

Dienststelle	Datum	Vorlagen-Nr.:
FD Stadtplanung	20.09.2007	15/0220/1
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt		08.10.2007
Verwaltungsausschuss		15.10.2007
Rat		05.12.2007

Beratungsgegenstand:

Sanierung Barenburg, Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt".
Wechsel vom vereinfachten (§ 142(4) BauGB) in das umfassende Sanierungsverfahren
(Normalverfahren, § 142 (1) BauGB); Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Die der Vorlage 15/0220/01 als Anlage 2 beigefügte Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des „Sanierungsgebietes Barenburg“ in Emden vom 10.01.2000 (bekannt gemacht im Amtsblatt Reg.-Bez. Weser-Ems Nr. 3 vom 21.01.2000) wird beschlossen.
2. Die der Vorlage 15/0220/01 als Anlage 3 beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Barenburg“ in Emden mit dem dazugehörigen Geltungsbereich und der Begründung wird beschlossen (§ 142 BauGB, umfassendes Verfahren).

Finanzielle Auswirkungen:

- Im umfassenden Sanierungsverfahren werden in Abhängigkeit von den durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerungen von den Eigentümern Ausgleichsbeträge erhoben.
- Bei Erschließungsmaßnahmen ist der städtische Anteil geringer (1/3 statt 83,33%).

[illegible]

Begründung:

Durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 15.03.07 und des Verwaltungsausschusses vom 19.03.07 wurde die Verwaltung beauftragt, den Verfahrenswechsel für das Sanierungsgebiet in Barenburg vorzubereiten (Wechsel vom vereinfachten in das umfassende Sanierungsverfahren).

Zu diesem Zweck wurde der Geltungsbereich mit Begründung in der Zeit vom 26.03.07 bis zum 26.04.07 öffentlich ausgelegt. Am 26.04.07 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Den Trägern Öffentlicher Belange und den in Barenburg vertretenen Wohnungsbaugesellschaften wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis der Abwägung ist in Anlage 1 dargestellt. Schwerwiegende Bedenken, die gegen einen Verfahrenswechsel sprechen, wurden weder im Rahmen der Bürger- noch im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Wohnungsbaugesellschaften vorgetragen.

Der Geltungsbereich der neuen Satzung wird im Norden dahingehend verändert, dass sich Teile des Kasernengeländes nicht mehr im Sanierungsgebiet befinden. Da für das Kasernengelände keine Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ eingesetzt werden sollen, wird vorgeschlagen, das Gebiet aus dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung herauszunehmen. Eine Ausnahme bilden die im Norden der Geibelstraße gelegenen Gebäude (Eingangssituation in den Stadtteil Barenburg) sowie die Flächen, die zur Umsetzung des Sportparks Barenburg erworben wurden bzw. benötigt werden (HCE-Gelände, Big Point). Hier soll der Einsatz von Sanierungsmitteln möglich bleiben.

Die Gründe für den Verfahrenswechsel wurden in der Vorlage 15/0220 vom 26.02.07 ausführlich dargestellt. Zusammengefasst ist aus folgenden Gründen der Wechsel vom vereinfachten in das umfassende Sanierungsverfahren (Normalverfahren) erforderlich:

1. Die Modernisierung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes führen zu einer Wertsteigerung. Für diese Wertsteigerung müssen Ausgleichsbeträge erhoben werden (nur im umfassenden Verfahren möglich).
2. Die zukünftige Förderung von Straßenbaumaßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln ist nach Maßgabe der Bewilligungsbehörde von einem Wechsel in das umfassende Sanierungsverfahren (Normalverfahren) abhängig. Durch das umfassende Verfahren verringert sich der städtische Anteil von 83,33 % (75% + 1/3 Stadtanteil an der 25%igen Förderung) auf 1/3.
3. Durch den Verfahrenswechsel erhält die Stadt eine verbesserte Steuerungsmöglichkeit in Bezug auf die Sanierung. Bei der Genehmigung von Vorhaben, beim Verkauf, bei Grundstücksteilungen oder bei Rechtsvorgängen, die eine Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, kann die Genehmigung versagt werden.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung innerhalb dieser Zeit nicht durchgeführt werden, kann die Frist nur durch einen erneuten Beschluss verlängert werden.

Für den Abschluss der Sanierung wird in Absprache mit der Regierungsvertretung in Oldenburg ein Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt (bis 2017).

Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts des BauGB hinzuweisen (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften, §§152 bis 156a, Ausgleichsbeträge ...). Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung wird dem Grundbuchamt mitgeteilt. Die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke

sind einzeln aufzuführen. Eine Liste mit den zukünftig im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücken wurde mittlerweile vom FD Stadtplanung erstellt. Durch die Auflistung der einzelnen Grundstücke wurde der Geltungsbereich der Sanierungssatzung parzellengenau angepasst (geringfügige Abweichungen zum Geltungsbereich der öffentlichen Auslegung). Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

Anlagen:

- Anlage 1: Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 139 BauGB
- Anlage 2: Satzung der Stadt Emden über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des „Sanierungsgebietes Barenburg“ in Emden (Aufhebungssatzung)
- Anlage 3: Satzung der Stadt Emden über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Barenburg“ in Emden (umfassendes Sanierungsverfahren, neue Satzung)
- Anlage 4: Begründung des förmlich festgelegten „Sanierungsgebietes Barenburg“ in Emden (umfassendes Verfahren)