

Satzung der Stadt Soltau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierung der Soltauer Kernstadt“

Aufgrund der §§ 10, 58 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) und des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), hat der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 13.10.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 55 Hektar (ha) umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Soltauer Kernstadt“.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Das Sanierungsgebiet „Soltauer Kernstadt“ umfasst einen Bereich von ca. 55 ha und verläuft wie folgt:

Im Norden: Südlich Schmiedegasse, östlich Schützenstraße und südlich Scheibenstraße (den Schützenplatz umschließend), entlang der Flurstücksgrenzen der dortigen Grünanlage, östlich des Mühlenweges und südlich der Bornemannstraße den Böhmepark umschließend.

Im Osten: Den Flurstücksgrenzen des Böhmeparks und anschließend der Böhme nach Süden folgend, die Wilhelmstraße und die Böhmheide kreuzend, parallel der Charlottenstraße der Böhme weiter folgend bis zur Flurstücksabgrenzung der Parkanlage Breidingsgarten.

Im Süden: Der Grundstücksabgrenzung der Parkanlage Breidingsgarten folgend, das Tetendorfer Moor sowie die Villa Breidingsgarten einschließend.

Im Westen: Entlang der Straße Breidingsgarten wieder in nördliche Richtung, der Charlottenstraße folgend, dann die Charlottenstraße 8 aussparend nach Westen abschwendend zum Am Sandberg, dann nördlich der Karl-Baurichter-Straße bis an die Bahntrasse, von dort nördlich der Bahntrasse über die Walsroder Straße bis einschließlich des Parkplatzes Am Güterbahnhof, an der nördlichen Flurstücksgrenze des Parkplatzes Am Güterbahnhof zurück, die Flurstücke entlang des Bürgermeister-Lindloff-Platzes sowie der Feldstraße inkludiert, die Bahnhofstraße nördlich der Hausnummer 28 kreuzend, wieder nach Osten folgend, entlang des Rühberges weiter bis zur Kirchstraße, die Eckgrundstück der Kirchstraße zur Poststraße einbeziehend, weiter nach Norden bis zur Schmiedegasse.

- (2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich umgrenzender Verkehrsflächen innerhalb der im

beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan (Maßstab 1:5.000, gefertigt durch die Stadt Soltau, Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat) ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist die Innenkante der im Lageplan eingezeichneten Linie maßgeblich.

- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Grundstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 4 Genehmigungspflichten

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

§ 5 Durchführungsfrist

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet bis zum 31.12.2033.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soltau, den . . . 2022
Stadt Soltau

Olaf Klang
Bürgermeister

Hinweise

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in welcher die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 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, sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Soltau unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 10 Abs. 2 des NKomVG vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, soweit die Bestimmungen über die Öffentlichkeitsarbeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder vor Ablauf der genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Soltau unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Gemäß § 143 Abs. 1 S. 3 BauGB wird auf die Anwendung des 3. Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ hingewiesen (§§ 152 bis 156a BauGB), die u. a.: die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreis, Umlegung (§ 153), den Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154) sowie die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen vom Ausgleichsbetrag (§ 155) betreffen.

Gemäß § 144 BauGB unterliegen alle für die Sanierung relevanten tatsächlichen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken der besonderen Genehmigungspflicht. Dies gilt insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen und wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken sowie die Teilung, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken.

Der Stadt Soltau steht mit Inkrafttreten dieser Satzung gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Anlage: Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Soltauer Kernstadt"