

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4903-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
04.12.2019	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
10.12.2019	Planungsausschuss	V			
16.12.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Aufhebung der Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „City-West II“

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „City West II“

Der Rat der Stadt hat aufgrund des § 162 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW.2019, S. 202), in seiner Sitzung am 16.12.2019 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 06.11.2019	Güldenzopf Datum 08.11.2019	Schranz Datum 12.11.2019			
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4903-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „City West II“

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „City West II“ vom 10.12.1976 (in Kraft getreten am 17.12.1976) wird aufgehoben.

Der Aufhebungsbereich ist im Plan des Bereiches 5-1 vom 05.10.2015 umrandet dargestellt und als Anlage der Satzung beigefügt.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4903-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

Durch die Aufhebung der Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „City West II“ ergeben sich keine finanziellen Konsequenzen.

Bezüglich der nachfolgenden Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen in den Zeilen 66 bis 98 verwiesen.

ja ☐ []

b) Sonstige siehe Satzungstext

Begründung

Anlass und Auswirkungen der Aufhebung der Sanierungssatzungen für das Sanierungsgebiet „City West II“

Anlass

Für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes „City West II“ zwischen Hansastrasse, Concordia-strasse, Gustavstraße und Theresenstraße ist der Bebauungsplan Nr. 106 mit Rechtskraft vom 30.10.1980 aufgestellt worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Planungen bzw. die notwendigen Wohnumfeld-, Infrastruktur-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen und die entsprechenden Nutzungen aufgenommen worden.

Im Wesentlichen handelte es sich hier um folgende Maßnahmen:

- Umwandlung der ehemaligen Zinkwalzfabrik Altenberg in ein Freizeit- und Kulturzentrum;
- Steigerung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität durch Modernisierung von Wohnungen, Anlagen von Grünflächen und Verbesserung der Freizeitangebote;
- Ausweitung der Grün- und Freiflächen;
- Beseitigung störender Gewerbebetriebe.

Da die Sanierung durchgeführt wurde, ist nach § 162 Abs. 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Sanierungssatzung aufzuheben.

Auswirkungen

Es entfällt die Genehmigung nach § 144 in Verbindung mit den §§ 145 und 153 BauGB u. a. für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie Regelungen über Miet- und Pachtverhältnisse gemäß den §§ 182 bis 186 BauGB. Es entfällt das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB sowie das Enteignungsrecht gemäß § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4903-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Sanierungsvermerke zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung den zuständigen Bereich unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

Zu den nach Abschluss der Sanierung der Stadt obliegenden Aufgaben gehören weiterhin:

- Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Land;
- Mögliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahmen

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt die Abrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahme mit dem Zuschussgeber. Die Zuschusssumme berechnet sich nach den förderfähigen Kosten des Gesamtantrages abzüglich der anzurechnenden Einnahmen. Die noch verbleibenden sogenannten unrentierlichen Kosten wurden vom Zuschussgeber im Sanierungszeitraum mit unterschiedlichen Förderansätzen gefördert. Sind die tatsächlichen Einnahmen höher als die geschätzten, so verringern sich die unrentierlichen Kosten und damit die der Stadt zustehenden Zuschüsse. Die Differenz zwischen den tatsächlich erhaltenen und den nach Abrechnung zustehenden Zuschüssen muss an das Land zurückgezahlt werden.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB haben Eigentümer_innen eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihres Grundstücks entspricht. Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist dieser Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Da die letzte Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „City West II“ bereits im Jahr 1986 abgeschlossen wurde, ist der Anspruch der Stadt Oberhausen auf die Zahlung von Ausgleichsbeträgen im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.03.2014 als verjährt anzusehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 20.03.2014 – 4 C 11.13). Vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung geht die Verwaltung derzeit davon aus, dass daher auf die Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB verzichtet werden muss.

Die Bezirksregierung Düsseldorf wurde mit Schreiben vom 09.04.2018 gebeten, die Rechtsauffassung der Verwaltung bereits vor Aufhebung der Sanierungssatzungen zu bestätigen, um eine nachträgliche finanzielle Belastung der Stadt durch Rückforderung von Zuschüssen auszuschließen.

Mit Verfügung vom 08.11.2018 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass die Sanierungssatzungen zunächst förmlich aufzuheben sind (§ 162 Abs. 1 BauGB) und danach in einem weiteren Schritt die Stadt Oberhausen eine Prüfung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen hat, inwieweit von der Verpflichtung, Sanierungsausgleichsbeträge zu erheben, abgesehen werden kann oder muss. Zur Frage einer etwaigen Rückforderung von Fördermitteln hat sich die Bezirksregierung nicht geäußert.

Anlagen

Anlage 1: Anlage zur Satzung

Anlage 2: Satzung vom 10.12.1976