



**SV/FD3/001/2022**

**Sitzungsvorlage**

öffentlich

**Sanierungsgebiet "Willenberg/Lüderstraße"  
- Verlängerung der Sanierungssatzung**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 31.05.2022	Verfasser: Fischer, Katharina
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
23.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
04.07.2022	Verwaltungsausschuss	
06.07.2022	Rat	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Diepholz beschließt für die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Willenberg/Lüderstraße“ vom 17.12.2008 gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Verlängerung der Frist für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bis zum 31.12.2030.

**Sachverhalt:**

Für die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Willenberg/Lüderstraße“ vom 17.12.2008, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landkreises Diepholz am 02.02.2009, wurde ein Durchführungszeitraum der Sanierung von 15 Jahren festgelegt. Vorausschauend ist festzustellen, dass wesentliche Sanierungsziele nicht bis Februar 2024 erreicht werden. Der § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum zu verlängern.

Seit 2009 befindet sich die Stadt Diepholz mit dem Sanierungsgebiet „Willenberg/Lüderstraße“ im Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“. Die Programmziele bestehen darin, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in dem Gebiet zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. An dem Förderprogramm beteiligt sind finanziell der Bund, das Land Niedersachsen und die Stadt Diepholz selbst mit entsprechenden Anteilen. Durch die Satzung und die Förderung gilt einerseits das besondere Städtebaurecht während der Sanierung, andererseits ist aber auch der Einsatz der Fördermittel begründet und abgesichert.

Die Maßnahmen für das Sanierungsgebiet wurden im gebietsbezogenen Entwicklungskonzept im Jahr 2012 festgeschrieben und werden seitdem sukzessive umgesetzt. In Abstimmung mit den politischen Gremien und dem Sanierungsbeirat wurde der Maßnahmenkatalog im Jahr 2014 und 2017 aktualisiert, da sich Veränderungen im Hinblick auf die für eine Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen ergeben haben. Im Jahr 2020 erfolgte eine Ergänzung hinsichtlich klimarelevanter Aspekte mit den Schwerpunkten Klimaschutz, Klimaanpassung und Grüne Infrastruktur.

Im Zuge der Durchführung der Sanierung konnten bereits folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Abriss Gebäude ehemaliges Europahotel
- Herstellung eines barrierefreien Weges durch den Stadtteil
- Herstellung von Wegeverbindungen
- Erneuerung der Straße Willenberg südlich des Kreuzungsbereiches Postdamm
- Erneuerung der Moorstraße (Lüderstraße bis Willenberg)
- Spiel- und Quartiersplatz „Regenbogenland“
- Erneuerung der Spielplätze am Vossen Reitweg und am Mühlenkamp
- Neubau des Stadtteilhauses
- Quartiersmanagement
- Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen am Mühlenkamp (Multifunktionsraum, Umkleidekabinen)
- Aufwertung der Freifläche nördlich der Mühlenkampschule / Schaffung Bolzplatz als Kunstrasenplatz
- Förderung privater Maßnahmen (Modernisierung von Gebäuden)
- Vorbereitender Grunderwerb

Zur Erreichung des Sanierungszieles sind noch weitere Maßnahmen geplant bzw. befinden sich schon in der Vorbereitung:

- Erneuerung der Möldersstraße
- Erneuerung der Straße Willenberg nördlich Postdamm
- Erwerb von Grundstücken (Grunderwerb Spiel- und Sportfläche)
- Förderung der Modernisierung von Wohngebäuden
- Herstellung einer Wegebeziehung zwischen Moorstraße und Von-Hünefeld-Straße

Nicht alle Maßnahmen können auf Grund der stark gestiegenen Baupreise sowie der starken Kapazitätsauslastung in der Baubranche bis Februar 2024 umgesetzt werden. Im Mai 2022 ist der Ausbau der Möldersstraße gestartet, der im II. Quartal 2023 abgeschlossen sein soll. Der Grunderwerb einer Spiel- und Sportfläche soll im 2. Halbjahr 2023 abgewickelt werden. Im Frühjahr 2025 soll der Ausbau des Willenbergs nördlich Postdamm starten. Für potenzielle Modernisierungsmaßnahmen und Wegeverbindungen sind Gespräche mit privaten Grundstückseigentümer zu führen. Nach Abschluss der Maßnahmen bzw. zum Ende der Sanierung sind Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern zu erheben. Auf Grund des erhöhten Finanzierungsbedarfes und dafür ebenso benötigter Eigenmittel der Stadt sowie als Folge aus der Corona-Krise und weiterer zu erwartender Unwägbarkeiten ist eine Verlängerung der Gültigkeit der Sanierungssatzung notwendig.

Durch eine Verlängerung soll weiterhin die Möglichkeit genutzt werden, Städtebauförderungsmittel einzuwerben und für Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einsetzen zu können. Für die Grundstückseigentümer bleibt die Notwendigkeit zur Beantragung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen für die Eigentümer bestehen. Weiterhin sind auch Veräußerungen, Bestellungen von belastenden Rechten, schuldrechtliche Verträge, Teilungen etc. von Grundstücken sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig. Die Verlängerung der Sanierungsfrist bietet den betroffenen Privaten den Vorteil, dass weiterhin Zuschüsse für bestimmte Maßnahmen und steuerliche Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden können.

Nach Einschätzung der Verwaltung und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist eine Verlängerung der Sanierungsfrist bis zum 31.12.2030 erforderlich, um die wesentlichen Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen. Die Verlängerung des Sanierungsdurchführungszeitraums wird öffentlich bekanntgemacht und dem Land mitgeteilt. Die Gebietsabgrenzung bleibt unverändert erhalten.

**Finanzierung:**

Die Finanzierung erfolgt mit den zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet; Zuschüsse von Bund und Land und den dazu bereitzustellenden Eigenanteilen der Stadt Diepholz.

**Anlagen:**

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Willenberg/Lüderstraße“ vom 17.12.2008

gez. Marré  
Bürgermeister