

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 163/2023
--	--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Bau- und Ordnungsausschuss	14.11.2023			
Hauptausschuss	23.11.2023			
Stadtrat	07.12.2023			

Betreff:

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Burg-Altstadt"

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Aufhebungssatzung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burg-Altstadt“ bestehend aus dem Satzungstext und der Karte zur Darstellung der eingeschlossenen Grundstücke (Anlage 1).

Problembeschreibung/Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29. April 1992 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Mit Genehmigung und Bekanntmachung ist die Satzung zum 14. Oktober 1992 in Kraft getreten.

Entsprechend § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB festgelegte Frist abgelaufen ist. Seitens der Stadt Burg wurde mit Beschluss Nr. 057/2020 der Durchführungszeitraum der Sanierung bis zum 31. Dezember 2023 festgelegt. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist war an die Durchführung und Abrechnung von Infrastrukturmaßnahmen (Hainstraße, Brückenstraße, Magdeburger Straße, Oberstraße) geknüpft. Die Maßnahmen konnten inzwischen durchgeführt und abgeschlossen werden.

Als Anlage 2 zu diesem Beschluss ist der Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme Burg-Altstadt beigefügt. Den Ausführungen ist der Umsetzungsstand zur Erfüllung des Sanierungszwecks zu entnehmen. Die ursprüngliche Sanierungssatzung wurde eingeführt, um flächendeckende städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Erhaltung sowie Verbesserung der städtebaulichen Struktur zu erreichen. Nach gründlicher Analyse ist festzustellen, dass diese Ziele in vielen Fällen erreicht wurden. Die Sanierungssatzung hat somit ihre Funktion erfüllt und kann nun auch sachlich in der Ausdehnung aufgehoben werden.

Grundsätzlich bleibt die Erhaltung der historischen Bausubstanz und der Erhalt des historischen Stadtgrundrisses, die Erhaltung des Hauptgeschäftsbereichs und die Sicherung einer gut durchmischte Wohnfunktion vorrangiges Ziel. Diese Zielsetzung wird über das ISEK Burg 2030 weitergeführt und mit den aktuell laufenden Programmen der

Städtebauförderung („Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) unterstützt. So z.B. S. 42 ISEK Burg 2030 „Der Erhalt der Altbausubstanz und die Wiederbebauung der stadtbildprägenden Baulücken in der Bürger Altstadt hat stadtentwicklungspolitische Priorität.“

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist damit für bestimmte Bauvorhaben, Rechtsvorgänge und Nutzungsvereinbarungen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht mehr erforderlich. Diese Erleichterung der Genehmigungsnotwendigkeit in den Bauvorhaben senkt in gewissen Umfang die Hemmschwelle zur Investitionsbereitschaft im Sanierungsgebiet, da weniger Anforderungen gelten. Eine separate Genehmigung und Kaufpreisprüfung der Grundstücksverkäufe entfallen.

Gleichzeitig entfällt aber der steuerliche Vorteil durch § 7h EstG. Der oder die Steuerpflichtige kann somit die erhöhten Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht mehr in Anspruch nehmen. Für die Investitionsentscheidung ist dies ggf. maßgeblich, denn die erhöhten Absetzungen betragen im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten. Eine erhöhte Abschreibung nach Aufhebung der Sanierungssatzung ist dann noch bei Denkmälern möglich (Zuständigkeitsbereich Landkreis Jerichower Land als Untere Denkmalschutzbehörde).

Weitere Verfahrensweise

Bei erfolgreicher Beschlussführung zum Stadtrat erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung im Januar 2024. Mit Bekanntmachung der Satzung tritt diese entsprechend § 162 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Entsprechend § 162 Abs. 3 BauGB wird die Stadt Burg das Grundbuchamt ersuchen, den Sanierungsvermerk aus den Grundbüchern zu löschen. Dieser Vorgang soll nach erfolgten Abstimmungen grundstücksbezogen erfolgen und wird dementsprechend eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen.

Gleichzeitig beginnt mit Aufhebung der Sanierungssatzung die pflichtige Erhebung der Ausgleichsbeträgen innerhalb der ehemals im Sanierungsgebiet „Burg-Altstadt“ gelegenen Grundstücke. Ausgenommen sind die Grundstücke, bei denen die Eigentümer bereits eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Burg in der „Freiwilligen Phase“ geschlossen und geleistet haben.

Entwurfsverfasser/in: Hildebrand, Nicole

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr:	EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:	EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung Anzeige nicht erforderlich

Burg, 12.10.2023

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 Satzungstext

Anlage 2 Abschlussbericht