

## Informationsvorlage

**Vorlagen-Nr.: I 2018/017**

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verfasser: Frau Bley

Datum: 31.07.2018

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Technischer und Umweltausschuss	23.08.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	06.09.2018	öffentlich

### **Betreff:**

Information zum Abschluss des Sanierungsverfahrens Freital-Potschappel 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.: 122/1995 vom 29.06.1995, Vorlage 95/097/02 - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Freital Potschappel (Sanierungssatzung)
- Beschluss Nr.: 080/2001 vom 07.06.2001, Vorlage 2001/046 - 1. Änderungssatzung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Freital-Potschappel
- 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 2017/007 vom 22.06.2017 Informationen zum Abschluss des Sanierungsgebietes Freital-Potschappel 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 Potschappel am 29.06.1995 wurde ein Großteil der städtebaulichen Missstände im Gebiet, durch viele öffentliche und private Maßnahmen, beseitigt.

Der Durchführungszeitraum für das Sanierungsgebiet wurde von der SAB bis zum 30.12.2019 verlängert. Im I. Quartal 2019 soll das Sanierungsgebiet-Potschappel geschlossen und mit der Abrechnung begonnen werden.

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. Neuordnungskonzept (NOK) 2001 inkl. Erweiterung Kapitel 5) und Zielerreichung (Auswahl)**

- Ergänzung der städtebaulichen Struktur (sowohl MFH/EFH)
  - Ziel noch nicht vollständig erreicht: durch weitere Abbrüche entstanden noch mehr Baulücken/Brachflächen, in den letzten Jahren hat allerdings eine Trendwende eingesetzt, so dass Flächen entlang der Coschützer Straße sowie in den südöstlichen Quartieren neu bebaut werden konnten, weitere Neubaupotenziale wurden in 2017 benannt.
- Entlastung der Dresdner Straße durch Tangente, Umgestaltung Straßenraum (Parken/Begrünung)
  - Ziel teilweise erreicht: Schaffung von Querungshilfen, Parkraumgestaltung, Grüngestaltung haben die Dresdner Straße bereits aufgewertet, weitere Bereiche sollen sukzessive folgen.
- Entlastung Coschützer Straße sowie Umgestaltung Straßenraum
  - Ziel teilweise erreicht: Schaffung von Querungshilfen, Parkraumgestaltung haben die Coschützer Straße bereits aufgewertet, weitere Bereiche könnten sukzessive folgen, Neugestaltung Knotenpunkt Gitterseer Straße ist erfolgt.
- Gestaltung der Uferbereiche der Weißeritz auch als verbindende Element
  - Ziel teilweise erreicht: weitere Grün- und Freiflächenaufwertung denkbar.
- Fuß- und Radweg entlang der Weißeritz
  - Ziel teilweise erreicht: Radweg inzwischen fast durchgängig befahrbar, neuer Anschluss im Bereich „Goldener Löwe“ entstanden, Verkehrskonflikte inzwischen durch Wegführung weitgehend behoben.
- Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie der Fläche der ehem. Mühle
  - Ziel erreicht: Platzfläche an der ehem. Mühle wurde bereits umgestaltet, ebenfalls Bereiche am Rathaus/Bahnhof, dort ist durch die Umnutzung des Bahnhofs eine weiterführende Gestaltung für 2018 vorgesehen.

- Wiederbelebung „Goldener Löwe“ sowie gestaltete Platzbereiche und Freisitzflächen an der Weißeritz  
Ziel teilweise erreicht: Platzflächen sowie Anbindung über die Dresdner Straße/an die Weißeritz erfolgt.
- Gestaltung Brache Einmündung Wilsdruffer Straße (ehem. Tankstelle), Umnutzung für Handel und Gastronomie sowie Schaffung einer städtebaulichen Platzsituation  
Ziel teilweise erreicht: Brache ist beräumt, Discounter-Standort entstanden, fehlender städtebaulicher Abschluss zur Kreuzung.
- Schaffung eines Parkplatzes für das Kulturhaus im Bereich der Potschapper Straße  
Ziel noch nicht erreicht: Alternativen im Bereich der neu gestalteten Dresdner Straße sowie an der Burgker Straße vorhanden.
- Jugendpark 2000/Platz der Jugend (Park), attraktivere Gestaltung der parkähnlichen Anlage auch als Treffpunkt für Jung und Alt  
Ziel teilweise erreicht: Neugestaltung erfolgt, Mehrzweckspielfläche entsteht in 2018, städtebaulicher Abschluss im südlichen Bereich als weiteres Flächenpotenzial denkbar.
- Erhalt des Charakters sowie Aufwertung der Siedlungen/Quartiere (u. a. Reichardstraße, Paul-Büttner-Weg, Richard-Wagner-Platz)  
Ziel erreicht: weitgehende Sanierung/Aufwertung der Quartiersbereiche.
- Flächen für Ansiedlung von Gewerbe  
Ziel teilweise erreicht: weitere Flächenpotenziale vorhanden, an der Carl-Thieme-Straße sowie im östlichen Gebietsbereich zwischen Bahn und Weißeritz entwickeln sich die Standorte sukzessive.

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. 16,6 Mio. € verwendet. Davon sind 2/3 (ca. 11,1 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ermittelt.

## **Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

Summe der möglichen Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen = 816.122,14 €

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 = 422

Anzahl der unterzeichneten Ablöseverträge = 363

entspricht einer Quote von ca. 85 % aller abzulösenden Grundstücke

Summe der Einnahmen aus den Ablösebeträgen = 697.745,89 €

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

## **Verfahrensablauf**

- 03/2019 Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung
- 04/2019 bis 06/2019 Fortschreibung Zonengutachten durch den Gutachterausschuss
- 07/2019 bis 10/2019 Erstellung Einzelgutachten für AGB-Bescheide, Wertansätze Sanierungsabrechnung durch GUA
- 04/2019 bis 11/2019 Erarbeitung Gebietsabrechnung durch die STEG
- 12/2019 Beschluss des Stadtrates zur Bestätigung der Gebietsabrechnung
- 30.12.2019 Abgabe Sanierungsabrechnung bei der SAB
- ab 01/2020 Erhebung Ausgleichsbeträge per Bescheid und anschließend Löschung der Sanierungsvermerke

Rumberg  
Oberbürgermeister