Stadt Willebadessen
-Der Bürgermeister-

Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Peckelsheim“
-Sanierungssatzung Peckelsheim-

Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Verbindung mit
§ 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner Sitzung am 14.02.2019 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Peckelsheim“ beschlossen:

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortskern Peckelsheim“ liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Gebietsgrenzen gemäß der als Anlage beigefügten Planzeichnung. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der abgegrenzten Fläche.
Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der vorgenannte Bereich wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.
Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Ortskern Peckelsheim“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch die Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3
Vereinfachtes Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB; Dritter Abschnitt) wird ausgeschlossen.

§ 4
Genehmigungspflichten

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

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Peckelsheim“ wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Satzung hat eine Gültigkeit von 15 Jahren (§ 142 Abs. 3 BauGB) mit Beginn ihrer Bekanntmachung. In diesem Zeitraum soll die Sanierung durchgeführt werden.

Anlage:
Planzeichnung

Willebadessen, den 25.02.2019

STADT WILLEBADESSEN · KREIS HÖXTER

Hans Hermann Bluhm

Bekanntmachungsnachweis:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Peckelsheim“ –Sanierungssatzung Peckelsheim- ist am **29.03.2019** ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ bekanntgemacht worden und wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) wird wie folgt hingewiesen:
Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

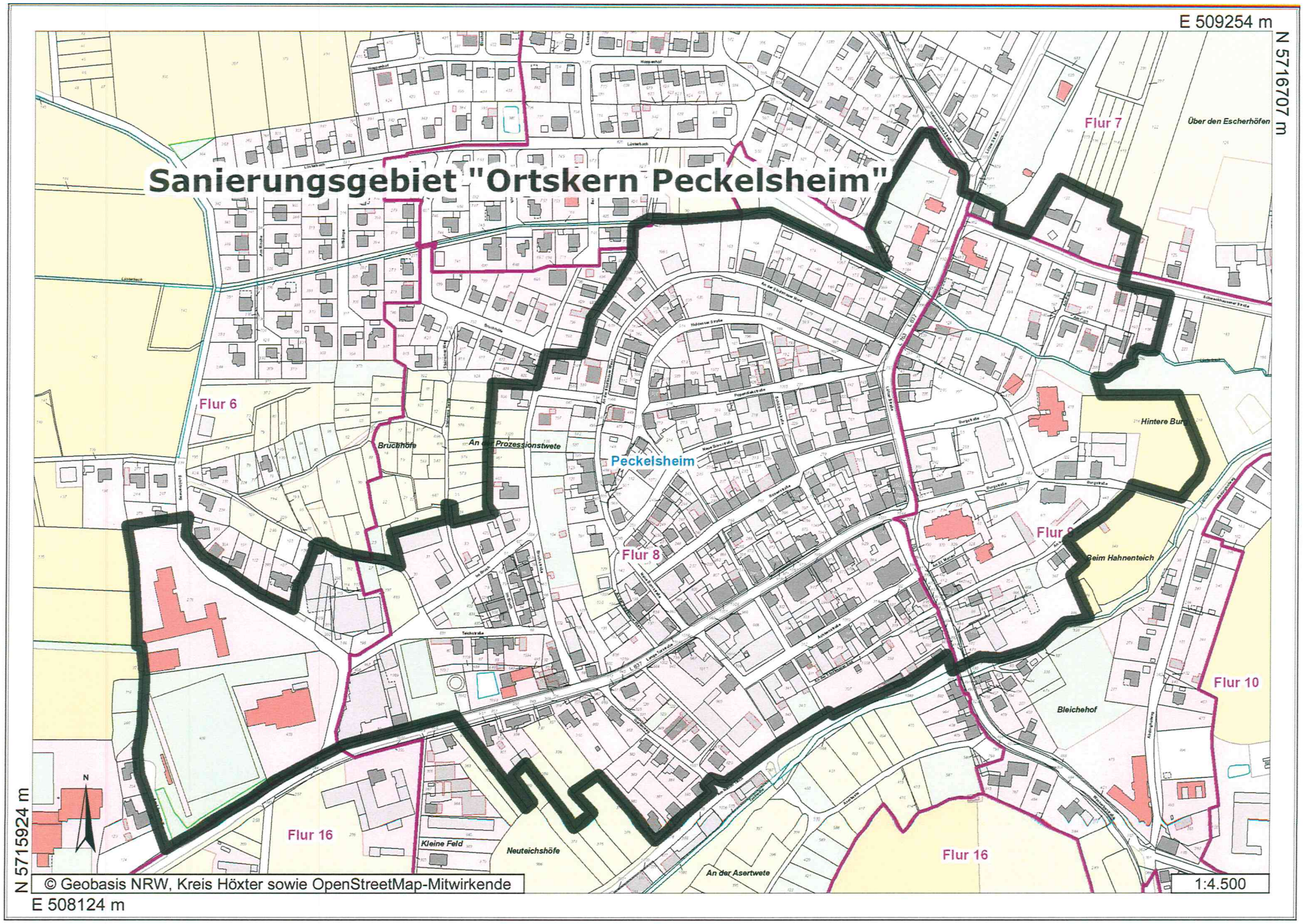
a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Willebadessen, den 01.04.2019

Stadt Willebadessen
-Der Bürgermeister-

STADT WILLEBADESSEN 1 KREIS HÖXTER

Hans Hermann Bluhm



© Geobasis NRW, Kreis Höxter sowie OpenStreetMap-Mitwirkende

Stadt Willebadessen | Sanierungssatzung „Ortskern Peckelsheim“

BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Für die Stadt Willebadessen ist laut der Bevölkerungsprognose der Landesdatenbank zwischen 2016 und 2040 ein Bevölkerungsrückgang von rund 16 % zu erwarten. Daran ist zu erkennen, dass die Stadt von den Herausforderungen des demographischen Wandels stark betroffen ist. Leerstände im Wohn- und Geschäftsbereich sowie Sanierungsbedarf an vielen Gebäuden im Ortskern haben bereits zu Funktionsverlusten sowie einer verminderten Attraktivität im Ortskern geführt. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung gilt es, den Ortskern zukunftsfähig zu gestalten und einen Werterhalt der Immobilien langfristig zu sichern.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Willebadessen mit der Erstellung des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts mit städtebaulichem Fachbeitrag einen Impuls für eine positive städtebauliche Entwicklung gegeben. Ziel ist es, den Menschen in der Stadt angemessene Wohn- und Arbeitsbedingungen zu bieten. Eine finanzielle Unterstützung in Form von Fördermitteln spielt für eine nachhaltige und ganzheitliche Stadtentwicklungsstrategie eine zentrale Rolle. Zur Förderung der Gebäudesanierung und der Ermöglichung der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach EStG für private Gebäudeeigentümer soll für den Ortskern ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Voraussetzung hierfür ist der Beschluss einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB. Nachfolgend wird die Sanierungssatzung begründet.

2. Städtebauliche Missstände

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Fachbeitrages umfassten auch die Betrachtung von Substanz- und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet (vgl. § 136 BauGB). Substanzschwächen liegen insbesondere bei Bauschäden und energetischen Mängeln vor, funktionale Mängel treten v. a. durch Leerstände auf. Energetische Mängel liegen demnach dann vor, wenn die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht entsprechen. Eine Vielzahl dieser Mängel liegen im Untersuchungsgebiet vor.

Hinsichtlich der Substanzschwächen haben die Untersuchungen ergeben, dass neben dem erheblichen energetischen Sanierungsstau Bauschäden aufgrund fehlender Instandsetzung von Gebäuden festzustellen sind. Diese Mängel finden sich vor allem bei Gebäuden im dicht bebauten historischen Ortskern, was zu einer Abwertung des Umfeldes führt. Energetische Mängel am Gebäudebestand bestehen im gesamten Gebiet.

Für das Untersuchungsgebiet wurde hinsichtlich der funktionalen Missstände festgestellt, dass besonders entlang der verkehrsbelasteten Lützer Straße (L 763) partielle oder vollständige Leerstände (vor allem Ladenlokale) zu verzeichnen sind. Der wenig ansprechende Straßenraum mit seiner geringen Aufenthaltsqualität verstärkt die negative Situation zusätzlich. Besonders auffällig hinsichtlich der Leerstände ist der Bereich am westlichen Ortseingang mit den leerstehenden Gebäuden, welche den gesamten Bereich abwerten. Ferner tragen die mindergenutzten Gebäude im Zentrum zu den funktionalen Missständen bei.

Städtebauliche Missstände liegen demnach gemäß § 136 BauGB wie folgt im Untersuchungsgebiet vor:

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- Mangelnde bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten;
- Leerstehende und mindergenutzte Gebäude;
- Gestaltungs- und Nutzungsmängel im öffentlichen Raum und fehlende Verknüpfung zur umliegenden Bebauung;
- Lärmbelastung durch zentral verlaufende L 763 (Lützer Straße) und L 837 (Lange Torstraße).

Im Falle weiterer unterlassenen Investitionen im Gebiet ist ein Großteil der Immobilien von Wertverlust bedroht. Darüber hinaus besteht das Risiko weiterer Leerstände in Gewerbe- und Wohneinheiten.

3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Immobilieneigentümer weisen einen relativ geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die weit überwiegende Mehrheit der Immobilieneigentümer im Gebiet besteht aus nichtinstitutionellen Einzeleigentümern. Es ist anzunehmen, dass die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümer stark voneinander abweichen. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen der Gebäudesanierung sind insbesondere von ihrer wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig.

Die Teilnahme an den bereits durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts gestaltete sich insgesamt positiv. Es ist allerdings trotz der aktiven Beteiligung zu erwarten, dass attraktive finanzielle Anreize gesetzt werden müssen und eine intensive Beratung notwendig ist, um die für die Gebäudesanierung notwendigen Investitionen herbeizuführen. Die Ermöglichung der erhöhten steuerlichen Abschreibung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird in Kombination mit der Städtebauförderung und den Angeboten der Förderbanken als geeigneter Investitionsanreiz bewertet.

4. Öffentliches Interesse

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlage und städtebaulichen Missstände in Peckelsheim erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohn- und Geschäftsraumanforderungen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet liegt somit im öffentlichen Interesse. Die Impulssetzung für eine Aufwertung des Sanierungsgebiets durch die Stadt Willebadessen ist erforderlich.

5. Sanierungsziele

Folgende Sanierungsziele werden formuliert:

- Schaffung einer ansprechenden Stadtmitte
- Sicherung der vorhandenen Funktionen im Kernort von Peckelsheim
- Stärkung der Innenentwicklung durch Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten
- Gebäude mit starken Substanzmängeln und fehlender Perspektiven zur Nachnutzung aus dem Ortsbild entfernen (und ggf. die Grundstücke für die Innenentwicklung nutzen)
- die vorhandenen Funktionen in Peckelsheim stadträumlich enger miteinander verzahnen
- Behebung von Leerständen
- Stadträumliche Aufwertung entlang der Lützer Straße im zentralen Bereich von Peckelsheim
- Platz- und Freiraumgestaltung der öffentlichen Bereiche im Umfeld des Nahversorgers im historischen Ortskern
- Erarbeitung einer stadträumlichen Konzeption zur Ermittlung weiterer stadträumlicher Projekte zur Stärkung der Kernstadt/Förderung der Umsetzung
- Aufwertung des nördlichen Eingangs in den historischen Kernbereich
- Sanierung und Aufwertung der Nebengebäude auf dem Areal der Burganlage
- Umfeldgestaltung und -stärkung des Bildungszentrums durch die Schaffung neuer multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten

6. Geplante Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind auf Basis des städtebaulichen Fachbeitrages folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet geplant:

- Entwicklungskonzept für den historischen Ortskern und Maßnahmenumsetzung
- Freiraumgestaltung im Umfeld der Feuerwache
- Umfeldgestaltung der ehemaligen Mühle im Kurpark
- Städtebauliche Anbindung und Stärkung des Umfeldes Schulzentrum / Schützenhalle
- Aufwertung der Wohnsiedlung „Im Bruch"
- Profilierung und Standortaufwertung von Gebäuden
- Einrichtung eines Verfügungsfonds

Kosten sowie Maßnahmenträger sind der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

7. Sanierungsverfahren

Auf Basis der erfolgten Analyse in Peckelsheim liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren vor. Zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände wird insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Energieeinsparpotenzials im Gebäudesektor und des offensichtlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren als erforderlich angesehen. Auf diese Weise können weitere Anreize für die Gebäudemodernisierung geschaffen werden.

Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit Investitionsanreizen für die Gebäudeeigentümer behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung dieser Erneuerungsstrategie erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Das besondere städtebauliche Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Ortskern Peckelsheim nicht erforderlich.

Bielefeld / Detmold im Januar 2019

(Hartmut Lüdeling)