

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1134-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.12.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
08.12.2015	Planungsausschuss	V			
14.12.2015	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 Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208) in seiner Sitzung am 14.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 06.10.2015	Lauxen Datum 06.10.2015	Datum	Wehling Datum 09.10.2015
* 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/16/1134-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

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 mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1134-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

siehe Satzungsstext

Begründung

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

Anlass

Für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes „City West II“ zwischen Hansastraße, Concordiastraße, 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.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1134-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

2. Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahmen

Nach Vereinnahmung der Ausgleichsbeträge 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 tatsächlichen erhaltenen und den nach Abrechnung zustehenden Zuschüssen muss an das Land zurückgezahlt werden.

3. Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Anfangs- und Endwert sind auf denselben Zeitpunkt zu beziehen (Aufhebung der Sanierungssatzung). Die konjunkturell bedingten Wertsteigerungen während der Dauer des Sanierungsverfahrens, die nicht in den Ausgleichsbetrag eingehen, sind in dem fortgeschriebenen Anfangswert enthalten.

Nach § 154 BauGB sind die Ausgleichsbeträge von der Stadt Oberhausen zu erheben. Die Stadt Oberhausen hat nur aus den im Gesetz im Einzelnen aufgeführten Gründen das Recht, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen, wenn eine geringfügige Bodenwertsteigerung ermittelt worden ist und der für die Erhebung der Ausgleichsbeträge erforderliche Aufwand außer Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (§ 155 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauGB).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt auf Antrag besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte), die auf bestimmte Zonen im Sanierungsgebiet bezogen sind. Als Grundlage hierzu dienen unter anderem die von der Stadt Oberhausen zur Verfügung gestellten Übersichten über Sanierungsmaßnahmen wie z.B. Baumaßnahmen, Wohnumfeldmaßnahmen und Neubeschaffung von Infrastruktureinrichtungen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Satzungen vom 10.12.1976