Stadt Kremmen

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt : Bauamt

Datum
22.11.2021

Drucksache-Nr.:01-216-2021

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
BUWA	02.12.2021					
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2021	laut Vorschlag	mehrstimmig	15	1	1

Betreff:
Betreff: Beratung und Beschluss: Satzung der Stadt Kremmen über die Aufhebung der Satzung der Stadt Kremmen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes – Sanierungssatzung "Historischer Stadtkern Kremmen"

Beschluss zur Vorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt:

Aufgrund des § 3 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr.19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21) und des § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), folgende Satzung:

§ 1 Aufhebung der Satzung

Die Satzung der Stadt Kremmen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes – Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Kremmen“, welche am 06.07.1995 in Kraft getreten ist, wird hiermit aufgehoben.

§ 2 Geltungsbereich

Der anliegende Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Beratungsergebnis:

Gremium: Stadtverordnetenversammlung Sitzung am:09.12.2021 TOP : 12.

Anz. Mitgl. : 19 dav. anwesend: 17 Ja: 15 Nein: 1 Enthalt.: 1

Laut Besch.vorlage :☒ Abweichender Beschl.:☐

eingebracht durch :Bürgermeister

.....

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Anfang der 1990er Jahre befanden sich viele Gebäude der Kremmener Altstadt sowie die öffentlichen Räume, Straßen und Plätze in einem desolaten Zustand. Diese städtebaulichen Missstände wurden in den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt. Die vorbereitenden Untersuchungen waren die rechtliche Grundlage für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des BauGB. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde die Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Kremmen“ erlassen, welche nach erfolgter Bekanntmachung am 06.07.1995 in Kraft getreten ist.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes war die Voraussetzung für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Damit war auch der Weg frei, in das entsprechende Förderprogramm von Bund und Land aufgenommen zu werden und zusätzliche finanzielle Mittel von Bund und Land zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände zu erhalten. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten 26 Jahren umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. Es wurden zahlreiche Gebäude sowohl die öffentlichen als auch die privaten modernisiert und instandgesetzt und die öffentlichen Straßen und Plätze neugestaltet. Das gesetzte Ziel, die Einzigartigkeit des historischen Zentrums vom mittelalterlichen Stadtgrundriss und den zahlreichen Gebäuden aus dem 18. und 19. Jahrhundert zu sichern und für die Zukunft fit zu machen, wurde weitgehend erreicht. Der Balanceakt zwischen Bewahrung, Erneuerung und Weiterentwicklung ist trotz Strukturveränderungen im Einzelhandel, anderer verkehrlicher Anforderungen an den Straßenraum oder auch den modernen Wohnansprüchen gelungen.

Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben, es sei denn die Frist zur Durchführung der Sanierung wird durch Beschluss verlängert. Da die Ziele und Zwecke der Sanierung, die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, weitgehend erreicht sind, wurde die Sanierung gemäß § 162 Nr. 1 Satz 1 BauGB erfolgreich durchgeführt. Daraus leitet sich ab, dass die Sanierungssatzung einschließlich der Änderungen bzw. Erweiterungen aufzuheben ist, um Einschränkungen der Grundstückseigentümer zu beenden. Eine Sanierungsmaßnahme ist nicht darauf angelegt, unbefristet durchgeführt zu werden. Ein Ermessen besteht dabei nicht.

Durch die Aufhebung der Sanierungssatzungen entfallen die Vorschriften, welche die Rechte der betroffenen Eigentümer und Mieter einschränken (§§ 144, 145 BauGB, genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; §§ 152 ff. besondere städtebauliche Vorschriften).

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadt Kremmen gemäß § 154 Abs. 3 BauGB verpflichtet, den sog. „Ausgleichsbetrag“ zu erheben. Der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch zwingend vorgesehen, dass Grundstückseigentümer in einem Sanierungsgebiet als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Mittel an den entstandenen Kosten der Sanierung zu beteiligen sind, nämlich für den Wertzuwachs, den ihr Grundstück durch den Einsatz der öffentlichen Mittel erfährt. Ausgleichsbeitragspflichtig sind die Grundstückseigentümer, die zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentümer des Grundstücks sind. Ausgenommen hiervon sind die Eigentümer, die bereits auf freiwilliger Basis vorzeitig den Ausgleichsbetrag abgelöst haben. Der Ausgleichsbetrag ist per Bescheid zu erheben.

Die Sanierungsvermerke in Abt. II der Grundbücher der von der Aufhebungssatzung betroffenen Grundstücke werden auf Ersuchen der Stadt Kremmen nachfolgend vom Grundbuchamt gelöscht.

Die erreichten Sanierungsziele werden über die Denkmalbereichssatzung und die Erhaltungsatzung gesichert. Gemäß der Erhaltungsatzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung (ausgenommen sind hiervon innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern). Der Geltungsberiech der Erhaltungssatzung ist identisch mit der Kulisse des Sanierungsgebietes. Zudem liegen mit der „Gestaltungsfibel Altstadt Kremmen und Scheunenviertel“ Gestaltungsregeln vor, die bei der Sanierung eines Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungsfibel berücksichtigt werden sollten (empfehlenden Charakter).

Die Förderung der Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ in den Städtebauförderprogrammen Städtebaulicher Denkmalschutz (bis Programmjahr 2019) und Lebendige Zentren (ab Programmjahr 2020) wird auf Grundlage der „Erhaltungssatzung für die historische Altstadt“ der der Stadt Kremmen fortgeführt.

Finanzielle Auswirkungen Nach Aufhebung der Sanierungssatzung hat die Stadt Kremmen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 3 BauGB zu erheben. Diese können noch für förderfähige Maßnahmen verwendet werden und sind andernfalls zu 2/3 an das Land abzuführen. **Finanzielle Auswirkungen**		
haushaltsmäßige Berührung: nein		x keine haushaltsmäßige Berührung
Mittel stehen zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von: _____Euro	
HH-Jahr: 2021 _____ _____		Produktkonto Ergebnishaushalt: _____ Produktkonto Finanzhaushalt: _____ Investitionsmaßnahme: _____

....