



Stadt Horn – Bad Meinberg

1. Änderung der Sanierungssatzung der Stadt Horn-Bad Meinberg vom 24.07.2017 über die Erweiterung und Umbenen- nung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

„Historischer Stadtkern Horn“

Begründung

Entwurf (Stand: 14.09.2022)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Städtebauliche Missstände.....	3
3. Sanierungsziele.....	4
4. Festlegung des Sanierungsgebietes.....	6
5. Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer*innen	6
6. Öffentliches Interesse.....	7
7. Sanierungsverfahren	7
7.1 Sanierungsrechtliche Genehmigungen.....	8
7.2 Allgemeingenehmigungen von Grundpfandrechten und Hypotheken	9
8. Anlage.....	9

1. Anlass

Die Stadt Horn-Bad Meinberg hat Ende 2016 ein Integriertes Handlungskonzept für den Historischen Stadtkern Horn (IHK) als Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm NRW im Jahr 2017 aufgestellt. Das Integrierte Handlungskonzept wurde vom Rat der Stadt Horn-Bad Meinberg in seiner Sitzung vom 24.11.2016 beschlossen. Anschließend wurde als Gebietskulisse für die Städtebauförderung die Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Horn“ gemäß § 142 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, welche am 26.08.2017 in Kraft getreten ist. Das IHK wurde im Jahr 2017 fortgeschrieben. Zudem wurden im Jahr 2019 die Projektdatenblätter einzelner Maßnahmen aktualisiert.

In den letzten Jahren haben sich die städtebaulichen Problemlagen insbesondere im Bereich des privaten Gebäudebestands weiter verschärft. Es kam immer wieder zur Überbelegungen von Immobilien und sozialen Konflikten unter den Bewohnenden. Hinzu kommen die zahlreichen leerstehenden – insbesondere historischen – Gebäude und der teilweise hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die Stadt hat daher entschieden, die bestehende Sanierungssatzung zu ändern und das IHK mit dem Fokus auf Gebäudebestandsentwicklung neu aufzustellen. Aufgrund der Erweiterung in Richtung Norden erhält das gesamte Sanierungsgebiet zukünftig die Bezeichnung „Historischer Stadtkern Horn und Bereich Bahnhofstraße“.

2. Städtebauliche Missstände

Die Analysen in den vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Fortschreibung des ISEKs umfassen die Betrachtung von Substanz- und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet (vgl. § 136 BauGB). Substanzschwächen liegen insbesondere bei Bauschäden und energetischen Mängeln vor, funktionale Mängel treten v. a. durch Leerstände und die mangelnde Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf Verkehr, die Versorgungsfunktion und infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers auf. Energetische Mängel liegen demnach dann vor, wenn die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht entsprechen. Besonders problematische Immobilien sind Gegenstand der Modellstudie „Wohnen im Historischen Stadtkern“.

Folgende Missstände liegen im Gebiet vor:

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung;
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten;
- Zustand von Immobilien in Teilen verwahrlost

- In einzelnen Gebäuden Überbelegung von Wohnungen;
- Vollständige oder teilweise Leerstände von Wohn- und Gewerbeeinheiten insbesondere in historischen Gebäuden;
- Funktionsverluste im Einzelhandel und dadurch verursachte Ladenleerstände;
- Mindergenutztes und gestaltungsbedürftiges Bahnhofsgebäude und -umfeld;
- Brachliegende Industrieanlagen nördlich der Bahnlinie;
- Barrierefreiheit und Gestaltqualität des öffentlichen Raums entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen;
- Fehlende Gestaltung und Betonung der Stadteingänge;
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzügen Potthof, Mittelstraße, Nordstraße, Leopoldstaler Straße und Hessenring.

3. Sanierungsziele

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Modellstudie „Wohnen im Historischen Stadtkern Horn“ konnten zu den folgenden Kategorien Sanierungsziele formuliert werden:

Gebäudebestand

- Modernisierung und Instandsetzung sowie gestalterische Aufwertung des Gebäudebestands, insbesondere der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Immobilien
- Erhalt denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz und historischer Stadtstrukturen
- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands und Steigerung der energetischen Sanierungsrate
- Anpassung Gebäudebestand an aktuelle Wohn- und Geschäftsraumanforderungen und Umstrukturierung durch behutsamen (Teil-)Rückbau

Wohnen

- Stärkung des historischen Stadtkerns als Wohnstandort
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots durch Bestandsentwicklung, Rückbau von abgängigen Gebäuden und behutsam in die historische Umgebung eingefügten Neubau
- Erweiterung des barrierefreien/ -armen Wohnungsangebots im Bestand

Soziale Integration

- Partizipation der Bewohnerschaft an Planungs- und Umsetzungsprozessen
- (Weitere) Mobilisierung des bürgerschaftlichen Engagements
- Förderung der Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen durch Quartiersarbeit und Sozialberatung
- Erhöhung der Identifikation der Bewohnerschaft mit Horn



Öffentlicher Raum

- Aufenthalts- und Nutzungsqualität öffentlicher Platz- und Straßenräume stärken
- Verbesserung des Wohnumfelds
- Sicherung des kulturhistorischen Erbes und Aufwertung des Grünraums Wallanlagen
- Erlebbarkeit des Gewässerlaufs Wiembecke erhöhen und Naherholungsfunktion stärken
- Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum

Verkehr

- Verbesserung des Miteinanders aller Verkehrsteilnehmenden
- Abgestimmt auf die Funktion der jeweiligen öffentlichen Räume und im Einklang mit der Aufenthaltsqualität die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit des Stadtkerns sicherstellen
- Gestalterische Aufwertung und funktionale Verbesserung Bahnhofsumfeld
- Kleinteilige Fußwegeverbindungen in Blockinnenbereichen aufwerten und ergänzen
- Optimierung des ruhenden Verkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung

Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

- Energetische Sanierung privater und kommunaler Gebäude
- Aufbau Wärmenetz auf Basis erneuerbarer Energien
- Nutzung Solarenergiepotenziale
- Umsetzung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte und Stärkung des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)
- Vermeidung von Wärmeinseln in dicht bebauten Bereichen im historischen Stadtkern
- Sicherung der Frei- und Grünflächen (insbesondere Grünraum Wallanlagen und Wiembecke-Grünzug) sowie Verbesserung des Kleinklimas
- Erhalt und klimaresiliente Ergänzung des Baumbestands im öffentlichen Raum

Lokale Ökonomie und Einzelhandel

- Ausbau der Angebotsvielfalt in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen
- Verbesserung des gastronomischen Angebotes und Erweiterung der Übernachtungskapazitäten im historischen Stadtkern
- Aktivierung privaten Engagements und optimale Vernetzung von Geschäftsbetreiber*innen und Immobilieneigentümer*innen zur Stärkung der lokalen Ökonomie
- Nachnutzung und Umbau leerstehender Ladenlokale
- Erreichbarkeit des zentralen Geschäftsbereichs sicherstellen



Brachflächenentwicklung

- Aufbereitung und Revitalisierung der Industriebrachen nördlich der Bahnlinie mit dem Fokus „Wasserstoff“ entlang der Industriestraße und „Freizeit und Information“ entlang der Bahnhofstraße (s. Bebauungsplan H 30 „Industriestraße“)
- Optimierung der Erschließung inkl. Verbesserung der Anbindung an den Bahnhof

Freizeit, Kultur und Bildung

- Etablierung Kotzenbergscher Hof als zentraler Kultur- und Veranstaltungsort
- Qualifizierung der Kultur- und Freizeit Angebote für alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen
- Fußgänger- und radfahrerfreundliche Umfeldgestaltung Grundschule

4. Festlegung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfasst als zentrales Element den historischen Stadtkern. Hinzu kommen folgende angrenzende Bereiche:

- Westliche Mittelstraße (Knotenpunkt Potthof/ Südwall bis Knotenpunkt Externsteiner Straße/ Paderborner Straße)
- Südliche Wilberger Straße bis Siedlungsrand
- Siedlungsbereich zwischen historischem Stadtkern und Bahnhof (Hessenring/ Stadtgraben, Bahnhofstraße, Kampstraße, Wiesenstraße)
- Industriegelände östlich Bahnlinie (Industriestraße-Süd und -Nord)
- Siedlungsbereich zwischen historischem Stadtkern und Schulzentrum (Franz-Hausmannstraße, Schäferweg)

5. Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer*innen

Die weit überwiegende Mehrheit der Immobilieneigentümer*innen im Gebiet besteht aus nichtinstitutionellen Einzeleigentümer*innen. Es ist anzunehmen, dass die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Privateigentümer*innen stark voneinander abweichen. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen der Gebäudesanierung sind insbesondere von ihrer wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig.

Im Ergebnis von zahlreichen Gesprächen mit den Privateigentümer*innen von besonders modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen oder abgängigen Immobilien ergibt sich ein differenziertes Bild, wonach die Bereitschaft, in den Gebäudebestand zu investieren, bei vielen Eigentümer*innen eher gering ist; einige Eigentümer*innen sind bereit, ihre Immobilie zu veräußern. Einzelne Eigentümer*innen möchten ihre Immobilie modernisieren und In-

stand setzen oder umbauen. Hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft ergibt sich im Rahmen der Modellstudie „Wohnen im Historischen Stadtkern“ folgendes Bild: Insgesamt wurden 66 Objekte untersucht und in die Prioritäten A und B unterteilt. Hiervon entfallen auf

- Priorität A: 39 Immobilien (11 städtisch, 28 privat) und
- Priorität B: 27 Immobilien (1 städtisch, 26 privat)

Im Anschluss der ersten schriftlichen Kontaktaufnahme mit den Privateigentümern erfolgten insgesamt 16 Besichtigungen von Privatimmobilien im Stadtkern. Im Rahmen der Besichtigungstermine wurden die Eigentümer*innen auf die Fördermöglichkeiten hingewiesen. Zudem erfolgte eine zweite schriftliche Kontaktaufnahme, wodurch nochmals 8 weitere Besichtigungen von Privatimmobilien stattfinden konnten.

Vor diesem Hintergrund sind intensive finanzielle Anreize über die erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet und Fördermittel erforderlich.

6. Öffentliches Interesse

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlagen und städtebaulichen Missstände in Horn erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohn- und Geschäftsraumanforderungen. Teilweise ist eine Umstrukturierung des nicht denkmalgeschützten Gebäudebestands notwendig. Darüber hinaus ist der öffentliche Raum in einigen Schwerpunktbereichen (u. a. Stadteingänge, Marktplatz, Wallanlagen) aufzuwerten.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet liegt somit im öffentlichen Interesse. Die Impulssetzung für eine Aufwertung des Sanierungsgebiets durch die Stadt Horn-Bad Meinberg ist erforderlich.

7. Sanierungsverfahren

Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen für Horn liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB weiterhin vor, sodass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitt des ersten Teils des zweiten Kapitels des besonderen Städtebaurechtes gemäß §§ 152 ff. BauGB nicht gelten. Zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände ist

insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Energieeinsparpotenzials im Gebäudesektor und des offensichtlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren erforderlich. Auf diese Weise können weitere Anreize für die Gebäudemodernisierung geschaffen werden.

Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit Investitionsanreizen für die Gebäudeeigentümer behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung dieser Erneuerungsstrategie erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff. BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet.

7.1 Sanierungsrechtliche Genehmigungen

Der Einsatz der Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB ist im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme im historischen Stadtkern (Abgrenzung s. Anlage) erforderlich, weil somit tatsächliche und rechtliche Veränderungen unterbunden werden, die sich erschwerend auf den Sanierungsablauf auswirken können. Die Stadt benötigt Kenntnis von für die Durchführbarkeit der Sanierung bedeutsamen Vorhaben, um diese – sofern sie die Sanierung erschweren oder stören – zu unterbinden und einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung der Sanierungsziele zu bekommen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sinne des

a) § 144 Abs. 1 BauGB sind u. a.

- Durchführung von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben;
- Beseitigung baulicher Anlagen;
- Erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (hauptsächlich handelt es sich hier um Miet- und Pachtverhältnisse).

b) § 144 Abs. 2 BauGB sind u. a.

- Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Bestellung von Hypotheken und Grundschulden);



- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- Teilung eines Grundstücks.

Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB soll im historischen Stadtkern praktiziert werden, um neben der Einbindung in das zukünftige Stadtteilmanagement ein rechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Gebietsentwicklung in der Hand zu halten. Der Entwicklungsprozess zu einem funktionierenden Zentrum im Bereich der Hauptachsen Mittelstraße und Nordstraße soll damit unterstützt werden.

7.2 Allgemeingenehmigungen von Grundpfandrechten und Hypotheken

Mit der Anwendung der Genehmigung nach § 144 BauGB kommen auch Genehmigungsfälle auf die Stadt Horn-Bad Meinberg zu, die für die Fortführung des Verfahrens nicht von Bedeutung sind. Die Stadt Horn-Bad Meinberg kann für bestimmte Fälle die Genehmigung allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes sollten die Genehmigungen zur Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Grundpfandrechte und Hypotheken) nach § 144 Abs. 3 BauGB allgemein erteilt werden.

8. Anlage

Lageplan zur 1. Änderung der Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Horn“