

## **Begründung zur Aufhebung der Entwicklungssatzung nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt ist. Die Entwicklung ist im Sinne der vorgenannten Vorschriften durchgeführt, wenn die im Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke entsprechend den festgelegten Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen worden ist. Hierbei ist nicht erforderlich, dass sämtliche betroffenen Grundstücke entsprechend bebaut bzw. genutzt werden.

Die Entwicklungsziele, welche zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches führten, sind gemäß § 1 der Entwicklungssatzung vom 20.04.1994:

„Zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung der Erfurter Universität soll das Gebiet zwischen Nordhäuser Straße und B4 sowie zwischen Grenzweg, Donaustraße und Blumenstraße entsprechend seiner besonderen Bedeutung und auf Grund der Entwicklungsstrategie der Stadt einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.“

Die Entwicklungsziele wurden im Verlauf der Maßnahme durch Bebauungspläne konkretisiert. Die sich hieraus ergebenden Ordnungsmaßnahmen und eigenen Baumaßnahmen der Stadt sind entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme vollständig durchgeführt. Die Stadt hat ferner die zum Zwecke der Durchführung der Entwicklung erworbenen Grundstücke gemäß § 169 Abs. 5 bis 8 BauGB veräußert oder einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB entrichtet, soweit diese nicht für öffentliche Flächen benötigt werden. Die Erwerber der momentan noch nicht bebauten Grundstücke haben sich im Kaufvertrag jeweils verpflichtet, ihre Grundstücke entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen. Damit ist auch insoweit die Verwirklichung der Entwicklungsziele gesichert.

Die Entwicklungsmaßnahme ist förderrechtlich ausfinanziert, d.h. es sind alle möglichen und beantragten Finanzhilfen ausgezahlt und in Anspruch genommen worden. Alle erzielbaren entwicklungsbedingten Einnahmen wurden fortlaufend für Maßnahmen in der Entwicklungsmaßnahme wieder eingesetzt. Somit kann die Entwicklungsmaßnahme gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5, Seite 10) schlussgerechnet werden. Die Kosten,

die nicht über die entwicklungsbedingten Einnahmen (u.a. Grundstücksverkäufe) finanziert werden konnten, wurden über Zuschüsse der Städtebauförderung finanziert.

Für die Erwerber und neuen Eigentümer der Baugrundstücke im Entwicklungsbereich fallen keine Ausgleichsbeträge nach § 154 ff BauGB an, da diese die Grundstücke zum Neuordnungswert erworben haben. Für die Eigentümer, die ihre Grundstücke behalten haben fallen nach folgender Maßgabe keine Ausgleichsbeträge an:

- Die Grundstücke der Ackerflächen und Kleingärten haben keine entwicklungsbedingte Wertsteigerung erfahren, so dass kein Ausgleichsbetrag nach § 154 ff BauGB für die Eigentümer fällig wird.
- Für die Grundstücke im Anpassungsgebiet AP 01 – Nordhäuser Straße wurde eine förmliche Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs.5 BauGB angeordnet, so dass ein Ausgleichsbetrag entfällt (§ 155 Abs. 3 (2)).
- Für die Grundstücke im Anpassungsgebiet AP 02 Grenzweg haben die Eigentümer die Bodenwerterhöhung zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt. Über Städtebauliche Verträge mit der Stadt haben die Eigentümer die Kosten für die Vorhabenplanung und Ordnungsmaßnahmen vor förmlicher Festsetzung des Anpassungsgebietes übernommen und im Wege der Verrechnung mit dem zukünftigen Ausgleichsbetrag auf die Erstattung der den Ausgleichsbetrag übersteigenden Kosten durch die Stadt verzichtet.

Mit Aufhebung der Entwicklungssatzung entfallen folgende Rechtswirkungen:

- Erwerbspflicht nach § 166 Abs. 3 BauGB
- Genehmigungsvorbehalt nach §§ 144/145 BauGB
- Preisprüfung nach § 153 BauGB
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB
- Enteignung nach §§ 87/88 BauGB

Über die Aufhebung hinaus gelten fort:

- Rückübertragungsansprüche nach § 164 BauGB

Rückübertragungsansprüche von Alteigentümern kommen nur dann in Betracht, wenn nicht alle von den Alteigentümern erworbenen Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert erworben, zum Neuordnungswert privatisiert und von den neuen Eigentümern entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme genutzt bzw. einer öffentlichen Nutzung zugeführt wurden.