

Sitzungsvorlage 082/2014

öffentlich

TOP: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Weißenfels-Neustadt"
Ermittlung der durch die städtebauliche Entwicklung bedingte Bodenwerterhöhung (Endwerte)

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2014	
Stadtrat	19.06.2014	

☐	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 und ist zum besseren Verständnis einschließlich des Lageplans der Anlage beigelegt.

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 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 bedingte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge 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).

Der Anfangswert wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) in seiner Sitzung am 25. September 2013 ermittelt. Dieser Anfangswert beträgt für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme und für das Anpassungsgebiet 12 Euro pro qm.

Zur Berechnung des Ausgleichsbetrages ist noch die Ermittlung des Endwertes durch den vorgenannten Gutachterausschuss notwendig. Dieser Ausgleichsbetrag ist gem. § 154 Abs.1 BauGB nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entrichten. Dies hat zur Folge, dass der Ausgleichsbetrag per Bescheid er-

hoben wird und als nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielte Einnahme an die Bewilligungsstelle abzuführen ist. Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme auf freiwilliger Basis und auf Antrag des Grundstückseigentümers im Entwicklungsbereich festsetzen. Dies bedeutet, dass nach der Ermittlung der Endwerte die möglichen Ausgleichsbeträge je Grundstück genau ermittelt werden können. In Abhängigkeit der Dauer der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind dann bei vorzeitiger Ablösung Abschläge auf den Ausgleichsbetrag möglich. Dadurch werden auch die Ablösevereinbarungen möglich. Die Dauer der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergibt sich derzeit aus dem vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.01.2008 gebilligten Schlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. In diesem wurde die Dauer der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Kosten- und Finanzierungsübersicht bis zum Jahr 2018 dargestellt.

Die Einnahmen aus diesen Ablösevereinbarungen stellen eine zweckgebundene entwicklungsbedingte Einnahme im städtebaulichen Entwicklungsbereich dar, die dann zur weiteren Umsetzung von Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingesetzt werden kann und muss. Andere Einnahmen wie insbesondere Städtebauförderungsmittel stehen derzeit und künftig aufgrund der Beendigung des Städtebauförderungsprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ nicht mehr zur Verfügung.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den zuständigen Gutachterausschuss mit der Bestimmung der Endwerte im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neustadt-Weißenfels“ und im Geltungsbereich des Anpassungsgebietes „Schlachthof“ zu beauftragen.

Die Kosten dafür betragen lt. Kostenschätzung des LVerGeo ca. 1076,- Euro und werden aus der Einnahme im Bereich der Entwicklungsmaßnahme – Urteil Rechtsstreit Stadt./Schauerhammer – gedeckt.

Unterschrift Fachbereichsleiter

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt, den Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit der Ermittlung der Endwerte im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Neustadt-Weißenfels“ und im Anpassungsgebiet „Schlachthof“ zu beauftragen.

Risch
Oberbürgermeister

Anlagen:

Satzung über die förmliche Satzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Neustadt-Weißenfels“ und zur förmlichen Festlegung des Anpassungsgebietes „Schlachthof“ Weißenfels der Entwicklungsmaßnahme „Neustadt-Weißenfels“ und Lageplan