

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	18.01.2017	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	25.01.2017	öffentlich - Beschluss

Sanierungsgebiet "Innenstadt"; 1. Entlassungen aus dem Sanierungsgebiet 2. Verfahrensänderung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

1. Satzung der Stadt Fürth zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.06.2014 (Stadtzeitung vom 02.07.2014) mit Lageplan
2. Lageplan vom 28.11.2016 (Anlage zur Satzung der Stadt Fürth über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss / Stadtrat nimmt zustimmend Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, den beschriebenen Bereich „Neue Mitte“ durch Satzungsänderung aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen (Teilaufhebung).
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, die Sanierung in den Sanierungs(teil)gebieten III „Gustavstraße“, IV „Rednitzhof“, V „Helmplatz“ und III „Angerstraße“ im sog. Vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a BauGB durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“.
5. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung in den Sanierungsgebieten zu prüfen, ob Gebiete bzw. Teilgebiete aus der Sanierung entlassen werden können (Aufhebung/Teilaufhebung).

Sachverhalt:

1. Entlassungen aus dem Sanierungsgebiet (Satzungsänderung)

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Teilgebiet X „Westliche Innenstadt“ besteht u. a. für den Grundstücksverkehr, für Belastungen von Grundstücken sowie für den Abschluss von Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr eine Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB.

Gem. § 163 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde die Sanierung für Grundstücke als abgeschlossen erklären, wenn die Grundstücke entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut, modernisiert, instandgesetzt oder genutzt werden.

Liegen diese Voraussetzungen vor, hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären (§ 163 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Eigentümer hat somit einen Rechtsanspruch auf die Abgabe der Abschlusserklärung.

Mit dieser Erklärung entfallen die Genehmigungspflichten der §§ 144, 145 BauGB, der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk wird gelöscht.

Die MIB Neunte Investitionsgesellschaft mbH hat als Eigentümerin der Grundstücke Fl. Nrn. 672/2, 672/4, 672/6, 1126/6, 1126/9, 1126/2, 1127/4, 1127/23, 1127/22, 1127/21, 672, 1127/17, 1126/11, 1126/8, 672/3 Gem. Fürth mit Schreiben vom 28.10.2015, sowie ergänzend vom 04.11.2015 die Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung nach § 163 Abs. 1 BauGB und die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch beantragt.

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12. 2015 beschlossen, die Sanierung für die Fl. Nrn. 672/2, 672//4, 672/6, 1126/6, 1126/9, 1126/2, 1127/4, 1127/23, 1127/22, 1127/21, 672, 1127/17, 1126/11, 1126/8, 672/3 Gem. Fürth gem. § 163 Abs. 1 BauGB als abgeschlossen zu erklären. Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, eine entsprechende Anpassung der Sanierungssatzung (förmliche Änderung der Sanierungssatzung) vorzubereiten.

Die Sanierung wurde mit Bescheiden vom 16.12.2015, 12.01.2016 für abgeschlossen erklärt und beim Grundbuchamt die Löschung des Sanierungsvermerks beantragt.

Die ebenfalls im vorgeschlagenen Aufhebungsbereich liegenden Fl. Nrn. 1126/3, 1126/4, 1126/7, 1127/5 Gem. Fürth weisen keinen sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf auf und können ebenfalls entlassen werden.

Vor dem dargestellten Hintergrund können die beschriebenen Gebiete nunmehr durch Satzungsänderung aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden.

2. Verfahrensänderung

Für die Sanierungsgebiete SG III „Gustavstraße“, SG IV „Rednitzhof“, SG V „Helmplatz“ sowie SG VIII „Angerstraße“ wurde bei der (erstmaligen) förmlichen Festlegung durch Sanierungssatzung die Anwendung der „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 – 156 a BauGB) u. a. über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für anwendbar erklärt. Diese Verfahrensregelungen wurden bei der Überleitung der genannten Sanierungsgebiete in das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ durch die Satzung der Stadt Fürth über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 18. März 2001, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 06. Dezember 2010, übernommen.

Mit dem Fortschritt der Sanierung und der baulichen Entwicklung in den genannten Gebieten hat sich herausgestellt, dass Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich sind und durch die Stadt Fürth weder durchgeführt wurden noch für die Zukunft erforderlich sind. U. a. vor diesem Hintergrund hat der Gutachterausschuss der Stadt Fürth mit Gutachten vom 26.09.2016 festgestellt, dass in den Sanierungs(teil)gebieten III „Gustavstraße“, IV „Rednitzhof“, V „Helmplatz“ sowie VIII „Angerstraße“ die gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht gegeben ist.

Vor diesem Hintergrund wird aus Gründen der Rechtssicherheit die Änderung des Sanierungsverfahrens vom sog. „umfassenden / klassischen Verfahren“ unter Anwendung der „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a BauGB in das sog. „vereinfachte Verfahren“ unter Ausschluss der o. a. „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ empfohlen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.		im		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.		<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 28.11.2016

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 18.01.2017

Protokollnotiz:

Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss / Stadtrat nimmt zustimmend Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, den beschriebenen Bereich „Neue Mitte“ durch Satzungsänderung aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen (Teilaufhebung).
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, die Sanierung in den Sanierungs(teil)gebieten III „Gustavstraße“, IV „Rednitzhof“, V „Helmplatz“ und III „Angerstraße“ im sog. Vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a BauGB durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“.
5. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung in den Sanierungsgebieten zu prüfen, ob Gebiete bzw. Teilgebiete aus der Sanierung entlassen werden können (Aufhebung/Teilaufhebung).

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 25.01.2017

Protokollnotiz:

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt zustimmend Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung.
2. Der Stadtrat beschließt, den beschriebenen Bereich „Neue Mitte“ durch Satzungsänderung aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen (Teilaufhebung).
3. Der Stadtrat beschließt, die Sanierung in den Sanierungs(teil)gebieten III „Gustavstraße“, IV „Rednitzhof“, V „Helmplatz“ und III „Angerstraße“ im sog. vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a BauGB durchzuführen.
4. Der Stadtrat beschließt die beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“.
5. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung in den Sanierungsgebieten zu prüfen, ob Gebiete bzw. Teilgebiete aus der Sanierung entlassen werden können (Aufhebung/Teilaufhebung).

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 42 Nein: 0 Anwesend: 42