Begründung:

Die Maßnahme „Schortens-Menkestraße“ wurde im Jahr 2018 in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen (Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) aufgenommen. Nach Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Schortens das Sanierungsgebiet „Schortens-Menkestraße“ als Maßnahme im umfassenden Verfahren nach §142 BauGB förmlich festgelegt. Die am 13.12.2018 beschlossene Satzung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.12.2018 in Kraft. Aufgrund eines Formfehlers in der Anlage zur Satzung (fehlerhafter Titel) wurde die Satzung am 12.06.2019 erneut beschlossen (Bekanntmachung am 31.07.2019).

2020 erfolgte die Überführung der Maßnahmen in das Programm „Lebendige Zentren“. Gemäß der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung kann die räumliche Festlegung nach wie vor als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen, alternativ aber auch als Erhaltungsgebiet oder Maßnahmegebiet nach § 171 b, e oder f BauGB.

Bereits im November 2021 haben die Verwaltung und der beauftragte Sanierungsträger in den politischen Gremien zum Thema „Verfahrenswechsel“ vorgetragen (vgl. Vorlage SV-Nr. 21//0012). Vorgeschlagen wurde ein Verfahrenswechsel, so dass die Maßnahme „Schortens-Menkestraße“ künftig im Verfahren nach § 171 b BauGB durchgeführt werden kann (Stadtumbaugebiet). Die Hintergründe sowie die Unterschiede der Verfahren wurden dargestellt.

Der Rat der Stadt Schortens beauftragte die Verwaltung per Beschluss am vom 17.02.2022 den Verfahrenswechsel für das Gebiet „Schortens-Menkestraße“ vorzubereiten. Die Vorbereitung des Verfahrenswechsels sollte die Abstimmung mit dem Fördermittelgeber sowie die Vorbereitung des Abschlusses der Sanierung nach § 142 BauGB (Endwertermittlung durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum aktuellen Stichtag) beinhalten.

Gutachterausschuss:

Ende November 2021 (nach positivem Beschluss im Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt) hat die Verwaltung den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich beauftragt, auf Grundlage der durchgeführten Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Anfang 2022 vorgesehenen Maßnahmen (gestalterische Aufwertung des Bahnhofvorplatzes, Einbau taktiler Leitelemente in ausgewählten Kreuzungsbereichen) die sanierungsbedingte Wertsteigerung für das Sanierungsgebiet Schortens-Menkestraße zu ermitteln. Diese Wertermittlung ist Grundlage für die Abwicklung des Verfahrens nach § 142 BauGB.

Im einem Erläuterungsbericht zu den besonderen Bodenrichtwerten gem. § 196 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet Schortens-Menkestraße (AZ R1-22/2021) führt der GAG Aurich aus, dass er *„aufgrund des sehr geringen Umfangs an geplanten und durchgeführten Maßnahmen keine relevanten zu klassifizierenden, städtebaulichen Maßnahmen und folglich keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen“* sieht (zum Stichtag 15.12.2021). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 über die in der anliegenden Karte (Anlage 2) dargestellten besonderen Bodenrichtwerte beschlossen.

Abstimmung mit dem Fördermittelgeber:

Die Stadt Schortens hat den Fördermittelgeber (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) mit Schreiben vom 18.02.2002 über den beabsichtigten Verfahrenswechsel informiert (inkl. Begründung) und um Zustimmung gebeten.

Seitens des Fördermittelgebers wurde – über das zuständige Amt für regionale Landesentwicklung – per Mail vom 08. März 2022 mitgeteilt, „*dass unter Berücksichtigung der vorgetragenen Aspekte und auch um den weiteren zügigen Fortgang der Gesamtmaßnahme nicht zu gefährden, dem Verfahrenswechsel zugestimmt wird*“.

weiteres Vorgehen:

Vor diesem Hintergrund soll nun der beabsichtigte Verfahrenswechsel erfolgen. Dieser umfasst

- (1) Die Aufhebung der Sanierungssatzung nach §142 BauGB sowie die Abwicklung des Verfahrens (Erhebung Ausgleichsbeträge, Löschung Sanierungsvermerke aus Grundbüchern)
- (2) Die Festlegung eines Maßnahmegebietes nach § 171 BauGB

(1) Die Aufhebung der Sanierungssatzung nach §142 BauGB sowie die Abwicklung des Verfahrens

Der Beschluss über die Aufhebung der Sanierungssatzung ergeht gem. §162 (2) als Satzung. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Erhebung der Ausgleichsbeträge gem. §154 BauGB. Die Ermittlung der entsprechenden Wertsteigerung wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung vorgenommen (vgl. oben). Da keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen festgestellt wurden, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Zudem ist die Aufhebung der Sanierungssatzung Voraussetzung dafür, dass die zu Beginn des Sanierungsverfahrens vorgenommenen Sanierungsvermerke in den Grundbuchblättern der betroffenen Grundstücke gelöscht werden können.

Es wird daher vorgeschlagen, die Sanierungssatzung „Schortens-Menkestraße“ aufzuheben und hierfür die in der Anlage 1 beigefügte Satzung zu beschließen.

(2) Beschluss eines Maßnahmegebietes nach § 171 BauGB

Aktuell zeigt sich im Sanierungsgebiet Menkestraße eine sehr positive Entwicklung hinsichtlich der privaten Grundstücksentwicklung. Diese ist - hinsichtlich der Ziele der Sanierung - durch die vorhandene Bauleitplanung sehr gut gesteuert. In der Praxis zeigt sich, dass aufgrund der vorhandenen strikten Bauleitplanung sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten entbehrlich.

Daher – sowie vor dem Hintergrund, dass bei der Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung die Umsetzung im Konsens mit den EigentümerInnen erfolgen soll – ergeht die Einschätzung, dass die Regelungen der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB) und auch die Regelungen gem. § 171 d BauGB (Sicherung von Durchführungsmaßnahmen)

nicht erforderlich sind, um die weitere Umsetzung der Gesamtmaßnahme sicher zu stellen Daher wird die Festlegung als Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB vorgeschlagen.