

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2021/336
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 29.10.2021
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bad Essen "Hafenstraße" vom 28.06.2007

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	18.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.12.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	16.12.2021	öffentlich

Haushaltsmittel
<input type="checkbox"/> stehen bei Konto _____ zur Verfügung
<input type="checkbox"/> sind <input type="checkbox"/> überplanmäßig / <input type="checkbox"/> außerplanmäßig bereitzustellen
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag:
<input type="checkbox"/> Sonstiges
<input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
<input checked="" type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
<input type="checkbox"/> wird noch vorgenommen
<input type="checkbox"/> ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Bad Essen hatte mit Satzung vom 28.06.2007 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stadtumbau West Bad Essen „Hafenstraße“ mit einer Größe von ca. 13,53 ha und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück vom 31.08.2007 wurde die Satzung rechtskräftig.

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der jetzigen Aufhebungssatzung und ist als Anlage beigefügt.

Die zunächst geplante zwölfjährige Frist zur Durchführung der Sanierung wurde am 13.12.2018 per Ratsbeschluss bis zum 31.12.2021 verlängert, da zu dem Zeitpunkt noch nicht alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden konnten.

In den vergangenen Jahren seit 2007 konnte eine Vielzahl von Maßnahmen im Sanierungsgebiet Bad Essen „Hafenstraße“ umgesetzt werden. Hier ist insbesondere die Reaktivierung der bestehenden Gewerbebrachen am ehemaligen Hafen, die Errichtung eines neuen Wohngebiets direkt am Wasser sowie die Schaffung einer Marina mit umgebender Platzgestaltung zu nennen. Die öffentliche Infrastruktur ist im Zuge der Sanierung erneuert, die Mehrzweckhalle saniert sowie der Kinderspielplatz an der Hafenstraße aufgewertet worden. Mit dem Abbruch des ehemaligen Kornspeichers besteht die Möglichkeit einer ansprechenden Neubebauung nach dem Abschluss der Sanierung.

Mit Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes in Höhe von voraussichtlich 4.696.281,00 €, Mittel aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von 479.309,00 €, bereits über Ablösevereinbarungen erzielten und noch zu erhebenden Ausgleichsbeträgen von Eigentümern sowie Erlösen aus Grundstücksveräußerungen in Höhe von rd. 1.825.756,00 €¹, Bewirtschaftungserträgen und Eigenmitteln der Gemeinde konnten die voraussichtlichen Gesamtausgaben in Höhe von rund 9.270.765,00 € finanziert werden. Das abgeräumte Speicher-Areal wird zusätzlich zu einem noch zu bestimmenden Wert in das Vermögen der Gemeinde übergehen. Genaue Zahlen liegen erst nach erfolgter und durch den Fördergeber geprüfter Schlussabrechnung sowie Erhebung der noch offenen Ausgleichsbeträge vor.

Auf Grundlage des § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung liegen vor. Der formelle Abschluss der Sanierung erfolgt durch Beschluss und Bekanntmachung der als Anlage beigefügten Satzung. Mit der Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung nach § 162 Abs. 2 BauGB ist die Durchführung der Sanierung rechtlich beendet.

Nach § 162 Abs. 2 BauGB ergeht der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen, wodurch sie rechtsverbindlich wird.

Mit Aufhebung des Sanierungsgebiets entfällt für Eigentümer die Möglichkeit, steuerliche Vergünstigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Einkommenssteuergesetz in Anspruch zu nehmen.

Die Genehmigungspflichten nach § 144/145 BauGB entfallen und die Sanierungsvermerke werden in den Grundbüchern gelöscht.

Gleichzeit entsteht nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung die Pflicht für Eigentümer zur Zahlung des Ausgleichsbetrags gem. § 154 Abs. 3 BauGB. Die noch nicht im Rahmen von Ablösevereinbarungen gezahlten Ausgleichsbeträge werden per Bescheid erhoben und einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Grundlage bilden die am 12.02.2020 durch den Gutachterausschuss festgelegten Anfangs- und Endwerte. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. Die Verwaltung bereitet derzeit die hierzu erforderliche Information vor.

Die Schlussabrechnung (Schlussverwendungsnachweis) kann dem Fördergeber bis zu sechs Monate nach festgelegtem Abschluss der Gesamtmaßnahme vorgelegt werden. Das Abschlussdatum wurde seitens des Fördergebers auf den 31.12.2021 festgelegt. Erst nach abschließender Prüfung durch den Fördergeber bzw. die NBank können die als Vorauszahlung gewährten Städtebaufördermittel in einen Zuschuss umgewandelt werden.

Auch die Abschlussdokumentation zum Sanierungsgebiet soll bis spätestens 30.06.2022 erarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Essen beschließt die Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Bad Essen „Hafenstraße“ vom 28.06.2007, geändert mit Ergänzungssatzung vom 12.03.2009.

¹ 1.435.756,00 € bereits eingenommen, zzgl. rd. 390.000 € erw artete einzunehmende Ausgleichsbeträge

Anlagen:

1. Satzung
2. Geltungsbereich