

	Vorlagen-Nr.	
	1256-StR/2013	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	61.23 EntwB/SF

Betreff
<p>Aufhebung der Satzung über die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Gemeinde Stedtfeld vom 27. August 1991 hier: Einbringung</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	N	12.09.2013	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Ö	17.09.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	18.09.2013	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	25.09.2013	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:		
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:	<input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<u>Inanspruchnahme</u>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- die **Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Gemeinde Stedtfeld vom 27.08.1991 nach § 162 Abs. 1 Absatz 1 und 2 BauGB,**
- die **Löschung der im Grundbuch, Gemarkung Stedtfeld, Flur 3 eingetragenen Entwicklungsvermerke gemäß § 162 Absatz 3 BauGB.**

Begründung:

Am 09. April 1991 hat die Gemeindevertretung Stedtfeld mit Beschluss-Nr. 16/1 der Satzung zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches zugestimmt. Der Satzungsbeschluss wurde am 10. April 1991 ortsüblich (durch Aushang) bekanntgemacht. Am 19.07.1991 erfolgte die Genehmigung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Gemeinde Stedtfeld durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde (Genehmigung-Nr. 630/ 65/91/S/165/E Stedtfeld). Die Gemeinde Stedtfeld hat die Genehmigung der Satzung in der Zeit vom 26.07. – 26.08.1991 (durch Aushang) gemäß § 6 Abs. 8 BauGB-MaßnG ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwicklungssatzung ist am 27.08.1991 in Kraft getreten.

Vom Grundbuchamt Eisenach wurde für die betroffenen Grundstücke am 17.09.1991 die Eintragung der Entwicklungsvermerke nach § 165 (9) BauGB im Grundbuch der Gemeinde Stedtfeld, Flur 3, Abteilung II zugunsten der Gemeinde Stedtfeld vorgenommen.

Mit der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches dokumentierte die damalige Gemeinde Stedtfeld ihre Absicht am östlichen Ortsrand der Gemeinde die infrastrukturelle Erschließung gewerblicher Bauflächen in den beiden Teilbereichen “Im Eisenacher Felde” (A) und “Auf dem Werth” (B), als erstmalige Entwicklung (sog. Außenentwicklung) umgehend in Angriff nehmen zu wollen.

Das Entwicklungsgebiet erhielt die Bezeichnung “Gewerbepark Stedtfeld”.

Vom Freistaat Thüringen wurde der förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereich zu einem Fördergebiet im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe (GA) des Bundes und der Länder zur “Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur” erklärt.

Die GA-Förderrichtlinien des Freistaates Thüringen gingen damals bei der Fördermittelbewilligung von einem 100 %-gen Erwerb aller Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich durch die Gemeinde Stedtfeld aus. Für den Teilbereich (A) “Im Eisenacher Felde” hat die Gemeinde Stedtfeld diese Voraussetzung durch den Ankauf privater Grundstücke sowie die Bereitstellung eigener kommunaler Grundstücke selbst erfüllen können. Damit war die Bewilligung der GA-Fördermittel in Höhe von 7,3 Mio. DM durch den Freistaat Thüringen für die beabsichtigte Gewerbeflächenerschließung abgesichert. Im Teilbereich (B) “Auf dem Werth” wurden alle Grundstücke von der Adam Opel AG zur Sicherung ihrer westlichen Werkserweiterung im Jahr 1992 direkt erworben.

Das ThLVwA hat in der Verwendungsnachweis-Abschlusskontrolle am 31.08.2010 gegenüber der Stadtverwaltung Eisenach, die ordnungsgemäße Verwendung der für die Erschließung des Gewerbegebietes im Teilbereich (A) “Im Eisenacher Felde” bewilligten GA-Fördermittel sowie die sich daran anschließende Einhaltung der Zweckbindungsfrist abschließend bestätigt. Zugleich wurde mitgeteilt, dass die Erschließung für das Gewerbegebiet (GE/SO) “Im Eisenacher Felde” ohne eine Erzielung finanzieller Überschüsse abgeschlossen ist.

Für die damalige Gemeinde Stedtfeld bedeutete die schrittweise Umsetzung ihrer eigenen

Entwicklungsziele im “Gewerbepark Stedtfeld” Teilbereiche (A+B) wie

die Durchführung der Bauleitplanverfahren und die Bodenordnung,
die Schaffung der Infrastruktureinrichtungen (GA-Fördermitteleinsatz) und
die Neubebauung sowie Firmenansiedlung (Ansiedlungskontrolle)

zugleich auch die Schaffung einer wichtigen Voraussetzung für den weiteren Fortbestand des traditionsreichen Automobilbaustandortes Eisenach. Bis 1993 hatte die damalige Gemeinde Stedtfeld mit einer zügigen Durchführung der Gewerbeflächenschließung und Baulandbereitstellung alle notwendigen Voraussetzungen für die ansiedlungswilligen Investoren im unteren Hörseltal geschaffen. Mit der Ansiedlung von Automobilbau-Zulieferbetrieben im “Gewerbepark Stedtfeld” erhöhte sich die Unternehmenskonzentration ab 1994 im Umfeld des neu errichteten Opel-Montagewerkes und die Wirtschaftskraft der Wartburgregion stieg an. Durch das Entwicklungsprojekt entstanden insgesamt ca. 800 neue Arbeitsplätze.

Der Verkauf voll erschlossener Gewerbegrundstücke (GE) im Teilbereich (A) erfolgte zum Kaufpreis von 45,- bis 80,- DM/m². In diesem Verkaufspreis der Gemeinde Stedtfeld war bereits ein Erschließungskostenanteil von 4,- bis 5,- DM/m² enthalten.

Wegen der Fallgestaltung, dass die Gemeinde Stedtfeld die Gewerbegrundstücke zum Neuordnungswert veräußert hat, die sie zuvor im Rahmen des Zwischenerwerbs selbst angekauft hatte (siehe oben), sind die neuen Eigentümer nicht zu einer Leistung von Ausgleichsbeträgen heranzuziehen. Durch die Erhebung eines Erschließungskostenanteils beim Verkauf von Bauland im Gewerbegebiet (GE) “Im Eisenacher Felde”, kann nach einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren seit Beendigung der Gewerbeflächenschließung also keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154, 155 BauGB von den Grundstückseigentümern eingefordert werden.

Mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Gotha, wurde bereits im Vorfeld der geplanten Aufhebung der Entwicklungssatzung “Gewerbepark Stedtfeld” am 06.11.2012 eine Abstimmung durchgeführt.

Eine nachträgliche Anfangswertermittlung zum Stand 1990 für den städtebaulichen Entwicklungsbereich in Stedtfeld kann und wird es durch den zuständigen Gutachterausschuss mangels seriöser Datengrundlagen zur Feststellung einer womöglich weitergehenden entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht mehr geben. Somit wäre eine rechtssichere Ermittlung von Ausgleichsbeträgen auch diesbezüglich nicht durchführbar.

Inwieweit die Aktivitäten der damaligen Gemeinde Stedtfeld überhaupt allen Erfordernissen an die Durchführung der Aufgaben in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß BauGB-MaßnG gerecht werden, kann ebenfalls nicht mehr vollständig nachvollzogen werden. Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich der Satzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches “Gewerbepark Stedtfeld” formell betrachtet “nur” eine mit GA-Fördermitteln finanzierte Baulanderschließung stattgefunden hat.

Heute liegen die aktuellen Bodenrichtwerte im Teilbereich (A) “Im Eisenacher Felde” für voll erschlossenes Bauland bei 33,- €/m², also im Rahmen der in den neunziger Jahren erzielten Bodenpreise. Im Teilbereich (B) “Auf dem Werth” (Opel) liegt der Bodenrichtwert für Rohbauland bei 15,- €/m².

Seit dem 21.11.2012 bestehen für die beiden Teilbereiche (A+B) jeweils eine rechtskräftige Bauleitplanung: (B-Plan Nr.1 (GE/SO) “Im Eisenacher Felde” Stadt Eisenach/OT Stedtfeld und B-Plan Nr. 3 (GI) “Auf dem Werth” Stadt Eisenach. Die Bebauungspläne gewährleisten

eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Anlagen der technischen Infrastruktur und die zur Verkehrserschließung beider Teilbereiche (A+B) notwendige Straßenanbindungen sind vollständig fertiggestellt.

Alle städtebaulichen Entwicklungsziele sind im "Gewerbepark Stedtfeld" erreicht. Die Satzung über die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches für den "Gewerbepark Stedtfeld" hat somit ihre Aufgabe erfüllt.

Der vorliegende Beschlussvorschlag mit Begründung sowie die Berichtsvorlage 1174-BR/2013 zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen zur Aufhebung der Entwicklungssatzung "Gewerbepark Stedtfeld" wurden dem Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 310 Städtebau, (Bauleitplanung, Städtebau, Städtebauförderung) und Referat 240 (Rechtsaufsicht) zur fachaufsichtlichen Vorabstimmung übermittelt. Es bestehen dort keine Bedenken.

Die Aufhebung ist durch den Stadtrat der Stadt Eisenach als Satzung zu beschließen. Der Satzungstext ist in der Anlage 2 beigefügt.

Die beschlossene Satzung ist der Rechtsaufsichtsbehörde zur Erteilung der Bekanntmachungserlaubnis vorzulegen. Die Stadtverwaltung Eisenach wird zudem beauftragt, die Löschung der Entwicklungsvermerke im Grundbuch Stedtfeld, Flur 3 beim Grundbuchamt Eisenach zu beantragen. Durch die Löschung der Entwicklungsvermerke nach § 162 (3) BauGB entstehen der Stadtverwaltung Eisenach keine zusätzlichen Verwaltungskosten.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1

Satzungsbeschluss und Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Gemeinde Stedtfeld vom 27.08.1991

Anlage 2

Satzung der Stadt Eisenach zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Gemeinde Stedtfeld vom 27.08.1991,