

Informationsvorlage

Vorlagen Nr.
22/159

Status:

öffentlich

**Informationsvorlage zur Innenbereichssatzung Nr. 63 "Ortskern Schirum" -
 Kompensationspflicht**

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Schirum		Bekanntgabe	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversions- ausschuss		Bekanntgabe	öffentlich	

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf die Beschlussvorlage 20/092 wird über die erforderliche Kompensationspflicht zur Innenbereichssatzung Nr. 63 informiert.

Zum Sachstand: Der Verwaltungsausschuss hat am 17.02.2020 für den Ortsteil Schirum die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB beschlossen (Vorlage 20/017). Die Satzung dient vorrangig der Innenentwicklung (Nachverdichtung) des Ortskernes Schirum. Aktuell befindet sich die Satzung in der Aufstellung. Die vorgesehene, öffentliche Auslegung des Entwurfs (Vorlage 20/092) wurde bisher zurückgestellt.

Die o. g. Innenbereichssatzung erlaubt es, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den Ortsteil nach § 34 einzubeziehen und die Grenzen bzw. die Anwendbarkeit des § 34 festzulegen. Da es hierbei um die Schaffung von Baurecht geht, müssen bereits während des Bauleitplanverfahrens (externe) Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt und mit Abschluss des Verfahrens durchgeführt werden. Insgesamt werden für ca. 4,1 ha Baufläche im Satzungsgebiet externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Eine entsprechende Festsetzung zur Durchführung und Finanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 63 aufgenommen worden. Für insgesamt ca. 4,1 ha müssen aufgrund der geltenden Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsbetragsatzung) von der Stadt Kosten für i. H. v. 160.360,00 € (3,89 €/qm) zur Herstellung aufgewendet werden.

Nach § 6 der städtischen Ausgleichsbetragsatzung entsteht mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen eine Kostenerstattungspflicht. Das bedeutet, sobald die Stadt die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen fertiggestellt hat, wird der von den Flächeneigentümern zu zahlende Kostenerstattungsbetrag per Bescheid festgesetzt und eingefordert. Und dies erfolgt unabhängig vom Zeitpunkt, wann die im Geltungsbereich der Satzung Nr. 63 befindlichen Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden.

Von der Politik wurde in diesem Zusammenhang angeregt, dass die Flächeneigentümer erst bei einer tatsächlichen Bebauung zur Zahlung der Kostenerstattung herangezogen werden sollen.

Nach der Ausgleichsbetragssatzung sind die Kostenerstattungen jedoch mittels Bescheid einzufordern, sobald hierfür die Voraussetzungen vorliegen.

Mit der Zahlungsaufforderung besteht dann grundsätzlich auch die Möglichkeit im Falle von Zahlungsschwierigkeiten mit den Eigentümern eine Ratenzahlung bzw. Stundung zu vereinbaren und die Erstattungsansprüche wiederum rechtlich (im Grundbuch) abzusichern.

Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass mit Abschluss der Satzung Baurecht geschaffen wird und somit grundsätzlich eine Aufwertung der Grundstücke erfolgt.

Im Hinblick auf die weitere Vorgehensweise wird von der Verwaltung vorgeschlagen, in Zusammenarbeit mit dem Ortsrat Schirum, zeitnah eine Informationsveranstaltung abzuhalten, auf der die betroffenen Flächeneigentümer über die Innenbereichssatzung Nr. 63 informiert werden. Im Anschluss sollte im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens die öffentliche Auslegung entsprechend der Vorlage 20/092 durchgeführt werden.

Sollte das Verfahren der Innenbereichssatzung hingegen nicht weitergeführt werden, hätte dies negative Auswirkungen auf die weitere, städtebauliche Entwicklung in Schirum, da aus raumordnerischen Gesichtspunkten zunächst eine Baulandmobilisierung der Flächen innerhalb der Ortslage Schirum (Nachverdichtung) zu erfolgen hat.

gez. Feddermann