

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

**2. Erweiterung der 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 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353), in Verbindung mit § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner Sitzung am 15.09.2022 folgende 2. Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Willebadessen“ beschlossen:

**§ 1**  
**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im Geltungsbereich der 2. Erweiterung 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**  
**Erweiterungsgebiet**

Mit Beschluss vom 05.03.2019, öffentlich bekannt gemacht am 29.03.2019, hat der Rat der Stadt Willebadessen die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Willebadessen“ beschlossen.

Des Weiteren hat der Rat der Stadt Willebadessen die 1. Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Willebadessen“ mit Beschluss vom 11.04.2019, öffentlich bekannt gemacht am 26.04.2019, beschlossen.

Das Sanierungsgebiet „Ortskern Willebadessen“ wird mit dieser 2. Erweiterungssatzung erweitert und ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Gebietsgrenzen gemäß der als Anlage beigefügten Erweiterungsplanzeichnung. Das Erweiterungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des abgrenzten Erweiterungsgebietes.

Die Erweiterungsplanzeichnung sowie Begründung sind Bestandteil dieser Änderungssatzung.

Soweit innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet werden oder durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke entstehen, sind auf diese 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 2. Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Willebadessen“ wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Satzungsfrist wird bis zum 29.03.2034 (§ 142 Abs. 3 BauGB) festgesetzt.  
In diesem Zeitraum soll die Sanierung durchgeführt werden.

#### Anlage:

Erweiterungsplanzeichnung  
Begründung

Willebadessen, den 16.09.2022



  
Norbert Hofnagel

## Bekanntmachungsnachweis:

---

Die 2. Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im „Ortskern Willebadessen“ –Sanierungssatzung Willebadessen- ist am 17.09.2022 ortsüblich in den lokalen Tageszeitungen „Westfalen-Blatt“ und „Neue Westfälische“ 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:

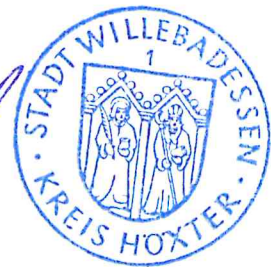
Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- 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 19.09.2022

**Stadt Willebadessen  
-Der Bürgermeister-**

  
Norbert Hofnagel







## Stadt Willebadessen | 2. Erweiterung der 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 Willebadessen haben bereits zu Funktionsverlusten sowie einer verminderten Attraktivität geführt. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung gilt es, den Ortskern Willebadessen 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 wurde für den Ortskern Willebadessen ein Sanierungsgebiet ausgewiesen. In Folge einer Begehung wurde festgestellt, dass weitere an das bestehende Sanierungsgebiet angrenzenden Bereiche städtebauliche Missstände aufweisen. Die konkreten Missstände wurden im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung identifiziert, sodass die Aufstellung einer Erweiterungssatzung zur Behebung notwendig ist.

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

##### 2. Städtebauliche Missstände

---

Die vorbereitenden Untersuchungen umfassten die Betrachtung von Substanz- und Funktionschwächen 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 können zu einer Abwertung des Umfeldes führen.

Städtebauliche Missstände liegen demnach gemäß § 136 BauGB wie folgt im Untersuchungsgebiet vor (siehe Plan in der Anlage):

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- Mangelnde bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten;
- Mindergenutzte Gebäude;
- Gestaltungs- und Nutzungsmängel im öffentlichen Raum und fehlende Verknüpfung zur umliegenden Bebauung;

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

### **3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer**

---

Immobilien Eigentümer weisen in der Regel 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. Zeitnah sollen weitere Informationsveranstaltungen zu den Fördermöglichkeiten für private Immobilieneigentümer durchgeführt werden, um die Mitwirkungsbereitschaft zu stärken.



#### 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 und mindergenutzten Immobilien
- 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. Sanierungsverfahren

---

Auf Basis der erfolgten Analyse in Willebadessen liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines ergänzenden 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, den 31.03.2022

*i.V. Lottner*

*i. A. St. Hasenbein*

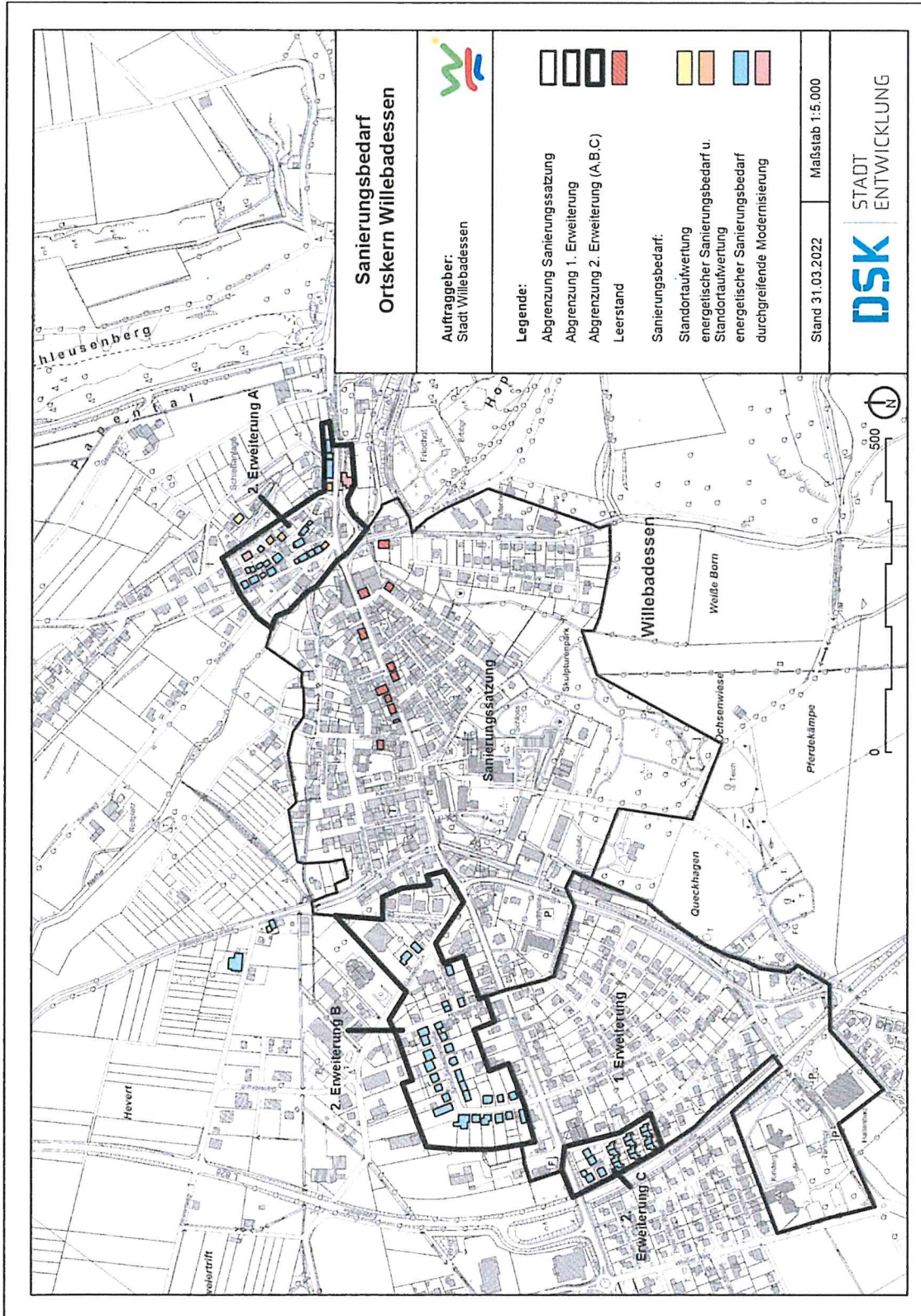
---

i. V. Lottner

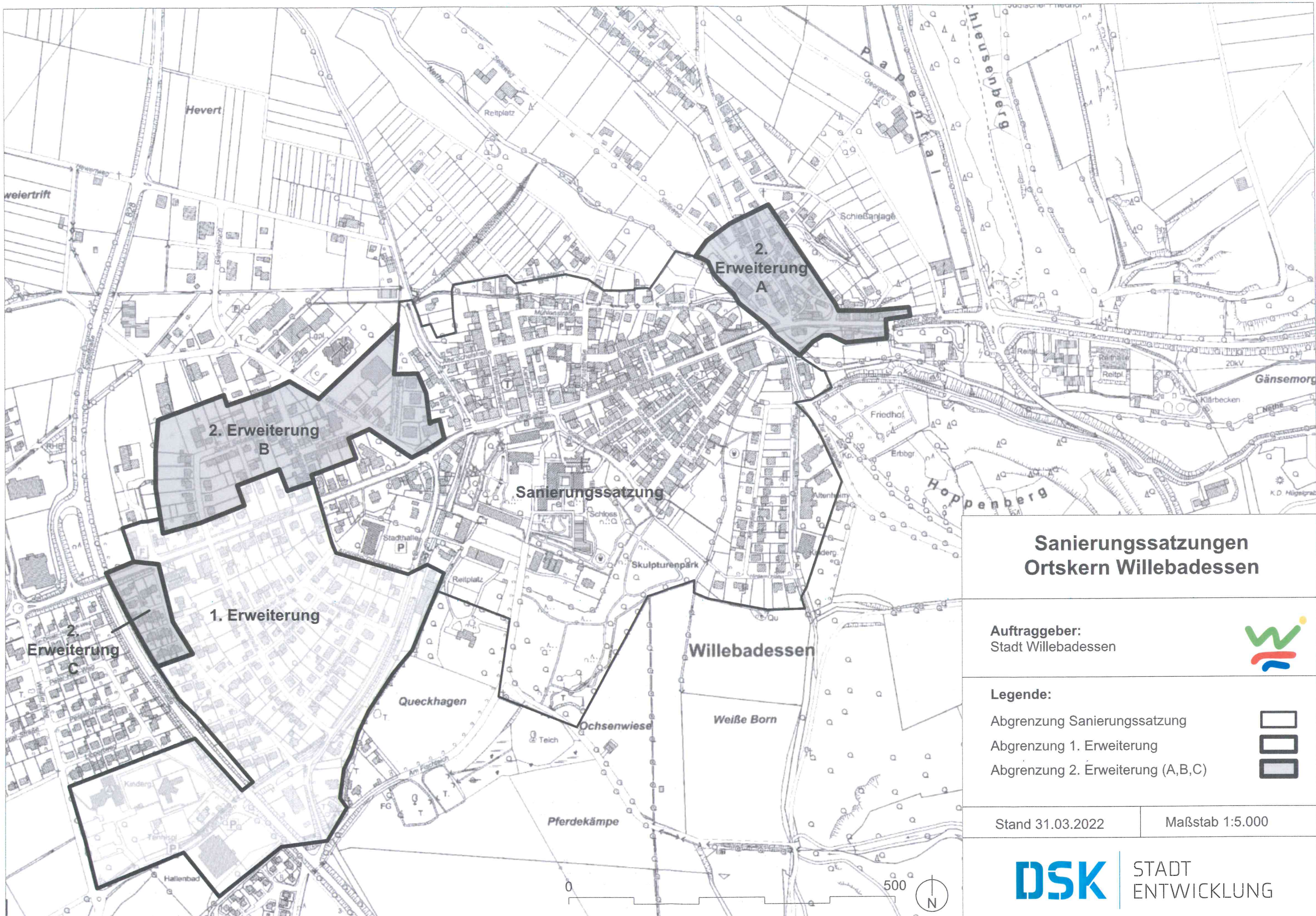
---

i. A. Hasenbein

Anlage: Sanierungsbedarf Erweiterungsgebiet Ortskern Willebadessen







## Sanierungssatzungen Ortskern Willebadessen

**Auftraggeber:**  
Stadt Willebadessen



**Legende:**

- Abgrenzung Sanierungssatzung 
- Abgrenzung 1. Erweiterung 
- Abgrenzung 2. Erweiterung (A,B,C) 

Stand 31.03.2022

Maßstab 1:5.000



STADT  
ENTWICKLUNG