

Vorlagen-Nr.: BV/1003/2011-2016		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 15.10.2015	
	Ansprechpartner/in: Herr Hagestedt	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr	21.10.2015	Ö
Verwaltungsausschuss	27.10.2015	N
Rat der Stadt Jever	05.11.2015	Ö

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

**Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch;
hier: Erlass der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet IV
"Lohne/Schlachte/Hooksweg"**

Sachverhalt:

Die Stadt Jever hat nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) das zukünftige Sanierungsgebiet IV „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ zur Genehmigung für die Städtebauförderung – Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ angemeldet.

Mit Verfügung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems des Landes Niedersachsen vom 03.09.2015, hier eingegangen am 10.09.2015, hat die Stadt den Bewilligungsbescheid für das Programmjahr 2015 zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen aus der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ nach dem Baugesetzbuch erhalten. Städtebauförderungsmittel für das Programmjahr 2015 sind mit 460.500,00 Euro bei einem Eigenanteil von 153.500,00 Euro zugesagt.

Das Sanierungsgebiet IV beinhaltet:

- den Bereich beidseitig der Schlachtstraße (Hausnummern 4 bis 30 und 3 bis 31) einschließlich des Grundstückes Neue Straße 20,
- den Bereich beidseitig der Lohne (Hausnummern 2 bis 4 und 9 bis 13) einschließlich eines kleinen Teiles des Betriebsgrundstückes der Brauerei),
- den Bereich um die Schlachte (Hausnummern 1 bis 20, Nr. 9 – Lidl – nur im vorderen Bereich zum Hooksweg/Schlachte hin) einschließlich Treidelweg 8,
- die Grundstücke Kostverloren 7 und 9 und

- einige Grundstücke am Hooksweg (Hausnummern 5 bis 9 b, 4 bis 6 und 14 bis 16).

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist aus der dieser Beschlussvorlage anliegenden Karte zu ersehen.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung zu beschließen, wobei das Sanierungsgebiet in der Sanierungssatzung zu bezeichnen ist. Der Entwurf der Sanierungssatzung liegt dieser Beschlussvorlage bei.

In diesem Rahmen ist die Verfahrensart festzulegen, wobei zwischen dem „klassischen“ oder dem „vereinfachten“ Sanierungsverfahren zu unterscheiden ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff.) - also das „klassische“ Verfahren - auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Das „klassische“ Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten ist. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn erhebliche städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum vorliegen, aufwendige Bodenordnungen notwendig sind und im großen Umfang in den Ausbau und die Aufwertung von Straßen und Plätzen investiert werden soll. Die so hervorgerufene Bodenwerterhöhung muss dann durch die Gemeinde beim Abschluss der städtebaulichen Sanierung von den Grundstückseigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke mittels der Erhebung eines Ausgleichsbetrages abgeschöpft werden.

Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren kommt dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten ist. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn weniger schwerwiegende städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum vorliegen, keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für viele Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren.

Da im Bereich des neuen Sanierungsgebietes IV die schwerwiegenden städtebaulichen Missstände im öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) bereits durch Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes 2 in den 1980-er und 1990-er Jahren beseitigt wurden, keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Vordergrund steht, ist hier das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig auch die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese soll 15 Jahre nicht überschreiten. Laut Vorbereitender Untersuchung soll die Sanierung innerhalb von 10 Jahre abgeschlossen sein. Eine Verlängerung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB möglich.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt den Erlass der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet IV „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch. Die Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.**
- 2. Die Sanierung soll bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein.**

Anlagen:

- Entwurf der Sanierungssatzung mit Übersichtskarte des Geltungsbereiches

