

Beschlussvorlage

EG Stadt Tangerhütte Bürgermeister

Vorlage Nr.: **BV 731/2021**

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen:	Amt für Gemeindeentwicklung	Datum:	21.12.2021
Bearbeiter:	Caroline Wiesner	Wahlperiode	2019 - 2024

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja Nein Enthaltung
Ortschaftsrat Tangerhütte	25.01.2022	empfohlen	6 0 0
Ausschuss für Bau, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr	02.02.2022	empfohlen	7 0 0
Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss	31.01.2022	empfohlen	10 0 0
Stadtrat	09.02.2022 02.03.2022	Abstimmung nicht erfolgt beschlossen	----- 18 1 0

Betreff: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Tangerhütte Nord-Ost"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte billigt den Abschlussbericht zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ (Anlage 1).
2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschließt die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ (Sanierungsaufhebungssatzung) / (Anlage 2). Der Geltungsbereich - Lageplan - ist Bestandteil der Satzung (Anlage 3).
3. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Der Bürgermeister sichert das laufende Verfahren ab.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt			Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)
	Ja	x	Nein	
	Jahr 2020			
EUR	Produkt-Konto:			
ggf. Stellungnahme Kämmerei				

Die Maßnahme hat im Ergebnis keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Kernhaushalt. Die Ausgleichsbeträge auf dem Treuhandkonto Nr. 30 7000 5461 stehen als Einnahmen im städtebaulichen Sondervermögen „Tangerhütte Nord-Ost“ für Ausgaben im Zusammenhang mit der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1: Abschlussbericht zur Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 235 Abs. 4 BauGB

Anlage 2: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ (Sanierungsaufhebungssatzung)

Anlage 3: Lageplan des Geltungsbereichs

Andreas Brohm
Bürgermeister

Siegel

Begründung:

Rechtsvorschriften:

§ 5, 8 und 45 Abs. 2 Nr. 1 KVG LSA,
§ 235 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

- BV-Nr. 25/01 vom 26.04.2001
Satzung der Stadt Tangerhütte über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets - Sanierungssatzung "Tangerhütte Nord-Ost";
- BV-Nr. 400/2016 vom 15.06.2016
1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“.

Sachverhalt:

Die Sanierungsmaßnahme „Tangerhütte Nord-Ost“ wurde am 04.09.1997 mit dem Beschluss des Stadtrates über die Durchführung von "Vorbereitenden Untersuchungen" nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet und zum 01.01.1998 erfolgte die Aufnahme in das Landesprogramm „Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich“.

Am 26.04.2001 hat der Stadtrat die Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ beschlossen.

Im Rahmen des Landesprogramms wurden bereits seit 2008 keine Fördermittel mehr bereitgestellt. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wurde jedoch als Programmkommune in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen. Für das Fördergebiet „Nord-Ost“ (flächengleich mit dem Sanierungsgebiet „Tangerhütte Nord-Ost“) wurden erstmalig für das Programmjahr 2014 Fördermittel bewilligt (für den abschließenden Ausbau der Bebelstraße).

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat zum 15.06.2016 die 1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ beschlossen.

In den verbliebenen Teilbereichen sollte die Sanierungsmaßnahme unter Einbeziehung von Städtebauförderungsmitteln weitergeführt werden mit dem grundsätzlichen Schwerpunkt der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen.

Beabsichtigt waren der Ausbau folgender Straßen (alphabetisch geordnet)

- Bahnhofstraße, 2. Bauabschnitt
- Friedrich-Engels-Straße
- Fritz-Reuter-Straße
- Karl-Marx-Straße
- Schillerstraße
- Tangerstraße
- Wiesenstraße
- Winkelmannstraße.

Von 2015 bis 2020 hat die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wiederholt Folgeanträge im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ gestellt. Diese wurden seitens des Fördermittelgebers jedoch nicht berücksichtigt, bis auf eine Bewilligung im Programmjahr 2018 von 4.995,00 € für Ausgaben zur Betreuung der Gesamtmaßnahme bis 2022.

Im Jahr 2020 wurde die Städtebauförderung seitens des Bundes neu gegliedert, sodass das Programm „Stadtumbau Ost“ nicht mehr weiterbesteht. An seine Stelle treten die Programme „Wachstum und Erneuerung“ bzw. „Lebendige Zentren“. (Anmerkung: Die Neuordnung erfolgte erst, nachdem die Förderanträge des Programmjahres 2020 bereits innerhalb der bisherigen Programmstruktur gestellt waren.)

Im Jahr 2021 wurde seitens der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte kein Förderantrag für

das Gebiet „Nord-Ost“ gestellt.

Die mittelfristige Finanzplanung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte weist für den Zeitraum bis 2025 keine Finanzmittel aus, die zur Weiterführung der Fördermaßnahme „Nord-Ost“ verwendet werden könnten. Trotzdem wäre für das verbliebene Sanierungsgebiet weiterhin der § 144 Baugesetzbuch (BauGB) über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge anzuwenden.

Andererseits ist die Gemeinde mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) durch § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB dazu verpflichtet, bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

→ Jedoch gilt für Sanierungssatzungen, welche vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, die Überleitungsvorschrift in § 235 Abs. 4 BauGB. Diese besagt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind.

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 die Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ beschlossen. Mit der Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB wurde die Sanierungssatzung am 02.05.2001 rechtsverbindlich.

Da die Satzung vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden ist, ist diese gemäß § 235 Abs. 4 BauGB mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zum 31.12.2021 aufzuheben.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar.

Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §144 BauGB. Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG
- sowie das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

-

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind. Zum Stichtag der Rechtskraft dieser Sanierungsaufhebungssatzung ist durch den Gutachterausschuss des Landkreises Stendal die sanierungsbedingte Wertsteigerung abschließend zu

ermitteln.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Tangerhütte Nord-Ost“ nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 235 Abs. 4 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen.

Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.