

Landeshauptstadt



b

An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

1. Stellungnahme

Nr. 15-0615/2019 S1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Gutachterliche Klärung - Ist die Sanierung Limmer abgeschlossen

Der Bezirksrat möge beschließen:

Der Bezirksrat Linden-Limmer hält den in der DS 3029/2018 vorgeschlagenen Abschluss der Sanierung Limmer für nicht ausreichend begründet (siehe u.a. Seite 3 Absatz 3 Satz 1) und für nicht beschlussfähig.

Um den aus Sicht der Verwaltung begründeten Beschluss abschließend zu klären, bitten wir diesbezüglich um eine gutachterliche Klärung.

Stellungnahme

Die rechtliche Beurteilung, ob die Sanierungsziele erreicht wurden und somit die Sanierung als durchgeführt zu betrachten ist, erfolgte durch Einbindung des städtischen Justizariats.

Nach den Vorschriften des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn alle Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung abgeschlossen sind (BVerwG Urt. v. 20.3.2014 – 4 C 28/13, ZfBR 2014, 690 Rn. 12). Wann eine Sanierung durchgeführt ist, beurteilt sich nach der jeweiligen städtebaulichen Situation, nach den von der Gemeinde formulierten Sanierungszielen (§ 140 Nr. 3), dem darauf aufbauenden Sanierungskonzept und dem Grad seiner Verwirklichung. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke entsprechend den festgelegten Zielen und Zwecken der Sanierung hergerichtet oder bebaut sind oder auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen worden ist. Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind nach den jeweiligen Gegebenheiten der konkreten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu beurteilen und können daher sehr unterschiedlich sein (EZBK/Krautzberger, 130. EL August 2018, BauGB § 162 Rn. 9-14).

Das Gesetz verpflichtet weder zu einer Totalsanierung noch zu einer vollständigen Beseitigung der städtebaulichen Missstände (EZBK/Krautzberger, 130. EL August 2018, BauGB § 162 Rn. 9-14; Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 13. Aufl. 2016, BauGB § 162 Rn. 2-5). Zwar ist nicht zu verkennen, dass dem StBauFG-Gesetzgeber 1971 als städtebauliches Leitbild die Vorstellung einer weitgehenden Totalsanierung, insbesondere durch Flächensanierungen, vor Augen gestanden hat. Dieses Leitbild hat aber keine gesetzliche Verbindlichkeit erlangt. Daher entscheidet die Gemeinde im Rahmen des Gesetzes, also unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Verhältnisse und des hierauf zielenden Sanierungskonzepts, selbst, ob und wann das Ziel der Sanierung erreicht

und die Sanierung somit durchgeführt ist. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 13. Aufl. 2016, BauGB § 162 Rn. 2-5) Die Beurteilung, ob die Sanierung durchgeführt ist, obliegt mithin weitgehend der Verantwortung der Gemeinde. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 13. Aufl. 2016, BauGB § 162 Rn. 2-5)

Mit Satzung vom 06.11.2002 sowie deren Änderungssatzungen vom 11.02.2004, 06.03.2008 und 01.09.2016 wurde das Sanierungsgebiet Limmer inklusive ehemaliges Conti Gelände/Wasserstadt festgelegt. Das erklärte, von den politischen Gremien beschlossene, Sanierungsziel für den Bereich ehemaliges Conti Gelände/Wasserstadt lautete „Schaffung einer unbelasteten Fläche, die zur weiteren Entwicklung zum städtischen Wohnquartier zur Verfügung steht“. Durch zahlreiche Maßnahmen, deren Art und Umfang in Sanierungsgutachten dokumentiert sind, wurde das Sanierungsziel erreicht. Lediglich die Bodensanierungsarbeiten auf der Fläche rund um die denkmalgeschützten Altgebäude sind noch nicht ausgeführt. Die Durchführung der noch offenen Arbeiten ist durch Bodensanierungsverträge geregelt.

Die Ausführungen der Verwaltung sind schlüssig und nachvollziehbar Da es sich bei der unbearbeiteten Fläche gemessen an der Gesamtfläche des ehemaligen Conti Geländes/Wasserstadt um einen prozentual geringen Anteil handelt, begründet sich der Schluss, dass die Sanierung durchgeführt und daher die Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben ist.

18.63.10
Hannover / 18.03.2019