



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/091/2015

öffentlich

Datum: 17.09.2015

Produkt: 60200 Informelle räumliche
Planung / Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
12.11.2015	Ortsrat Erichshagen-Wölpe
12.11.2015	Ortsrat Holtorf
18.11.2015	Ausschuss für Jugend, Soziales und Sport
03.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
14.12.2015	Verwaltungsausschuss

Sachbetreff:

Sanierungsmaßnahme "Nordertor"

- hier: **1. Beschluss über den Entwurf einer Sanierungssatzung und des Entwurfs einer Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Nordertor"**
- 2. Beschluss über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger**
- 3. Festsetzung des Durchführungszeitraums der Sanierungsmaßnahme**

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- Finanzielle Auswirkungen können sich durch Umsetzung von Einzelmaßnahmen im Zuge der Gesamtmaßnahme der Sanierung ergeben ; über die Einzelmaßnahmen wird jeweils gesondert durch die städtischen Gremien entschieden

Beschlussvorschlag:

1. Der **Entwurf** der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Nordertor“ gemäß Anlage 1 wird einschließlich des in Anlage 2 abgegrenzten Sanierungsgebietes und des Begründungsentwurfs (Anlage 3) beschlossen.

Die Grenze des Sanierungsgebietes verläuft im Wesentlichen wie folgt:

Im Norden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Holtorfer Straße und Wilhelm-Busch-Straße (jeweils Nordseite) bis zu einer maximalen Tiefe von 50 m ab Flurstücksgrenze zu den genannten Straßenzügen.

Im Osten: entlang der Celler Straße unter Einbeziehung der auf der östlichen Straßenseite liegenden Grundstücke mit den Hausnummern 2, 6 und 8,

Im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Grundstücke in der Hansastrasse sowie der Grundstücke Verdener Landstraße Nr. 35, 35 a und 40,

Im Westen: entlang der Bahnstrecke Nr. 1740 Wunstorf – Bremen

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich umgrenzender Verkehrsflächen innerhalb der im als Anlage 2 beigefügten Lageplan abgegrenzten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist die Innenkante der im Lageplan eingezeichneten Linie maßgeblich.

2. Der Entwurf der Sanierungssatzung ist vor dem abschließenden Beschluss einschließlich des Entwurfs der Abgrenzung des Sanierungsgebietes und des Begründungsentwurfs für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und eine Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Die Termine für die öffentliche Auslegung und die Informationsveranstaltung sind ortsüblich und darüber hinaus bekannt zu machen.
3. Die Frist für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nordertor“ wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB mit maximal 15 Jahren festgesetzt. Das exakte Datum über den anvisierten Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird zeitgleich mit der endgültigen Beschlussfassung über die Sanierungssatzung durch den Rat der Stadt Nienburg/Weser nach Durchführung der öffentlichen Auslegung festgesetzt.

Sachdarstellung:

1. Derzeitiger Projektstand der Sozialen Stadt Nordertor

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.04.2012 die Festsetzung eines Stadterneuerungsgebietes für den Stadtteil Nordertor auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom 12.03.2012 für Maßnahmen der Sozialen Stadt gemäß § 171 e Abs. 3 BauGB beschlossen [s. *Beschlussvorlage 6/025/2012*]. Die Stadt hat daraufhin die in dem Stadterneuerungskonzept beschriebene Gesamtmaß-

nahme zum Programmjahr 2013 und zum Programmjahr 2014 beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS) für das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ angemeldet. Mit Schreiben vom 04.11.2014 teilte das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Leine-Weser der Stadt mit, dass die zur Durchführung angemeldete Maßnahme als neue Maßnahme in das Programm aufgenommen worden ist. Mit Schreiben vom 15.12.2014 erging zudem ein erster Zuwendungsbescheid der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank).

Am 11.03.2015 fand im Stadterneuerungsgebiet im Gemeindehaus der Kirchengemeinde St. Michael die sog. Auftaktveranstaltung für die Gesamtmaßnahme der Sozialen Stadt im Nordertor statt, an der neben Vertretern der Stadt ca. achtzig Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben. Die Auftaktveranstaltung diente dazu, das Entwicklungskonzept und Gesamtvorhaben bei der Bevölkerung vorzustellen und den weiteren Verfahrensablauf zu erläutern. Hierbei wurde in Kürze auch auf das Sanierungsverfahren einschließlich des Verfahrensablaufs und der sich daraus ergebenden Folgen hingewiesen. Die Bürgerinnen und Bürger nutzten die Gelegenheit, der Verwaltung Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Um einen möglichst großen Interessiertenkreis zu erreichen, war auf die Veranstaltung zuvor über die Tagespresse und das Lokalradio aufmerksam gemacht worden.

Am 09.05.2015 nahm die Stadt Nienburg/Weser mit den beiden Stadtteilen Lehmwandlung und Nordertor am bundesweiten sog. „Tag der Städtebauförderung“ teil. Der Programmschwerpunkt lag auf dem Stadtteil Nordertor, da hier das Erfordernis, das Städtebauförderungsprogramm bekannt zu machen, sehr viel höher war als in der Lehmwandlung, in welcher ein Ende der Städtebauförderungsmaßnahme absehbar ist. Der „Tag der Städtebauförderung“ im Nordertor, welcher neben einem umfangreichen Unterhaltungsangebot auch über die geplanten Maßnahmen im Gebiet der Sozialen Stadt Nordertor informierte, wurde von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern besucht, darunter insbesondere auch Bevölkerungsgruppen, welche die formellen Beteiligungsverfahren eher selten besuchen, wie z. B. Jugendliche.

Aufgrund von Änderungen der Projektstruktur wurde eine Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Verbände, Vereine und sonstiger Akteure und öffentlichen Aufgabenträger im Nordertor nicht unmittelbar nach der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, sondern fand erst am 15.09.2015 statt.

Hierzu ist anzumerken, dass zumindest eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstiger öffentlicher Aufgabenträger im Zuge der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Schreiben vom 26.04.2012 und Fristsetzung bis 25.05.2012 stattgefunden hat, so dass den meisten öffentlichen Aufgabenträgern das der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zu Grunde liegende Konzept bereits vor dem o. g. Beteiligungstermin bekannt gewesen sein dürfte.

Parallel hat die GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser das ehemalige Pfarrhaus der Kirchengemeinde St. Michael erworben und zunächst einmal in einen bezugsfertigen Zustand versetzt. Seit Anfang September 2015 ist hier das Büro der Sozialarbeiterin des Soziale-Stadt-Gebiets eingerichtet. Geplant sind hier auch das Sanierungsbüro und ein Büro des Quartiersmanagements.

Zwischenzeitlich wurden seitens des Wohnungsbauunternehmens GBN auch erste Fördergelder für den Abbruch des maroden Gebäudebestandes im Bereich Wilhelm-Rösler-Straße / Verdener Landstraße beantragt und seitens der Stadt auch zugesagt.

Erfolgreich verlief zudem eine Bewerbung der Stadt um die Förderung im Rahmen des ESF-Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“, wobei es sich um ein ergänzendes soziales Förderprogramm für Soziale-Stadt-Gebiete handelt. Das Nienburger Projekt bezieht sich auf die beiden Gebiete der Sozialen Stadt, Lehmwandlung und Nordertor, und trägt die Bezeichnung „KoMBI“, eine Abkürzung aus Kompetenz, Mehrwert, Bildung und Integration. Bis Ende 2018 wird das Nienburger Projekt mit zwei Millionen Euro durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gefördert, um mit geeigneten Maßnahmen lokale Arbeitsplätze zu schaffen und mehr Menschen dafür zu qualifizieren.

2. Erfordernis der Sanierungssatzung

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde die Verfahrenswahl anfangs bewusst offen gelassen. So wurde in Kapitel 9 „Verfahren und Gebietsabgrenzung“ zwar zunächst davon ausgegangen, dass eine reine Stadterneuerungsmaßnahme ohne Festsetzung eines Sanierungsgebietes möglicherweise ausreichend sei, gleichzeitig aber auf die Möglichkeit hingewiesen, ein Sanierungsgebiet zu einem späteren Zeitpunkt festzusetzen. Es wird seitens der Verwaltung empfohlen, diesen Schritt nunmehr durchzuführen.

Die Durchführung der Sanierung soll nun doch im umfassenden Verfahren geschehen, die §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Aufgrund der Größe des Gebietes, des Umfangs der durchzuführenden Maßnahmen – insbesondere der Straßeninstandsetzung sowie des großflächigen Grunderwerbs – und dem sich daraus ergebenden hohen Kapitalbedarf ist die Durchführung im vereinfachten Verfahren nicht zweckmäßig. Ein Verzicht auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften würde die Durchführung der Maßnahmen erschweren.

Zwar sind mit dem Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB einige Folgen für Grundeigentümerinnen und -eigentümer verbunden [s. *hierzu weiter unten unter Gl.-Nr. 5*], andererseits können Fördergelder bei bestimmten Maßnahmen, die das städtebauliche Entwicklungskonzept vorsieht – so z. B. bei Straßenerneuerungsmaßnahmen –, gezielter eingesetzt werden, ohne dass hierfür z. B. die Straßenausbaubeitragssatzung anzuwenden ist. Durch den Einsatz der Städtebauförderungsmittel werden die Maßnahmen für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Regel kostengünstiger und aus städtischer Sicht überhaupt erst durchführbar. Gerade das oftmals desolante Erscheinungsbild der Straßen und Wege im Stadterneuerungsgebiet kann mit als ein Grund gesehen werden, dass bestimmte Investitionen seitens der privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümer ebenfalls unterbleiben und wirken so hemmend für eine positive Entwicklung des Quartiers. Andererseits ist die Bedeutung vieler Straßen für den öffentlichen Verkehr zu gering bzw. der Zustand im Vergleich mit zahlreichen anderen Straßen im Stadtgebiet noch nicht ausreichend schlecht, als dass im Straßenzustandskataster den Straßen im Stadterneuerungsgebiet in absehbarer Zeit eine vorrangige Priorität eingeräumt würde. Durch den Einsatz von Sanierungsmitteln können Straßenzüge im Nordertor dennoch im Zuge der Sanierungsmaßnahme und damit verhältnismäßig zeitnah instand gesetzt bzw. umgebaut werden, wenn dies den Zielen und Zwecken der Sanierung dient. Sie können damit weitaus frühzeitiger instand gesetzt werden, als würde die Prioritätenliste des Straßenzustandskatasters strikt abgearbeitet werden.

Durch steuerliche Absetzungsvergünstigungen [s. *hierzu weiter unten unter Gl.-Nr. 5*] in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wird auch für private Investorinnen und Investoren ein Anreiz geschaffen, Investitionen eher zu tätigen und damit ebenfalls einen Beitrag zur Beseitigung städtebaulicher Missstände zu leisten, so dass die Stadterneuerungs- bzw. Sanierungsziele zügiger erreicht werden können.

Insgesamt bietet die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes damit einen Rahmen, welcher es der Stadt ermöglicht, einzelne Maßnahmen des Gesamtpaketes schneller und unkomplizierter umzusetzen.

Gemäß § 171 e Abs. 1 BauGB können Maßnahmen der Sozialen Stadt in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden. Da die Maßnahmen der Sozialen Stadt im konkreten Fall als städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden sollen, ist es sinnvoll, auch das am 24.04.2012 beschlossene Gebiet der Sozialen Stadt entsprechend anzupassen. Der abschließende Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt wird entsprechend gefasst werden.

3. Voraussetzungen für die Festsetzung als Sanierungsgebiet

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB hat die Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Von den vorbereitenden Untersuchungen kann gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Die Stadt hat in den Jahren 2011 und 2012 ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 171 e Abs. 4 BauGB erarbeitet. Hierbei wurde den Betroffenen i. S. v. § 137 BauGB und den öffentlichen Aufgabenträgern i. S. v. § 139 BauGB Gelegenheit zur Beteiligung gegeben. Das bereits erwähnte und am 24.04.2012 vom Rat der Stadt Nienburg/Weser beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept kann als hinreichende Beurteilungsgrundlage im Sinne von § 141 Abs. 2 BauGB angesehen werden, welche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigt. Darüber hinaus sind bereits 2009 weitgehende Untersuchungen im Zuge des Aufnahmeantrags in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ durchgeführt und ebenfalls im damaligen städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst worden [*Vorlage 6/021/2010/1, Ratsbeschluss vom 27.04.2009*]. Auch dort ist das Erfordernis der Sanierung deutlich gemacht worden. Nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen [s. § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB; s. o.] konnten bislang – mit Ausnahme des im Sanierungsrecht üblichen, jedoch nicht im Voraus zu berechnenden Ausgleichsbeitrags nach § 154 BauGB – nicht festgestellt werden.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Mit dem o. g. Beschluss über die Stadterneuerungsmaßnahme wurde zunächst ein Gebiet als Stadterneuerungsgebiet beschlossen, welches sich – grob beschrieben – ausschließlich in der Gemarkung Nienburg östlich der Bahnstrecke Nr. 1740 Wunstorf – Bremen, westlich der Celler Straße und südlich der Holtorfer Straße befindet. Damit waren Bereiche, die sich städtebaulich dem Nordertor zuordnen lassen bzw. in dessen Übergangsbereich liegen, aber in den Gemarkungen Holtorf und Erichshagen-Wölpe gelegen sind, nicht als Stadterneuerungsgebiet beschlossen. Insbesondere Teile der Brachflächen Carlotastraße, die zum Teil in Holtorf liegen sowie die Nordseite der Holtorfer Straße sowie deren vollständige Verlängerung in Richtung Westen, Wilhelm-Busch-Straße, lagen nicht im Stadterneuerungsgebiet Nordertor, obwohl dies sinnvoll gewesen wäre. So ist durchaus eine Instandsetzung/Modernisierung der Holtorfer Straße vorstellbar, hierbei käme es jedoch bei der Heranziehung der Eigentümer zu unterschiedlichen Abrechnungsmethoden, je nachdem ob sie auf der im Stadterneuerungsgebiet gelegenen Südseite oder auf der außerhalb gelegenen Nordseite Eigentum besäßen. Aus diesen Gründen wird das geplante Sanierungsgebiet so gefasst, dass sowohl die Nordseite der Holtorfer Straße als auch die Wilhelm-Busch-Straße von diesem mit erfasst werden. Damit sind die Ortsräte Holtorf und Erichshagen-Wölpe regelmäßig bei Beschlussvorlagen das Gebiet der Sozialen Stadt Nordertor betreffend zu beteiligen. Ebenfalls mit in das Sanierungsgebiet einbezogen werden einige Grundstücke im Umfeld des Einmündungsbereiches der Celler Straße in die Verdener Landstraße, um im Falle von beitragspflichtigen Maßnahmen eine Gleichbehandlung der Betroffenen durch Anwendung einer einheitlichen Grundlage der Beitragserhebung zu gewährleisten, in diesem Falle: Beitragserhebung nach dem Sanierungsrecht für alle von der Maßnahme Begünstigten.

5. Folgen der Festlegung als Sanierungsgebiet

Gemäß § 142 Abs. 2 BauGB beschließt die Stadt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes als Satzung. Wie bereits angedeutet, wird durch das Grundbuchamt, welchem die rechtsverbindliche Sanierungssatzung gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mitzuteilen ist, der sog. Sanierungsvermerk eingetragen. Damit wird bei jeglichen Grundstücksgeschäften ersichtlich, dass das ein bestimmtes Grundstück im Sanierungsgebiet liegt.

In Sanierungsgebieten bedürfen gemäß § 144 BauGB eine Vielzahl von Handlungen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs,
- Ausschachtungen und Abgrabungen,
- erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,

- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der zuvor genannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- Begründung, Änderung, Aufhebung einer Baulast,
- Teilung eines Grundstücks.

Eine Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB jedoch nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass einer der o. g. Vorgänge den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Dies wird bei vielen die Privatgrundstücke betreffenden Rechtsvorgängen regelmäßig nicht der Fall sein. Dennoch mag die jeweils betroffene Eigentümerin bzw. der jeweils betroffene Eigentümer die oben genannten Genehmigungsvorbehalte und die Eintragung des Sanierungsvermerks als Belastung empfinden. Die Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch hat jedoch nur hinweisenden Charakter: Er weist alle Einsichtsberechtigten darauf hin, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht gemäß der §§ 136 ff BauGB zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat keine Rangstelle und stellt auch keine Belastung des Grundstücks dar. Den Eigentümern entstehen durch die Eintragung des Sanierungsvermerks keine Kosten, weder durch das Eintragen, noch durch das Löschen.

Kosten können den Grundeigentümerinnen und -eigentümern aber denn infolge der Festlegung des Sanierungsgebietes entstehen, nämlich durch die Verpflichtung zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages gem. § 154 BauGB, mit welchem die Sanierungsmaßnahme finanziert wird. Die Höhe des Ausgleichsbetrags entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts und kann damit in unterschiedlichen Teilen des Sanierungsgebiets unterschiedlich hoch ausfallen. Da nicht absehbar ist, in welcher Höhe die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausfallen, lässt sich die Höhe des Ausgleichsbetrags am Anfang der Sanierungsmaßnahme nicht beziffern. Um Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht unverhältnismäßig zu belasten, sieht das Baugesetzbuch Regelungen vor, die Belastungen durch den Ausgleichsbetrag durch Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen über einen längeren Zeitraum zu strecken [§ 154 Abs. 5 BauGB]. Darüber hinaus sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor [§ 155 Abs. 4 BauGB].

Für Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ergeben sich nach § 7 h des Einkommenssteuergesetzes (EStG) bestimmte Vorteile bei der Absetzung von Herstellungskosten für Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen bei bestimmten Vorhaben (sog. Sonderabschreibung). Es handelt sich um erhöhte Absetzungsbeträge, die jedoch nur in Anspruch genommen werden können, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind.

Weiterhin ergibt sich für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sanierungsgebiet unter der Voraussetzung, dass ihre privat durchgeführten Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung dienen, die Möglichkeit, in den Genuss von Fördermitteln zu kommen. Hierfür wird im Zuge des weiteren Sanierungsverfahrens ein entspre-

chender Förderkatalog seitens der Verwaltung ausgearbeitet und den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

6. Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Baugesetzbuch sieht für den Erlass einer Sanierungssatzung keine eigenständige Öffentlichkeitsbeteiligung vor, da eine solche im Zuge der Vorbereitung der Sanierung und der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 137 BauGB durchgeführt wird bzw. im Falle der Sozialen Stadt gemäß § 171 e Abs. 4 BauGB auch im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Allerdings ist zu erwarten, dass es die Akzeptanz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stärken würde und der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung nicht abträglich wäre, wenn ein solcher Informations- und Beteiligungsschritt für die Bürgerinnen und Bürger durchgeführt wird. Verwaltungsseitig wird daher folgende Vorgehensweise empfohlen: Zunächst Beratung des Entwurfs der Sanierungssatzung in den Ortsräten, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und im Verwaltungsausschuss, Beschluss über die Durchführung einer Informationsveranstaltung und eines einmonatigen Aushangs der Sanierungssatzung im Rathaus der Stadt Nienburg, öffentliche Bekanntmachung. Bürgerinnen und Bürgern soll Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben werden. Der Termin der Informationsveranstaltung sowie der Zeitraum des Aushangs sollen ortsüblich und via Pressemitteilung bekannt gemacht werden. Als Zeitraum für die Öffentlichkeitsbeteiligung wird Januar/Februar 2016 angestrebt. Im Anschluss daran wird die Sanierungssatzung einschließlich der Stellungnahmen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und dem Verwaltungsausschuss zur Beratung und Vorentscheidung und dem Rat zum Beschluss vorgelegt, so dass die städtischen Gremien die Möglichkeit bekommen, die Stellungnahmen der Bürger in ihre Entscheidung mit einzubeziehen. Eine nochmalige Beteiligung der Ortsräte entfällt.

7. Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig die Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen. Diese Frist soll auf die maximal mögliche Dauer von 15 Jahren festgesetzt werden, da nach Würdigung von Art und Umfang der vorliegenden Missstände und durchzuführenden Maßnahmen diese Zeitspanne auch unter Berücksichtigung des Gebotes der zügigen Durchführung nötig sein wird. Die Option des § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB, die Satzung nach 15 Jahren durch Beschluss zu verlängern, wird jedoch ausdrücklich offen gelassen. Aus den zuvor genannten Gründen wird verwaltungsseitig empfohlen, die Frist der Sanierung auf den 28. Februar 2031 festzusetzen. Der endgültige Beschluss über den Durchführungszeitraum der Sanierung wird zeitgleich mit dem abschließenden Beschluss des Rates der Stadt Nienburg/Weser über die Sanierungssatzung gefasst.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Nordertor“

Anlage 2: Entwurf über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Nordertor“ (Lageplan)

Anlage 3: Begründungsentwurf zur Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Nordertor“