

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren im Ortskern Sandershausen sowie Beschluss der Sanierungssatzung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 08.10.2015 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Ortskern Sandershausen beschlossen (zur Gebietsabgrenzung siehe damaligen Beschluss). Damit sollte die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit eines Sanierungsverfahrens sowie die Möglichkeit zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) geprüft werden.

Das Sanierungsgebiet soll einerseits die Gemeinde in die Lage versetzen, durch Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und durch die notwendige intensive Maßnahmenabstimmung zwischen Bauherren und Gemeinde ein Instrument zur wirkungsvollen Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele in der Hand zu haben. Andererseits soll durch das Sanierungsgebiet Bauherren die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung ihrer Sanierungsmaßnahmen eröffnet werden, wodurch sich für sie finanzielle Vorteile ergeben, zusätzlich zu den zur Verfügung stehenden Fördermitteln.

Zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung, zur Begründung der Erforderlichkeit, des öffentlichen Interesses und der zügigen Durchführbarkeit sowie zur Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger im Einzelnen wird auf die Erläuterung zur Beschlussvorlage verwiesen.

Beschlussentwurf

1. Die Vorbereitende Untersuchung bestätigt die Notwendigkeit und Durchführbarkeit eines Sanierungsverfahrens im Ortsteil Sandershausen gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, der Öffentlichkeit und öffentlichen Aufgabenträger geäußerten Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Begründung dieser Vorlage berücksichtigt.
3. Die Satzung der Gemeinde Niestetal über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Sandershausen“ (siehe Erläuterung zur Beschlussvorlage) wird gemäß § 142 BauGB beschlossen. Aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit werden die Vorschriften des

[Hier eingeben]

Dritten Abschnitts des besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156a BauGB) ausgeschlossen. Die Sanierung wird damit im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

4. Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB kommen vollständig zur Anwendung.
5. Die Sanierungssatzung „Ortskern Sandershausen“ ist öffentlich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.
6. Das Sanierungsverfahren „Ortskern Sandershausen“ ist innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durchzuführen.
7. Der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S. des § 149 BauGB (Punkt 5 der Erläuterung zur Beschlussvorlage) wird zugestimmt.

Erläuterung und Beschlussvorlage über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Sandershausen“ im vereinfachten Verfahren

Inhaltsverzeichnis

1	Notwendigkeit, Erforderlichkeit und Ziele des Sanierungsverfahrens	2
1.1	Städtebauliche Missstände in Sandershausen.....	2
1.2	Notwendigkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Sanierung im öffentlichen Interesse	3
2	Beteiligung und Mitwirkung.....	7
2.1	Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen in Sandershausen.....	7
2.2	Exkurs: Einbeziehung und Ausschluss von Grundstücke aus Sanierungsgebieten, Umfang der Beteiligung der Betroffenen	9
2.3	Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der öffentlichen Aufgabenträger.....	11
2.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §139 BauGB - Auswertung der Äußerungen -	12
3	Auswirkungen der Sanierung und Abwägung der Belange	26
3.1	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung und Erstellung eines Sozialplans.....	26
3.2	Abwägung öffentliche und private Belange.....	27
4	Begründungen zur Verfahrenswahl	31
4.1	Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens	31
4.2	Begründung der Anwendung der Genehmigungsvorbehalte	32
5	Kosten und Finanzierungsübersicht.....	33
6	Sanierungssatzung Sandershausen mit Gebietsabgrenzung	39

Hinweis: Der nachfolgende Text ist ein Auszug aus der VU und dem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Sandershausen, die im Wesentlichen auf dem energetischen Quartierskonzept aufbaut

1 Notwendigkeit, Erforderlichkeit und Ziele des Sanierungsverfahrens

1.1 Städtebauliche Missstände in Sandershausen

Die Vorbereitende Untersuchung (resp. das energetische Quartierskonzept) hat folgende städtebaulichen Missstände gezeigt.

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten / die energetische Beschaffenheit und die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung

In Teilbereichen besteht ein hoher energetischer Sanierungsbedarf an den Gebäuden; Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden entweder noch nicht, nur vereinzelt oder vor langer Zeit durchgeführt, so dass die Gebäude in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz entsprechen.

Bei der Einschätzung wurde abgewogen zwischen der anzustrebenden energetischen Effizienz einerseits und der technischen Haltbarkeit erneuerter Bauteile andererseits.

Ohne eine deutliche Erhöhung der energetischen Sanierungsrate lassen sich die im Klimaschutzkonzept der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele nicht erreichen.

Die Bausubstanz, der Zustand und die teilweise geringe Größen der Wohngebäude aus der unmittelbaren Nachkriegszeit können die Kosten durchgreifender Sanierungsmaßnahmen in die Nähe von Neubaumaßnahmen rücken lassen. Die Objektsanierung kann dann unwirtschaftlich werden. Den sich dadurch abzeichnenden städtebaulichen Umbruch gilt es zu begleiten und zu steuern.

Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Zur Sicherung der klimatischen Bedingungen in Sandershausen, insbesondere zur Sicherung der Überströmbahn zwischen Fuldaaue und Bachlauf der Nieste, sowie zur Reduktion des absehbar steigenden Überwärmungspotenzials ist auf eine Beschränkung der weiteren Versiegelung und Überbauung von Grundstücksflächen und ggf. auf eine klimatisch günstige Stellung von Neubauten sowie eine hinreichende Durchgrünung zu achten. Um die dafür

notwendigen Abstimmungsprozesse mit den Bauherren zu unterstützen, sind die besonderen Genehmigungsvorbehalte, die das Sanierungsrecht ermöglicht, notwendig.

Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich

Die Gemeinde Niestetal hat aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe eine wichtige Funktion als Wohnentlastungsstandort für das Oberzentrum Kassel. Durch den zunehmenden Sanierungsbedarf der Gebäude insbesondere in Hinblick auf ihre völlig unzureichende energetische Situation ist die weitere Marktgängigkeit des Gebäudebestands in Sandershausen gefährdet. Erste Anzeichen für Leerstände in dem nicht mehr zeitgemäßen Gebäudebestand sind erkennbar. Sollten nicht zukünftig koordinierte städtebauliche Maßnahmen eingeleitet werden, wird der Leerstand weiter zunehmen und Sandershausen seine Funktion als Wohnentlastungsstandort für Kassel nicht mehr ausreichend erfüllen können.

1.2 Notwendigkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Sanierung im öffentlichen Interesse

Die Notwendigkeit zur **einheitlichen Vorbereitung** ergibt sich aus folgenden Aspekten:

- Es sind formalisierte Instrumente notwendig, um Bauherren für die Bereitstellung erforderlicher Grundlagendaten, für die Maßnahmenplanung und Maßnahmenumsetzung zu aktivieren. Die Phase der Konzepterstellung hat gezeigt, dass hierbei informelle Instrumente allein nicht ausreichen.
- Die im Rahmen der angestrebten integrierten Ortskernentwicklung erforderlichen Maßnahmen sind vielfältig und umfassen sowohl private, als auch öffentliche Maßnahmen. Diese können nur koordiniert umgesetzt werden, wenn sie untereinander abgestimmt und vorbereitet werden. Dazu sind die Instrumente des besonderen Städtebaurechts notwendig, insbesondere die Vorschriften zur Auskunftspflicht und zur Genehmigungspflicht von Maßnahmen. Nur mit deren Hilfe kann die Gemeinde die erforderliche Interessensabgleich durchführen und die im Gebiet laufenden Entwicklungsprozesse miteinander koordinieren.

Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse zur **zügigen Durchführung** der städtebaulichen Maßnahme ergeben sich aus:

- den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und den darin genannten Zeithorizonten

- dem Klimaschutzkonzept der Gemeinde und dem darin als Willen der Gemeinde manifestierten Ziel der Energieeinsparung bis zum Jahr 2035
- den sich abzeichnenden negativen demografischen Entwicklungen im Quartier, die bei abnehmender Bevölkerungszahl und gleichzeitigem erheblichem Erneuerungsbedarf der Siedlungsstruktur koordinierter städtebaulicher Maßnahmen und intensiver Beratungsleistungen zur Stabilisierung des Ortskerns als Wohnstandort bedarf
- dem auf der Bausubstanz lastenden Erneuerungsdruck, der einerseits bereits in Teilen zu städtebaulich unbefriedigenden Ergebnissen geführt hat und der andererseits durch den zunehmenden Bedarf an altersgerechten und energetischen Optimierungen der mit einfachsten Mitteln errichteten Bausubstanz aus der unmittelbaren Nachkriegszeit ausgelöst wird
- den zu erwartenden siedlungsklimatischen Folgen einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung, die nach Prognosen des Zweckverbands Raum Kassel mittelfristig zur Zerstörung des wichtigen Überströmbereichs zwischen Nieste- und Fulda Aue führt und damit auch die siedlungsklimatischen Verhältnisse im Kasseler Osten negativ beeinflussen würde

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung liegt darüber hinaus im öffentlichen Interesse, da sie hinsichtlich der erforderlichen energetischen, siedlungsklimatischen Maßnahmen nicht nur für die Bevölkerung in Sandershausen notwendig ist, sondern den klimatischen Verhältnissen in den angrenzenden östlichen Siedlungsbereichen des Oberzentrums Kassel dient. Die Sanierung dient darüber hinaus zur Erhaltung der natürlichen Lebensbedingungen in der Region, indem sie einerseits dazu beiträgt, durch Energieeinsparungen die negativen Einflüsse unseres Energieverbrauchs auf die Klimaentwicklung zu reduzieren. Andererseits trägt sie durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel dazu bei, dessen absehbare negativen Folgen (Zunahme Extremwetterereignisse und Hitzestress) sowohl für die Bewohner vor Ort als auch – über die Verringerung von Folgeschäden – in einem volkswirtschaftlichen Kontext zu minimieren.

Hinsichtlich der angestrebten baulichen Maßnahmen trägt die Sanierung dazu bei, dem bestehenden Siedlungsdruck und dem im Oberzentrum Kassel bestehenden Wohnungsbedarf zu begegnen, indem durch die Unterstützung von Bestandsanpassungen durch Modernisierung und Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum ein Beitrag zur Entlastung des unter Druck stehenden Oberzentrums Kassels geleistet wird.

Unterstützt wird die zügige Durchführung der Sanierung durch die Aufnahme des Ortskerns Sandershausen in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. Zusätzlich stehen

Finanzierungs- und Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW, des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA sowie weiterer öffentlicher Institutionen bereit. Mit diesen zur Verfügung stehenden Förderangeboten können die erforderlichen privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen zur baulichen und energetischen Sanierung der Siedlungsstruktur in vielfältiger Weise und in differenziertem Umfang unterstützt werden.

1.3 Ziele der Sanierungsmaßnahme

Im Zuge der Weiterentwicklung des energetischen Quartierskonzepts zu einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) und zum Rahmenplan für ein Sanierungsgebiet „Ortskern Sandershausen“ werden die im Quartierskonzept formulierten Entwicklungsziele zu den Sanierungszielen der städtebaulichen und energetischen Sanierung in Sandershausen erhoben.

Handlungsfeld 1: Wärmeversorgung und Einsatz erneuerbarer Energien

- Nutzung solarer Potenziale im Gebäudebereich (Solarthermie für Heizungs- und Warmwasserunterstützung/ Photovoltaik) ausbauen
- Photovoltaikstrom verstärkt für Eigenverbrauch nutzen
- Installation von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen mit 80% Wärmerückgewinnung anstreben
- Ausbau Wärmeversorgung auf Erneuerbare-Energien-Basis (Solarthermie, Einsatz Wärmepumpen, Holz (Hackschnitzel, Pellets, Scheitholz), Biogas\Gas aus Power-to-Gas (aufbereitet aus dem Gasnetz, eher langfristig)
- Schaffung von Wärmeinseln

Handlungsfeld 2: Städtebau, Nutzung und Gebäude

städtebauliche Sanierung

- Reste der historischen Siedlungsstruktur im Ortskern Sandershausen erhalten
- Ortsbild und Wohnungsangebot punktuell durch bedarfsorientierte ortsbildgerechte Neu-, Ersatz- oder Ergänzungsbebauung optimieren
- Gebäudebestand und Freiraum barrierefrei umbauen
- Neubau- und Ersatzbedarf im Gebäudebestand / auf Innenentwicklungsflächen realisieren
- aufgegebene Hofanlagen für Wohnzwecke umnutzen
- Eigentumsübergang im Gebäudebestand unterstützen

- Einsatz von Fördermitteln bündeln und räumlich konzentrieren
- Siedlungsstruktur (Oberflächenabflüsse, Kanalnetze) an zunehmende Extremwetterereignisse anpassen
- siedlungsklimatische Funktionen aufrecht erhalten und verbessern
- Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung ausbauen

energetische Sanierung:

- Effizienzsteigerung und Erhöhung der Sanierungsrate im Gebäudebestand
- Verwendung nachwachsender oder umweltverträglicher Rohstoffe zur Gebäudedämmung

Energieeffizienz

- Kesselaustausch (Wechsel auf Brennwerttechnik)
- Austausch Umwälzpumpen
- hydraulischer Abgleich
- Hybridsysteme

Handlungsfeld 3: Verkehr / Mobilität

- innerörtliche Straßen und Wege weiter ortsbildgerecht gestalten
- umweltverträgliche Mobilität einschließlich E-Mobilität im Gemeindegebiet fördern
- Straßenbeleuchtung: Umrüstung der Leuchtmittel auf LED-Technik

Handlungsfeld 4: Freiraum und Klimafolgenanpassung

- siedlungsklimatische Funktionen aufrecht erhalten und verbessern
- Bachlauf der Nieste im Hinblick auf die Bewältigung zunehmender Hochwasserereignisse umgestalten
- Zugänglichkeit des Bachlauf innerhalb der Ortslage verbessern
- Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung fördern
- Siedlungsstruktur (Oberflächenabflüsse, Kanalnetze) an zunehmende Extremwetterereignisse anpassen

Handlungsfeld 5: Anpassung des Nutzerverhaltens

- Sensibilisierung durch Öffentlichkeitsarbeit (Veranstaltungen, Aktionen etc.)

Handlungsfeld 6: Öffentlichkeitsarbeit

- Abbau von Vorbehalten unter Bauherren
- Verbesserung des Kenntnisstandes zu Herausforderungen und Chancen der energetischen Sanierung
- Themenwahrnehmung intensivieren

Handlungsfeld 7: Netzwerkbildung / Umsetzungsmanagement

- Erhöhung der Umsetzungsrate energetischer Sanierungen
- Verbesserung der Vernetzung lokaler Handwerker untereinander und mit Architekten und Ingenieuren
- Verbesserung der fachlichen Qualifikation der Handwerker und Architekten

2 Beteiligung und Mitwirkung

2.1 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen in Sandershausen

Zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft und zur allgemeinen Information wurden mit Schreiben vom 27. Oktober 2015 alle Gebäudeeigentümer im geplanten Sanierungsgebiet angeschrieben, über das Vorhaben informiert und mit einem Fragebogen um Auskunft über ihre Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung gebeten. Die Eigentümer hatten Zeit bis zum 06. November für eine Stellungnahme. Die Rücklaufquote war mit 36% für eine schriftliche Befragung außergewöhnlich hoch. Um die Anzahl der Rückläufe dennoch zu erhöhen, wurde im März 2016 eine zweite Beteiligungsrunde durchgeführt, bei der jedoch lediglich vier weitere Eigentümer/innen antworteten.

Im Frühjahr 2016 zeichnete sich durch das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscounters im Bereich der Hannoverschen Straße die Möglichkeit zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Ortskern Sandershausen und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände auf rückwärtigen Grundstücksbereichen entlang der Hannoverschen Straße ab. Um eine Entwicklung in diesem Bereich zu unterstützen, wurde das Untersuchungsgebiet im Bereich der Grundstücke Hannoversche Straße 85 bis 97 um die rückwärtigen Grundstücksbereiche (teilweise separate Flurstücke) erweitert. Zur Information der betroffenen Grundstückseigentümer sowie zur Ermittlung der notwendigen Entscheidungsgrundlagen wurde die Eigentümer dieser Grundstücke Mitte August 2016 erneut angeschrieben und um Stellungnahme bis Mitte September gebeten. Von sechs angeschriebenen Eigentümern antworteten

drei. Alle Eigentümer waren bereits auch in der ersten Beteiligungsrunde angeschrieben worden.

Ergebnisse der drei Beteiligungsrunden in Sandershausen in Zahlen

Angeschriebene Grundstücke	339
Antwort erhalten	124

Einleitung der Sanierung wird begrüßt	43
keine Erwartungen	41
Einleitung der Sanierung wird abgelehnt	26
keine Angaben zur Einstellung gegenüber der Sanierung	14
Sanierungsbedarf angezeigt	42
keinen Sanierungsbedarf angezeigt	82

Die Auswertung der Fragebögen ergab, dass die Begrüßung der Einleitung der Sanierung und eine neutrale Einstellung zur Sanierung nahezu den gleichen Anteil der Antworten einnehmen, aber deutlich über der Zahl der Eigentümer liegt, die die Einleitung der Sanierung ablehnen.

Von den 41 neutralen Einstellungen sehen dennoch 10 Eigentümer Sanierungsbedarf, die restlichen 31 sehen keinen Bedarf. Aus fachlicher Sicht besteht allerdings nahezu durchgehend ein mittleres Sanierungspotenzial, einzelne Gebäude weisen sogar ein hohes Sanierungspotenzial auf.

Somit besteht trotz der Einschätzung der Eigentümer aus fachlicher Sicht ein Sanierungspotenzial.

Bei den Eigentümer/innen, die die Sanierung ablehnen, wurde in der Regel fehlender Sanierungsbedarf angegeben. Bei einzelnen Bauherren resultiert dieser aus bereits durchgeführten (Teil-)Sanierungen. Zwei Eigentümer geben trotz Ablehnung der Sanierung einen Sanierungsbedarf an.

Bei der Verschneidung mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme zeigt sich, dass nur bei zwei der Eigentümer, die eine Sanierung ablehnen, das Gebäude tatsächlich nur geringen

Sanierungsbedarf aufweist. Bei allen anderen ablehnenden Eigentümern besteht aus fachlicher Sicht überwiegend mittleres, teilweise sogar hohes Sanierungspotenzial.

Eine gewisse räumliche Konzentration ablehnender Einstellungen zur Sanierung lässt sich an der Fuldastraße und am Haarweg erkennen. Überwiegend handelt es sich dabei jedoch um „Innenlieger“-Grundstücke, die innerhalb des erforderlichen Sanierungszusammenhangs liegen. Darüber hinaus liegen die Gebäude, deren Eigentümer die Sanierung ablehnen, überwiegend im Überschwemmungsbereich der Nieste und durchweg im Überströmungsbereich zwischen Fulda- und Nieste Aue.

Damit das Sanierungsziel, die Siedlungsstruktur an zunehmende Extremwetterereignisse anzupassen, umgesetzt werden kann, sowie angesichts der festgestellten baulich-energetischen Sanierungsbedarfe, ist eine Einbeziehung auch der Gebäudeeigentümer mit ablehnender Sanierungseinstellung notwendig. Nur unter Anwendung des Sanierungsrechts, insbesondere der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte, kann eine größtmögliche Zielerreichung gewährleistet werden.

Außer Acht gelassen werden sollte auch nicht der Umstand, dass die Sanierung auf einen Zeitraum von 10 Jahren angelegt ist. Innerhalb dieses Zeitraums könnte auch unter Eigentümern, die derzeit die Sanierung wegen nicht erkennbarem Sanierungsbedarf ablehnen die Erkenntnis erwachsen, dass doch Sanierungsbedarf an ihren Gebäuden besteht.

Lediglich in einem Fall treffen Sanierungsablehnung und geringer Sanierungsbedarf zusammen. Dieses Grundstück liegt jedoch mitten im geplanten Sanierungsgebiet ist und von den siedlungsklimatischen Sanierungsbedarfen ebenso betroffen.

Insgesamt betrachtet wird eine Ausnahme der Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet, deren Eigentümer sich ablehnend zur Einleitung der Sanierung geäußert haben, aufgrund der bestehenden Sanierungsbedarfe nicht empfohlen.

2.2 Exkurs: Einbeziehung und Ausschluss von Grundstücke aus Sanierungsgebieten, Umfang der Beteiligung der Betroffenen

Bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes räumt der Gesetzgeber der Gemeinde zunächst einen planerischen Gestaltungsspielraum ein, der wiederum von dem notwendigen Abwägungsgebot zur Beurteilung der Zweckmäßigkeit der Gebietsfestlegung begrenzt wird.

Entscheidend für die Beurteilung der Gebietsabgrenzung sind einerseits die Zwecke und Ziele der Sanierung sowie das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen auf den Grundstücken

Ernst/Zinkahn/Bielenberg schreiben im Kommentar zum Baugesetzbuch § 142 dazu:

„(Rn25) Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in starkem Maße eine planerische Ermessensentscheidung, da die zweckmäßige Durchführung der Sanierung von vielerlei technischen, wirtschaftlichen und soziologischen Erfordernissen abhängt. (Rn 27) Ist das Gebiet insgesamt sanierungsbedürftig, so kommt es auf etwaige Missstände auf den einzelnen Grundstücken nicht an. (Rn 31) Nach Abs. 1 Satz 3 könne einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. (Rn 32) Abgesehen von der Frage der Heranziehung zu den Ausgleichsbeträgen (Anm. Verfasser: entfällt im geplanten Gebiet in Sandershausen wegen vereinfachtem Verfahren), sind nicht betroffene Grundstücke nur solche, auf denen keine städtebaulichen Missstände bestehen und die auch nicht aus Gründen der zweckmäßigen Durchführung der Sanierung in das Gebiet einbezogen werden müssen.“

Fehlender Sanierungsbedarf kann für die Grundstücke, deren Eigentümer die Sanierung ablehnen, a) aufgrund des bestehenden energetischen Sanierungsbedarfs und b) aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und im Überströmungsgebiet ausgeschlossen werden. Die Grundstücke sind somit nicht „nicht betroffen“. Dass die Eigentümer keinen Sanierungsbedarf sehen und daher die Sanierung ablehnen, ist aus fachlicher Sicht kein Grund, die Grundstücke aus dem Gebiet auszunehmen. Hinzu kommt, dass bei einer Laufzeit des Sanierungsgebiets von 10 Jahren die Sanierungsbedarfe des Gebäude höchst wahrscheinlich so weit zunehmen, dass sie auch für den Eigentümer ersichtlich sind und sich im Fall der dann anstehenden Sanierung Ansätze ergeben, die gemeindlichen Sanierungsziele auch auf diesen Grundstücken umzusetzen.

Eine fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer kann zwar die Durchführbarkeit der Sanierung beeinträchtigen. Die Ablehnung durch einzelne Eigentümer erreicht aber in Niestetal nicht dem Umfang, dass das gesamte Sanierungsverfahren nicht durchführbar wäre und somit einer Sanierungssatzung die Grundlage fehlen würde.

Dass auf die Anschreiben zur Auskunftserteilung nur 37% der Eigentümer reagiert haben, stellt für die Rechtswirksamkeit einer Sanierungssatzung prinzipiell kein Problem dar, solange die Gemeinde sich nachweislich um ihre Beteiligung und die Erörterung der geplanten Sanierung bemüht hat. Ernst, Zinkahn, Bielenberg schreiben dazu (Kommentar zum Baugesetzbuch, § 137 Rn. 53): „Unterlässt ein Betroffener, seine Betroffenheit vorzutragen, geht dies zu seinen Lasten, es sei denn, seine Betroffenheit müsse sich der Gemeinde aufdrängen.“ Eine allgemeine Betroffenheit der im Gebiet lebenden und arbeitenden

Menschen wird davon unabhängig in der Abwägung zum öffentlichen Interesse der Sanierung berücksichtigt.

Darüber hinaus wäre nach Ernst, Zinkahn, Bielenberg gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Verletzung der Vorschriften zur Beteiligung der Sanierungsbedürftigen nach § 137 BauGB für die Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung unbeachtlich.

2.3 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der öffentlichen Aufgabenträger

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2015 um Stellungnahme bis zum 12. November 2015 gebeten. Dem Anschreiben lag das energetische Quartierskonzept in digitaler Form bei. Von den 30 angeschriebenen TÖB's antworteten 14.

Keiner der beteiligten Aufgabenträger lehnt die Einleitung der Sanierung ab.

Die Empfehlungen zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen können der folgenden Übersicht entnommen werden.

Von den geäußerten Hinweisen sticht lediglich die Empfehlung der Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel hervor, die neben der Erfassung der Bausubstanz auch eine Erfassung der Brut- und Lebensraumstätten von geschützten Vogelarten empfiehlt, da durch (energetische) Sanierungen auch innerörtlich zum Artenschwund beigetragen wird.

Es wäre zu prüfen, ob dieser Empfehlung im weiteren Planungsverlauf gefolgt werden soll.

**2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §139 BauGB
- Auswertung der Äußerungen -**

Stand 18.04.2016

Lfd. Nr.	Beteiligter TÖB	Stellungnahme eingegangen	
		Ja	Nein
1	Amt für Bodenmanagement	X	
2	Wasser- und Schifffahrtsamt Hann. Münden		X
3	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel	X	
4	Kreisausschuss des Landkreises Kassel	X	
5	Landesamt für Denkmalpflege	X	
6	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie		X
7	RP Kassel	X	
8	Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH		X
9	Zweckverband Raum Kassel	X	
10	IHK Kassel / Marburg	X	
11	Handwerkskammer Kassel	X	
12	Botanische Vereinigung Naturschutz Hessen e. V.		X
13	Bund für Umwelt und Naturschutz		X
14	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e. V.		X
15	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	X	
16	Landesjagdverband Hessen e. V.		X
17	Naturschutzbund Deutschland		X
18	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		X
19	Hessischer Bauernverband e. V.		X
20	Verband Hessischer Fischer e. V.		X
21	E.ON Energie Deutschland e.V.		X
22	E.ON Netze GmbH		X
23	EnergieNetz Mitte GmbH	X	
24	Gascade Gastransport GmbH	X	
25	Niestetal Netz GmbH		X
26	Städtische Werke Netz + Service GmbH	X	
27	Deutsche Post Bauen GmbH		X
28	KVG	X	
29	NVV		X
30	Abwasserverband Losse / Nieste / Söhre	X	

1. Amt für Bodenmanagement		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken - Hinweis auf Anwendungsmöglichkeiten der Umlegung (Sanierungsumlegung) bei Ordnungsmaßnahmen nach den § 45 ff BauGB 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
2. Wasser und Schifffahrtsamt Hann. Münden		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		
3. Hessen Mobil – Straßen-und Verkehrsmanagement Kassel		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis: Maßnahmen zum Handlungsfeld 3 (Verkehr/Mobilität) sind im Vorfeld mit Hessen Mobil abzustimmen 	Dem Hinweis wird gefolgt	
4. Kreisausschuss des Landkreises Kassel		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<p>Fachbereich 63 – Bauen und Umwelt - Fachbereichsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problemaufriss in den fachlichen Zielvorgaben teilweise gegenläufig - Untersuchung der wesentlichen Aspekte und Bewertung dieser hinsichtlich der Zielerfüllung - sachlich begründete Entscheidungen treffen 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gegenläufigkeit in fachlichen Zielvorgaben kann bei einem integrierten Entwicklungskonzept nicht ausbleiben. Im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen erfolgt naturgemäß eine Abwägung der betroffenen Belange.	

<p>Fachbereich 63 – Bauen und Umwelt – Wasser- u. Bodenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Sanierungsgebiet liegt zum Teil in der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (StAnz. 38/197 S. 1553ff). - Die o. g. Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten. - Die Installation einer Erdwärmsonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen (Hinweis auf besondere Verbote und Einschränkungen bei der Installation von Erdwärmesonden in Trinkwasserschutzgebieten) - Bitte um Beifügen von Karten, aus denen man die Straßennamen ohne Lupe lesen kann. Dies erleichtert das Auffinden der Örtlichkeiten, die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlich sind. <p>Fachbereich 63 – Bauen und Umwelt – Naturschutzbehörde</p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen zur Schaffung einer durchgehenden Wegeverbindung bieten die Möglichkeit, durch Aufweitung der Abflussprofile den Hochwasserschutz, das Stadtklima und die Gewässerstruktur im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie zu verbessern. Dies erfordert eine vorausschauende Grundstückspolitik seitens der Gemeinde Niestetal und müsste entsprechend attraktiv für Anlieger und potenzielle Verkäufer gestaltet werden.</p> <p>Bei Gebäudesanierungen, Umnutzungen oder Abriss von Gebäuden muss der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt werden. Gleiches gilt bei Nachverdichtung, Umgestaltung von alten Gärten zu pflegerischen Grünanlagen, Fällung von Bäumen.</p> <p>Dauerhaft oder wiederholt genutzte Brut- und Niststätten an und in Gebäuden von geschützten Arten unterliegen dem Zugriffsverbot des § BNatSchG und sind bei allen Maßnahmen (Abriss, Sanierung, Fassadendämmung) zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmeregelungen sind möglich, im Vorwege mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Empfehlung: Erfassung der Brut- und Lebensraumstätten von geschützten Arten und Berücksichtigung dieser bei der Planung und Umsetzung; Zuhilfenahme eines ökologischen Sachverständigen im gesamten Planungsprozess</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Kartendarstellungen werden vergrößert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt. Bei der weiteren notwendigen Konkretisierung des Maßnahmenkonzepts im Zuge der fortschreitenden Sanierung sowie im Vorfeld von größeren Bau- und Sanierungsmaßnahmen werden Betrachtungen zur Betroffenheit geschützter Arten angestellt. Auf die zu berücksich-</p>	
---	--	--

<p>Fachbereich 220 – Verkehr und Sport, Kreisstraßen</p> <p>Die Kreisstraße 4 „Witzenhäuser Straße“ liegt im Sanierungsgebiet. Die fachtechnische Stellungnahme von Hessen Mobil (als Interessensvertreter des Landkreises Kassel) ist, falls erforderlich, zu berücksichtigen.</p> <p>Fachbereich 220 – Verkehr und Sport, Radverkehr</p> <p>Gem. Vorgaben des Hessischen Verkehrsministeriums soll der Anteil des Radverkehrs bis zum Jahr 2020 auf 15% gesteigert werden. Eine attraktive Radverkehrs-Infrastruktur sollte bei den geplanten Maßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>Es wird um Prüfung gebeten, ob:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Radverkehr bei der geplanten Stadtsanierung zur Reduzierung der verkehrlichen CO2-Emissionen und zur Attraktivierung des Wohnstandortes Niestetal zukünftig ausreichend berücksichtigt und gefördert wird, • die Radfahrer bei den Hauptverkehrsstraßen (außerhalb der 30km/H-Zonen) eine erforderlichen durchgehenden Radfahrstreifen bzw. Schutzstreifen vorfinden, • weitere Radverkehrsanlagen geplant sind und • die Maßnahmenvorschläge des Verkehrsentwicklungskonzeptes 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in die zukünftige Planung miteinfließen. <p>Fachbereich 38 – Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wendepunkte, mindestens die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuwenden.</p>	<p>tigen naturschutzfachlichen Aspekte werden die Bauherren im Zuge der sanierungsrechtlichen Genehmigungen hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausbau der Radinfrastruktur wird in der Gemeinde im Zuge von verkehrlichen Baumaßnahmen laufend geprüft. Zur Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs hat die Gemeinde einen Radverkehrsbeauftragten ernannt (Mitarbeiter des Bauamtes).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
---	--	--

<p>Fachbereich 38 – Landwirtschaft</p> <p>Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe (ein Haupterwerbsbetrieb, zwei Nebenerwerbsbetriebe), die in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen.</p> <p>Fachbereich 40 – Schulen und Bauwesen – Technisches Gebäudemanagement</p> <p>Das Grundstück, auf dem die Sporthalle steht, soll ggf. an die Gemeinde Niestetal veräußert werden. Dazu steht der FB 40 des Landkreises Kassel mit der Gemeinde Niestetal in Kontakt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verdrängung der Betriebe ist im Zuge der Sanierung nicht geplant. Sollte es zu einer Betriebsverlagerung kommen, so kann diese durch Fördermittel wirtschaftlich verträglich gestaltet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5. Landesamt für Denkmalpflege		
<p>Keine Einwände;</p> <p>In Sandershausen sind einzelne Gebäude als Kulturdenkmäler erfasst.</p> <p>Mögliche Zielkonflikte können im Einzelfall bei Maßnahmen an und im Umfeld von Kulturdenkmälern auftreten und sollten durch eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege geklärt werden.</p> <p>Bitte um weiterführende Informationen über die Methodik der Bestandserfassung in Niestetal und die Entwicklung der Zielkonzeption.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Zielkonflikte werden in gemeinsamer Abstimmung gelöst.</p>	
6. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		

7. Regierungspräsidium Kassel

STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<p>Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Grundsätzlichen Bedenken - Hinweis: Teile der Gemarkung Niestetal befinden sich innerhalb der amtlichen festgesetzten Schutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen (Tiefbrunnen 1 und 2 Sandershausen); in den Konzepten fehlen Hinweise darauf - Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen I, II und III / IIIA ist die Errichtung von Erdwärmepumpen nicht zulässig. Verweis auf Erlass des HMUELV vom 31.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) bezgl. der Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden - das geplante Sanierungsgebiet befindet sich in einem „hydrogeologisch und/ oder wasserwirtschaftlich ungünstigem“ Gebiet (Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen, 4. überarbeitete Auflage“ & „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen für die Stadt und den Landkreis Kassel“ des HLUG); der Betrieb einer Erdwärmesonde in diesem Bereich ist erlaubnispflichtig (WHG / HWG). Aufgrund der Einstufung als „hydrogeologisch und/ oder wasserwirtschaftlich ungünstig“ ist zudem eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Erlaubnisverfahrens erforderlich. -Zuständigkeit für Beurteilung und Erlaubniserteilung liegt bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Kassel - Bitte die Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und die Betroffenheit der o. g. Wasserschutzgebiete in die Planunterlagen aufzunehmen - Die der Stellungnahme beigefügte Liste enthält sämtliche Altflächen 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Sanierungsgebiet liegt zum Teil in der Zone IIIA und IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (StAnz. 38/197 S. 1553ff). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Konzept ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in das Konzept eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>für die betroffenen Bereiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die auf einen Altlastenverdacht deuten, müssen dem RP Kassel, Derzernat 31.1 unverzüglich mitgeteilt werden <p>Derzernat 31.3 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken bei Umsetzung folgender Anregungen - Das geplante Sanierungsgebiet Sandershausen befindet sich zum Teil innerhalb der festgestellten Überschwemmungsgebiete der Fulda und der Nieste. Aufgrund dessen bestehen höhere gesetzliche Anforderungen an die Lagerung wassergefährdender Stoffe. - Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen (zB. Heizungsanlagen, Stromversorgung, Öffnungen in Erdgeschossen) sind vor Umsetzung der Sanierung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. - Alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall müssen getroffen werden - Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§76, Abs. 6 WHG), dies ist bei z.B. Neubau oder Erweiterung von Gebäuden zu beachten und eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen (§78, Abs. 3 WHG) - Überschwemmungsgebiete sind in Ihrer Funktion zur Verbesserung der ökologischen Struktur zu erhalten (§78, Abs. 5 WHG), dies sollte bei der Schaffung einer durchgehenden Wegeverbindung entlang der Nieste berücksichtigt werden - Die Herstellung, Beseitigung oder eine wesentliche Umgestaltung eines Gewässers/Ufer bedarf einer wasserrechtlichen Plangenehmigung (§43 Hessisches Wassergesetz) 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf die Lage im Überschwemmungsgebiet wird im Konzept mehrfach eingegangen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle Planungen entlang der Nieste werden rechtzeitig mit dem Landkreis abgestimmt.</p>	
---	---	--

<p>Dezernat 31.5 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</p> <p>Belange werden nicht berührt, keine Hinweise</p> <p>Dezernat 27.1 - Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>- Belange werden nicht berührt, keine Hinweise</p> <p>Dezernat 21.2 - Regionalplanung</p> <p>- Planvorhaben wird begrüßt</p> <p>- Hinweis: Besondere Bestimmungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu beachten. Unbebaute Flächen im Überschwemmungsgebiet sollen von Bebauung freigehalten werden. Belang ist mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Dezernat 34 – Bergaufsicht</p> <p>Belange werden nicht berührt, keine Hinweise</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In den nach Sanierungsgebietsausweisung erforderlichen sanierungsrechtlichen Stellungnahmen für alle Bauvorhaben wird dieser Grundsatz mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>8. Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH</p>		
<p>STELLUNGNAHME IN KURZFORM</p>	<p>VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG</p>	<p>BEHANDLUNG</p>
<p>- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -</p>		
<p>9. Zweckverband Raum Kassel</p>		
<p>STELLUNGNAHME IN KURZFORM</p>	<p>VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG</p>	<p>BEHANDLUNG</p>
<p>Sanierungsvorhaben wird begrüßt; keine Bedenken oder Hinweise</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

10. und 11. IHK Kassel Kassel-Marburg und IHK Kassel

STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<p>- die betroffenen Gewerbetreibenden im geplanten Sanierungsgebiet sollten in die Planung der Maßnahmen und in die Aufstellung des Finanzkonzeptes miteinbezogen werden</p> <p>- Auswahl der Maßnahmen und die Finanzierung müssen in enger Abstimmung mit den Eigentümern entwickelt werden und die Umsetzung muss in einem nachhaltigen, verträglichen und für die Eigentümer wirtschaftlich tragfähigem Maße geschehen. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den Eigentümern ist unerlässlich.</p> <p>- Eine offene Kommunikation und Beteiligung der Betroffenen ist ein wichtiges Mittel, um die Akzeptanz des Vorhabens zu stärken. Unterstützung dabei seitens IHK wird angeboten.</p>	<p>Die Öffentlichkeit, zu der die Gewerbetreibenden gehören, wurden umfassende Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Konzepterstellung eingeräumt. Dazu gehörte auch die Information über die Kosten und die Finanzierung.</p> <p>Aus der übergeordneten und informellen Sanierungsrahmenplanung leitet sich noch nicht ein konkreter Mitfinanzierungsbedarf der Gewerbetreibenden und Eigentümer ab.</p> <p>Die Frage der Kosten und der Finanzierung einzelner konkreter Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der einzelnen Maßnahmenumsetzung. Zu diesem Zeitpunkt werden die konkreten Maßnahmen und ihre Finanzierung individuell mit den betroffenen Eigentümern diskutiert und im Detail abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

12. Botanische Vereinigung Naturschutz Hessen e.V.

STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		

13. Bund für Umwelt und Naturschutz

STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		

14. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.

STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		

15. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<ul style="list-style-type: none">- Bei energetischen Sanierungen von Gebäuden, insbesondere bei leerstehenden Gebäuden, Restbauernhöfen oder älteren Gebäuden, können wertvolle Brutmöglichkeiten verloren gehen.- Besonders betroffen sind Mauersegler, Haus- und Rauchschnalbe, Feld- und Haussperling, Eulen/Schleiereule, Turmfalke.- Ein Monitoring ist nötig, um entsprechende Ersatzmaßnahmen anzubringen (z.B. Nisthilfen, Schnalbenhaus, Niststeine, Einflugschlitzte, etc.)- Bei der Erhaltung des örtlichen Dorfkerns gehört der Schutz dieser Vogelarten dazu.	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Zuge der notwendigen sanierungsrechtlichen Stellungnahmen werden die sanierungswilligen Bauherren auf die zu berücksichtigenden faunistischen Belange hingewiesen.</p>	

16. Landesjagdverband Hessen e.V.

STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		

17. Naturschutzbund Deutschland		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		
18. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		
19. Hessischer Bauernverband e.V.		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		
20. Verband Hessischer Fischer e.V.		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		
21. E.ON Energie Deutschland e.V.		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		

22. E.ON Netze GmbH		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
- KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN -		
23. ErnergieNetz Mitte GmbH		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken - Im Planbereich befinden sich erdverlegte Stromversorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH - Vor Ausführungen von Erdarbeiten sollte Kontakt mit dem Regio Team (Tel. 0561 – 94800) aufgenommen werden, um die genaue Lage der Kabel vor Ort zu messen und zu kennzeichnen. - Bei der Ausführung von Tiefbaumaßnahmen sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. - Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhanden Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. - Stellungnahme ist mit der Energie-Region-Kassel abgestimmt - Bei Änderungen von Straßenbeleuchtungsanlagen, steht die ErnergieNetz Mitte GmbH zu Verfügung. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich von Leitungsverläufen werden mit den Eigentümern und den Versorgungsunternehmen rechtzeitig abgestimmt.</p>	
24. Gascade Gastransport GmbH		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG

<ul style="list-style-type: none"> - Gascade Gastransport GmbH nimmt Stellung auch im Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. - keine Bedenken - Im Plangebiet sind die Anlagen von Gascade und der o. g. Betreiber von keinerlei Beeinträchtigung betroffen - Ob sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber im Plangebiet befindet, muss gesondert ermittelt werden. Gascade kann nur Auskunft über Ihre Leitungen und der der o.g. Betreiber geben. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	
25. Niestetal Netz GmbH		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
-KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN-		
26. Städtische Werke Netz + Service GmbH		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<ul style="list-style-type: none"> - Sollte die Städtische Werke Netz + Service GmbH Betreiber der Netze werden, wird von einem Sanierungsbedarf ausgegangen. - konkrete Angaben zur Netzsanierung können nicht gemacht werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
27. Deutsche Post Bauen GmbH		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
-KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN-		

28. KVG		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<ul style="list-style-type: none"> - keine Anregungen oder Bedenken - Bitte um weitere Beteiligung 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	
29. NVV		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
-KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN-		
30. Abwasserverband Losse / Nieste / Söhre		
STELLUNGNAHME IN KURZFORM	VORSCHLAG ZUR BEHANDLUNG	BEHANDLUNG
<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken - Hinweis: Geplante Maßnahmen wie z.B. Umgestaltung von Straßenraum im unmittelbarem Bereich der Verbandsanlagen sollten im Einzelfall abgestimmt werden 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	

3 Auswirkungen der Sanierung und Abwägung der Belange

3.1 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung und Erstellung eines Sozialplans

Im Folgenden werden mögliche nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen betrachten in Bezug auf:

- die persönlichen Lebensumstände sowie den sozialen Bereich

Bei der geplanten Sanierung handelt es sich um eine erhaltende Bestandssanierung. Die Notwendigkeit für Bewohner, im Zuge der Sanierung vorübergehend oder zeitweise die Wohnung verlassen zu müssen, kann im Sanierungsgebiet Sandershausen nur in Einzelfällen auftreten, wenn es um eine Neubebauung einzelner Bestandsgrundstücke gehen sollte. Diese Fälle wären zunächst dahingehend zu betrachten, ob es in den Gebäuden vermietete Mietwohnungen gibt oder ob diese Wohnungen leer stehen oder ob es sich bei dem Vorhaben um den ausschließlich selbst genutzten Ersatzneubau eines Eigentümers handelt.

Nur zwei der Grundstücke, für die eine bauliche Neuordnung angestrebt wird, sind vom Bautyp her als Mietwohnungsgebäude einzustufen, die jedoch derzeit bereits teilweise leer stehen. Angesichts des baulichen Zustands dieser Immobilien könnte es sein, dass sie zum Zeitpunkt einer Neuordnung bereits völlig leer stehen.

Da es um eine erhaltende Bestandssanierung handelt und Umsiedlungen weder erkennbar notwendig noch vorgesehen sind, sind durch die Sanierung auch keine negativen Auswirkungen auf die sozialen Kontakte der im Gebiet lebenden Personen erkennbar.

- den wirtschaftlichen Bereich

Die energetische Sanierung zielt darauf ab, durch die Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude die mit einer Sanierung zwangsläufig verbundenen Umlegungen der Sanierungskosten, die zu einer Erhöhung der Kaltmiete führen, auszugleichen, in dem die Wohnnebenkosten (hier die Energiekosten) gesenkt werden. Zusammengefasst wird dieser Ansatz unter dem Schlagwort der warmmietenneutralen Sanierung.

Rechnerisch häufig erreichbar, ist eine warmmietenneutrale Sanierung in der Praxis die Ausnahme, da sie von vielfältigen Faktoren abhängt, die teilweise durch den Bauherren nicht

beeinflussbar sind (z.B. Energiepreisentwicklung, Nutzverhalten der Mieter / Rebound Effekt).

Das Mietrecht kennt bereits zahlreiche Ansätze, um eine übermäßige Belastung von Mietern durch Mieterhöhungen im Zuge von Sanierungen zu vermeiden. Üblicherweise sind diese Instrumente ausreichend. Lediglich in Wohnlagen mit ausgeprägt sozial und finanziell schwacher Mieterschaft kann es trotzdem zu wirtschaftlichen Notlagen kommen.

Im Sanierungsgebiet Sandershausen ist eine entsprechende Klientel, die durch Sanierungsmaßnahmen in ihren wirtschaftlichen Verhältnissen bedroht ist, nicht erkennbar.

Neben den wirtschaftlichen Auswirkungen durch Mieterhöhungen können sich für Gebäudeeigentümer durch die Sanierung von Straßen und Wegen nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben, wenn Erschließungsbeiträge erhoben werden sollten, was im vereinfachten Sanierungsverfahren möglich ist.

Die Umgestaltung von Straßen und Wegen im Zuge der Sanierung bringt für die Anlieger gleichzeitig auch eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse mit sich, was sich positiv auf die Nutzbarkeit der Grundstücke sowie auf die Wohn- und Lebensverhältnisse auswirkt. Darüber hinaus muss jeder Eigentümer - unabhängig von der Stadtsanierung – damit rechnen, anteilig zur Finanzierung von Erschließungsanlagen herangezogen zu werden. Eine solche Pflicht trifft keinen Hauseigentümer unvorbereitet. Nichtsdestotrotz besteht in solchen Fällen die Möglichkeit, durch individuelle Zahlungsvereinbarungen zwischen Eigentümern und Gemeinde bei Bedarf nicht vertretbare wirtschaftliche Härten abzufangen.

Nach Baugesetzbuch ist die Gemeinde verpflichtet, auch während des Umsetzungsprozesses der Sanierung laufend die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Sanierung zu beobachten. Im Fall erkennbarer negativer Auswirkungen wird ein Sozialplan erstellt, der Wege zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen aufzeigt. Zusätzlich können nachteilige Auswirkungen durch den Einsatz von Fördermitteln gemildert oder beseitigt werden.

3.2 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen haben sich folgende **private Belange** herauskristallisiert, die es bei der Einleitung der Sanierung zu berücksichtigen gilt:

- Beschränkung der wirtschaftlichen und gestalterischen Freiheiten des privaten Eigentums durch Genehmigungspflichten
- Einschränkung des privaten Grundstücksverkehrs
- Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustands
- das Interesse an der weiteren baulichen Ausnutzung des Grundstücks
- Erweiterungsabsichten von Gewerbebetrieben

Die öffentlichen Belange finden einerseits ihren Ausdruck im Gestaltungswillen der Gemeinde, der sich in den Sanierungszielen manifestiert. Andererseits hat die Beteiligung der Behörden Belange hervorgebracht, die es zu berücksichtigen gilt. Die Abwägung der öffentlichen Belange findet sich weiter oben unter Pkt. 2.4.

Die Abwägung des öffentlichen Interesses der Sanierung und der Gebietsabgrenzung, resp. der Einbeziehung oder dem Ausschluss von Grundstücken, deren Eigentümer die Sanierung ablehnen, findet sich weiter oben.

Im Folgenden geht es um die Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen.

An öffentlichen Belangen, bei denen es zu Kollisionen mit privaten Belangen kommen könnte, wurde ermittelt:

- Klimaschutz durch
 - Energieeinsparung / Reduktion CO₂-Emission durch Gebäude- und Anlagensanierung
 - Erhalt der nicht überbauten Freiräume
 - Anpassung der Siedlungsstruktur an die Folgen Klimawandel
- Grundwasserschutz durch Ausschluss grundwassergefährdender Stoffe
- Beseitigung der Funktions- und Substanzschwäche der Bausubstanz
- Erhalt des historischen Ortsbildes
- Schutz der faunistischen Artenvielfalt in den Sanierungsgebieten

Folgende Konfliktpunkte zwischen privaten und öffentlichen Belangen konnten zum derzeitigen Zeitpunkt identifiziert werden:

- Beschränkung der wirtschaftlichen und gestalterischen Freiheiten des privaten Eigentums durch Genehmigungspflichten vs. Energieeinsparung / Reduktion CO₂-Emission

durch Gebäude- und Anlagensanierung und Beseitigung der Funktions- und Substanzschwäche der Bausubstanz sowie Erhalt des historischen Ortsbildes

Einer der wesentlichen Konfliktpunkte zwischen privaten und öffentlichen Interessen, der sich in der bisherigen Diskussion gezeigt hat, ist die Vermutung, dass mit Erlass der Sanierungssatzung der private Grundstücksverkehr erheblich eingeschränkt wird und Eigentümern die wirtschaftliche Verwertung ihres Grundstücks verwehrt wird.

Diese Befürchtung ist insofern gegenstandslos, als das im geplanten vereinfachten Sanierungsverfahren keine Kaufpreisprüfung stattfindet. Käufer und Verkäufer sind daher frei in der Preisfindung und nicht an gutachtliche Begrenzungen des Kaufpreises gebunden. Genehmigungspflichtig ist nur der Kaufvertrag an sich.

Eine Versagung der Genehmigung ist nur möglich, wenn der Vorgang oder das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.

Da die Ziele der Sanierung gerade zu Beginn des Verfahrens noch wenig konkret sein können, ist die Gemeinde ohnehin in der Pflicht, jeden Einzelfall mit dem Bauherren abzustimmen und nach tragbaren Lösungen zu suchen. Das Gebot der Abwägung öffentlicher und privater Belange ist dabei zu beachten.

Ganz allgemein ist jedoch ein Grundstückseigentümer verpflichtet, die durch die Sanierung hervorgerufenen Beschränkungen hinzunehmen¹.

Sollte es für einen Eigentümer aufgrund einer Versagung einer Genehmigung jedoch wirtschaftlich unzumutbar sein, das Grundstück zu behalten, kann er von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks und die Zahlung einer entsprechenden Entschädigung verlangen.

Durch das erwähnte Abstimmungserfordernis sowie in letzter Konsequenz durch das mögliche Übernahmeverlangen sind Bauherren im Rahmen der Sanierung vor negativen wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Genehmigungsvorbehalte geschützt.

Auch hinsichtlich der Befürchtung von Bauherren, in gestalterischen Fragen durch die Sanierung in der freien Entscheidung über Gebühr beschränkt zu sein, sind diese durch die notwendige Abstimmung zwischen Bauherren und Gemeinde im Rahmen der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung geschützt.

¹ Ernst, Zinkahn, Bielenberg: Baugesetzbuch Kommentar, § 145 Rn. 69

Da die Gemeinde Niestetal keine Gestaltungssatzung hat, aus der ausdrücklich hervorgeht, was die in den Sanierungszielen erwähnte „ortsbildgerechte Bebauung“ konkret bedeutet besteht für die Gemeinde die Notwendigkeit, jeden Einzelfall in Bezug zur örtlichen Umgebung zu betrachten und zu behandeln. Damit bestehen für den Bauherren die Möglichkeiten, eigene Gestaltungsvorstellungen einzubringen.

- das Interesse an der weiteren baulichen Ausnutzung des Grundstücks / Erweiterungsabsichten von Gewerbebetrieben vs. der Erhalt der nicht überbauten Freiräume

In Gebieten ohne Bebauungsplan regelt sich die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen nach § 34 BauGB. Beurteilungsmaßstab ist die rückwärtige Baugrenze, wie sie durch die umgebende Bebauung vorgegeben wird. Abweichungen sind möglich, bedürfen aber der Abstimmung im Einzelfall insbesondere im Hinblick auf nicht erwünschte Vorbildwirkungen für weitere Grundstücke.

Insbesondere bei Erweiterungsabsichten bestehender Gewerbebetriebe sieht der § 34 BauGB die Möglichkeit für Abweichungen von der Vorschrift der städtebaulichen Einfügung vor. Jedoch dürfen auch diese keine negativen Vorbildwirkungen entfalten und bedürfen daher in besonderer Weise der Abstimmung.

Der Wunsch nach weiterer baulicher Ausnutzung der Grundstücksfläche wird einerseits unabhängig von der Stadtsanierung durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung beschränkt. Andererseits hat die Beteiligung der Behörden in Sandershausen den Hinweis auf den besonders schutzwürdigen Belang des Hochwasserschutzes ergeben. Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung weist darauf hin, dass die Freihaltung bisher unbebauter Grundstücksflächen im Überschwemmungsbereich als besonders gewichtiger Belang in die Abwägung einzustellen ist. Der Einwand schließt eine Überbaubarkeit im Einzelfall nicht aus, weist aber auf den erforderlichen Abwägungs- und Abstimmungsprozess hin.

Insofern stehen dem Belang der baulichen Ausnutzung der Grundstücke mit der Sanierung keine höheren planerischen Anforderungen gegenüber, als auch ohne Sanierungsverfahren gelten würden.

In Sandershausen birgt eine zusätzliche Überbauung neben der Vernichtung von Retentionsfläche die Gefahr der Zerstörung des siedlungsklimatisch wichtigen Überströmbereichs zwischen Nieste- und Fulda Aue. Aufgrund der Bedeutung dieses Überströmbereichs für die

Frischluf़tversorgung im Kasseler Osten kann hier klar ein übergeordneter öffentlicher Belang erkannt werden, diesen Bereich zu erhalten. Das private Verlangen nach weiterer baulicher Ausnutzung des Grundstücks muss daher in jedem Fall intensiv auf seine Auswirkungen auf die Luftströmungsverhältnisse hin und gegenüber dem Belang der Aufrechterhaltung der Frischluf़tversorgung für Teile des Kasseler Ostens beurteilt werden. Insbesondere werden dabei die Frage der Notwendigkeit und der möglichen Anpassung des Bauvorhabens zu thematisieren sein.

4 Begründungen zur Verfahrenswahl

4.1 Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum.

Die Gemeinde **muss** die Anwendung der Regeln zur sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung / Ausgleichsbetrag nach den §§ 152 bis 156a BauGB **ausschließen**, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

Sie **muss** die Vorschriften aber wiederum **anwenden**, wenn sie für die Durchführung notwendig sind, oder wenn ihr Ausschluss die Durchführung erheblich erschwert.

Die Beurteilung, ob die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sind hängt von der Art der geplanten Maßnahmen und der dadurch anzunehmenden Auswirkung auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung der Grundstücke ab.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten wenn:

- die Grundstücke eine Qualitätsverbesserung erfahren
- planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen ermöglicht werden
- störende Nutzungen beseitigt werden
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden
- bei Brachflächensanierungen

- bei der Änderung des Erschließungszustandes v. a. durch funktionsgerechte Erschließungsanlagen und Verbesserung des Erschließungszustandes der einzelnen Grundstücke (Anlage neuer Straßen und Wege)

Keine oder nur geringe Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten bei:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Gesamtaufgaben, bei denen es vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums geht

Fazit Verfahrenswahl

Unter der Maßgabe, dass im Fokus der Sanierung in Niestetal vor allem Maßnahmen an Gebäuden stehen, ist aufgrund der dadurch nicht oder nur in geringem Maß ausgelösten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich.

Es ist daher das **vereinfachte Sanierungsverfahren** anzuwenden!

4.2 Begründung der Anwendung der Genehmigungsvorbehalte

Zur erfolgreichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und zur Bewältigung der absehbaren städtebaulichen Umbruchsprozesse in Folge des demografischen Wandels ist die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB für das Sanierungsgebiet Niestetal-Sandershausen notwendig.

Die Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 ist erforderlich, um Einfluss auf die Durchführung von baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen und die Berücksichtigung energetischer und klimaschützender Belange dabei zu gewährleisten.

Die Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 mit der Genehmigungspflicht von Kaufverträgen ist erforderlich, weil Eigentumsübergänge in der Regel die günstigsten Momente für die Durchführung energetischer und baulicher Sanierungen sind und die Gemeinde diese Momente zur Erreichung ihrer Sanierungsziele als Beratungsanlässe nutzen muss.

5 Kosten und Finanzierungsübersicht

In der nachfolgenden Übersicht werden die Kosten in der Gliederung des Antrags für die Aufnahme in den Stadtumbau dargestellt. Diese Übersicht stellt eine Weiterentwicklung der Kostenübersicht aus dem energetischen Quartierskonzept dar mit dem Fokus auf die nach Sanierungs- und Städtebauförderrecht förderfähigen Maßnahmen.

In Anlehnung an die Leitlinien des Landes Hessen zum Programm Stadtumbau wird von einem Förderzeitraum von 10 Jahren ausgegangen. Dementsprechend würde der Durchführungszeitraum der Sanierung auf die gleiche Frist festgesetzt werden.

Mit Zuwendungsbescheid vom 17. Oktober 2016 wurde der Ortskern Sandershausen in den Grenzen des geplanten Sanierungsgebiets in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Damit stehen der Gemeinde umfangreiche Fördermittel von Bund und Land zur Verfügung, die, kombiniert mit den erforderlichen kommunalen Eigenmitteln, für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden sollen.

Im Sanierungsgebiet stehen neben den Mitteln der Städtebauförderung zusätzlich auch öffentliche Fördergelder (Kredite und nicht rückzahlbare Zuschüsse) der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW oder des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA für die Durchführung von privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Finanzierung der Sanierung als wesentliches Kriterium ihrer Durchführbarkeit kann daher als gesichert angesehen werden.

Kosten und Finanzierungsübersicht Sandershausen			Gesamtkosten über 10 Jahre	Finanzierung						
				Städtebauförderung				sonstige kommunale Mittel	Zuschüsse Dritter	Mittel Privater
				"Förderquote"	Städtebauförder mittel	Anteil Bund/Land	Anteil Kommune			
Projekte										
I.	Vorbereitung der Maßnahmen	295.000 €								
	<i>Untersuchungen und Planungen</i>									
	1. Vorbereitende Untersuchung	5.000 €	100%	5.000€	3.333 €	1.667 €	0 €	0 €	0 €	
	2. ISEK /Entwicklungskonzept/Städtebauliche Rahmenplanung	60.000 €	100%	60.000€	40.000 €	20.000 €	0 €	0 €	0 €	
	3. Sozialplan	10.000 €	100%	10.000€	6.667 €	3.333 €	0 €	0 €	0 €	
	4. Evaluation	10.000 €	100%	10.000€	6.667 €	3.333 €	0 €	0 €	0 €	
	5. Abschlussbericht	10.000 €	100%	10.000€	6.667 €	3.333 €	0 €	0 €	0 €	
	<i>Förderung der Baukultur</i>									
	2. Wettbewerbe	200.000 €	50%	100.000 €	66.667 €	33.333 €	100.000 €	0 €	0 €	
II.	Steuerung	520.000 €								
	<i>Örtliche Steuerungsstrukturen</i>									
	1. Stadtteilmanagement	0 €	100%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Stadtumbaumanagement *	350.000 €	100%	350.000 €	233.333 €	116.667 €	0 €	0 €	0 €	
	2. Lenkungsgruppe	20.000 €	100%	20.000 €	13.333 €	6.667 €	0 €	0 €	0 €	
	<i>Landesweite Steuerungsstrukturen</i>									
	1. Kompetenzzentrum Stadtumbau in Hessen	150.000 €	100%	150.000 €	100.000 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €	
III.	Vergütung für Beauftragte	70.000 €								
	<i>Sanierungsträger</i>									
	1. Treuhänder									
	<i>Andere Beauftragte</i>									
	1. Planungen, Gutachten,	70.000 €	100%	70.000 €	46.667 €	23.333 €	0 €	0 €	0 €	
IV.	Öffentlichkeitsarbeit	70.000 €								
	1. Bürgerworkshop / Bürgerversammlungen	20.000 €	100%	20.000 €	13.333 €	6.667 €	0 €	0 €	0 €	
	2. Presse/Drucksachen / Publikationen	50.000 €	100%	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	0 €	
V.	Grunderwerb	500.000 €								

Kosten und Finanzierungsübersicht Sandershausen			Gesamtkosten über 10 Jahre	Finanzierung						
				Städtebauförderung				sonstige kommunale Mittel	Zuschüsse Dritter	Mittel Privater
				"Förderquote"	Städtebauförder mittel	Anteil Bund/Land	Anteil Kommune			
Projekte										
	<i>Erwerb von Grundstücken</i>									
1.	Straßen- und Platzflächen		350.000 €	100%	350.000 €	233.333 €	116.667 €	0 €	0 €	
	<i>Kosten des Zwischenerwerbs</i>									
1.	Flurstück		150.000 €	Zwischenfinan zierung für max. 5 Jahre	150.000 €	100.000 €	50.000 €	0 €	0 €	
VI.	Ordnungsmaßnahmen		2.280.000 €							
	<i>Bodenordnung</i>									
1.	Katastervermessung		75.000 €	100%	75.000 €	50.000 €	25.000 €	0 €	0 €	
2.	Grundbucheintrag		75.000 €	100%	75.000 €	50.000 €	25.000 €	0 €	0 €	
	<i>Freilegung von Grundstücken</i>									
1.	Teilabbruch Schule		250.000 €	unrentierliche Kosten	250.000 €	166.667 €	83.333 €	0 €	0 €	
2.	Abbruch Turnhalle		150.000 €	unrentierliche Kosten	150.000 €	100.000 €	50.000 €	0 €	0 €	
3.	4 Geschäftsgebäude bei altem Rathaus		160.000 €	unrentierliche Kosten	160.000 €	106.667 €	53.333 €	0 €	0 €	
4.	Abbruch von 20 weiteren Gebäuden (pauschal)		800.000 €		800.000 €	533.333 €	266.667 €	0 €	0 €	
	<i>Umzug von Bewohnern und Betrieben</i>									
1.	Entschädigung laut Sozialplanes § 180 BauGB		100.000 €	100%	100.000 €	66.667 €	33.333 €	0 €	0 €	
2.	Entschädigung bei Aufhebung Miet- und Pachtverhältnisse § 185 BauGB		50.000 €	100%	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	
3.	Härteausgleich § 181 BauGB		120.000 €	100%	120.000 €	80.000 €	40.000 €	0 €	0 €	
4.	Unterbringung in Zwischenunterkünften		50.000 €	100%	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	
5.	Entschädigungen für umzugsbedingte Nachteile und Rechtsverluste		50.000 €	100%	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	
	<i>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</i>									
1.	Aufwendungen nach § 150 BauGB		200.000 €	100%	200.000 €	133.333 €	66.667 €	0 €	0 €	
2.	Ausgaben nach § 146 (3) BauGB		0 €	100%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

Kosten und Finanzierungsübersicht Sandershausen			Gesamtkosten über 10 Jahre	Finanzierung						
				Städtebauförderung				sonstige kommunale Mittel	Zuschüsse Dritter	Mittel Privater
				"Förderquote"	Städtebauförder mittel	Anteil Bund/Land	Anteil Kommune			
3.	Entschädigungen ohne Gegenwert	50.000 €	100%	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	0 €	
4.	Ausgaben Härteausgleich § 181 BauGB	50.000 €	100%	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	0 €	
5.	Sonstige Kosten zur Verwirklichung Sozialplan	20.000 €	100%	20.000 €	13.333 €	6.667 €	0 €	0 €	0 €	
6.	Sonstige Massnahmen zur Durchführung der Baumassnahmen	30.000 €	100%	30.000 €	20.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €	
7.	Kosten Bereitstellung Flächen und Durchführung Massnahmen § 1a (3) BauGB	50.000 €	100%	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	0 €	
VII.	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	3.100.000 €								
	<i>Änderung vorhandener Erschliessungsanlagen incl. Oberflächenentwässerung</i>									
1.	Auf der Insel	500.000 €	75% KAG Beiträge	125.000 €	83.333 €	41.667 €	0 €	0 €	375.000 €	
2.	Hannoversche Straße	1.000.000 €	25% KAG Beiträge	750.000 €	500.000 €	250.000 €	0 €	0 €	250.000 €	
3.	Lange Straße	500.000 €	75% KAG Beiträge	125.000 €	83.333 €	41.667 €	0 €	0 €	375.000 €	
4.	Schillingsgasse	500.000 €	75% KAG Beiträge	125.000 €	83.333 €	41.667 €	0 €	0 €	375.000 €	
5.	Am Brückenhof	300.000 €	75% KAG Beiträge	75.000 €	50.000 €	25.000 €	0 €	0 €	225.000 €	
6.	Werner-Gasse	300.000 €	75% KAG Beiträge	75.000 €	50.000 €	25.000 €	0 €	0 €	225.000 €	
VIII.	Wohnumfeldmaßnahmen	1.500.000 €								
	<i>öffentlich</i>									
1.	Auf der Insel	150.000 €	100%	150.000 €	100.000 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €	
2.	durchgehender Weg entlang der Nieste	150.000 €	100%	150.000 €	100.000 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €	
3.	Schulhof	250.000 €	100%	250.000 €	166.667 €	83.333 €	0 €	0 €	0 €	
4.	Renaturierung und Hochwasserschutz Nieste	750.000 €	nachrangiger Anteil Städte- bauförderung	100.000 €	66.667 €	33.333 €	200.000 €	450.000 €	0 €	

Kosten und Finanzierungsübersicht Sandershausen			Gesamtkosten über 10 Jahre	Finanzierung						
				Städtebauförderung				sonstige kommunale Mittel	Zuschüsse Dritter	Mittel Privater
				"Förderquote"	Städtebauförder mittel	Anteil Bund/Land	Anteil Kommune			
		unbekannte weitere Maßnahmen	200.000 €	100%	200.000 €	133.333 €	66.667 €	0 €	0 €	0 €
		<i>privat</i>								
	1.	Freiflächengestaltung (Hofentsiegelungen und -gestaltungen)	0 €	100%	0 €					
IX.		Neubau von Gebäuden	7.800.000 €							
		<i>Wohngebäude</i>								
	1.	Ersatzbauten nach Abbruch	3.500.000 €	Kosten verursacht durch Programmzielsetzung und Unrentierlichkeit	200.000 €	133.333 €	66.667 €	0 €	0 €	3.300.000 €
		<i>Gemeinbedarfseinrichtungen</i>								
	1.	z.B. Neubau verlagerte Turnhalle	4.300.000 €	nachrangiger Anteil Städtebauförderung	100.000 €	66.667 €	33.333 €	0 €	4.200.000 €	0 €
		<i>Sonstige (Folgeeinrichtungen)</i>								
	1.									
X.		Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	4.000.000 €							
		<i>Wohngebäude (z.B. über lokales Anreizprogramm)</i>								
	1.		3.000.000 €	unrentierliche Kosten	900.000 €	600.000 €	300.000 €	0 €	200.000 €	1.900.000 €
		<i>Gemeinbedarfseinrichtungen (incl. Grün- und Freiflächen sowie Stellplätzen)</i>								
	1.	ggf. Betreuungsschule	1.000.000 €	100%	1.000.000 €	666.667 €	333.333 €	0 €		0 €
		<i>Sonstige (Folgeeinrichtungen incl. Grün- und Freiflächen sowie Stellplätzen)</i>								
	1.									

Kosten und Finanzierungsübersicht Sandershausen			Gesamtkosten über 10 Jahre	Finanzierung						
				Städtebauförderung				sonstige kommunale Mittel	Zuschüsse Dritter	Mittel Privater
				"Förderquote"	Städtebauförder mittel	Anteil Bund/Land	Anteil Kommune			
Projekte										
XI.	Zwischennutzung	150.000 €								
	<i>Gebäude</i>									
	1. Grundstück ...	50.000 €	Einzelgeneh- migung	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	0 €	
	<i>Freiflächen</i>									
	1. Grundstück ...	50.000 €	Einzelgeneh- migung	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	0 €	
	<i>Abbruchmassnahmen</i>									
	1. Grundstück ...	50.000 €	Einzelgeneh- migung	50.000 €	33.333 €	16.667 €	0 €	0 €	0 €	
XII.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	200.000 €								
	1. Anderweitige Unterbringung Firma ...	100.000 €	Fachgutachten	100.000 €	66.667 €	33.333 €	0 €	0 €	nicht bezifferbar	
	2. Wesentliche Änderung baulicher Anlagen Firma ...	100.000 €	Fachgutachten	100.000 €	66.667 €	33.333 €	0 €	0 €	nicht bezifferbar	
XIII	Anreizprogramm	16.800.000 €								
	1. Anreizprogramm "energetische Sanierung"	16.800.000 €		2.400.000 €	1.600.000 €	800.000 €	0 €	3.200.000 €	11.200.000 €	
XIV	Verfügungsfonds			0 €						
	1.									
		37.285.000 €	SUMME:	10.710.000 €	7.140.000 €	3.570.000,00 €	300.000,00 €	8.050.000,00 €	18.255.000 €	

6 Sanierungssatzung Sandershausen mit Gebietsabgrenzung

Satzung der Gemeinde Niestetal über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Sandershausen“ im vereinfachten Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618), in ihrer Sitzung vom XXXX folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Sandershausen“ beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Diese sind in der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB dokumentiert, die auf dem energetischen Quartierskonzept für Sandershausen basiert. Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 30 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Sandershausen“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Gemeinde vom 08.03.2016 abgegrenzten Fläche. Die Gebietsabgrenzung erfolgt nach den amtlichen Katastergrenzen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

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

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB wird ausgeschlossen.

Die Sanierung ist innerhalb von 10 Jahren durchzuführen.

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Niestetal, den

DER GEMEINDEVORSTAND

DER GEMEINDE NIESTETAL

(Siegel)

Siebert
Bürgermeister

Hinweise:

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Niestetal unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

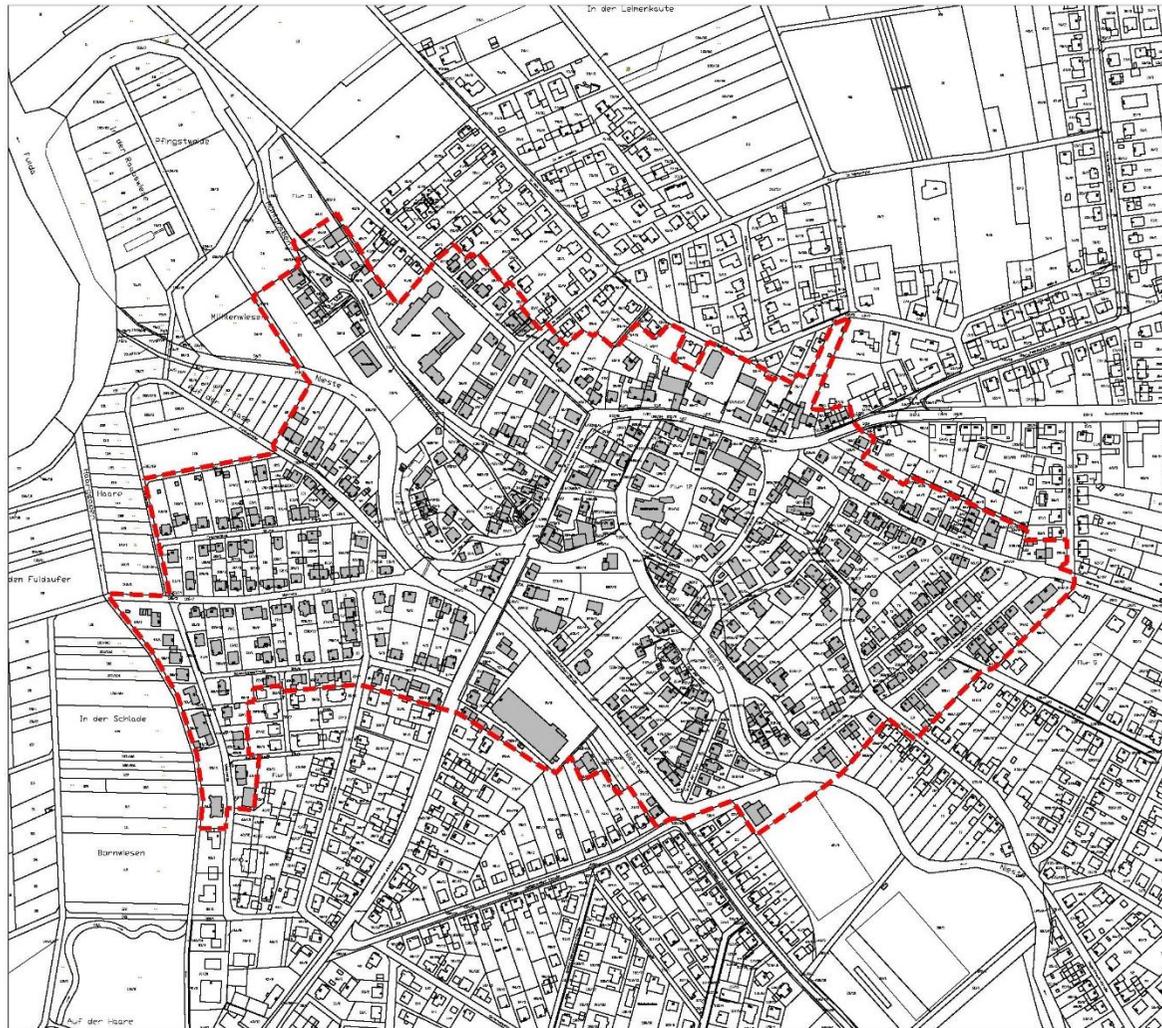
Die einschlägigen sanierungsrechtlichen Vorschriften sowie der Lageplan gem. § 1 können während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung im Fachbereich Bauen, Umwelt, Liegenschaften, Heiligenröder Str. 70, Zimmer Nr. 1.06 von jedermann eingesehen werden.

Anlage: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortskern Sandershausen“



Energetische Quartiersentwicklung Niestetal

OT Sandershausen



 Sanierungsgebiet



NH ProjektStadt EINE RANGE DER UMSCHNITTENGRUPPE
SCHWARZBAU, HANNOVER & LEHRKÖPPEL
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsgesellschaft (Hessen mbH)
Wolffschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

