

Betreff:**Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt****2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

04.01.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	17.01.2017	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	02.02.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.02.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.02.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.02.2017	Ö

Beschluss:

„Die Satzung über die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. September 2001 über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ der Stadt Braunschweig wird wie in der als Anlage 1 beigefügten Fassung beschlossen.“

Sachverhalt:

Mit der Satzung vom 19. September 2001 wurde das Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“ als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen.

Die Stadt ist nach § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die Sanierungssatzung oder Teile der Satzung dann aufzuheben, wenn die Sanierung

- durchgeführt worden ist,
- sich als undurchführbar erweist,
- aus anderen Gründen aufgegeben wird
- oder wenn die für die Sanierung festgesetzte Frist abgelaufen ist.

In den einzelnen Teilbereichen des 222 Hektar umfassenden Sanierungsgebietes ist die Sanierung unterschiedlich weit fortgeschritten. Daher erfolgt die Aufhebung abschnittsweise.

Dieses Vorgehen ermöglicht, dass die durch Bescheid zu erhebenden Ausgleichsbeträge im verbleibenden Satzungsgebiet für weitere Maßnahmen eingesetzt werden können.

Die Ausgleichsbeträge sind innerhalb von vier Jahren nach Aufhebung der Satzung zu erheben. Obwohl bereits im Vorfeld Ablösevereinbarungen angeboten und häufig auch abgeschlossen werden konnten, ist noch eine große Zahl an Bescheiden zu erstellen. Auch aus arbeitsökonomischen Gründen ist daher eine zeitliche Staffelung erforderlich. Ein weiterer Vorteil ist, dass durch die Gebietsverkleinerung und der dadurch geringer werdenden Anzahl an Genehmigungsvorgängen (sanierungsrechtliche Genehmigungen u.a. für Kaufverträge, Baumaßnahmen, Grundschuldbestellungen) weitere personelle

Kapazitäten für den Abschluss von Ablösevereinbarungen zur Verfügung stehen, die zu höheren Einnahmen noch während des laufenden Sanierungsverfahrens führen.

Die 1. Teilaufhebung hat der Rat der Stadt Braunschweig am 31. Mai 2011 beschlossen und erlangte am 24. Juni 2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Rechtskraft. Die 1. Teilaufhebung umfasste einen ca. 33 ha großen Bereich und erstreckte sich in Ost-West-Richtung ausgehend von der Straße Am Alten Bahnhof über die Frankfurter Straße bis an die A 391, sowie südlich der Hugo-Luther-Straße und der Ekbertstraße. Einzige Ausnahme bildete das Grundstück mit dem Gebäude der Jugendeinrichtungen Drachenflug/NEXUS in der Frankfurter Straße 253, dieses verblieb weiterhin im Sanierungsgebiet.

Die Sanierungsmaßnahmen in den Bereichen der 2. Teilaufhebung sind nunmehr im Sinne des § 162 BauGB abgeschlossen. Die Flächen umfassen mit rund 46 ha Größe ca. 1/5 des aktuellen Sanierungsgebietes (ca. 222 ha).

Für das nach der 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung verbleibende Sanierungsgebiet wird parallel ein Beschluss zur Festlegung als Fördergebiet nach § 171 e BauGB erfolgen, welches dann auch bei weiteren Teilaufhebungen der Sanierungssatzung im Umgriff erhalten bleibt. Auch wenn die Sanierungssatzung für Teile zwingend aufzuheben ist, so können in diesen Gebieten dennoch weiterhin soziale Missstände vorliegen.

Die aufzuhebenden Bereiche der 2. Teilaufhebung werden wie folgt beschrieben:

- Bereich 1 - Kleingärten Weinbergstraße und Gewerbegebiet Obsthof
- Bereich 2.1 - Gewerbegebiet Büchnerstraße
- Bereich 2.2 - Gewerbegebiet Arndtstraße
- Bereich 3.1 - Westliche Okerumflut (ARTmax/BMA/Buchler)
- Bereich 3.2 - Juliusstraße Ost/Wilmerdingstraße
- Bereich 3.3 - Sidonienstraße/Goslarsche Straße Ost
- Bereich 4 - Ringgleis Nord

Begründung:

Bereich 1 – Kleingärten Weinbergstraße und Gewerbegebiet Obsthof

Die Kleingärten am Weinberg sind aufgrund der Nähe zur A 391 und der damit verbundenen Lärmimmissionen keiner neuen oder anderweitigen Nutzung zuzuführen. Eine Ausnahme bilden hier die ersten beiden Grundstücksflächen an der Weinbergstraße. Hier laufen derzeit Verhandlungen mit dem Grundstückeigentümer und einem Investor über die Entwicklung von stadtnahem Wohnbau Land, einschließlich der dafür erforderlichen Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Für die städtische Freifläche zwischen Am Weinberg und Pippelweg ist mit Ausnahme des Tangentenweges keine weitere Entwicklung abzusehen. Das Grundstück Pippelweg 69 a wurde neu bebaut.

Die Sanierungsziele bezüglich des Vergnügungsstättenkonzeptes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie durch die Veränderungssperre „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53, abgesichert. Die Sanierung ist somit im Sinne des § 162 BauGB durchgeführt.

Daher kann auch in diesem rein gewerblich genutzten Teilbereich eine weitere Entwicklung nicht durch die Sanierung begünstigt werden.

Bereich 2.1 – Gewerbegebiet Büchnerstraße

Das Gewerbegebiet Büchnerstraße am Westbahnhof wurde im Wesentlichen durch die EFRE-Maßnahme (Verlegung der Erschließungssituation und Bau eines Wendehammers) neu geordnet. Da sich das Gebiet als gewachsenes Gewerbegebiet mit einer guten Struktur darstellt, ist hier kein weiterer Sanierungsbedarf gegeben. Vor einer Erhebung von Beiträgen für einen geplanten Ausbau der Büchnerstraße ist die Aufhebung der Sanierungssatzung für diesen Bereich ebenfalls zwingend notwendig.

Bereich 2.2 - Gewerbegebiet Arndtstraße

Der Bereich des Spielplatzes Arndtstraße und der unter der Autobahn befindliche Skaterplatz wurden mit Städtebauförderungsmitteln neu hergerichtet. Das Markenzeichen des Westlichen Ringgebietes, das Ringgleis, wurde hier vollständig hergestellt. Ähnliches gilt für den Kreuzungsbereich Arndtstraße/ Ringgleis/ Am Lehmann. Hier wird durch ein Umlegungsverfahren die rechtliche Situation, insbesondere außerhalb des Sanierungsgebietes, neu geordnet. Da diese Maßnahme kein Ziel der Sanierung darstellt, ist der Bereich aufzuheben. Im Zuge des Ausbaus der Arndtstraße zwischen Lehmann und Hebbelstraße sind Erschließungsbeiträge zu erheben. Dies ist rechtmäßig ebenfalls erst nach der Aufhebung möglich.

Bereich 3.1 – Westliche Okerumflut (ARTmax/BMA/Buchler)

Im Bereich ARTmax und BMA wurde ein Entwicklungskonzept erstellt, allerdings sind die Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes an die verfügbaren Fördermittel, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Bereitschaft der Eigentümer gebunden. Eine Umsetzung aus Städtebaufördermitteln ist aufgrund der Festlegung der Sanierungsziele nur bedingt möglich. Die Eigentümer signalisieren, dass derzeit keine Möglichkeit zur Umsetzung besteht. Zudem wurde der Bereich der BMA auf Antrag auch bereits vollständig abgelöst und wie das ARTmax-Gelände bereits aus der Sanierung entlassen.

Weitere Sanierungsziele sind mit der Revitalisierung des Buchler-Geländes und der Erneuerung des denkmalgeschützten Gebäudes Goslarische Straße 93 umgesetzt worden. Der Bereich des ehemaligen Buchler-Geländes wurde von Altlasten und Altablagerungen gereinigt und einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt. Im Zuge dieser Bauarbeiten wurde auch unter Beteiligung des Investors die Cammannstraße sowie der Geh- und Radweg an der Frankfurter Straße komplett erneuert. Im weiteren Bereich (Sophienstraße/ Cammannstraße) wurde durch Erneuerung privater Gebäude sowie Schaffung von Freiflächen die Situation für die Bewohnerschaft erheblich verbessert.

Sowohl im Maßnahmenprogramm als auch im Entwicklungskonzept ist die Erneuerung der Kramerstraße im Rahmen der Sanierung nicht vorgesehen. Um in diesem Bereich die Ausgleichsbeträge zeitnah erheben zu können, wurden die Anlieger der östlichen Kramerstraße (Häuser 2 B bis 12) mit in den Aufhebungsbereich aufgenommen. Von diesen Anliegern besteht keine Bereitschaft zu einer Modernisierung. Die Sanierung ist daher für diesen Bereich nicht weiter durchführbar und somit für abgeschlossen zu erklären.

Im Entwicklungskonzept ist für die Ekbertstraße nur eine Straßensanierung für das westliche Teilstück zwischen Frankfurter Straße und Kramerstraße vorgesehen, das östliche Teilstück wird aufgehoben.

Bereich 3.2 – Juliusstraße Ost/ Wilmerdingstraße/ westlich der Oker

Der Bereich östlich der Juliusstraße wurde bereits teilweise aus der Sanierung entlassen. Für das Grundstück Am Hohen Tore 4 A bestehen keine Sanierungsziele. Die Sanierungsziele sind umgesetzt und der Bereich ist aufzuheben.

Bereich 3.3 – Sidonienstraße/Goslarsche Straße - Ost

Die wesentlichen Sanierungsziele waren die Umgestaltung der Goslarschen Straße und die Modernisierung der Goslarschen Straße 93. Diese Maßnahmen sind umgesetzt und der Bereich ist aufzuheben.

Bereich 4 – Ringgleis Nord

Die Sanierungsziele sind mit der Herrichtung des ehemaligen Gütergleises zu einem überörtlich verbindenden Geh- und Radweg sowie mit der Schaffung zweier Spielplätze bzw. Mehrgenerationenplätze am Werksteig sowie am Gartenkamp umgesetzt worden. Damit ist die Sanierung im Bereich des Ringgleises Nord abgeschlossen und der Bereich ist aufzuheben.

Leuer

Anlagen:

1. Aufhebungssatzung
2. Gesamtübersichtsplan der Aufhebungsbereiche 1 bis 4
3. Einzelpläne der Aufhebungsbereiche 1 bis 4