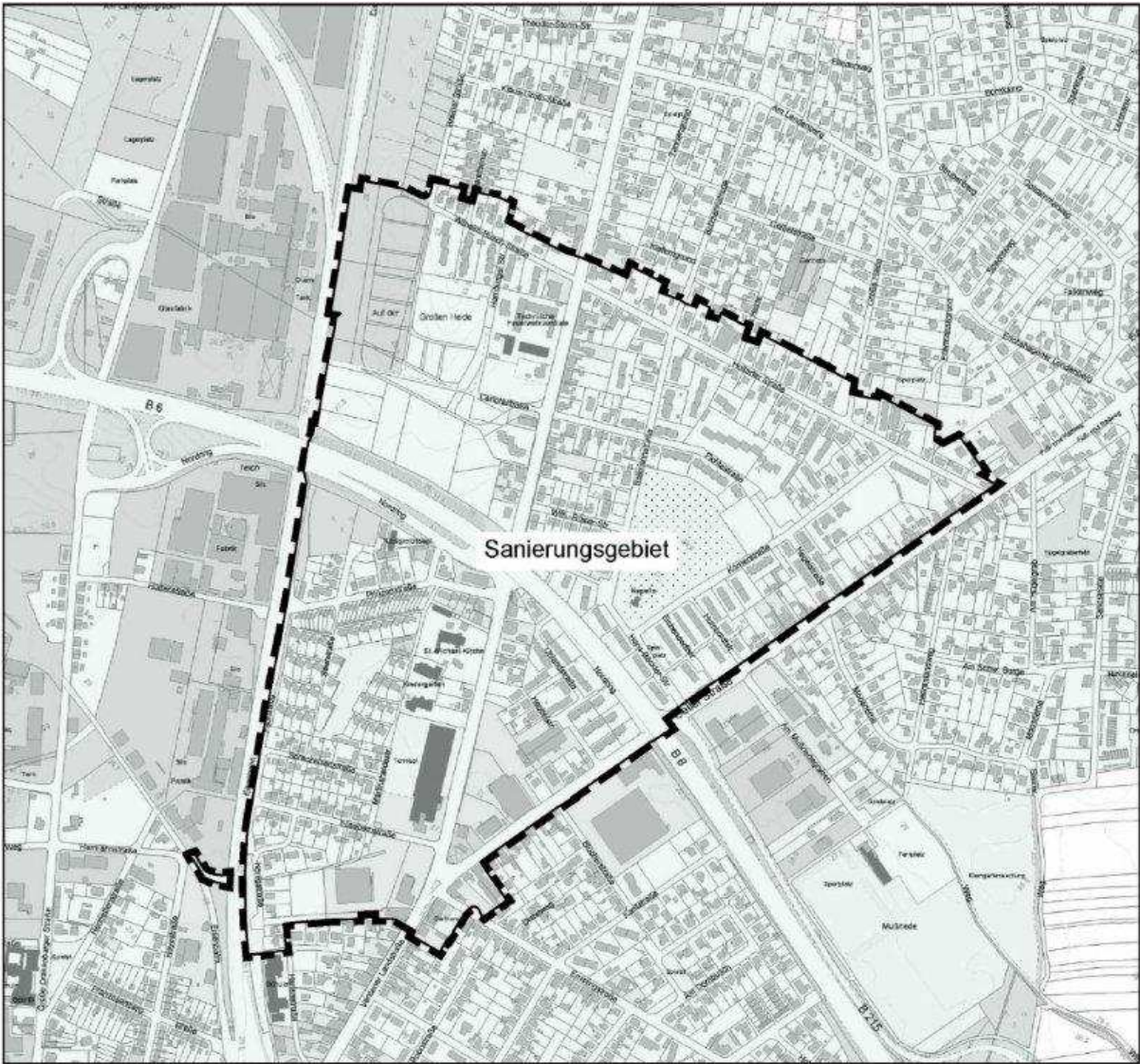




**Begründung**  
**zur Satzung über das Sanierungsgebiet „Nordertor“**  
**ENTWURF**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 16.09.2015	geändert am:	Rechtskräftig seit: .....
----------------------------------------------------------	--------------	------------------------------

## Inhaltsverzeichnis

1. Festlegung des Sanierungsgebietes .....	- 2 -
2. Erfordernis der Sanierung .....	- 3 -
3. Sanierungsziele.....	- 3 -
4. Gründe zur Verfahrenswahl.....	- 4 -
5. Geltungsdauer der Satzung.....	- 4 -
6. Verfahrensvermerke .....	- 4 -

## 1. Festlegung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes orientiert sich im Wesentlichen am Geltungsbereich des am 24.04.2012 vom Rat der Stadt Nienburg/Weser beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtquartier Nordertor und das seinerzeit erschlossene Stadterneuerungsgebiet. Es wurden bei der Abgrenzung des Sanierungsgebiets jedoch folgende Veränderungen gegenüber dem Stadterneuerungsgebiet vorgenommen:

- a) Das Sanierungsgebiet geht in Richtung Norden über das bislang festgelegte Stadterneuerungsgebiet hinaus und bezieht Teile der Ortschaften Erichshagen-Wölpe und Holtorf mit ein, und zwar bis einschließlich der Grundstücke nördlich der Holtorfer Straße und der Wilhelm-Busch-Straße, sofern diese durch einen der beiden Straßenzüge verkehrlich erschlossen werden, maximal jedoch bis zu einer Grundstückstiefe von bis zu 50 m nördlich der Grenze zwischen den jeweiligen Grundstücken und den Straßenflurstücken der genannten Straßen.
- b) Weiterhin werden in das Sanierungsgebiet einige Grundstücke im Umfeld der Einmündung der Celler Straße in die Verdener Landstraße mit einbezogen, die bislang nicht Bestandteil des Stadterneuerungsgebietes waren.
- c) Das Flurstück der Bahnstrecke Nr. 1740 Wunstorf – Bremen wird nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes.

Die Änderungen erfolgten, da das Bahn-Flurstück für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme keine Bedeutung hat, die oben genannten in den Ortsteilen liegenden Flächen jedoch mit den im bisherigen Stadterneuerungsgebiet gelegenen Flächen eng verflochten sind: Der nahe der Bahnlinie Nr. 1740 Wunstorf-Bremen in gerader Linie verlaufende Straßenzug der Wilhelm-Busch-Straße / Holtorfer Straße endet an der Celler Straße und bildet so de facto den logischen Abschluss des Stadtquartiers Nordertor. Da sich Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung in den genannten Straßenzügen aufdrängen, werden auch die auf den Nordseiten der Straßen gelegenen Grundstücke mit in das Sanierungsgebiet einbezogen, sofern sie von einer der beiden Straßen erschlossen werden, jedoch maximal bis zu einer Grundstückstiefe bis zu 50 m ab südlicher Flurstücksgrenze. Die Grundstückstiefe von 50 m ergibt sich aus einer Anlehnung an den entsprechenden Wert in der Straßenausbaubeitragssatzung bzw. der Erschließungssatzung der Stadt Nienburg/Weser, wobei sich dieser dort auf Grundstücke bezieht, die teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Im vorliegenden Fall findet die Regelung Anwendung, da gerade auf der Nordseite der Holtorfer Straße Grundstücke liegen, die einerseits ungewöhnlich hohe Grundstückstiefen aufweisen, andererseits aber aufgrund ihrer Lage nicht mehr in vollem Umfang von der Sanierungsmaßnahme profitieren (so profitieren beispielsweise tief liegende Grundstücke auf der Südseite der Holtorfer Straße auch von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen auf den südlich angrenzenden GBN-Grundstücken in der Fichtestraße). Die Einbeziehung von Grundstücken im Umfeld der Einmündung der Celler Straße in die Verdener Landstraße erfolgt, um im Falle von beitragspflichtigen Maßnahmen eine Gleichbehandlung der Betroffenen durch Anwendung einer einheitlichen Grundlage der Beitragserhebung zu gewährleisten.

---

## 2. Erfordernis der Sanierung

In § 1 der Sanierungssatzung wird auf das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Abs. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Diese sind im städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtquartier Nordertor, beschlossen vom Rat der Stadt Nienburg/Weser am 24.04.2012, festgestellt worden und werden dort im Kapitel 5 näher beschrieben. Es handelt sich sowohl um Substanz- als auch Funktionsmängel.

## 3. Sanierungsziele

Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird das Ziel verfolgt, die im Quartier Nordertor festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen, weshalb diesen gemäß Kapitel 7 des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes folgende Ziele entgegengestellt werden:

- Schaffung eines ansprechenden, hellen und ruhigen Wohnumfeldes mit hoher Wohnqualität, einer Kombination aus zeitgemäßer Straßenraumgestaltung, ansprechend gestalteten Fassaden und Außenanlagen, mit Aufenthalts- und Beschäftigungsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen; die Wohnanlagen sollen mindestens so gestaltet sein, dass sie geeignet sind, auch Haushalte anzusprechen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation nicht zwingend auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind;
- Verbesserung des Quartiersimages sowohl auf Quartiers-, Stadtteil- und Stadtebene (Eigenwahrnehmung – Außenwahrnehmung) durch Schaffung positiv besetzter Räume, Schaffung von positiv besetzten Identifikationspunkten, öffentlichen Räumen mit hohem Wiedererkennungswert und unverwechselbaren Eigenschaften, die nicht nur die Identifikation und das Selbstwertgefühl im Quartier, sondern auch auf Gesamtstadtebene stärken;
- Strukturierung des Gebiets, weg vom Prinzip der Zufälligkeit hin zu einem logisch gegliederten Stadtraum, der nicht zufällig durchquert wird, sondern der aufgrund hoher Erlebnis- und Wahrnehmungsqualitäten gern durchquert und genutzt wird; hierzu gehören ein nachvollziehbar aufgegliederter Verkehrsraum mit hoher Leichtigkeit des Verkehrsflusses, Chancengleichheit aller Verkehrsteilnehmer durch barrierefreie und sichere Querungsmöglichkeiten, qualitativ hochwertige Grün- und Wegeverbindungen zu Zielen des täglichen Bedarfs, also Ausbildungseinrichtungen, Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen;
- Die städtebaulichen Maßnahmen sind durch ein Paket sozialer Maßnahmen zu ergänzen, die bei einer angemessenen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur anfangen und auch Aktivitäten zur Motivation, Integration, Identifikation, Chancengleichheit, Schaffung eines Gemeinschaftsgefühls, Stärkung von Nachbarschaften beitragen und Verständigungsprobleme, soziale Missverständnisse, Einsamkeit, Ausgrenzung und Aggression vermeiden helfen.

Da die Stadtsanierung einen Prozess darstellt, der in Prozesse gesellschaftlicher Veränderungen eingebunden ist, ist die Aktualität und Gewichtung von Zielen regelmäßig zu überprüfen. Das Instrument hierzu stellt insbesondere das jährlich fortzuschreibende städtebauliche Entwicklungskonzept dar, welches im Prozess der Sanierungsmaßnahme um eine integrative Komponente ergänzt werden muss, d. h. die Akteure vor Ort sind wesentlich stärker in die Konzepterarbeitung einzubeziehen.

---

## 4. Gründe zur Verfahrenswahl

Die Durchführung der Sanierung soll im umfassenden Verfahren geschehen, die §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Aufgrund der Größe des Gebietes, des Umfangs der durchzuführenden Maßnahmen – insbesondere der Straßeninstandsetzung sowie des großflächigen Grunderwerbs – und dem sich daraus ergebenden hohen Kapitalbedarf ist die Durchführung im vereinfachten Verfahren nicht zweckmäßig. Ein Verzicht auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften würde die Durchführung der Maßnahmen erschweren.

## 5. Geltungsdauer der Satzung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig die Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen. Diese Frist soll auf die maximal mögliche Dauer von 15 Jahren festgesetzt werden, da nach Würdigung von Art und Umfang der vorliegenden Misstände und durchzuführenden Maßnahmen diese Zeitspanne auch unter Berücksichtigung des Gebotes der zügigen Durchführung nötig sein wird. Die Option des § 142 Abs. 3 Satz 4, die Satzung nach 15 Jahren durch Beschluss zu verlängern, wird jedoch ausdrücklich offen gelassen.

## 6. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Nordertor“ wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg/Weser, 16. September 2015

Im Auftrag

Bigos