



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2022 0348
Datum:	17.11.2022
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Innenstadt Burgdorf".
Beschluss der Sanierungssatzung nach § 142 BauGB**

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	29.11.2022	Vorberatung			
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	23.01.2023	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	24.01.2023	Vorberatung			
Rat	23.02.2023	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschläge:

1. Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf“ wird die in der Anlage 1 beigefügte Sanierungssatzung nebst Lageplan des Geltungsbereichs gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen. Es erfolgt die Anwendung des dritten Abschnitts des besonderen Städtebaurechts gem. §152 ff. im Baugesetzbuch.
2. Der Bürgermeister wird gem. § 143 Abs. 2 BauGB beauftragt, die erforderlichen Eintragungsvermerke beim zuständigen Amtsgericht zu beantragen und den Übereinstimmungsvermerk zur Übertragbarkeit der Abgrenzung in die Örtlichkeit beim LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Katasteramt Hannover) einzuholen.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

Die nachfolgenden Ausführungen bilden die Grundlage für den Satzungsbeschluss der Stadt Burgdorf gem. §142 Abs. 1 und 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Innenstadt Burgdorf“

Das in der Anlage 2 dargestellte Gebiet ist mit Aufnahmebescheid des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 27.10.2022 grundsätzlich bestätigt und erstmalig für das Städtebauförderprogrammjahr 2022 in das Landesprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- u. Ortskerne“ als Fördergebiet aufgenommen worden. Insgesamt stehen der Stadt Burgdorf danach 1.908.000 EUR für das erste Programmjahr zum Abruf zur Verfügung.

Ausgangslage:

Mit der Vorlage M 2022 0269 wurde die Politik über die erfolgreiche, rückwirkend zum 01.06.2022 geltende Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ informiert. Darin wurde ebenfalls über die Sanierungssatzung als rechtlicher Grundpfeiler für die Durchführung der mehrjährigen städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Innenstadt Burgdorf“ informiert. Die Satzung stellt das wesentliche Instrument zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch sowie für die Inanspruchnahme von finanziellen Mitteln aus dem Topf der Städtebauförderung dar. Damit sollen die geplanten Einzelmaßnahmen zur Behebung der identifizierten städtebaulichen Missstände umgesetzt und so die Innenstadt Burgdorfs insbesondere baulich an die neuen und zukünftigen Anforderungen angepasst und vorbereitet werden.

Umfang, Zweck und Folgewirkungen des Satzungsbeschlusses

Der Beschluss einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB ermöglicht es der Kommune, das anvisierte Fördergebiet förmlich als Sanierungsgebiet zu beschließen und für die geplanten Einzelmaßnahmen finanzielle Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Somit stellt diese Satzung den formellen und rechtlichen Rahmen zur Durchführung der mehrjährigen städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Der Lageplan, in dem das Sanierungsgebiet abgegrenzt ist, wird der Sanierungssatzung als Anlage beigelegt (siehe Anlagen 1 und 2). Die Dauer der Durchführung der Sanierung beträgt ab Beschluss maximal 15 Jahre und kann bei Bedarf, sollte die Sanierung nicht in dem dafür vorgesehenen Zeitraum durchgeführt werden, erneut durch einen Beschluss verlängert werden. Bei kürzerer Dauer kann die Satzung per Beschluss aufgehoben werden.

Das Aufstellen einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB hat darüber hinaus folgende Rechtswirkungen:

Um die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung aufgestellten Sanierungsziele durch die Umsetzung von Einzelmaßnahmen zu erreichen und so die städtebaulichen Missstände zu beheben, führt die Stadt Burgdorf die städtebauliche Gesamtmaßnahme als klassische Sanierungsmaßnahme bzw. im **umfassenden Sanierungsverfahren** durch. Laut Vorbereitender Untersuchung sind aufgrund der Durchführung der Gesamtmaßnahme sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten (vgl. Bericht zur VU 2021: Kapitel 11). Das bedeutet, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 – 156 BauGB Anwendung finden und dazu führen, dass

- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert erworben werden können,
- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen verhindert werden und
- sogenannte Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erhoben werden.

Anstelle von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB bzw. NKAG¹ werden im Sanierungsgebiet von den Grundstückseigentümer:innen sogenannte Ausgleichsbeträge nach der Durchführung der mehrjährigen Gesamtmaßnahme erhoben. Dieser Betrag basiert auf der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenrichtwerts, welcher vom unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstücksangelegenheiten (GAG) vor und nach der Sanierung ermittelt wird.

Ebenfalls kommt der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB zum Einsatz, der zur Folge hat, dass innerhalb des Sanierungsgebiets bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge einer gesonderten Genehmigung der Kommune bedürfen. Hierzu zählen unter anderem die Veräußerung von Grundstücken sowie bauliche Vorhaben oder Vorhaben, die eine Nutzungsänderung des Grundstückes bzw. der darauf befindenden baulichen Anlage bedingen.

Mit Rechtskraft der Sanierungssatzung erfolgt die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch gem. § 143 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Dieser Vermerk hat keine Rechtswirkung und dient lediglich dazu, die Eigentümer:innen und potentiellen Käufer:innen von Grundstücken auf die Sanierung und die bei Abschluss der Sanierung anfallenden Ausgleichsbeträge hinzuweisen. Nach Abschluss der Sanierung wird der Vermerk aus dem Grundbuch gelöscht. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Sanierungsvermerke obliegen der Stadt. Die Grundstückseigentümer:innen im Sanierungsgebiet werden zudem über ein Informationsschreiben von der Stadt Burgdorf ausführlich über Ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Sanierung informiert. Darin enthalten sind auch Informationen über die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für private Einzelmaßnahmen: So kann ein/e Grundstückseigentümer:in eine direkte Förderung in Form von Zuschüssen bei der Stadt Burgdorf für ein eigenes Modernisierungsvorhaben, welches sich unter dem Schirm der Sanierungsziele wiederfindet, beantragen. Als Alternative besteht für Private die Möglichkeit, eine indirekte Förderung in Form von steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme zu beantragen. Das Informationsschreiben wird der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt und zum Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau nachgereicht. Der Versand des Informationsschreibens ist für die Kalenderwoche 48 geplant.

Unabhängig von der Art des Sanierungsverfahrens steht mit Beschluss der Sanierungssatzung der Kommune nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Sobald die Satzung in Kraft getreten und ortsüblich bekanntgemacht ist, können erste Maßnahmen begonnen und Fördermittel beantragt werden. Hierzu erwarten bereits einige private Interessent:innen diesen Beschluss, um geplante Modernisierungsvorhaben zu beantragen und Fördermittel in Anspruch nehmen zu können.

Abgrenzung zum Städtebaulichen Rahmenplan

Im Vergleich zur der als rechtliche Grundlage dienenden Sanierungssatzung nach §142 BauGB stellt der städtebauliche Rahmenplan, der sich seit April 2022 in Erstellung befindet (M 2022 0162), die inhaltliche und konzeptionelle Grundlage zur Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Als qualifiziertes Sanierungskonzept sind in diesem Gutachten die Sanierungsziele und die anvisierten Einzelmaßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände konkretisiert.

Anlagen

- 1 Entwurf einer Sanierungssatzung
- 2 Sanierungsgebiet
- 3 Informationsschreiben Eigentümer:innen

¹ Nds. Kommunalabgabengesetz