



Beschlussvorlage

BV0080/2012

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		23.08.2012
Hauptausschuss		29.08.2012
Stadtverordnetenversammlung		12.09.2012

Einreicher: Fachdienst II/1 Stadtplanung

Betreff: Satzungsbeschluss zur Aufhebung der "Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 BauGB" (Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt aufgrund des § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Aufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 BauGB“ (Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf).

Begründung:

I. Sachverhalt

1 Historie

Mit Datum vom 12.04.1995 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf die Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (BV-65-94). Der Entwicklungsbereich hat die Bezeichnung „Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf“. Die Entwicklungssatzung trat mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt 11/1995 am 23.11.1995 in Kraft.

Zur vorbeugenden Heilung eventuell vorliegender Verfahrensfehler ist zunächst 2002 eine erneute Bekanntmachung der Entwicklungssatzung erfolgt. Bezüglich des In-Kraft-Tretens wurde geregelt, dass die Entwicklungssatzung rückwirkend zum 23.11.1995 gelten soll. Eine erneute Beschlussfassung über die Entwicklungssatzung ist dann mit Beschluss BV0102/2004 der Stadtverordnetenversammlung vom 13.10.2004 erfolgt. Auch hier wurde festgelegt, dass die Satzung rückwirkend zum 23.11.1995 in Kraft treten sollte. Der erneute Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt 08/2004 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Datum vom 24.09.2008 ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss BV0081/2008 zur Teilaufhebung der Entwicklungssatzung für die Flurstücke 85/6 und 994 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf gefasst worden. Für die vorbenannten Flurstücke wurden zuvor mit Beschluss BV0046/2008 vom 14.05.2008 die Entwicklungsziele dahingehend konkretisiert,

dass lediglich die planerische Neuordnung sicherzustellen war, die konkrete Umsetzung der Ziele jedoch als Entwicklungsziel aufgegeben wurde.

2 Durchführungsstand

Im 18. Durchführungsjahr der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist festzustellen, dass die mit der Maßnahme verbundenen Entwicklungsziele zu wesentlichen Teilen umgesetzt werden konnten.

Dies lässt sich im Einzelnen an folgenden Faktoren ablesen:

- Für sämtliche im Satzungsgebiet gelegenen Baugrundstücke sind die städtebaulichen Entwicklungsziele über insgesamt 15 Bebauungspläne bzw. einen Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert.
- Abschlusserklärungen nach § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 163 BauGB konnten für rund 90 % der Baugrundstücke abgegeben werden. Bei den verbleibenden 10 % handelt es sich vielfach um Grundstücke, die bereits bebaut sind, auf denen aber noch Pflanzverpflichtungen entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne zu erfüllen sind.
- Die Erschließungsanlagen im Entwicklungsgebiet sind (mit Ausnahme der Ortsumgehungsstraße) hergestellt. Die Realisierung der Ortsumgehungsstraße zur Entlastung der Grundstücke entlang der Landesstraße L 172, die in der Regie des Landes Brandenburg errichtet werden würde, ist bislang nicht erfolgt. In dem bis 2024 gültigen Landesstraßenbedarfsplan ist die Ortsumgebung Nieder Neuendorf nicht enthalten. Da auch im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nur geringe Einflussmöglichkeiten auf den Bau einer Landesstraße bestehen, wird dieses Entwicklungsziel aufgegeben.
- Die Realisierung der öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (Kita, Grundschule, Sportplatz, Ortsteilversorgungszentrum) ist ebenfalls abgeschlossen. Gleiches gilt für die öffentlichen Grünflächen im Satzungsgebiet.
- Der Durchgangserwerb ist zu 99 % abgeschlossen. Offen ist lediglich der Erwerb kleinerer Restflächen, der bislang insbesondere an ungeklärten Eigentums- und Erbverhältnissen gescheitert ist. Bei den Flächen handelt es sich im Regelfall um Flurstücke, die mit öffentlichen Grün- oder Erschließungsanlagen überbaut sind, so dass diesbezüglich keine Einschränkungen hinsichtlich der Umsetzung der Entwicklungsziele feststellbar sind bzw. die entsprechenden Flächen ohne weiteres auch zu einem späteren Zeitpunkt erworben werden können.
- Bezüglich der Veräußerung von Grundstücken ist festzustellen, dass gegenwärtig von den im Durchgangserwerb erworbenen Grundstücken 6 Baugrundstücke noch nicht veräußert werden konnten.
- Die Ausgleichsbetragserhebung ist bereits zu 80 % abgeschlossen und ist nur noch für ca. 20 Baugrundstücke erforderlich.
- Es liegen keine offenen Anträge für den Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen zur Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Absetzungen nach § 7h EStG mehr vor.

3 Aufhebung der Entwicklungssatzung

Entsprechend dem vorliegenden Durchführungsstand kann somit konstatiert werden, dass die Entwicklung im Sinne des § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 162 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als durchgeführt zu bewerten ist. Dort, wo die Entwicklung noch nicht in Gänze abgeschlossen ist wie zum Beispiel bei der Bebauung einzelner Grundstücke, ist die Umsetzung der Entwicklungsziele über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne abgesichert.

Entsprechend § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 162 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Entwicklungssatzung daher aufzuheben. Der Beschluss der Stadt über die Aufhebung der Entwicklungssatzung hat entsprechend § 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 162 Abs.2 Satz 1 BauGB als Satzung zu gehen.

Nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf und der mit der Bekanntmachung einhergehenden Rechtskraft der

Aufhebungssatzung wird die Stadt Hennigsdorf beim Grundbuchamt Oranienburg die Löschung der Entwicklungsvermerke für die im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegenden Grundstücke beantragen und bewilligen. Weiter erfolgt, soweit dies noch nicht geschehen ist, die Erhebung der entwicklungsrechtlichen Ausgleichsbeträge gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V. mit § 154 Abs.3 BauGB.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

- BV-65-94 Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- BV0102/2004 Erneuter Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- BV0081/2008 Beschluss über die Teilaufhebung der Entwicklungssatzung für die Flurstücke 85/6 und 994 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Anlagen:

Anlage 1: Aufhebungssatzung

Hennigsdorf, 09.07.2012

Bürgermeister