

## Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
über den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung

### **Stadtsanierung Helmstedt; Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 24.03.2020 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für die Nordwestliche Altstadt beschlossen. Im Bericht wurden städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ nachgewiesen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Wohnraumes und der städtischen Infrastruktur wurden dabei als Schwerpunkte der Sanierung gesehen.

Im Ergebnis wird empfohlen ein Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren auszuweisen. Das Baugesetzbuch bietet der Kommune in § 142 Abs. 4 BauGB zwei Verfahrensarten an: Das herkömmliche (umfassende) Sanierungsverfahren und das vereinfachte Verfahren. Da es sich bei den notwendigen Maßnahmen nicht nur um die Sanierung einzelner Gebäude sowie um ergänzende punktuelle Maßnahmen handelt, sondern das gesamte Gebiet an den Auswirkungen der geplanten umfangreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum partizipiert, ist unter diesen Voraussetzungen das umfassende Verfahren zu wählen. Die vorgenannten Ziele und Maßnahmen für das gesamte Gebiet, können nur innerhalb dieses Verfahrens erreicht bzw. umgesetzt werden. Als Ergänzung und Leitfaden dient zudem die Handreichung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) in diesem Bereich, dass weitere Anreize für den Kauf und die Sanierung von Bestandsgebäuden geben kann.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zweck der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hat das Gebiet „Nordwestliche Altstadt“ in der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ bereits eingeplant (Pressemitteilung), eine schriftliche Bestätigung steht noch aus.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mittels eines Satzungsbeschlusses ist jedoch nach Rücksprache mit dem Amt für Regionalplanung in Braunschweig eine notwendige

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen noch in diesem Jahr. Da bereits erste Gespräche mit Eigentümern über konkrete Baumaßnahmen in dem Gebiet geführt wurden und zudem kassenmäßig verfügbare Gelder von der N-Bank aus dem Antrag 2020 zur Verfügung zu erwarten sind stehen, ist für eine zügige Umsetzung der Sanierung eine entsprechende Satzung zu beschließen. Der Beschluss steht allerdings unter dem Vorbehalt der schriftlichen Bestätigung des Ministeriums und wird erst danach durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises zur Rechtskraft gebracht.

Nach § 142 (3) BauGB hat die Kommune zudem eine Frist für die Durchführung der Maßnahme zu beschließen. Aus der Erfahrung aus bereits durchgeführten Sanierungen ist ein Zeitraum von 10 Jahren angemessen.

### **Beschlussvorschläge:**

1. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ wird vorbehaltlich der schriftlichen Aufnahmebestätigung durch das Ministerium beschlossen (Anlage A).
2. Für das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ wird für die Durchführung der Maßnahme eine Frist von bis zu 10 Jahren festgelegt.

(Wittich Schobert)

Anlagen

## **Satzung**

### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Helmstedt am 15.07.2021 die folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Inhalt der Satzung**

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Bereich des Gebietes „Nordwestliche Altstadt“ durch Sanierungsmaßnahmen wird das in § 3 näher bezeichnete Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt.

#### **§ 2**

##### **Wahl des Verfahrens**

Die Sanierung wird im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt.

#### **§ 3**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in einer Karte (Anlage 1: Stadtsanierung Helmstedt; Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten der Satzung**

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Helmstedt den,

(Wittich Schobert)

(Verkleinerte Plandarstellung)

Stadtsanierung Helmstedt;  
Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“

### Anlage 1

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung  
Helmstedt  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene Zwecke gestattet  
(§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und  
Katastrergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187,  
geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.89,  
Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem  
Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die  
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie  
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach  
(Stand v. )

Helmstedt, den  
Katasteramt Helmstedt

