

**Stadt Willebadessen**  
**-Der Bürgermeister-**

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

**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 05.03.2019 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Willebadessen“ beschlossen:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortskern Willebadessen“ 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 Willebadessen“.

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 Willebadessen“ 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 07.03.2019



*Hans Hermann Bluhm*

Hans Hermann Bluhm

## Bekanntmachungsnachweis:

---

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

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-**

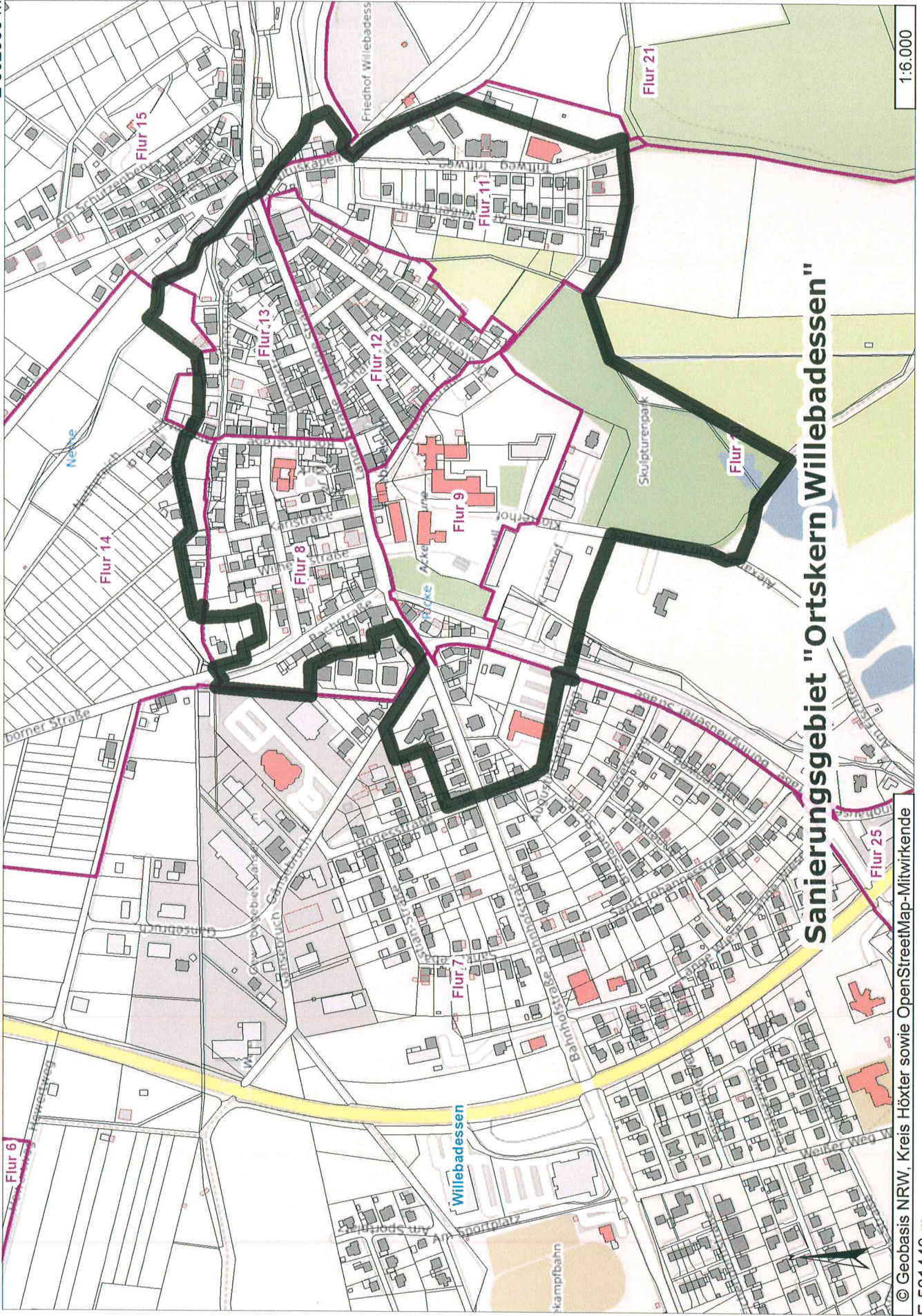


Hans Hermann Bluhm

---

N 5719862 m

E 502956 m



# Sanierungsgebiet "Ortskern Willebadessen"

1:6.000

© Geobasis NRW, Kreis Höxter sowie OpenStreetMap-Mitwirkende

E 501449 m

N 5718819 m



## Stadt Willebadessen | Sanierungssatzung „Ortskern Willebadessen“

### 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 vereinzelt 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 Langen 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 östlichen Ortseingang mit dem leerstehenden Fachmarktzentrum, welches den gesamten Bereich abwertet. Ferner tragen die mindergenutzten Gebäude auf dem Klostergelände 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;

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**

Immobilien Eigentümer 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 Willebadessen 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 bedarfsorientierter Immobilien für Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Behebung von Leerständen
- Flächendeckende energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands und Steigerung der energetischen Sanierungsrate
- Erhalt denkmalwürdiger und stadtbildprägender Bausubstanz
- Umgestaltung von unattraktiven Freiräumen oder Orten mit fehlender Aufenthaltsqualitäten
- Aufwertung der Straßenräume und Fußwege
- Stärkung der Daseinsvorsorgefunktionen
- Erweiterung des altersgerechten Wohnungsbaus im Bestand
- Stärkung bestehender Handels- und Dienstleistungsschwerpunkte

#### 6. Geplante Maßnahmen im Sanierungsgebiet

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



- Vorbereitende Maßnahmen historischer Ortskern (Gutachten und Planungsleistungen)
- Nutzungskonzept Schloss- und Klosterareal
- Umfeldgestaltung der ehemaligen Mühle im Kurpark
- Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Freilegung von Grundstücken
- Umgestaltung Freiraum Klosterareal
- Rückbau des ehemaligen Krankenhauses
- Zwischenerwerb von städtebaulich bedeutsamen Immobilien
- Rückbaumaßnahmen
- Barrierefreie Ertüchtigung der Stadthalle Willebadessen
- Sonstige Maßnahmen zur barrierefreien Ausgestaltung
- Einrichtung eines Bürgertreffpunktes
- Einrichtung eines Quartiers- und Familienzentrums
- Profilierung und Standortaufwertung von Gebäuden
- Modernisierung und Instandsetzung von Immobilien
- Einrichtung eines Verfügungsfonds.

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

## 7. Sanierungsverfahren

Auf Basis der erfolgten Analyse in Willebadessen 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.

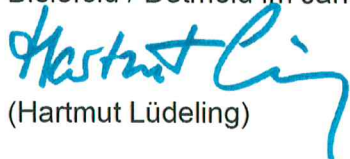
Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit Investitionsanreizen für die Gebäudeeigentümer behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung dieser Erneuerungsstrategie erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen 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 Willebadessen nicht erforderlich.

Bielefeld / Detmold im Januar 2019

  
(Hartmut Lüdeling)