



Städtebauförderung / Programmteil für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S+E) Aufhebung der Sanierungsgebiete und der Entwicklungsmaßnahme

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung, Städtebauförderung	<i>Beteiligt:</i> Stadtplanung und -entwicklung Technische Dienste Bürgerdienste
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussentwurf

Die Satzungen über die Aufhebung der Sanierungsgebiete "Völklingen - Zentrum", "Völklinger Hütte" und "Unteres Wehrden" werden beschlossen - einschließlich Hinweisen und Begründung.

Bei der Landesregierung ist die Aufhebung der Verordnung über die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Völklingen - Sonnenhügel" vom 11.06.1974 zu beantragen - einschließlich Begründung.

Sachverhalt

Nach § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Sanierungsgebiete, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, bis zum 31.12.2021 aufzuheben. Dies betrifft die Sanierungsgebiete „Völklingen – Zentrum“, „Völklinger Hütte“ und „Unteres Wehrden“.

Das Sanierungsgebiet „Völklingen – Zentrum“ wurde zu Beginn der Städtebauförderung vor rund 50 Jahren durch Satzung vom 05.04.1972 festgesetzt, das Sanierungsgebiet „Völklinger Hütte“ durch Satzung vom 10.10.1988 und das

Sanierungsgebiet „Unteres Wehrden“ durch Satzung vom 24.08.1993. Im Gegensatz dazu musste die Entwicklungsmaßnahme „Völklingen – Sonnenhügel“ auf Antrag der Stadt den damaligen Vorschriften entsprechend durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 11.06.1974 ausgewiesen werden.

Mit dem Programmteil für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S+E) wurde die Städtebauförderung Anfang der 1970-er Jahre eingeleitet. Die Ausweisung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsmaßnahmen war Voraussetzung für die Gewährung von Bundes- und Landeszuschüssen. Um Fördermittel flexibler einsetzen zu können, wurden die 3 unabhängig voneinander beschlossenen Sanierungsgebiete gemeinsam als ein Fördergebiet betrachtet. Satzungsrechtlich handelt es sich um 3 eigenständige Satzungen. Eine Zusammenlegung erfolgte nicht.

Die Aufhebung der Sanierungsgebiete erfolgt durch Satzung. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung werden die Aufhebungssatzungen rechtsverbindlich. Außerdem wird das Grundbuchamt ersucht, die in den Grundbüchern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke eingetragenen Sanierungsvermerke zu löschen - analog die Entwicklungsvermerke bei den Grundstücken innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Die Vermerke wiesen darauf hin, dass die Grundstücke in den entsprechenden Gebieten liegen und hatten u. a. die Auswirkung, dass bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge einer besonderen Genehmigung hinsichtlich der Sanierungs- und Entwicklungsziele unterliegen – insbesondere auch Grundstückskaufverträge und Grundschuldbestellungen. Mit der Aufhebung der Sanierungsgebiete und der Entwicklungsmaßnahme entfällt dieser zusätzliche Genehmigungsvorbehalt.

Die neugeordneten Baugrundstücke des Sonnenhügels wurden durch die Stadt bereits zum Neuordnungswert verkauft – einschließlich der durch die Neuordnung bedingten Bodenwerterhöhung. Bis auf 2 Altgrundstücke, die schon vor der Entwicklungsmaßnahme bestanden und in das Wohngebiet integriert wurden, sowie das Anpassungsgebiet Marsweg mit 6 Baugrundstücken, die im Anschluss an den Kreuzberg bereits vor der Entwicklungsmaßnahme vorhanden und Bestandteil des Sonnenhügels wurden, waren demnach keine Ausgleichsbeträge zu erheben.

Im Gegensatz dazu können in den Sanierungsgebieten „Völklingen – Zentrum“, „Völklinger Hütte“ und „Unteres Wehrden“ Ausgleichsbeträge anfallen, wenn der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken sanierungsbedingte Erhöhungen der Bodenwerte feststellt. Hierzu hat die Stadt veranlasst, dass die sanierungsbedingten Bodenanzfangs- und –endwerte durch Zonales Gutachten festgestellt werden. Hieraus wird sich ergeben, ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen eingetreten sind. Nach Mitteilung des Gutachterausschusses in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 06.10.2021 ist mit den sanierungsbedingten Bodenanzfangs- und –endwerten nicht vor Mitte des kommenden Jahres zu rechnen, zumal die Gutachterausschüsse vorrangig mit der Neubewertung der Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform befasst sind.

Parallel zu den Aufhebungssatzungen über die Sanierungsgebiete wird die Stadt bei der Landesregierung beantragen, die Landesverordnung über die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Völklingen – Sonnenhügel“ aufzuheben, nachdem die Maßnahme vollständig durchgeführt und alle Baugrundstücke an Bauwillige veräußert wurden und bebaut sind.

Anlage/n

- Begründung Sitzungsvorlage Aufhebung Sanierungsgebiete 18.11.2021 (öffentlich)
- Satzung Aufhebung Völklingen - Zentrum 18.11.2021 (öffentlich)
- Planauszug Völklingen - Zentrum (öffentlich)
- Satzung Aufhebung Völklinger Hütte 18.11.2021 (öffentlich)
- Planauszug Völklinger Hütte (öffentlich)
- Satzung Aufhebung Unteres Wehrden 18.11.2021 (öffentlich)
- Planauszug Unteres Wehrden (öffentlich)
- Begründung Aufhebung Entwicklungsmaßnahme Völklingen Sonnenhügel 18.11.2021 (öffentlich)
- Planauszug Völklingen - Sonnenhügel (öffentlich)