

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.: I 2018/016

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verfasser: Frau Bley

Datum: 31.07.2018

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	23.08.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	06.09.2018	öffentlich

Betreff:

Information zum Abschluss des Sanierungsverfahrens Freital-Deuben für das Bund-Länder-Programm SEP und Vorbereitung der Gebietsabrechnung

Sach- und Rechtslage:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
Das Besondere Städtebaurecht ist im Baugesetzbuch im Zweiten Kapitel zusammengefasst §§ 136 – 191 BauGB
- Städtebauförderungsgesetz
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwV StBauE) vom 20. August 2009 in der jeweils geltenden Fassung

Beschlüsse:

- Beschluss Nr.: 085/1993 vom 06.05.1993, Vorlage D 72/93/1 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Freital Deuben (Sanierungssatzung)
- Beschluss Nr.: 163/1996 vom 05.09.1996, Vorlage 96/150 Satzung über die Änderung der Sanierungssatzung vom 5. Mai 1993 Freital-Deuben
- Beschluss Nr.: 019/2007 vom 03.04.2007, Vorlage 2007/011 2. Änderungssatzung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Freital-Deuben
- Beschluss Nr.: 032/2012 vom 03.05.2012, Vorlage B 2012/022 – Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Sanierungsgebieten Deuben und Potschappel
- Beschluss Nr.: 102/2012 vom 06.12.2012, Vorlage B 2012/083 Verlängerung der Frist für den Abschluss freiwilliger Vereinbarungen zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen in den Sanierungsgebieten Deuben und Potschappel

Informationsvorlagen:

- I-Vorlage Nr.: I 2017/008 vom 23.05.2017 Informationen zum Abschluss des Sanierungsgebietes Freital-Deuben für das Bund-Länder-Programm und Vorbereitung der Gebietsabrechnung

Ablauf eines Sanierungsverfahrens

Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wird ein Gebiet durch die Behebung städtebaulicher Missstände verbessert oder umgestaltet. Die Durchführung eines Sanierungsverfahrens wird durch sanierungsrechtliche Instrumente, Fördermittel und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten unterstützt.

Seit Inkrafttreten der Sanierungssatzung Deuben am 23.02.1994 wurde ein Großteil der städtebaulichen Missstände im Gebiet durch viele öffentliche und private Maßnahmen beseitigt.

Nach Gesprächen mit der SAB, wurde die Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis Juni 2020 bestätigt. Die Verlängerung ist auf Grund der noch umzusetzenden Maßnahmen (Poststraße 13, Rathaus Deuben, Neumarkt) und der sich anschließenden Gebietsabrechnung notwendig. Der Verfahrensablauf wurde entsprechend angepasst.

Der Abschluss der Sanierung erfolgt durch Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB sowie für Einzelgrundstücke durch Entlassung nach § 163 BauGB.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für alle noch nicht vorzeitig abgelösten Grundstücke.

Gebietsziele (vgl. Vorbereitende Untersuchungen 1993 Kapitel 8) und Zielerreichung (Auswahl)



Quelle: VU 1993, Auszug Städtebauliche Missstände sowie Maßnahmenkonzept

- Ergänzung/Neudefinition der historischen Stadtstruktur
 - Schließung der Baulücken an der Dresdner Straße
Ziel nur teilweise erreicht: südöstlich des Rathauses auch alternativ Grün- und Freiflächengestaltung erfolgt, weitere Flächenpotenziale für künftige Nachverdichtung.
 - Ergänzung der Bebauung südlich der Krönertstraße (Krankenhaus/Schulerweiterung)
Ziel erreicht: Neubau erfolgt.
- Errichtung qualitativ hochwertiger Wohngebiete beidseits der Geschäftsstraße Dresdner Straße
 - Komplettierung des Bereiches zwischen Dresdner Straße und Weißeritz durch offene Bebauung
Ziel erreicht: Wohnungsneubau als Ergänzung u. a. im Bereich Lange Straße.
 - Verdichtung der Brachflächen westlich des Rathauses (Deuben)
Ziel noch nicht erreicht: weitere Flächenpotenziale für künftige Nachverdichtung, Areal zzt. in weiterer Diskussion.
- Minimierung negativer Auswirkungen von Bahnlinie und Industriegebiet
 - Dichte, möglichst in Teilbereichen geschlossene Bebauung zwischen Bahnlinie und heutiger Poststraße/Bahnhofstraße
Ziel teilweise erreicht: großformatige Gewerbebauten entstanden, gleichzeitig Lärmabschirmung.
 - Ersatz Fabrikgebäude nördlich des Goetheplatzes
Ziel teilweise erreicht: Gewerbebrache abgerissen, Kita-Neubau erfolgt, weitere Flächenpotenziale für künftige Nachverdichtung vorhanden, Areal zzt. in weiterer Diskussion.
- Herstellung einer gesunden Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung
Ziel teilweise erreicht: entlang der Dresdner Straße sowie im Gebiet insgesamt gute Mischung vorhanden, aber Ergänzungspotenziale.
- Verbindung öffentlicher Grün- und Freiflächen und Verknüpfung der verschiedenen Wohnbereiche
 - Gestaltung Grünbereich im Kreuzungsbereich Krönertstraße/Wehrstraße
Ziel erreicht: Gestaltung erfolgt, weitere Aufwertung mit Nachnutzung der Flächenpotenziale Wehrstraße denkbar.
 - Querungshilfen Dresdner Straße
Ziel teilweise erreicht: entlang der Dresdner Straße Ampelanlagen.
 - Brückenschlag südlich der Kirche über die Weißeritz, Anbindung an die Uferpromenade
Ziel erreicht: Brücke Fröbelweg mit Anbindung An der Weißeritz entstanden.
 - Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Poisentalstraße – Fassung durch Baukörper, Ersatz Tankstelle durch öffentlichen Platz
Ziel teilweise erreicht: Verlagerung Tankstelle, Gestaltung der Kreuzungsrandbereiche durch Grüngestaltung, Abschluss/Fassung durch Baukörper nicht erfolgt.

- Rathausplatz am Rathaus
Ziel noch nicht erreicht: Fläche steht aber noch zur Verfügung.
- Maßnahmen zur Verbesserung der stadtökologischen bzw. kleinklimatischen Verbesserung
 - Aufwertung Dresdner Straße durch Umgestaltung/Baumpflanzung
Ziel teilweise erreicht: Aufwertung in einzelnen Quartieren erfolgt.

Gebietsziele (vgl. VU-Erweiterungsgebiet 2007 Kapitel 8) und Zielerreichung (Auswahl)
Hinweis: Die folgenden Ziele sind die ursprünglichen Ziele der VU-Erweiterung. Diese wurden im Rahmen der SEKO-Erarbeitung und –Fortschreibung (SOP) konkretisiert.

- Angebotsfläche gewerbliche Nutzung
Ziel erreicht: TGF, weitere Flächen stehen entsprechend SEKO-Fortschreibung zur Verfügung.
- Aufwertung Parkplatz sowie Gestaltung Neumarkt
Ziel teilweise erreicht: erste Bauabschnitte sind umgesetzt, weitere folgen im SOP.
- Gestaltung der Renaturierungsfläche der Weißeritz im Rahmen der Möglichkeiten und Bindungen der Hochwasservorsorge
Ziel erreicht: Gestaltung Windbergpark im Rahmen Hochwasserschutz.
- Grünzug Weißeritz/Poisentalstraße
Ziel teilweise erreicht: Abriss der Brachen (Sächsischer Wolf/Kraftwerk), Änderung der Gebietsziele mit SEKO/SEKO-Fortschreibung: neues Ziel: Stadtteilzentrum (in Vorbereitung), Fortführung im SOP.
- Weiterführung Fuß-/Radweg entlang der Weißeritz
 - Ziel noch nicht erreicht: Umsetzung im Rahmen der Errichtung des Stadtteilzentrums (in Vorbereitung), Fortführung im SOP.

Zusätzlich zu den o. g. Zielen ist ein Großteil der Gebäude, Straßen und Freiflächen aufgewertet worden, so dass für große Teile des Gebietes nur noch die Nachnutzung verbleibender Flächenpotenziale (Freiflächen/Baulücken) als Ziel verbleibt.

Im Zeitraum von 1992 bis voraussichtlich 31.12.2019 wurde/wird für die Umsetzung der o. g. Ziele ein Gesamtförderrahmen von ca. 23,2 Mio. € verwendet. Davon sind 2/3 also ca. 15,5 Mio. € Zuschüsse von Bund/Land.

Wertermittlungsverfahren

Der Gesetzgeber schreibt in § 154 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass die Grundstückseigentümer zum Abschluss der Sanierung zu einem kleinen Teil an den Kosten und Aufwendungen der Sanierung in Form eines Ausgleichsbetrags in Geld zu beteiligen sind, wenn sich der Bodenwert der Grundstücke durch die Sanierung erhöht hat.

Mit dem Wertermittlungsstichtag 31.12.2017 und Qualitätsstichtag 31.03.2019 wurden die zonalen Anfangswerte fortgeschrieben sowie die vorläufigen zonalen Endwerte des Sanierungsgebietes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsisch-Schweiz-Osterzgebirge ermittelt.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Summe der möglichen Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen = 623.635,76 €

Bereits seit 2012 besteht für die Eigentümer im Gebiet die Möglichkeit eine vorzeitige Ablösevereinbarung mit der Stadt abzuschließen.

Folgende Ergebnisse können zu abgeschlossenen Ablösevereinbarungen festgestellt werden:

Anzahl der Erhebungsfälle insgesamt = 383

Anzahl der unterzeichneten Ablöseverträge = 338

entspricht einer Quote von ca. 88 % aller abzulösenden Grundstücke

Summe der Einnahmen aus den Ablösebeträgen = 485.449,72 €

Alle Grundstückseigentümer werden 2018 noch einmal angeschrieben und bekommen die Möglichkeit eine vorzeitige Ablösevereinbarung mit der Stadt zu schließen.

Verfahrensablauf

- | | |
|-----------------------|--|
| - 09/2019 | Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung |
| - 09/2019 bis 11/2019 | Fortschreibung Zonengutachten durch den GUA |
| - 01/2020 bis 03/2020 | Erstellung Einzelgutachten für AGB-Bescheide, Wertansätze |
| - | Sanierungsabrechnung durch GUA |
| - 09/2019 bis 03/2020 | Erarbeitung Gebietsabrechnung durch die STEG |
| - 06/2020 | Beschluss des Stadtrates zur Bestätigung der Gebietsabrechnung |
| - 06/2020 | Abgabe Sanierungsabrechnung bei der SAB |
| - ab 07/2020 | Erhebung Ausgleichsbeträge per Bescheid und anschließend Löschung der Sanierungsvermerke |

Rumberg
Oberbürgermeister