

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Sanierung Ehrenfeld/Ost
Aufhebung der Sanierungssatzungen Ehrenfeld/Ost , Abschnitte I und II**

Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	01.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	10.02.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt den Erlass der Satzung über die Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete Ehrenfeld/Ost, Abschnitt I und II in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf den 2. Durchgang, wenn die Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) uneingeschränkt zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**1. Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Ehrenfeld/Ost**

Nach § 162 Abs. 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Nach mehr als 15jähriger Dauer, dem Abschluss der wichtigsten Wohnumfeld-, Infrastruktur- und Baumaßnahmen werden die rechtlichen Instrumentarien zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Förderung von Maßnahmen für das Sanierungsgebiet nicht mehr benötigt. Zur Sicherung des in der Sanierung Erreichten (Bestandssicherung) und zur Steuerung der künftigen Entwicklung ist eine rechtsverbindliche Bauleitplanung in einigen Bereichen erforderlich (siehe Ziffer 2, Bebauungspläne).

Mit Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Anwendbarkeit der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Es entfällt außerdem die Genehmigung nach § 144 in Verbindung mit den §§ 145 und 153 BauGB für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie Regelungen über Miet- und Pachtverhältnisse gem. den §§ 182 bis 186 BauGB. Es entfällt das gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB sowie das Enteignungsrecht gem. § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB.

Mit Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Sanierungsvermerke zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung das Grundbuchamt unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gem. § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

Zu den nach Abschluss der Sanierung der Stadt obliegenden Aufgaben gehören weiterhin:

- Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Land
- Erstellung des Abschlussberichtes
- Mögliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

2. Bebauungspläne

Als Gebiete, in denen auf Planungsrecht nicht verzichtet werden kann, sind die Blöcke 11 (Venloer Straße / Klarastraße / Stammstraße / Wahlenstraße), 14 (Stammstraße / Trasse der Deutschen Bahn / Subbelrather Straße / Glasstraße) und 15 (Stammstraße / Glasstraße / Philippstraße) zu nennen. Für die vorgenannten Blöcke sollen Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden

Beim Block 11 geht es um die durch einen Bebauungsplan verbindliche Sicherung der Wohnnutzung des Blockes sowie um eine geordnete Randbebauung bei gleichzeitiger Belichtung und Durchlüftung des Blockinnenbereiches. Dabei ist die sehr geringe Blocktiefe historisch bedingt.

Für den Block 14 entlang der Bahntrasse ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da im Rahmen der Bahnerweiterung Gebäudeteile der Bebauung Glasstraße abgebrochen werden mussten und Teile der Grundstücke an die Deutsche Bahn verkauft wurden. Als Ausgleich wurde den Grundstückseigentümern im laufenden Sanierungsverfahren mittels eines Blockkonzeptes eine bessere bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke im EG-Bereich in Aussicht gestellt. Ohne planungsrechtliche Festsetzung ist eine Umsetzung jedoch nicht möglich.

Im Bereich des Blockes 15 sollen durch einen Bebauungsplan mögliche Bauflächen für die Neubebauung bzw. von Bebauung freizuhalten Flächen ebenso festgesetzt werden, wie die Sicherung des Wohnungsanteils und des vorhandenen Gewerbes. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wurden im Blockkonzept Gestaltungsgrundsätze festgesetzt, die durch das Bauleitplanverfahren konkretisiert werden müssen, um umsetzbar zu sein.

Was den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne angeht, können die Blöcke 14 und 15 in einem Verfahren zusammengefasst werden.

Darüber hinaus ist das seinerzeit bis auf den Satzungsbeschluss fertig gestellte Bauleitplanverfahren im Block 5 (Vogelsanger Str./Rothehausstr./Venloer Str./Neptunstr.) zum Abschluss zu bringen. Hier sind Regelungen hinsichtlich der Aufgabe und Ausnutzung des Neptunbades, der Blockrandbebauung und der Ausnutzung der Grundstücke entlang der Rothehausstraße erforderlich.

Nach Aussage des zuständigen Fachamtes wird mit der Aufstellung der Bebauungspläne für die o. a. Blöcke noch in diesem Jahr begonnen.

Sollte sich für den Zeitraum bis zur Rechtskraft der zu erstellenden Bebauungspläne ergeben, dass die Realisierung beantragter Bauvorhaben oder Nutzungen die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, könnte das Baugesuch längstens 12 Monate zurückgestellt werden und darüber hinaus ggf. eine Veränderungssperre erlassen werden (nach § 15 bzw. § 14 BauGB).

3. Reprivatisierung

Nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde eine Veräußerungspflicht, die sich auf die Grundstücke erstreckt, die durch Ausübung des Vorkaufsrechts, durch Enteignung oder durch Erwerb in das Eigentum der Gemeinde gelangt sind. Diese Grundstücke wurden unter Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung an solche Personen verkauft, die sich verpflichteten, die Sanierungsziele langfristig einzuhalten bzw. die selbst zu den förderungswürdigen Bevölkerungs- bzw. Einkommensgruppen gehören. Das angekaufte Grundstück Rothehausstraße 25 wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt der Sanierung veräußert. Ein Teil eines weiteren (Bahnhofsvorplatz) wurde teilweise verkauft und bebaut. Der andere Teil verbleibt im Eigentum der Stadt Köln. Mit Städtebaufördermitteln entstand hier ein Viertelsplatz. Das Grundstück Stammstraße 59, das während des Sanierungszeitraumes als Zwischenunterkunft für Sanierungsbetroffene genutzt wurde, ist, da der Zweck erfüllt wurde, reprivatisiert worden.

4. Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahmen

Nach Veräußerung der zu reprivatisierenden Grundstücke und Vereinnahmung der Ausgleichsbeträge erfolgt die Abrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahme mit dem Zuschussgeber. Die Zuschusssumme berechnet sich nach den förderfähigen Kosten des Gesamtantrages abzüglich der anzurechnenden Einnahmen wie Reprivatisierungserlöse und Einnahme von Ausgleichsbeträgen. Die noch verbleibenden, sogenannten unrentierlichen Kosten wurden vom Zuschussgeber im Sanierungszeitraum mit unterschiedlichen Förderansätzen gefördert. Sind die tatsächlichen Einnahmen höher als die geschätzten, so verringern sich die unrentierlichen Kosten und damit die der Stadt zu-

stehenden Zuschüsse. Die Differenz zwischen den tatsächlich erhaltenen und den nach Abrechnung zustehenden Zuschüssen muss an das Land zurückgezahlt werden.

5. Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Anfangs- und Endwert sind auf denselben Zeitpunkt zu beziehen (Aufhebung der Sanierungssatzung). Die konjunkturell bedingten Wertsteigerungen während der Dauer des Sanierungsverfahrens, die nicht in den Ausgleichsbetrag eingehen, sind in dem fortgeschriebenen Anfangswert enthalten.

Nach § 154 BauGB sind die Ausgleichsbeträge von der Stadt Köln zu erheben. Die Stadt Köln hat nur aus den im Gesetz im Einzelnen aufgeführten Gründen das Recht, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen, nämlich nur dann, wenn eine geringfügige Bodenwertsteigerung ermittelt worden ist und der für die Erhebung der Ausgleichsbeträge erforderliche Aufwand außer Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (§ 155 Abs.3, Ziff. 1 und 2 BauGB).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt auf Antrag besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) die auf bestimmte Zonen im Sanierungsgebiet bezogen sind. Als Grundlage hierzu dienen unter anderem die von der Stadt Köln zur Verfügung gestellten Übersichten über Sanierungsmaßnahmen, also Baumaßnahmen, Wohnumfeldmaßnahmen und Neuschaffung von Infrastruktureinrichtungen usw..

6. Abschlussbericht

Der Abschlussbericht „Sanierung Ehrenfeld/Ost“ soll die Maßnahmen und die Ergebnisse anhand von Bildmaterial, Texten und Plänen darstellen. Die Fertigstellung ist nach Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 + 2