

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/1351/2023/

Betreff:	Städtebauförderung Ziegelstadt - Beschluss über die Festlegung des Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB (Fördergebiet)		
Federführung:	Fachbereich 2	Datum:	20.09.2023
Verfasser:	Christiane Dorenbos	Fraktion:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Verwaltungsausschuss	27.09.2023	
Rat	10.10.2023	

I. Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 25.05.2022 beschlossen, auf der Grundlage des vorgelegten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Gebiet „Ziegelstadt – ehem. Ziegelei Reins/Hafen“ einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (Programmjahr 2023) zu stellen. Dem vorgelegten ISEK inkl. Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes sowie Kosten- und Finanzierungsplan wurde durch die politischen Gremien zugestimmt. Auf die Vorlage [BV/1079/2022/](#) sowie das Protokoll zur Sitzung wird verwiesen.

Die Verwaltung hat nach der Beschlussfassung die Unterlagen zur Anmeldung von Städtebauförderungsmitteln fristgerecht zum 01.06.2022 beim ArL Weser-Ems eingereicht. Das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung hat am 24.07.2023 das Städtebauförderungsprogramm für das Jahr 2023 bekannt gegeben. Es umfasst insgesamt 174 Fördermaßnahmen in Niedersachsen, die in der veröffentlichten Liste einzeln aufgeführt werden. Die Maßnahme „Ziegelstadt/ehem. Ziegelei“ wird für 2023 als neue Maßnahmen mit einem Förderbetrag in Höhe von 1.566.000 € aufgeführt. Die Förderung erfolgt in 2023 im Rahmen der Sonderregelung für finanzschwache Städte und Gemeinden zu 90 %.

Somit war der Aufnahmeantrag für das Städtebauförderprogramm erfolgreich. Die Gemeinde Jemgum kann in den kommenden ca. 10 Jahren Maßnahmen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes unter Inanspruchnahme von Fördermitteln umsetzen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eine Neuordnung und Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Reins von großer Bedeutung.

Für das Programmjahr 2024 wurden bereits weitere Städtebauförderungsmittel für die Gesamtmaßnahme „Ziegelstadt – ehem. Ziegelei Reins“ angemeldet. Die Anmeldungen müssen auch zukünftig jeweils jährlich zum Stichtag erfolgen.

Ein formeller Aufnahmebescheid des ArL Weser-Ems liegt noch nicht vor, dieser wird in den nächsten Wochen erwartet.

Gemäß Nr. 2 Abs. 4 der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) ist es erforderlich, die Durchführungsmaßnahme räumlich abzugrenzen. Dieses kann erfolgen durch förmliche

Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder einen Ratsbeschluss nach 171 b BauGB.

Zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Stadtumbaumaßnahme kann ein Stadtumbaugebiet nach §171 b zudem als Satzungsgebiet gem. § 171 d Abs. I BauGB festgelegt werden, in dem die in § 14 Abs. I BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.

Für das Gebiet „Ziegelstadt/ehem. Ziegelei Reins“ wird der Beschluss eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB vorgeschlagen.

Begründung:

Die folgende Tabelle stellt die Regelungen in den unterschiedlichen Verfahren dar:

	Sanierungs- gebiet nach § 142 BauGB	Stadtumbau- gebiet nach § 171 b BauGB	Stadtumbaugebiet mit Stadtumbausatzung nach § 171 d
Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss: Maßnahmen müssen zweckmäßig durchführbar sein	Satzung	Satzung	Satzung
Auskunftspflicht: die Stadtumbaumaßnahme ist mit den allen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern, die Betroffenen sind zu beraten	X	X	X
Genehmigungspflichten entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB: Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung, erhebliche / wesentlich wertsteigernde Maßnahmen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (Versagung nur, wenn Ziele behindert werden)	X		X
StGenehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB: für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen sowie Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung: sanierungsrechtliche Genehmigungen (Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn ansonsten die Zielerreichung gefährdet ist)	X		
Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (nach Rechtskraft Satzung) (Schutz des Grundstücksverkehrs)	X		
Vorkaufsrecht der Kommune: im Gebiet einer Satzung kann das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt wird.	X		X
besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB):			
- Genehmigung von Kaufverträgen (Preisprüfung) Versagung, wenn Kaufpreis Verkehrswert überschreitet	X		
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen (in Höhe der Bodenwerterhöhung)	X		
- Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach dem NKAG		X	X
erhöhte steuerliche Abschreibung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten	X		

Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahme „Ziegelstadt / ehem. Ziegelei Reins“ ohne den Einsatz besonderer sanierungsrechtlicher Instrumente (v.a. Genehmigungsvorbehalt aber auch besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gem. §§ 152-156 BauGB) erfolgen kann. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgt im Wesentlichen auf Grundstücken, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. durch diese im Laufe des Prozesses erworben werden sollen. Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung werden zudem über die noch zu erstellende Bauleitplanung (Bebauungsplan) geregelt.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Durchführung der Maßnahme „Ziegelstadt / ehem. Ziegelei Reins“ mit räumlicher Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB zu beschließen.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Gebietes kann der Anlage entnommen werden. Sie entspricht der Abgrenzung des im bereits beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) dargestellten Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes.

Beschlussvorschlag:

Für den Verwaltungsausschuss:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Rat, das in der Anlage dargestellte Gebiet „Ziegelstadt / ehem. Ziegelei Reins“ als Gebiet nach § 171 b BauGB (Stadtumbaugebiet) „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ zu beschließen.

Für den Rat:

Der Rat beschließt das in der Anlage dargestellte Gebiet „Ziegelstadt / ehem. Ziegelei Reins“ als Gebiet nach § 171 b BauGB (Stadtumbaugebiet) „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ festzulegen.