treuhandvermögen

B e g r ü n d u n g :

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.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III im umfassenden Verfahren erfolgte nach Beschluss in der Ratsversammlung am 10. / 11.09.1985. Durch die Entscheidung der Bundespost, den Standort Alte Post am Großflecken 25 / 27 aufzugeben und zu veräußern, eröffnen sich neue Möglichkeiten zur Neuordnung des Innenbereiches der Zelle 25.

Die Festsetzung der Sanierungssatzung bildete die Grundlage zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet; u. a. wurden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Reduzierung der starken Beeinträchtigung von Bewohnern und Besuchern des Stadtzentrums durch fließenden und ruhenden Verkehr,
- Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Aufwertung der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit durch Verbesserung der Bau- und Grundstückssituation.

Zur Umsetzung der in der städtebaulichen Rahmenplanung aufgestellten Ziele sind eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Durch die Erweiterung des Parkplatzes im Blockinnenbereich wurde das Defizit an Parkplätzen abgebaut. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt wurde durch die Umnutzung und Erweiterung des Gebäudes der Post zu einem Shop-in-Shop-Center erheblich gesteigert.

Weitere Einzelheiten zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen 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 III 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 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 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