

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

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

26.05.2017

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	06.06.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	07.06.2017	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	07.09.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	19.09.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	26.09.2017	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:**Stand der Vorberatungen

Der Sanierungsbeirat hat in seiner Sitzung am 12. Januar über die Vorlage 16-02625 beraten und die Aufhebung der Sanierungssatzung lediglich im Bereich 1 empfohlen. Bei den übrigen zur Aufhebung vorgesehenen Bereichen wurde gefordert, die Satzung aufrecht zu erhalten und die Möglichkeit zu belassen, weiter investive oder nicht investive Maßnahmen durchzuführen. Der Stadtbezirksrat 310 hat die Vorlage in seiner Sitzung am 17. Januar 2017 zunächst zurückgestellt, da noch Klärungsbedarf vorhanden war. Die Verwaltung schlägt vor, die Vorlage mit geringfügigen Änderungen zu beschließen.

**Begründung:**Rechtliche Gründe für die Teilaufhebung

Wie bereits in der o. g. Vorlage dargestellt, verlangt der § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zwingend eine Aufhebung (auch in Teilen) der Sanierungssatzung, wenn die Sanierung entweder

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in den in der Anlage 2 der Vorlage 16-02625 beschriebenen Teilbereichen des Sanierungsgebietes die Sanierung abgeschlossen ist, da in diesen Bereichen die vom Rat am 24. September 2013 beschlossenen Sanierungsziele und die im zugehörigen Entwicklungskonzept beschriebenen Maßnahmen umgesetzt oder undurchführbar sind (Vorlage 15640/12).

Nach der erfolgten Teilaufhebung entsteht zudem die Beitragspflicht für die Erhebung der im Gebiet anfallenden Ausgleichsbeträge. Diese sind innerhalb von vier Jahren per Bescheid zu erheben. Die so generierten Einnahmen können wieder im restlichen Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Für den Fall, dass in einigen Jahren erst das gesamte Gebiet auf einmal aufgehoben wird, bestünde eine solche Möglichkeit nicht mehr.

Zudem wäre es arbeitsökonomisch nicht leistbar, bei einer zeitgleichen Aufhebung des gesamten Gebiets die Ausgleichsbeträge innerhalb des Verjährungszeitraums von vier Jahren zu erheben.

Die 2. Teilaufhebung ist auch aus weiteren Gründen geboten:

- Der Gebietsumgriff für die Sanierungssatzung nach dem umfassenden Verfahren war bereits zur Zeit der Festlegung strittig.
- Bereits bei der Festlegung gab es Unsicherheiten, Flächen mit kleinen oder sehr geringen Wertsteigerungen in das umfassende Verfahren einzubeziehen.
- Wiederholt hatte das Sozialministerium in der Vergangenheit die Größe des Sanierungsgebietes kritisiert und eine Verkleinerung angemahnt.

Daher soll sehr zeitnah in weiteren Teilflächen das Sanierungsgebiet aufgehoben werden, um die rechtlichen Risiken zu minimieren. Dabei sind zu berücksichtigen: sinnvolle räumliche Abgrenzungen, die Auswirkungen geplanter Maßnahmen auf das Wertgefüge im Gebiet und die Leistungsfähigkeit der zuständigen Stellen, die Ausgleichsbeträge zu erheben.

Wenn die Gemeinde entgegen ihrer Rechtspflicht die Sanierungssatzung nicht aufhebt, könnte nach der Rechtsprechung des OVG Münster vom 20. März 2014 die Erhebung der Ausgleichsbeträge gefährdet sein. Das OVG Münster hatte in dem angeführten Urteil entschieden, dass die Ausgleichsbetragsforderung in dem Zeitpunkt entstehe, in dem die Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB hätte aufgehoben werden müssen. Das ist in dem Jahr anzunehmen, in dem die Sanierung entweder vollständig durchgeführt oder die Sanierungsabsicht aufgegeben wurde. Es ist aufgrund der oben beschriebenen Sachlage davon auszugehen, dass in einer gerichtlichen Auseinandersetzung die Ausgleichsbetragserhebung nach 2021 ebenfalls wegen Eintritts der Festsetzungsverjährung als rechtswidrig beurteilt wird (gem. o.g. Urteil). Da alle zu erhebenden Ausgleichsbeträge in die Abrechnung einzustellen sind, ginge der Schaden im Falle einer gerichtlichen Überprüfung zulasten der Stadt.

#### Stellungnahme zu offenen Fragen

Die offenen Fragen wurden in einem Abstimmungstermin am 4. Mai 2017 beantwortet. Auf noch bestehende Bedenken wurde durch geringfügige Änderungen des Aufhebungsgebiets reagiert. Der aufzuhebende Bereich wurde etwas reduziert. Korrespondierend hierzu wird der Umgriff des zu beschließenden Fördergebietes nach § 171e BauGB erweitert (Vorlage 16-03424).

Im Einzelnen beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

### 1. Kann die Fußgängerquerung (Kreuzung Frankfurter Str.) am Kontorhaus noch realisiert werden?

An der o. g. Kreuzung ist eine Querung auf der östlichen Seite nur für Fahrradfahrer möglich, eine Furt und Aufstellflächen für Fußgänger fehlen. Eine Anregung vom 30.03.2017 verweist auf diesen Mangel und bittet, diesen zu beheben.

Die Förderfähigkeit wäre erst noch zu prüfen, zumal Maßnahmen im Bereich einer Hauptverkehrsstraße grundsätzlich nur im Bereich der Nebenanlagen förderfähig sind. Eine Umsetzung ist aufgrund der fehlenden Kapazitäten beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr nicht zeitnah möglich. Der Aufwand und die Kosten sind zudem als hoch einzuschätzen. Wegen der erheblichen erforderlichen Umbauarbeiten im Bereich der Gleisanlagen der Stadtbahn wurde die Maßnahme bisher nicht ins Entwicklungskonzept aufgenommen.

Der Zuschnitt des Aufhebungsbereichs 3.1 wird jedoch angepasst, um die Aufnahme in das Maßnahmenprogramm offen zu halten.

### 2. Was ist mit einem Bootsanleger an der Oker? (Ferdinandbrücke oder Madamenweg)

Der Bürgervorschlag sieht eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und bessere Erreichbarkeit der Oker vor.

Durch kleine Anpassungen der Teilbereiche verbleiben die genannten Standorte für den Bootsanleger -Ferdinandbrücke oder Madamenweg- im Sanierungsgebiet. Alternativ ist ein Bootsanleger bei der Sidonischule vorstellbar.

### 3. Sind am Ringgleis weitere Maßnahmen möglich?

Die erstmalige Herstellung des Ringgleises wurde bereits gefördert, womit die reine Instandhaltung nicht förderfähig sein wird. Eine Asphaltierung im Norden des Ringgleises ist aufgrund des fehlenden Bezugs auf das Quartier förderrechtlich nicht begründbar.

Unter dem Punkt Nr. 23 im Maßnahmenprogramm „weitere Maßnahmen Ringgleis“ fällt u. a. die Freiflächengestaltung des kürzlich erworbenen Grundstück Westbahnhof 1. Der Maßnahmenpunkt bezieht sich ausschließlich auf das im Sanierungsgebiet verbleibende Ringgleis. In diesem Bereich sind daher Maßnahmen weiterhin möglich

### 4. Ist die gewünschte Möglichkeit eines Anschlusses des Pippelwegs an die Broitzemer Str. über den Großmarkt noch im Sanierungsgebiet?

Das städtische Grundstück verbleibt im Sanierungsgebiet.

### 5. Was ist mit einer Unterführung der Tangente an der Hugo-Luther-Straße?

Die Maßnahme liegt bereits heute nicht im Sanierungsgebiet und ist nicht von der Teilaufhebung berührt.

Die Förderfähigkeit einer solchen Maßnahme wird beim Land angefragt.

6. Können Alttablagerungen im Bereich der Wiese und den Kleingärten nördlich des Pippelwegs im Zuge der Sanierung beseitigt werden?

Anlässlich einer Anfrage, inwiefern eine Sanierung des belasteten Bodens im Bereich 1 zur Sicherung der Kleingärten aus Fördermitteln erfolgen könne, wurde die Abteilung Umweltschutz zu einer Kostenschätzung befragt. Überschlägige Ermittlung ergaben für den Bereich Kosten von über 60 Millionen Euro. Eine entsprechende Sanierung wird daher aus Kostengründen nicht erfolgen können, da selbst im Falle einer Förderfähigkeit der Eigenanteil der Stadt Braunschweig nicht finanzierbar wäre. Die Belastung des Grundwassers ist nach Einschätzung der Abteilung Umweltschutz im Vergleich mit anderen Grundwasserschäden eher kleinräumig.

Die Gartennutzung durch Kleingärtner direkt auf den Alttablagerungen wurde durch das damalige Umweltamt beendet. Damit wurde eine wesentliche Gefahr beseitigt.

7. a) Gibt es vermehrt Leerstände im Aufhebungsbereich 1?

b) Können sich hierdurch vermehrt Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen ansiedeln?

a) Das Gebäude Münchenstraße 12 wird durch Möbel Boss genutzt. Zudem wurde erst kürzlich eine Nutzungsänderung in eine Sprachschule (Büro- und Schulungsräume) im Obergeschoss sanierungsrechtlich genehmigt.

Für den Pippelweg 24 wurde am 28. September 2016 eine Nutzungsänderung in ein Fitness-Studio sanierungsrechtlich genehmigt.

Eine Nutzungsänderung für den Pippelweg 25 in Bürotrakt, Lager, Spielhalle und Restaurant/Bistro wurde am 14. November 2016 teilgenehmigt, die Nutzung als Spielhalle wurde hingegen versagt. Die Nutzungsänderung Verkaufsfläche Tierzubehör wurde am 20. Dezember 2016 sanierungsrechtlich genehmigt (2. Verlängerung).

b) Es wurde für diesen Bereich eine Veränderungssperre für den HO 53 vom 16. Dezember 2016 bis 16. Dezember 2018 beschlossen. Nach Aufhebung der Sanierung sind die Vorschriften der Veränderungssperre anzuwenden. Eine unzulässige Häufung von Spielhallen wird für diesen Bereich somit im Sinne des Steuerungskonzeptes unterbunden.

8. Wird der Erhalt der Garagengestaltung am Ringgleis im Zuge einer sog. „Kulissenförderung“ gesichert?

Zur Absicherung der sogenannte „Kulissenförderung“ im Bereich 4 (Ringgleis), der Wandbildgestaltung der Garagenrückwände zwischen Ernst-Amme-Straße und Celler Straße, ist es nicht notwendig, diesen Bereich im Sanierungsgebiet zu belassen. Im B-Plan NP 20 ist das Grundstück als Baufeld und als Fläche für Garagen gekennzeichnet. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Garagen überplant werden.

9. Kann das Grundstück Pippelweg 69A im Sanierungsgebiet verbleiben?

Das Grundstück Pippelweg 69A verbleibt nach der Änderung des Aufhebungsbereichs ebenfalls im Sanierungsgebiet.

10. Ist eine erneute Förderung der Frei- und Spielflächen im Umfeld der Jahnstraße möglich?

Eine erneute Förderung der Frei- und Spielflächen im Umfeld der Jahnstraße wird aufgrund der bereits erfolgten erstmaligen Förderung nicht möglich sein.

11. Ist die „Historische Maschinenfabrik von der Aufhebung betroffen?

Die „historische“ Maschinenfabrik "Elsner & Holdschmidt" aus dem Jahre 1898, in der Kramerstraße 23 wird von der Aufhebungssatzung nicht berührt und verbleibt somit im Sanierungsgebiet.

12. Können Mittel aus dem Verfügungsfonds weiterhin für Maßnahmen im Aufhebungsbereich eingesetzt werden?

Der Mitteleinsatz aus Städtebaufördermitteln ist zwar an das Gebiet gebunden, städtische Mittel unterliegen jedoch nicht den Regeln der Städtebauförderung. Veranstaltungen, wie z.B. der Ringgleisflohmarkt, sind gem. der städtischen Richtlinie zum Verfügungsfonds auch nach der Aufhebung aus städtischen Mitteln finanzierbar, wenn sie „Selbsthilfepotentiale der Bewohner im Quartier Westliches Ringgebiet im Bereich Soziale Stadt aktivieren und die Teilnahme an den Entwicklungsprozessen des Gebiets fördern“.

Weitere Bedenken standen der Aufhebung nicht entgegen. Der Prioritätensatzung vom 30. März 2017 kann im Falle der Aufnahme in das Entwicklungskonzept durch die Gebietsanpassung vollumfänglich entsprochen werden.

Es wird daher empfohlen, die Sanierungssatzung für die Bereiche, welche in den Anlagen konkreter dargestellt sind, aufzuheben.

Leuer

**Anlage/n:**

Aufhebungssatzung

Gesamtübersichtsplan der Aufhebungsbereiche 1 bis 4

Einzelpläne der Aufhebungsbereiche 1 bis 4