

**Satzung
des Flecken Delligsen
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
" Delligsen – Dr. Jasper-Straße "
(Sanierungssatzung)**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 11 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576) in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434) und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, hat der Rat des Fleckens Delligsen in seiner Sitzung am 26.10.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Sanierungsgebiet

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 26,2 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Delligsen – Dr. Jasper-Straße“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beigefügten Lageplan angrenzenden Flächen. Betroffen sind folgende Straßenabschnitte von Osten nach Westen die Straßen und angrenzenden Grundstücke:

Dörshelf, Göttinger Straße, Maschstraße von Anschluss Carlstraße in westlicher Richtung bis Anschluss Bebauungsfeld Am Kalkofen mit südlich angrenzenden Grundstücken, Dr.-Jasper-Straße (von Ortseingang bis Einmündung Untere Winkelstraße, Carlstraße, Gießereistraße. Von West nach Ost Einmündungsbereiche in die Dr.-Jasper-Straße: Röhnbergstraße, Elligerbrinkstraße, Bergstraße, August-Engels-Straße, Siedlungsstraße, Hasselhorst.

Die im Lageplan eingetragenen Grenzen sind in die Örtlichkeit übertragbar. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt. Die Abgrenzung ist beim Flecken Delligsen Fachbereich 3 Verwaltung und Bau, Schulstr. 2 einsehbar.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Durchführungsfrist

Die Durchführung der Sanierung soll innerhalb von 15 Jahren erfolgen (gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Delligsen, 01.03.2017


Dirk Knackstedt
Bürgermeister



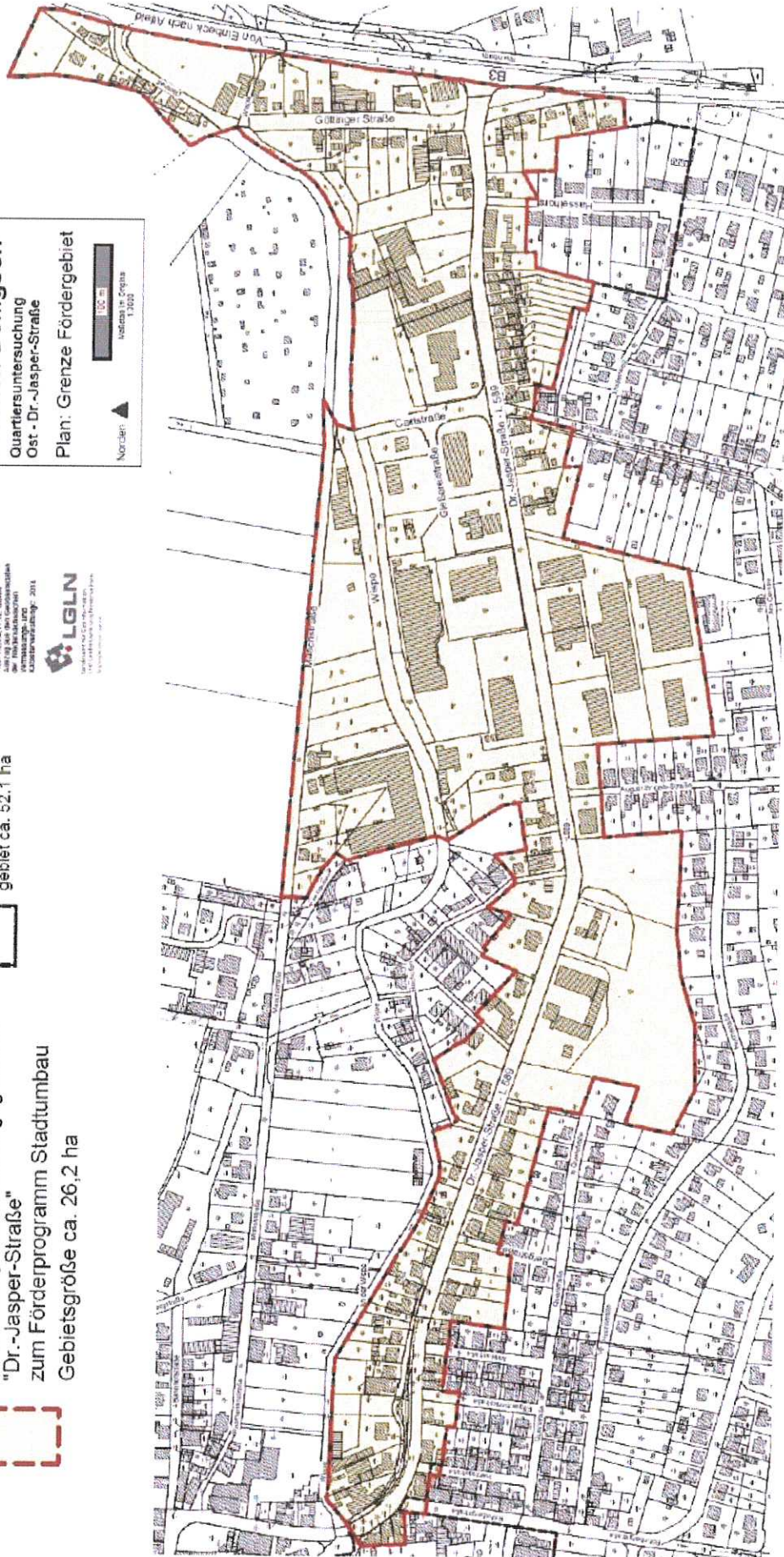
Veröffentlicht im Amtsblatt
Nr. 2/2017 für den Landkreis
Holzminden u. a. am
12. April 2017.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes
"Dr.-Jasper-Straße"
zum Förderprogramm Stadtumbau
Gebietsgröße ca. 26,2 ha



Quartiersuntersuchung
Ost - Dr.-Jasper-Straße

Number:  Available in English
00001 12020



Sanierungsgebiet "Delligsen – Dr. Jasper-Straße" **- Satzung über die förmliche Festlegung -**

Erläuterungen und Gründe zur förmlichen Festlegung

1. Vorbemerkung:

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat der Flecken Delligsen auch eine Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens - entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren - zu treffen.

Die vorliegenden Ausführungen stellen die Grundlage über den Satzungsbeschluss des Flecken Delligsen gemäß §142 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

"Delligsen – Dr. Jasper Straße"

dar.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Der Rat des Flecken Delligsen hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 beschlossen, für den Bereich der Dr. Jasper Straße "Vorbereitende Untersuchungen" (VU) gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des BauGB wurden im Jahre 2015 durchgeführt. Die Aufnahme in die Programmkomponente „Stadtumbau West“ wurde für das Jahr 2016 angestrebt und ist erfolgt.

Die erste öffentliche Informationsveranstaltung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fand am 12.04.2014 statt. Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürgerinnen und Bürger ein Konzept zur Erneuerung des Sanierungsgebietes für notwendig und positiv ansehen. Es zeigte sich eine große Bereitschaft zur Mitwirkung und Mitgestaltung im Rahmen der weiteren Bürgerbeteiligung und Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie der Erfüllung der Sanierungsziele.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 sieht vor, das Untersuchungs- bzw Sanierungsgebiet in zwei verschiedene Gebiete einzuteilen. Eines soll zum Sanierungsgebiet unter der Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens erklärt werden, während der restliche Teil nach dem vereinfachten Sanierungsverfahren behandelt werden soll. Die genauen Abgrenzungen, sowie die Unterschiede im Sanierungsverfahren werden im weiteren Verlauf dieser Begründung erläutert. Diese Sanierungssatzung bezieht sich auf das Gebiet der Dr. Jasper-Straße in Delligsen.

Zur Umsetzung der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung aufgezeigten Sanierungsziele bedarf es der Städtebauförderungsmittel und der Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Die Kommune und die Nutzungsberechtigten im Gebiet werden allein nicht in der Lage sein, die städtebaulichen Missstände und funktionalen Mängel ohne die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß BauGB in absehbarer Zeit zu beheben.

Geografische Lage

Delligsen liegt im Leinebergland zwischen den Höhenzügen Reuberg im Norden, Steinberg im Nordosten, Selter im Südosten, Hils im Süden und Westen sowie Ith im Nordwesten und gehört zum Landkreis Holzminden. Durch den Ort fließt die Wispe als südwestlicher Zufluss der Leine. Zum Flecken Delligsen gehören die Ortschaften Ammensen, Delligsen, Grünplan, Hohenbüchen, Kaierde und Varrigsen.

Zentralörtliche Bedeutung und Bevölkerung

Das RROP stuft den Kernort Delligsen als Grundzentrum ein. In diesem Zusammenhang kommen Delligsen die grundzentralen Bereitstellungsaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Zusätzlich ist innerhalb der Einheitsgemeinde Flecken Delligsen den Ortschaften Grünenplan und Delligsen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Für den Kernort heißt das, dass auch erholungsrelevante Einrichtungen und Funktionen zu sichern sind. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind bei städtebaulichen Planungen und bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonders zu berücksichtigen.

Der Flecken Delligsen hat insgesamt 7.777 Einwohner (Stand Juli 2016). Im Jahr 1999 waren dies noch 9.225 Einwohner, was einen starken Bevölkerungsrückgang widerspiegelt. 3.523 Einwohner entfallen derzeit auf den Kernort Delligsen.

Planungen des Fleckens Delligsen

Der Flecken Delligsen hat in der Vergangenheit Untersuchungen durchführen und Konzepte erstellen lassen:

- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (2015)
- Vorbereitende Untersuchungen (2015)

Quartiersbereich „Dr. Jasper-Straße“ (Untersuchungs-/Sanierungsgebiet)

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße 3
- im Süden durch die Flurstücksbegrenzungen der Dr. Jasper-Straße
- im Westen durch die Querung der Wispe durch die Dr. Jasper-Straße
- im Norden durch die Maschstraße.

Nutzer- und Sozialstruktur

Der Kernort Delligsen ist in seiner Siedlungsstruktur ein typischer Mittelpunktort, in dem Wohn-, Arbeits- und Versorgungseinrichtungen gleichrangig vertreten sind. Diese Mischstruktur macht den Charakter des Ortes und auch seinen Wohnwert aus.

Im Hinblick auf die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung, liegen Sanierungsmissstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, die auf Grund der zu lösenden Aufgaben eine Sanierungsmaßnahme nach den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß BauGB erfordern. Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung einer Sanierungsmaßnahme liegen im Sinne des § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse, da die Möglichkeiten des Flecken und der Nutzungsberechtigten im Gebiet allein wegen des Umfangs der städtebaulichen Missstände nicht ausreichend sind, um diese in absehbarer Zeit zu beheben.

Nutzungs- und Infrastruktur

Im Zuge einer zentralen Ortsdurchfahrtsstraße (L 589) hat sich bandartig die folgende Nutzungsstruktur und -verteilung entwickelt:

- im historischen Ortskern/Zentrum und angrenzenden Ortskernerweiterungen in Ost-West-Richtung Einzelhandels- und sonstige Mischnutzungen
- südlich des historischen Ortskerns öffentliche Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen
- größere Neubaugebiete zum Wohnen in Richtung Norden und Süden, sowie
- in zwei Siedlungskernbereichen am westlichen und östlichen Ortseingang ebenfalls Handels- und Gewerbenutzungen

Städtebauliche Missstände (funktional und substanziell)

Das Sanierungsgebiet weist hinsichtlich des Zustands der Bausubstanz erhebliche Mängel auf. Durch Bedeutungsverluste der gewerblichen Nutzungen, durch Betriebsaufgaben mit nachrückenden Restnutzungen sowie durch Verlagerungsüberlegungen sind Investitionen in die Gebäudemodernisierung in den letzten Jahren i. d. R. unterblieben oder im Einzelnen auf das minimal notwendige Maß beschränkt worden. Da diese ältere Bausubstanz den zeitgemäßen Anforderungen an Produktions- und Verarbeitungsabläufe teilweise nicht mehr entspricht, muss davon ausgegangen werden, dass unter Marktbedingungen umfassende Investitionen auch in Zukunft nicht in einem ausreichenden Maße erfolgen werden. Die Folge wird eine Zunahme des Leerstands sowie Restnutzungen sein. Die modernisierungsbedürftige Bausubstanz stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar und wirkt sich nachteilig auf die angrenzenden Wohngebiete aus.

3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung, gegebenenfalls eine städtebauliche Planung.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits brauchen nicht alle Grundstücke, auf denen Missstände oder missstandsverursachende Zustände festgestellt worden sind, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.

Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können gemäß § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei:

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.

Zur Größe des Sanierungsgebiets heißt es entsprechend der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, RdErl. d. MS v. 2.5.1988):

"Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung (§ 142 Abs. 1 Satz 2) ermächtigt die Gemeinde einerseits, das Sanierungsgebiet in räumlicher Hinsicht weit genug zu erstrecken. Er setzt der räumlichen Ausdehnung des Sanierungsgebiets aber auch Grenzen. Im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss die Aussicht bestehen, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums (Nr. 202.9) durchzuführen.

Im Übrigen hängt es von den Verhältnissen und Zielsetzungen im Einzelfall ab, ob das Sanierungsgebiet einen kleinen oder größeren Umfang haben soll. Kleine Gebiete empfehlen sich, wenn eine totale Umstrukturierung das Ziel der Sanierung ist. Bei erhaltenden Sanierungsmaßnahmen sind größere Sanierungsgebiete in Betracht zu ziehen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf steuerrechtliche Vergünstigungen (Nr. 233).

Maßgebend für die Größe des Sanierungsgebiets ist auch, welche Verfahrensart die Gemeinde in Betracht zieht (Nr. 203)."

Dabei spielen neben kardinalen städtebaulich-strukturellen Zielsetzungen insbesondere folgende Aspekte eine wichtige Rolle:

- Berücksichtigung der speziellen Kriterien des Programms „Stadtumbau West“
- Handlungsbedarf an Gebäuden sowie Teilnahme- und Umsetzungsbereitschaft im privaten Bereich
- Impulswirkung, Initialzündung sowie Schlüsselfunktion von bedeutenden Einzelmaßnahmen auf Folgemaßnahmen und -aktivitäten, Maßnahmeneffekt auf Erhöhung der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft in einem Quartier
- Umsetzung der Strategie zur Innenentwicklung anstelle Außenentwicklung
- Berücksichtigung der Kriterien des BauGB und der Städtebauförderungsrichtlinien zur Festlegung von Förder- bzw. Sanierungsgebieten.

Die Kriterien des Programms „Stadtumbau West“ sind im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 5/2016, S. 139 ff. veröffentlicht.

„Über das Programm werden städtebauliche Maßnahmen der Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in solchen Gebieten gefördert, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Derartige Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Nutzungen als Folge des sich abzeichnenden demografischen oder wirtschaftlichen Wandels besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an die Klimaanpassung nicht erfüllt werden. Hierzu gehören auch die städtebauliche Neuordnung, sowie die Wieder- und Zwischennutzung von ehemals militärisch genutzten Flächen.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme, die als (§§ 136 bis 164 BauGB) oder auf der Grundlage eines gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts in einem durch Ratsbeschluss festgelegten Sanierungsgebiets“ gelten.

4. Sanierungsziele und Maßnahmen

Ziele

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sind die städtebaulichen Leitziele Delligsens formuliert:

1. Verbesserung der allgemeinen Standortbedingungen und Anziehungskraft für Wohnen und Arbeiten in Delligsen
2. Beseitigung von Ansiedlungshemmnissen für Handwerk und Gewerbe zur Steigerung der Investitions- und Ansiedlungsbereitschaft
3. Aufzeigen von städtebaulichen Aufwertungspotenzialen in Teilquartieren
4. Sicherung der Marktfähigkeit von Grundstücks- und Immobilienwerten
5. Stärkung der Nutzungsvielfalt, Vermeidung von Monostrukturen und Leerständen
6. Klimagerechte Stadt- und Stadtteilentwicklung in Verbindung mit Verbesserung der Lebensqualität anstreben u.a. durch drastische Verringerung des CO²-Ausstoßes mit

Anregungen zum Energiesparen, Steigerung der Energieeffizienz, sowie Ausgestaltung einer klimafreundlichen Energieerzeugung

7. Sicherung der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit öffentlicher und privater Baulichkeiten, Freiraum und Verkehrsflächen, gem. Behindertenrechtskonvention

Maßnahmen und Ziele der Sanierung

Das Sanierungsgebiet ist hinsichtlich der Nutzung und Baustruktur heterogen. Es gibt zahlreiche Gebäude mit baulichen Mängeln sowie auch Leerstände. Die Erschließung ist zum einen durch die Lage an stark belasteten und funktional z.T. unzureichenden Kreisstraßen und zum anderen durch Erschließungsdefizite im Gebietsinnern gekennzeichnet. Die Grundstücksstruktur ist heterogen. Ziel der Erneuerung ist die Neuordnung der Parzellierung, sowie eine zeitgemäße, struktur- und energiegerechte Aufwertung und Anpassung des Gebäudebestandes. Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnumfelder, zur Verkehrs- und Freiraumentwicklung, Verbesserung der Barrierefreiheit und zum Ausbau des Fuß- und Radwege Systems sollen zur Steigerung der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft beitragen.

5. Erfordernisse der Anwendung des besonderen Bodenrechts gemäß §§ 152 bis 156 BauGB

Der Flecken Delligsen hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Verfahren.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Gemeinde hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist. Wichtige Kriterien für das umfassende Verfahren sind notwendige rechtliche Verfahrenssicherungen zur Umsetzung des komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes. Diese Erfordernis trifft für die notwendigen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Dr. Jasper-Straße“ zu. Im Übrigen lässt die Umsetzung des Konzeptes Bodenwertsteigerungen erwarten, da es durch die notwendigen Neuordnungen und durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung ausgerichtet ist. Eine Durchführung im umfassenden Verfahren ist notwendig.

6. Behördenbeteiligung/Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Wenn sich im weiteren Sanierungsverfahren die Notwendigkeit zur weiteren Planungsvorbereitung ergibt, an der die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, so wird dem jeweils Betroffenen weiterhin Gelegenheit gegeben, sich an der weiteren Entscheidungsvorbereitung zu beteiligen.

7. Beteiligung der Bürgerinnen/Bürger

Von Beginn an legt der Flecken Delligsen besonderen Wert auf die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zur Gebietssanierung.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die Bürgerinnen und Bürger sowie lokale Akteure des Flecken weiterhin intensiv informiert, beteiligt und eingebunden.