

Delmenhorst, 07.03.2023

Stadtumbausatzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus „Marienviertel“

Präambel

Aufgrund des § 171d Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 07.03.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebietsfestlegung

Der Rat der Stadt Delmenhorst beschließt in seiner Sitzung am 07.03.2023 die Festlegung des in § 2 dieser Satzung näher beschriebenen Bereichs „Marienviertel“ als Gebiet zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus gemäß § 171b Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 2 Gebietsabgrenzung

(1) Das Gebiet „Marienviertel“ umfasst den Bereich östlich der Mühlenstraße und südlich des Bahndamms, samt Wittekindstraße und Louisenstraße sowie Westerstraße, einen Teil beiderseits der Bahnhofstraße sowie westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Lange Straße.

(2) Die Gebietsgrenzen sind in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt (Stadtumbaugebiet „Marienviertel“). Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Genehmigungspflicht

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

(2) 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 05.05.2021) oder eines Sozialplans zu sichern.

§ 4 Durchführungszeitraum

Der Durchführungszeitraum wird auf 15 Jahre nach Inkrafttreten der 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.



§ 5
Inkrafttreten

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

Delmenhorst, den 24.03.23
STADT DELMENHORST


Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat die zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus (Stadtumbausatzung) gemäß § 171d BauGB am 07.03.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung und die Anlage 1 (Lageplan der Gebietsabgrenzung) haben dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Delmenhorst, den 24.03.23
Stadt Delmenhorst


Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten

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

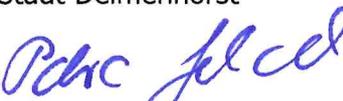
Delmenhorst, den 24.03.23
Stadt Delmenhorst


Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

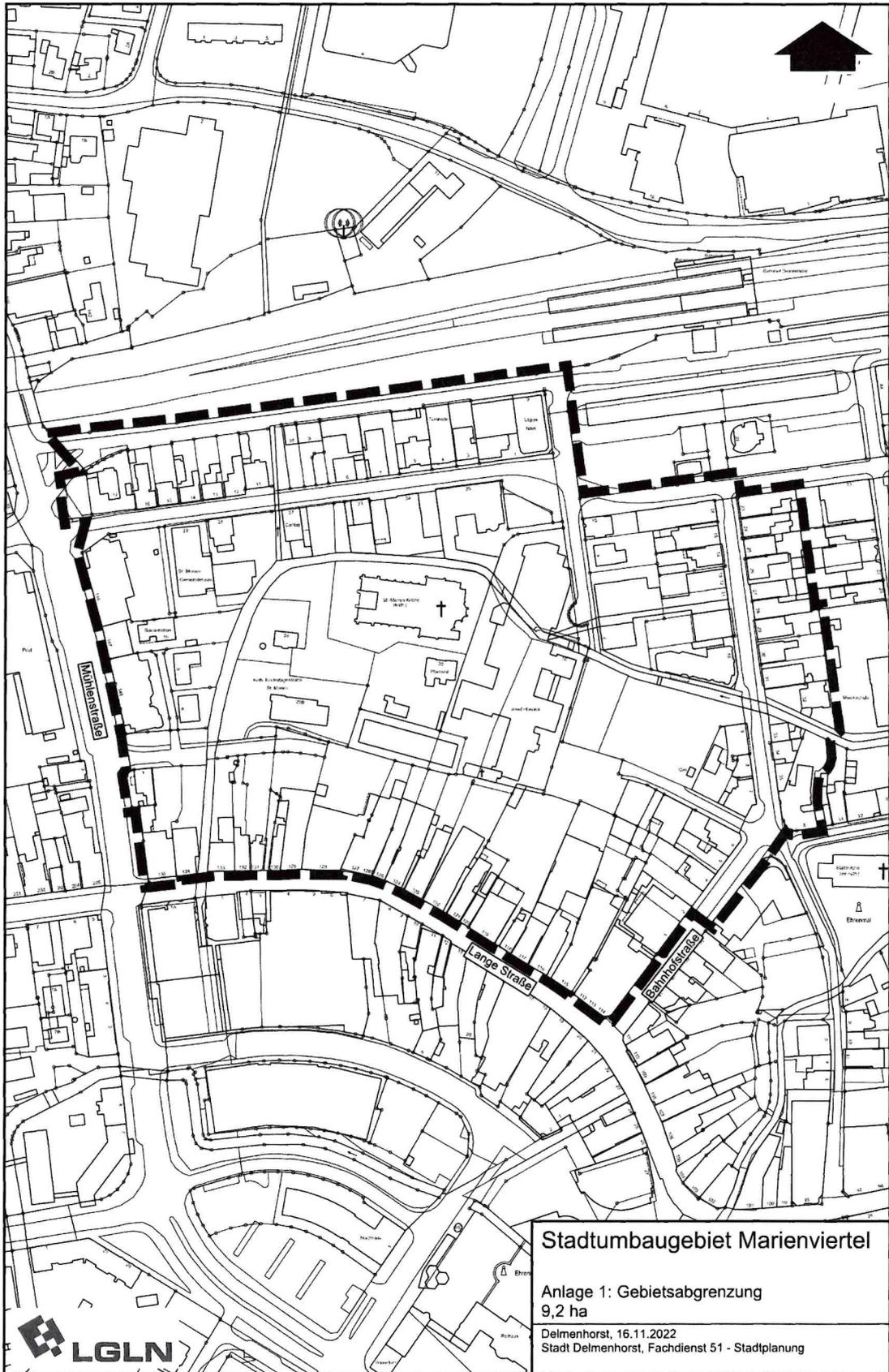
Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der heutigen Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Delmenhorst geltend gemacht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

Delmenhorst, den 24.03.23
Stadt Delmenhorst


Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin



Anlage 1



Delmenhorst, 07.03.2023

Begründung

zur Stadtumbausatzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus
„Marienviertel“

Die Begründung der Festlegung einer Stadtumbausatzung lässt sich aus den vorbereitenden Untersuchungen sowie dem integrierten Entwicklungskonzept (Ratsbeschluss am 05.05.2021, S. 65) ableiten. Folgende Missstände wurden identifiziert:

Zentraler Bereich (Areal ehemaliges Josef-Hospital und Areal St. Marien)

- Innerstädtische Brachfläche
 - o Leerstehendes ehem. Josef-Hospital
 - o Brachliegende / mindergenutzte Flächen
 - o Einsturzgefährdete Lagerhaus-Ruine
- Ungeordneter privater / halböffentlicher Bereich (Blumenstraße / Rückseite Lange Straße)
- Ungesicherte Erschließung im Bereich der Blumenstraße
- Unzureichende / unattraktive / nicht barrierefreie Wegeverbindungen v.a. für Fußgänger und Radfahrer
- Mangelnde Gestaltung / mangelnde Aufenthaltsqualität v.a. an der Westdelme, rund um die St. Marien Kirche sowie am Parkplatz „Am Knick“

Nördliche Bahnhofstraße

- Zunehmender Funktionsverlust
 - o Leerstand / hohe Fluktuation
 - o Hohe Zahl an Handyshops u.ä.
- Bauliche und gestalterische Mängel an privaten Gebäuden
- Unattraktiver Eingang in die Innenstadt
 - o Hohe Verkehrsbelastung Koppelstraße als Barrierewirkung
 - o Mangelnde Gestaltung / fehlende Aufenthaltsqualität
- Funktionale Mängel im öffentlichen Raum
 - o Fehlende Barrierefreiheit / schmale Nebenanlagen
 - o Unübersichtliche Zufahrtssituation „Am Knick“

Mühlenstraße / Louisenstraße / Wittekindstraße

- Starke Verkehrsbelastung / Verlärmung v.a. der Bauzeile zwischen Louisenstraße und Wittekindstraße
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
 - o Schadhafter baulicher Zustand / mangelnde Barrierefreiheit
 - o Mangelnde Gestaltung (Begrünung / Beleuchtung)
 - o Bauliche und gestalterische Mängel an privaten Gebäuden

Gesamtes Gebiet

- Bauliche und energetische Modernisierungsbedarfe am Gebäudebestand



Diese Missstände veranlassen die Stadt Delmenhorst, für den Bereich „Marienviertel“ ein Stad-
tumbauegebiet festzulegen und eine Stadtumbauesatzung zur Sicherung von Durchführungsmaß-
nahmen gemäß § 171d Baugesetzbuch (BauGB) in dem 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 den Bahndamm nördlich der Straße Wittekindstraße,
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen östlich der Bahnhofstraße, die innerhalb des
Gebietes liegen. Südlich dessen, auf Höhe der Schulstraße, bzw. Immobilie Bahnhofstra-
ße 2, verschwenkt die Gebietsgrenze erst direkt an die Straße und schließlich auf die
westliche Seite der Bahnhofstraße; die Bahnhofstraße und die östliche Bebauung liegen
hier außerhalb des Stadtumbauegebietes,
- im Süden durch die Lange Straße, die selbst nicht Bestandteil des Gebietes ist,
- im Westen durch die Mühlenstraße, die selbst nicht Bestandteil des Gebietes ist.

Der zukünftige Geltungsbereich weist damit eine Größe von 9,2 ha auf (vgl. Anlage 1).

Die Abgrenzung des Fördergebiets erfolgte auf Grundlage des beschlossenen Entwicklungskon-
zeptes.

Bereits vor Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung des Untersu-
chungsbereichs mit dem Amt für regionale Landesentwicklung kommuniziert, ein größerer Um-
griff, der eine Erweiterung über die Lange Straße (südlich) umfasste, wurde kritisch gesehen
und die Umgrenzung daher vor der Beauftragung der Untersuchungen zu VU und IEK ange-
passt.

Gegenüber diesem ersten Umgriff des Untersuchungsbereiches wurde aufgrund der Ergebnisse
von Vorbereitenden Untersuchungen und integriertem Entwicklungskonzept der Geltungsbereich
bereits zur Antragstellung verändert. Die durch den Fachdienst Stadtplanung federführend pro-
jizierte und vom fachkundigen Büro re.urban aus Oldenburg durchgeführte Untersuchung
ergab folgende Änderungen: Die Mühlenstraße wurde nicht in das Gebiet aufgenommen, da hier
aufgrund des Hintergrundes einer Typisierung als Landesstraße keine Fördermittel aus der Städ-
tebauförderung zum Einsatz kommen können. Die nördliche Bahnhofstraße hingegen wurde
aufgrund der oben genannten festgestellten Missstände in das Gebiet aufgenommen.

Der Geltungsbereich ist gemäß Baugesetzbuch so festzulegen, dass sich die Maßnahmen
zweckmäßig durchführen lassen. Dem wurde somit gefolgt.

Die in Anlage 1 dargestellte Gebietsabgrenzung entspricht dem Vorschlag im integrierten Ent-
wicklungskonzept und ist zweckmäßig. Änderungen aus der Betroffenenbeteiligung und der Be-
teiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich nicht ergeben. Die wesentlichen identifizier-
ten Missstände liegen im Zentrum des Gebietes. Doch auch die angrenzende Bebauung ist von
Funktionsverlusten und verschiedenen Missständen betroffen und wurde entsprechend in das
Gebiet aufgenommen.

Bei der Gebietsabgrenzung ist auch die verkehrliche Erschließung des Quartiers im funktionalen
Zusammenhang zu betrachten. Daher liegen die Bereiche der Louisen- und Wittekindstraße so-
wie der Bahnhofstraße entsprechend der tangierten Abschnitte innerhalb des neuen Förderge-
bietes. Die zugehörigen Nebenanlagen sowie die angrenzende Bebauung sind selbst größtenteils
in einem überarbeitungsbedürftigen Zustand. Die städtebaulichen Missstände, wie Verlärmung
und Modernisierungsrückstau, sowie die schwierige bauliche Situation, sind offensichtlich vor-
handen und passen optimal in die Förderkulisse „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Der
Einbezug ist also folgerichtig. Schlösse man Bahnhofstraße und Louisen-/Wittekindstraße aus
dem Gebiet aus, wäre es nicht möglich, im Rahmen vom Förderprogramm „Wachstum und
nachhaltige Erneuerung“ die verkehrliche Situation des Marienviertels zu optimieren sowie die
weiteren Missstände zu beseitigen.

Der Bereich des Bahnhofs wurde explizit nicht mit aufgenommen, weil dieser eine wesentliche
Maßnahme im Programm Resiliente Innenstädte darstellt und keine Überlagerung von beabsich-
tigten Maßnahmen stattfinden soll.



Es gibt in einigen Teilen eine Überschneidung mit dem ehemaligen Städtebauförderungsgebiet „Innenstadt-Zentrum“, das 2018 abgeschlossen wurde. Im Rahmen der Sanierung „Innenstadt-Zentrum“ wurden quasi keine Maßnahmen mit privaten Eigentümern umgesetzt. Dies soll sich nun im Marienviertel mit einer anderen Förderkulisse und Gebietsfestsetzung ändern. Dieser Sachverhalt und auch die Überlagerung mit dem alten Gebiet ist mit der Förderbehörde von Beginn an kommuniziert worden. Kein Eigentümer aus dem Gebiet hat sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen negativ über ein neues Fördergebiet geäußert. Als Stadtumbaugebiet findet kein Sanierungsvermerk Eingang ins Grundbuch. Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge werden nicht erhoben. Schließt die Stadt die privaten Grundstücke aus dem Gebiet aus, stehen keine Möglichkeiten offen, die Eigentümer bei z.B. Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen oder dem Entwicklungsziel schädliche Nutzungen zu unterbinden. Zudem sind die Eigentümer von der Maßnahme im direkten Umfeld betroffen und manche Maßnahmen lassen sich nur unter Einbezug der privaten Eigentümer zweckmäßig durchführen.

Das Fördergebiet „Marienviertel“ wird als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgelegt.

Zwar wurde eine umfassende Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB durchgeführt, da zur Beauftragung noch nicht abschließend abgewogen war, für welche Gebietsfestlegung man sich entscheiden würde. Aber im Verlauf der Untersuchungen und Antragstellung festigte sich die Auffassung, dass die Festlegung als Stadtumbaugebiet geeignet ist, um die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Die Alternative stellt die Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet nach § 142 ff. BauGB dar. Das Büro re.urban empfahl zwar die Festsetzung als förmliches Sanierungsgebiet. In Abstimmung mit dem Amt für regionale Landesentwicklung entscheidet sich die Stadt Delmenhorst gegen ein umfassendes Sanierungsverfahren und für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Marienviertel“ als Stadtumbaugebiet nach § 171b ff. BauGB. Die Gründe dafür sind im Folgenden dargestellt.

Die wesentlichen Missstände, die im „Marienviertel“ vorgefunden werden, befinden sich auf Grundstücken, die die Stadt Delmenhorst zunächst vor der Antragstellung erwerben konnte. Hier sei allem voran das leerstehende Josef-Hospital und die umliegenden Brachflächen zu nennen. Im Bereich des Gewässers und der vorhandenen oder eben nicht vorhandenen Durchwegungen und Verkehrsflächen im Quartier spielt die Stadt als Eigentümerin ebenfalls die zentrale Rolle. Diejenigen Missstände, wie beispielsweise versiegelte und ungeordnete Hinterhofbereiche, oder Gebäudemodernisierung, die vor allem die privaten Grundstückseigentümer_innen betreffen, lassen sich mit dem Instrumentarium des „Stadtumbaus“ im BauGB lösen.

Eine Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet gemäß § 142 ff. BauGB würde gegenüber der Festlegung als Stadtumbaugebiet einen deutlich tieferen Eingriff in die Eigentumsrechte bedeuten. Der damit verbundene Sanierungsvermerk in den Grundbüchern der privaten Eigentümer_innen ermöglichte gemeinsam mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB Vorteile für die Kommune, was die Steuerung von Nutzungen privater Immobilien beträfe. Für die Eigentümer_innen bliebe der Anreiz einer erhöhten steuerlichen Abschreibung bei privaten Gebäudesanierungen im Sanierungsgebiet als Argument für die Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet.

Dagegen spricht aber gerade dieser stärkere Eingriff in das Vorgehen der Eigentümer_innen, wenn die festgestellten Missstände sich auch ohne dies beheben lassen.

Auch die finanzielle Belastung mit Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB ist vor dem Hintergrund des erst 2018 beendeten Sanierungsverfahrens „Innenstadt-Zentrum“ so zu bewerten, dass sie gegen die förmliche Festlegung spricht. Die erneute Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes hätte zur Folge, dass erneut sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge erhoben werden müssten. Dies wäre gegenüber den Eigentümern nur schwer zu rechtfertigen und würde auf wenig Akzeptanz stoßen.

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 integrierten Entwicklungskonzept 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.

Die Festlegung im Sinne des § 171b BauGB ermöglicht, wie beschrieben, geringfügige Steuerungsinstrumente durch das BauGB. Daher wird neben der Festlegung des Stadtumbauebietes eine Stadtumbausatzung gem. § 171d BauGB 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 Stadtumbaumaßnahme 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 Stadtumbaumaßnahmen zu sichern soll daher gemäß § 171d Abs. 2 BauGB eine Stadtumbausatzung für das Stadtumbauegebiet „Marienviertel“ 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

Bürgerinnen und Bürger, Akteure und andere Interessensvertretungen aus dem Stadtteil, sowie Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Erstellung des integrierten Entwicklungskonzepts im Frühjahr 2021 beteiligt, die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung wurde kommuniziert.

Für die formal förderrechtliche Abgrenzung des Fördergebiets durch den Fördermittelgeber ist der Erlass der Stadtumbausatzung Voraussetzung.

Delmenhorst, den 24.03.23
Stadt Delmenhorst



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 07.03.2023 zugrunde gelegen.

Delmenhorst, den 24.03.23
Stadt Delmenhorst



Petra Gerlach
Oberbürgermeisterin

