

öffentlich

Bearbeiter: Frau Heike Reckling  
 Einreicher: Sachgebiet Bauverwaltung  
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>28.09.2010</b>	<b>367/2010</b>

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Ortschaftsrat Gaschwitz nicht öffentlich	29.11.2010					
Hauptausschuss nicht öffentlich	07.12.2010					
Stadtrat öffentlich	15.12.2010					

**Betreff:**

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Gaschwitz/Großstädteln"

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt gemäß §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2003, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Sächsischen Eigenbetriebsgesetzes vom 26. Juni 2009, auf der Grundlage des § 142 Absatz 1 i.V.m. den Absätzen 3 und 4 BauGB, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Hauptsatzung der Stadt Markkleeberg vom 17. Januar 2001, zuletzt geändert am 15. April 2009:

1. Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Markkleeberg vom 18.03.2009, Beschluss Nr. 558-52/2009 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Gaschwitz/Großstädteln“ wird aufgehoben.
2. Der Bericht über die durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Gaschwitz/Großstädteln“, das für diesen Bereich erstellte Neuordnungskonzept sowie die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Mängel und Missstände sowie die daraus entwickelten Sanierungsziele werden zustimmend zur Kenntnis genommen und gebilligt.

3. In Auswertung der festgestellten Sanierungsnotwendigkeit gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB wird der als Anlage beigefügte Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaschwitz/Großstädteln“ als Satzung beschlossen.
4. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt nach dem vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (§§ 152-156a BauGB) sowie § 144 Abs. 1 und 2 BauGB finden keine Anwendung.
5. Die Satzung ist öffentlich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Sächsische Gemeindeordnung sowie auf die Möglichkeit der kostenlosen Einsichtnahme der Satzung und sämtlicher damit zusammenhängender maßgebender Unterlagen während der Dienstzeit in der Stadtverwaltung Markkleeberg hinzuweisen.
6. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 4 (3) SächsGemO anzuzeigen.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 Beschluss Nr. 558 – 52/2009 wurde für das Gebiet „Gaschwitz/Großstädteln“ die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen dient nach dem Baugesetzbuch dazu, hinreichende Erkenntnisse zu erlangen, welche eine mögliche Aufnahme von Teilen bzw. des gesamten Untersuchungsgebiets in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Durch die Stadt Markkleeberg wurde im April 2009 die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Als Grundlage wurden die Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes - Grobkonzeptes Gebiet Soziale Stadt „Gaschwitz/Großstädteln“ vom Dezember 2006 (Beschluss Nr. 224 -27/2006 vom 20.12.2006) und des Integrierten Entwicklungskonzeptes - Feinkonzept Soziale Stadt für das Gebiet „Gaschwitz/Großstädteln“ vom 16.07.2008 (Beschluss Nr. 490 – 12.SO/2009 vom 07.01.2009) herangezogen, die Inhalte aktualisiert und den Erfordernissen der VU angepasst.

Die Ergebnisse der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen sind in dem VU - Ergebnisbericht in allen Einzelheiten dargelegt. Den Stadträten wurde als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage ein Auszug übersandt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände eine intensive Sanierung erfordern und rechtfertigen. So entspricht die vorhandene Bebauung nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auch sind Gaschwitz und Großstädteln in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die den Stadtteilen nach Ihrer Lage und Funktion angemessen wären.

Ziel der Festlegung des SSP - Gebietes „Gaschwitz/Großstädteln“ als Sanierungsgebiet ist die Anwendbarkeit der steuerlichen Abschreibungen u.a. des § 7h EStG zum Vorteil der Entwicklung des Gebietes.

Für die Realisierung der aus dem Neuordnungskonzept hervorgehenden Maßnahmen stehen Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm der städtebaulichen Erneuerung „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ zur Verfügung. Weitere Finanzmittel werden über das bewilligte EU-Förderprogramm EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) gem. VwV Stadtentwicklung 2007 bis 2013 vom 20.05.2008, Abschnitt II.1 „Nachhaltige Stadtentwicklung“ bereitgestellt.

## **2. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Mit der förmlichen Festlegung kommen im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen zur Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das so genannte „klassische Sanierungsverfahren“ unter Beachtung der §§ 152 bis 156a ff. BauGB und das so genannte „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen. Diese Verfahrensabwägung ist auf der Grundlage der vorgefundenen städtebaulichen Situation, den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen sowie den Zielsetzungen und Vorgaben des Neuordnungskonzeptes vorzunehmen.

Es lässt sich aus heutiger Sicht feststellen, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der städtebauliche Sanierungsmaßnahme Gaschwitz/Großstädteln nicht erforderlich ist.

Es wird deshalb vorgeschlagen die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen und dabei die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 – 156a und § 144 Abs.1 und 2 BauGB nicht anzuwenden.

Diese bedeutet:

- keine Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB)
- Entfall der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung von ansonsten im klassischen Verfahren genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen (Kaufverträge, Teilungen, Bau- und Nutzungsänderungsanträge etc.)
- keine Zahlung von Ausgleichsbeträgen
- weitere Anwendung der Vorschriften über die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB
- Anwendung der Straßenausbau – und Erschließungsbeitragssatzung

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können steuerliche Abschreibungen nach § 7h EStG geltend gemacht werden, unabhängig davon, ob Fördermittel aus dem Programm der Sozialen Stadt in Anspruch genommen werden. Dies stellt einen erheblichen finanziellen Vorteil für die Eigentümer dar. Dadurch kann sich auch das Interesse der Eigentümer zur Sanierung der Gebäude erhöhen, so dass die Sanierungsziele zügiger erreicht werden können.

### **3. Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gaschwitz/Großstädteln“**

Durch Beschluss des Stadtrates kann die Gemeinde entsprechend § 142 Absatz 1 BauGB ein Gebiet, in welchem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, förmlich als Sanierungsgebiet festlegen, sofern nachgewiesen werden kann, dass städtebauliche Mängel und Missstände vorhanden sind, zu deren Behebung die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach dem BauGB erforderlich ist.

Das Vorhandensein städtebaulicher Missstände wurde detailliert im VU-Ergebnisbericht dargelegt. Daher wird an dieser Stelle auf ein nochmaliges Abdrucken der Textpassagen verzichtet und auf den VU-Ergebnisbericht verwiesen.

Der Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Gebietes „Gaschwitz/Großstädteln“ ist als Anlage beigefügt.

Es wird vorgeschlagen, den beigefügten Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaschwitz/Großstädteln“ als Satzung zu beschließen.

Dr. Klose  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen:**

Auszug aus dem Bericht der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Gaschwitz/Großstädteln“

Entwurf der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Gaschwitz/Großstädteln“

## ENTWURF

### Stadt Markkleeberg

#### **Satzung vom 15.12.2010 über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Gaschwitz/Großstädteln" (Sanierungssatzung Gaschwitz / Großstädteln)**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (GVBl. S. 55, ber. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Sächsischen Eigenbetriebsgesetzes vom 26. Juni 2009 (GVBl. S. 323) und § 142 i. V. m. § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Hauptsatzung der Stadt Markkleeberg vom 17. Januar 2001, zuletzt geändert am 15. April 2009, hat der Stadtrat der Stadt Markkleeberg in seiner Sitzung am 15.12.2010 folgende Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Gaschwitz/Großstädteln" beschlossen:

#### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Hiermit wird das durch Lageplan vom 14.06.2010 gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

#### **"Gaschwitz/Großstädteln".**

Aufgrund der Tatsache, dass erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen, soll dieses Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 14.06.2010 im Maßstab 1 : 2000 mit schwarzer Linie abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

#### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (§§ 152-156a BauGB) sowie § 144 Abs. 1 und 2 BauGB finden keine Anwendung.

Seite: 6

Vorlage: 367/2010

Die Sanierungsmaßnahme im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Gaschwitz / Großstädteln“ ist innerhalb von 10 Jahren ab Rechtskraft der Sanierungssatzung durchzuführen (§ 142 Abs. 3 BauGB). Der voraussichtliche Abschluss der Sanierungsmaßnahme liegt somit im Jahr 2020.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Anlage:

Lageplan vom 14.06.2010 im Maßstab 1 : 2000

Markkleeberg, den

Dr. Klose  
Oberbürgermeister