

Anlage 4: Begründung Neue Satzung

„Sanierungsgebiet Barenburg, Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt“

Begründung des Wechsels vom vereinfachten (§ 142(4) BauGB) in das umfassende Sanierungsverfahren (Normalverfahren, § 142 (1) BauGB); Anpassung des Geltungsbereichs.

Sachlage:

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen neuen Entwurf der Sanierungssatzung vorzulegen, so dass ein Wechsel vom vereinfachten in das umfassende Sanierungsverfahren (Normalverfahren) erfolgen kann.

Im Zuge des Verfahrenswechsels soll der Geltungsbereich im Norden des Sanierungsgebietes verändert werden (Reduzierung im Bereich des Kasernengeländes, Erweiterung im Bereich des zukünftigen Sportparks Barenburg; siehe Geltungsbereich).

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil, Dritter Abschnitt, §§ 152ff BauGB) sollen Anwendung finden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB sowie der von der Sanierung betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen nach § 137 BauGB wird hiermit durchgeführt.

Um über den Verfahrenswechsel zu informieren, findet am 26.04.2007 um 19.00 Uhr im Kulturbunker Barenburg, Geibelstraße 30a, eine Bürgerversammlung statt.

Begründung:

Mit Beschluss vom 16.12.1999 hat der Rat der Stadt Emden die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Barenburg beschlossen.

Um eine städtebauliche Sanierung durchzuführen, gibt es grundsätzlich zwei unterschiedliche Formen des Sanierungsverfahrens:

- a) das vereinfachte Sanierungsverfahren
- b) das umfassende Sanierungsverfahren (Normalverfahren).

Bislang wurde die Sanierung gem. § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Dieses Verfahren wurde auf Empfehlung der Vorbereitenden Untersuchungen gewählt, weil die Typologie der darin aufgeführten notwendigen Maßnahmen Bodenwertsteigerungen nicht erwarten ließ. Die vorgesehenen Maßnahmen zielten nicht auf Wertverbesserungen, sondern auf Stabilisierung ab. In den Vorbereitenden Untersuchungen enthalten waren etliche Straßenbaumaßnahmen, die bisher mit anteiliger EFRE-Förderung (Hermann-Allmers-Straße, Gorch-Fock-Straße, östlicher Teil) durchgeführt wurden.

Mittlerweile zeichnet sich ab, dass doch Wertsteigerungen bei den Grundstücken zu erwarten sind. Zum einen handelt es sich bei den zukünftigen Straßenbaumaßnahmen nicht nur um eine rein bauliche, sondern auch eine gestalterische Verbesserung im Rahmen der Sanierung. Zum anderen ist auch im Zusammenhang mit den geplanten Wohnumfeldverbesserungen und der Wohnungsmodernisierungen mit einer wertsteigernden Auswirkung der Maßnahmen zu rechnen. Verbleibt die Sanierung im vereinfachten Verfahren ist zu befürchten, dass Fördermittel zurückzuzahlen sind.

Bei zukünftigen Erschließungsmaßnahmen wie z.B. der Sanierung der Geibelstraße, ist der Anteil der Stadt an den Erschließungsmaßnahmen abhängig von der Art des Sanierungsverfahrens:

1. Im umfassenden Verfahren würde der Anteil der Stadt Emden 1/3 der Kosten betragen.
2. Im vereinfachten Verfahren würde der Anteil der Stadt Emden 83,33 % (75% + 1/3 Stadtanteil der 25%igen Förderung) der Kosten ausmachen.

Die Kosten für den Kanalbau sind im vereinfachten Verfahren nicht förderfähig. Im umfassenden Verfahren ist lediglich der Regenwasserkanal zu 50% förderfähig.

Im umfassenden Sanierungsverfahren haben die Grundstückseigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu zahlen (Unterschied zwischen dem Anfangswert zu Beginn der Sanierung im umfassenden Verfahren und dem Endwert am Schluss der Sanierung). Die Ausgleichsbeträge sind nur auf die noch folgenden, im umfassenden Verfahren durchgeführten Maßnahmen zu beziehen.

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist bei Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich eine Frist zu bestimmen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Damit soll die Durchführung von Sanierungsarbeiten und der Abschluss von Sanierungsverfahren beschleunigt werden.

Der Geltungsbereich der neuen Satzung wird im Norden verändert. Da für das Kasernengelände keine Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden sollen, wird das Gebiet im Zuge des Verfahrenswechsels aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Ausnahme bilden die im Norden der Geibelstraße gelegenen Gebäude (Eingangssituation) sowie die Flächen, die zur Umsetzung des Sportpark Barenburg erworben wurden bzw. benötigt werden (HCE -Gelände, Big Point). Die Fläche des Verbrauchermarktes ist im umfassenden Sanierungsverfahren ebenfalls nicht mehr Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Zusammenfassend sprechen für den Verfahrenswechsel vom einfachen in das umfassende Sanierungsverfahren sprechen folgende Gründe:

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 ebenfalls von einem Wechsel in das umfassende Sanierungsverfahren (Normalverfahren) abhängig. Durch das umfassende Verfahren verringert sich der städtische Anteil von 83.33 % ($75\% + \frac{1}{3}$ Stadtanteil an der 25%igen Förderung) auf $\frac{1}{3}$.
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.

Emden, den 19.03.07

W. Hücknig