

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-212

Datum: 12.10.2017

## **Beschlussvorlage**

Erlass einer Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Neckarstraße I"

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |                  |
|--------------------------|------------|------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 16.11.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat              | 30.11.2017 | öffentlich       |

### **Beschlussantrag:**

Gemäß § 162 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 2808) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert zuletzt durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) wird der als Anlage 1 beigefügte Entwurf einer Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Neckarstraße I“ als Satzung beschlossen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Stadt Eberbach wurde mit dem Gebiet „Neckarstraße I“ mit Erlass vom 18.11.1999 und einem anfänglichen Förderrahmen von 4.601.626,90 € (9 Millionen DM) in das Bund-Länder-Sanierungs-Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen.

Das anfänglich 3,11 Hektar große Gebiet wurde insgesamt 4 Mal erweitert und hatte schließlich eine Fläche von 4,51 Hektar (siehe Anlage 2 zur Satzung über die 4. Änderung der Satzung). Die genannte Finanzhilfe wurde mehrfach umgeschichtet, erhöht und zum Ende hin gekürzt, sodass zum Zeitpunkt der Abrechnung der Finanzrahmen sich auf 7.208.292,00 € belief.

Der anfängliche Durchführungszeitraum war bis zum 31.12.2006 vorgesehen. Er wurde nach entsprechenden Anträgen schließlich bis zum 30.09.2016 verlängert.

Zu diesem Zeitpunkt gelang es auch dann die öffentliche Parkgarage im Neuordnungsquartier „Brücken-/Neckarstraße“ fertigzustellen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Dies geschah im Rahmen einer Einweihung am 23.09.2016, gleichzeitig markierte die Einweihung auch den Abschluss der Sanierungsdurchführung.

Neben 31 privaten Modernisierungsmaßnahmen, die sich über das gesamte Sanierungsgebiet verteilten, gab es im privaten Investitionsbereich noch 2 geförderte

Abbrüche mit anschließender Neubebauung und des Weiteren folgende städtische Projekte:

- Der Erwerb von insgesamt 27 Grundstücken oder Anteilsflächen, darunter der Erwerb des Anwesens Zwingerstraße 19 (heute Gemeinbedarfseinrichtung)
- Grenzfeststellungen und 4 umfangreiche Veränderungsnachweise zur Neuordnung des Quartiers
- Der Abbruch aller Gebäude, darunter auch verborgene Tiefkeller im Quartier „Brücken-/Neckarstraße“
- Verkehrsberuhigter Aus- bzw. Umbau der Bahnhofstraße Ost
- Die Verlegung bzw. Um- oder Neugestaltung der Brückenstraße, Neckarstraße und des Neuen Marktes
- Die Neuschaffung und Gestaltung des Synagogenplatzes
- Die Anbindung des Breitensteinweges durch eine neue Querspange
- Die Neugestaltung einer Bushaltestelle am Brückenkopf
- Die Erneuerung zweier Treppenwege
- Die Erneuerung des Treppenabgangs von der Brücke zur Zwingerstraße
- Die sanierungsbedingte Verlegung von Telekom- Leitungen

Für den Grunderwerb wurden Mittel von knapp 3,2 Millionen € eingesetzt, für die Ordnungsmaßnahmen (außer Privat) vielen förderfähige Kosten in Höhe von mehr als 3,3 Millionen € an.

Der Abrechnungsbescheid vom 12.01.2017 des Regierungspräsidiums Karlsruhe war bereits der Beschlussvorlage 2017-041/1 als Anlage beigefügt.

### **Aufhebung der Sanierungssatzung:**

Nach § 162 Abs. 1 Ziff. 1 des BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierungsmaßnahme durchgeführt ist. Diese Bestimmung begründet eine Rechtspflicht zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.

Dieser Vorlage ist eine Karte beigefügt, siehe Anlage 2, aus der die Grundstücke ersichtlich sind, die in das Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“ einbezogen waren. Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird das Sanierungsverfahren beendet. Damit enden auch die besonderen Rechtswirkungen, die durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes aufgrund gesetzlicher Bestimmungen eingetreten sind, wie z. B. das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB oder die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für:

- a) Teilung eines Grundstückes
- b) Vereinbarungen durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird
- c) Abschluss von Kaufverträgen und die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
- d) die Bestellung eines das Grundstück belasteten Rechtes
- e) Auflassung von Grundstücken
- f) Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Der Beschluss zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ hat nach § 162 Abs. 2 Satz 1 des BauGB als Satzung zu ergehen. Inhalt des Aufhebungsbeschlusses ist die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Die Aufhebungssatzung bedarf, um rechtswirksam zu werden, der ortsüblichen Bekanntmachung. Mit der Bekanntmachung wird die Aufhebungssatzung

rechtsverbindlich.

Nach § 162 Abs. 3 des BauGB wird nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung das Grundbuchamt Mannheim ersucht, die im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke zu löschen. Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Neckarstraße I“ die Leistungspflicht für den Ausgleichsbetrag des Eigentümers nach § 154 des BauGB eintritt. Von der gesetzlichen Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge haben ca. 80 % der ausgleichsbeitragspflichtigen Eigentümer bisher Gebrauch gemacht.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1: Entwurf Satzung  
Anlage 2: Lageplan Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“