

Sitzungsvorlage 166/2017

öffentlich

TOP: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Neustadt - Weißenfels" - Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	11.09.2017	
Stadtrat	14.09.2017	

☐	Einbeziehung des Senioren- und/oder	☐	Behindertenbeirats
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------

Finanzierung:				
Mittel stehen bereit im Budget:	☐ ja	☐ Nein, jedoch	apl	☐ üpl
aus dem lfd. Haushalt:	☐	Deckung in Budget Nr. aus Produkt: aus SK / USK aus Maßnahme-Nr. Ansatz auf SK noch verfügbar im SK		
aus VE / Resten:	☐			
KSt:				
SK:				
USK:				
Unterschrift Budgetverantwortlicher				
Mitzeichnung im Bedarfsfall:			Unterschrift	
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen				
Bestätigung durch Amt Finanzen				

Sachstandsbericht:

Mit Beschluss vom 24. Januar 2008 hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Neustadt-Weißenfels“ und zur förmlichen Festlegung des Anpassungsbereiches „Schlachthof“ gefasst. Die Satzung ist mit Bekanntmachung vom 19. April 2008 in der Mitteldeutschen Zeitung in Kraft getreten.

Dieser Bereich soll danach entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Weißenfels sowie im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Die Eigentümer der im Entwicklungsbereich und Anpassungsgebiet gelegenen Grundstücke wurden über die Tatsache des Bestehens einer Entwicklungssatzung und deren Rechtswirkungen in Kenntnis gesetzt. Im Grundbuch wurde auf Veranlassung der Stadt ein entsprechender Entwicklungsvermerk eingetragen.

Im städtebaulichen Entwicklungs- sowie in Anpassungsgebieten gelten nach §§ 169 Abs.1 und 170 Baugesetzbuch (BauGB) bis auf wenige Ausnahmen die Vorschriften wie in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Dazu gehören auch die Regelungen zu den Ausgleichsbeträgen der Eigentümer nach §§ 154 bis 156 BauGB.

Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen kommen nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB in einem solchen Gebiet nicht zur Anwendung.

Die durch die städtebauliche Entwicklung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Entwicklung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches ergibt (Endwert).

Entsprechend Stadtratsbeschluss vom 19.06.2014 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) mit der Ermittlung der Endwerte im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme und für das Anpassungsgebiet beauftragt.

In seiner Sitzung am 27.06.2016 hat dieser Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für dieses Gebiet ermittelt und in der Karte dargestellt (siehe Anlage). Die Endwerte betragen dabei mit Ausnahme des Gebiets, auf dem sich der Garagenkomplex im Röntgenweg befindet, jeweils 15 Euro pro m². Die Anfangswerte betragen im Anpassungsgebiet 10 Euro pro m² und im Bereich der Entwicklungsmaßnahme 12 Euro pro m². Im Gebiet des Garagenkomplexes Röntgenweg beträgt der Anfangswert 23 Euro

pro m² und der Endwert 25 Euro pro m². Damit liegt der Bodenrichtwert in diesem Bereich am höchsten, die entwicklungsbedingte Werterhöhung mit 2 Euro pro m² am niedrigsten.

Die entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhung ist als Ausgleichsbetrag nach Abschluss der städtebaulichen Maßnahme gem. § 154 Abs. 1 BauGB an die Gemeinde zu entrichten und wird mittels Bescheid erhoben.

Nach § 154 Abs.3 S.2 BauGB kann die Gemeinde die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zulassen. Die Zahlung des Ausgleichsbetrages kann vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme über eine Ablösevereinbarung als öffentlich-rechtlicher Vertrag geregelt werden. Sinn und Zweck dieser Vereinbarung ist es, dass mit dem ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer schon vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme eine endgültige Regelung über den Ausgleichsbetrag einvernehmlich getroffen wird. Eine Ablösevereinbarung ist sowohl für die Gemeinde als auch für den Eigentümer von Vorteil.

Bei einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung der Ausgleichsbeträge durch die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer ist die Zahlung des Ausgleichsbetrages mit einem Abschlag möglich. Dieser sogenannte Wertermittlungsabschlag bestimmt sich in Abhängigkeit des Zahlungszeitpunktes bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Entwicklung als Gesamtmaßnahme. Dieser Zeitraum ist die sogenannte Wartezeit. Für den Eigentümer ist durch den Abschlag ein geringerer Betrag zu zahlen. Eine Nachforderung nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme ist ausgeschlossen.

Für die Gemeinde hat es den Vorteil, dass die aus den Verträgen eingehenden Ablösebeträge der Umsetzung der noch offenen Maßnahmen zugeführt werden können. Zurzeit wären dies die einzigen Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme. Andere Einnahmen wie insbesondere Städtebauförderungsmittel stehen derzeit und künftig aufgrund der Beendigung des Städtebauförderungsprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ nicht mehr zur Verfügung. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme würden die Einnahmen aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen an das Land abgeführt werden müssen.

Aufgrund der schon fortgeschrittenen Umsetzung der Maßnahmen im Entwicklungsgebiet und dem anvisierten Ende der Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2021 wird vorgeschlagen, für die Jahre 2017 und 2018 einen Abschlag in Höhe von 5 % und für 2019 und 2020 in Höhe von 3 % vom endgültigen Ausgleichsbetrag zu gewähren.

Erarbeitet: Abteilung Stadtplanung

Bischoff
Fachbereichsleiter FB III
Technische Dienste und Stadtentwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt,

1. den beitragspflichtigen Eigentümern wird die freiwillige, vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme „Weißenfels – Neustadt“ mit einem Abschlag ermöglicht.
2. Der Abschlag hat die Höhe von fünf Prozent für die Jahre 2017 und 2018 und drei Prozent für die Jahre 2019 und 2020.

Risch
Oberbürgermeister

Anlagen:
Bodenrichtwertkarte