

Delmenhorst, 21.12.2022

Satzung

zur 1. Änderung der Stadtumbausatzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus „Östliche Innenstadt“ vom 11.07.2016

Präambel

Aufgrund des § 171d Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 21.12.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches

Der am 11.07.2016 festgelegte räumliche Geltungsbereich wird gemäß städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Ratsbeschluss am 31.05.2021) erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich sowie der Bereich des Erweiterungsgebietes sind in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt. Die Anlage 1 wird zum Bestandteil dieser Satzung erklärt.

§ 2 Genehmigungspflicht

Zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Stadtumbaumaßnahme bedürfen die in § 14 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf gemäß § 171d Abs. 3 BauGB nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahme auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Ratsbeschluss vom 31.05.2021) oder eines Sozialplans zu sichern.

§ 3 Durchführungszeitraum

Der Durchführungszeitraum wird auf 15 Jahre nach Inkrafttreten der ursprünglichen Satzung festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, so ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB eine Verlängerung der Frist durch Beschluss des Rates möglich.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den *25.01.23*
STADT DELMENHORST



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat die 1. Änderung der Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus (Stadtumbausatzung) gemäß § 171d BauGB am 21.12.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung und die Anlage 1 (Lageplan der Gebietsabgrenzung) haben dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Delmenhorst, den *25.01.23*
STADT DELMENHORST



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Satzung zur 1. Änderung der Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus (Stadtumbausatzung) gemäß § 171d BauGB tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Delmenhorst in Kraft.

Delmenhorst, den *25.01.23*
STADT DELMENHORST



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

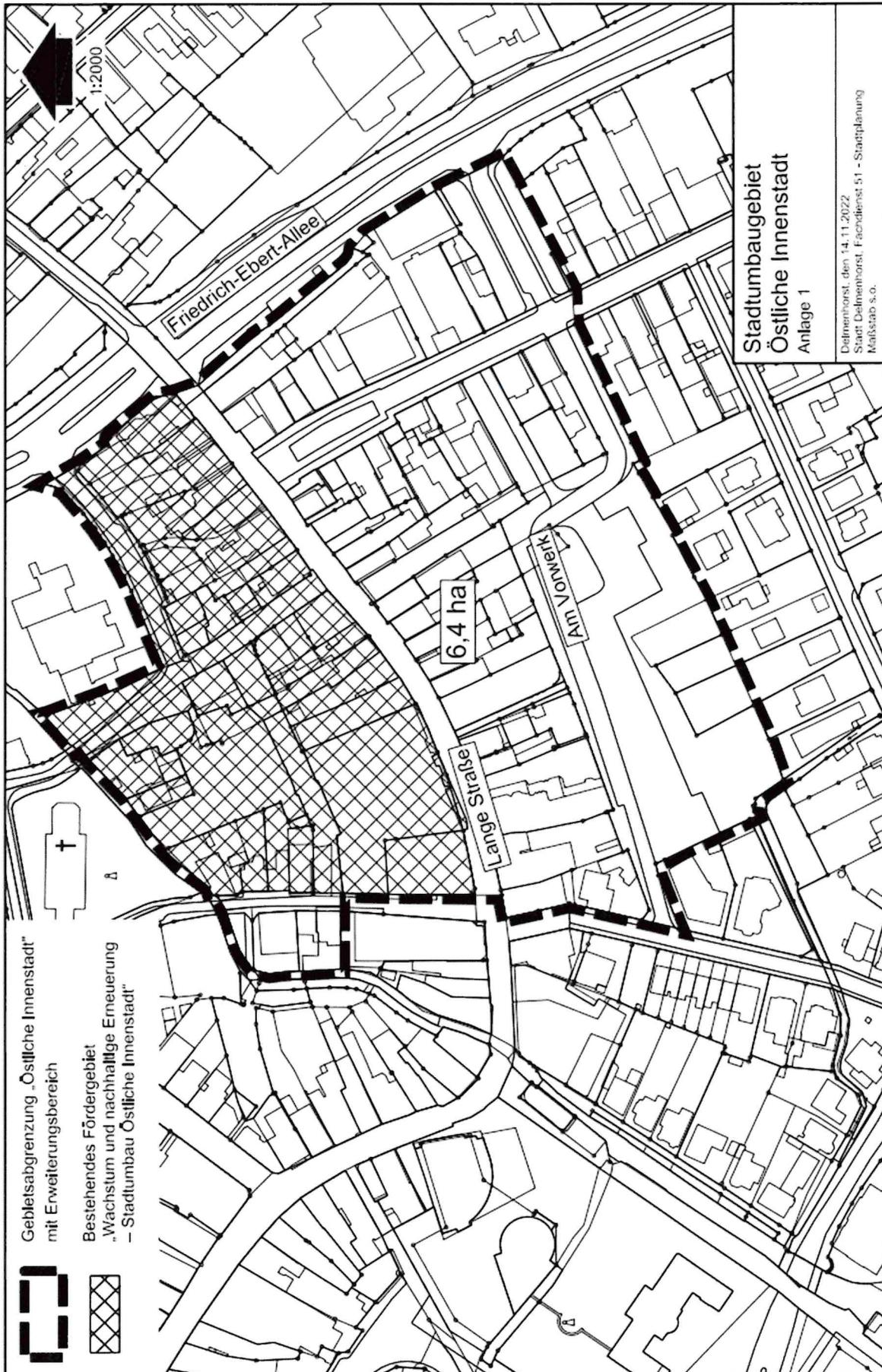
Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der heutigen Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Delmenhorst geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Delmenhorst, den 25.01.23
STADT DELMENHORST



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Anlage 1



STADT DELMENHORST
Die Oberbürgermeisterin

Delmenhorst, 21.12.2022

Begründung

zur 1. Änderung der Stadtumbausatzung zur Sicherung von
Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus „Östliche Innenstadt“ vom 11.07.2016

Die wesentlichen Begründungen für die Stadtumbausatzung vom 11.07.2016 bestehen fort und werden für den erweiterten Bereich ergänzt.

In den Erweiterungsgebieten wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen - Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept vom 31.05.2022 verschiedene städtebauliche Missstände erhoben u.a.:

- Die **Straße Am Vorwerk** weist zwischen Friedrich-Ebert-Allee und der Einfahrt zum Parkplatz Sanierungsbedarf im gesamten Straßenraum (inkl. der Gehwege) auf. Im westlichen Abschnitt (ab Cramerstraße) besteht zudem ein funktionaler Mangel darin, dass der Gehweg auf der Nordseite extrem schmal bzw. (in der Kurve) gar nicht vorhanden ist.
- Die öffentlichen **Einstellplätze am kleinen Vorwerk** im östlichen Abschnitt (zwischen Friedrich-Ebert-Allee und Cramerstraße) sind in einem schlechten baulichen Zustand.
- Der sog. Schweinemarkt (nördliches Ende der Cramerstraße angrenzend an die Lange Straße) ist mit seiner Nutzung als Parkplatz mit knapp 10 Einstellplätzen in der Mitte und einer Umfahrung fast ausschließlich dem PKW-Verkehr vorbehalten. Diese Nutzung raubt dem Schweinemarkt jedes Entwicklungspotenzial und ist an dieser Stelle neu zu denken.
- Die Rückseiten der an der Langen Straße gelegenen Grundstücke Richtung Am Vorwerk (im Süden) sind geprägt von starker Versiegelung, wenig Grünanteilen (wenn dann verwildert), teils blickdichten Zäunen, parkenden Fahrzeugen, mehr oder minder stark sanierungsbedürftigen Nebengebäuden, Müllcontainern und Müllablagerungen.
- Konzentrationen kleinerer Leerstände (besonders im Bereich Cramerstraße / Schweinemarkt rund um das ehemalige Gloria-Kino).
- Der **Logemannsgang** ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Aufgrund von erheblichen Funktionsmängeln, ist eine komplette Neuordnung anstatt einer Sanierung angemessen.

Diese Missstände veranlassen die Stadt Delmenhorst, für den bestehenden sowie den Erweiterungsbereich (siehe Plan zur Änderungssatzung) eine Änderungssatzung zur

Stadtumbauesatzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen vom 11.07.2016 gemäß § 171d BauGB in dem gesamten dargestellten Bereich zu erlassen.

Städtebauliche Missstände im Sinne von Substanz- und Funktionsschwächen liegen im gesamten Geltungsbereich vor. Somit wird das zukünftige Fördergebiet wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das südliche Ufer der Delme, die Schul- und die Lutherstraße, wobei beide Straßen innerhalb des Gebiets liegen,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Allee, die selbst nicht Bestandteil des Gebiets ist,
- im Süden durch die Südseiten der Straße Am Vorwerk und des Parkplatzes Am Vorwerk sowie
- im Westen durch die Parkstraße (nicht im Gebiet) und die Kirchstraße, die bis Höhe Bebelstraße ebenfalls nicht innerhalb des Gebiets liegt. Ab Höhe Bebelstraße verschwenkt die Gebietsgrenze nach Westen zum Delmeufer, so dass auch die Flurstücke 353/1, 354 und 355/2 Teile des zukünftig erweiterten Gebiets sind.

Der zukünftige Geltungsbereich weist damit eine Größe von 6,4 ha auf (vgl. Anlage 1).

Die neue Abgrenzung des Fördergebiets erfolgte auf Grundlage des beschlossenen Entwicklungskonzeptes. Der Geltungsbereich ist so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Die in Anlage 1 dargestellte Gebietsabgrenzung entspricht dem Vorschlag im städtebaulichen Entwicklungskonzept und ist zweckmäßig. Änderungen aus der Betroffenenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich nicht ergeben.

Das Fördergebiet „Östliche Innenstadt“ wurde 2015 als Stadtumbauegebiet gemäß § 171b BauGB festgelegt. An den Förderinhalten änderte sich nichts, auch wenn mit der Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weitere Aspekte hinzugekommen sind.

Die Handlungsfelder - „Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume)“, die „Erneuerung des baulichen Bestandes“ oder die „Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung“ – sind primäre Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171a BauGB. Um diese zweckmäßig durchführen zu können, wird das Bestandsgebiet sowie das Erweiterungsgebiet als ein Geltungsbereich gemäß § 171b BauGB als Stadtumbauegebiet festgelegt.

Für die Beibehaltung der rechtlichen Kulisse gemäß § 171b BauGB wurde sich aus gutachterlicher Sicht ebenfalls ausgesprochen – vor allem, nachdem die Stadt Delmenhorst das Gebäude des ehemaligen Hertie-Kaufhauses Ende 2020 erworben hat und damit nun für das Schlüsselprojekt in der östlichen Innenstadt die Weiterentwicklung weitgehend selbst in der Hand hat. Nur dann, wenn eine Entwicklung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses an einer schwierigen Eigentümerkonstellation zu scheitern gedroht hätte, hätte man u.U. eine Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB in Erwägung ziehen können, um stärkere Eingriffsmöglichkeiten zu haben. Dies ist jedoch nicht der Fall. So bliebe einzig der Anreiz einer erhöhten steuerlichen Abschreibung für Eigentümer*innen bei privaten Gebäudesanierungen im Sanierungsgebiet als Argument für einen Wechsel der rechtlichen Kulisse. Dagegen sprechen aber zum einen der stärkere Eingriff in das Vorgehen der Eigentümer durch den Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB sowie die finanzielle Belastung mit Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB vor dem Hintergrund des erst 2018 beendeten

Sanierungsverfahrens „Innenstadt-Zentrum“. Auch der ungleich höhere Aufwand, der der Stadt bei Durchführung und Abrechnung eines Verfahrens nach § 142 BauGB entstünde und zum anderen die alternativen Fördermöglichkeiten für Private aus dem IEK oder durch andere Programme (z.B. der KfW), welche sowieso vorrangig zur Städtebauförderung einzusetzen sind, sprechen gegen eine Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Ausgleichsbeträge nach Beendigung des Sanierungsverfahrens können mit der Gebietsfestlegung gemäß § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet nicht erhoben werden. Die Grundlage einer Förderung erfolgt gemäß § 171b Abs. 4 i.V.m. §§ 164a und 164b BauGB.

Die Festlegung im Sinne des § 171b BauGB ermöglicht geringfügigere Steuerungsinstrumente durch das BauGB und ist nicht mit der Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB zu vergleichen. Daher wird, wie bereits 2016 geschehen, neben der Festlegung des Stadtumbaugebietes eine Stadtumbausatzung gemäß § 171d BauGB auch für das Erweiterungsgebiet erlassen. Zumindest bei baulichen Vorhaben im Gebiet wird so eine Genehmigungspflicht festgesetzt.

Durch diese Satzung kann hoheitlich Einfluss genommen werden, sodass bauliche Maßnahmen den Zielen der Stadtumbauaßnahme oder dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechen.

Nach Inkrafttreten der Stadtumbausatzung unterliegen alle Vorhaben und sonstigen Maßnahmen nach § 14 Abs. 1 BauGB der Genehmigungspflicht. Dies sind alle Vorhaben die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Ausgenommen von der Genehmigungspflicht ist die Veräußerung, Belastung und Teilung von Grundstücken. Um die Umsetzung der mit dem Entwicklungskonzept beschlossenen Stadtumbauaßnahmen zu sichern soll daher gemäß § 171d Absatz 2 BauGB die 1. Änderung der Stadtumbausatzung für das Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ beschlossen werden.

Die Satzung begründet einen Genehmigungsvorbehalt für die in § 14 BauGB aufgeführten Vorhaben. Außerdem steht der Stadt gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Verfahren

Einwohnerinnen und Einwohner, Akteure und andere Interessensvertretungen aus dem Stadtteil sowie Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der IEK-Fortschreibung zur Fördergebietserweiterung aus Mai 2022 beteiligt, die Abgrenzung des erweiterten Satzungsgebietes wurde kommuniziert.

Für die formal förderrechtliche Neuabgrenzung des Fördergebiets durch den Fördermittelgeber ist der Erlass der Nachtragsatzung Voraussetzung.

Delmenhorst, den 15.01.23
STADT DELMENHORST



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 21.12.2022 zugrunde gelegen.

Delmenhorst, den 25.01.23
STADT DELMENHORST



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin