

**Satzung
der Stadt Rotenburg (W.) über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Innenstadt und Niederungen“ vom 17. August 2023**

(Rechtskraft der Satzung = 31. August 2023)

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am 17. August 2023 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) In dem in § 2 näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB umfasst das Gebiet insgesamt etwa 80,45 Hektar und wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es erhält die Bezeichnung „Innenstadt und Niederungen“.

**§ 2
Geltungsbereich**

- (1) Die Grenze des Sanierungsgebietes „Innenstadt und Niederungen“ verläuft im Wesentlichen wie folgt:
 - Im Norden erfolgt die Begrenzung durch die Bahnlinie Hamburg-Bremen Richtung Osten, verschwenkt nach Süden entlang der Grenze zum Parkplatz des Ronolulu und dann östlich entlang des Grundstücks des städtischen Bauhofs, Nödenstr. 15. Sodann verschwenkt die Begrenzung in südlicher Richtung entlang der Nödenstraße und verschwenkt dann Richtung Osten an der Glockengießerstraße bis zur Harburger Straße;
 - Im Osten verläuft die Grenze entlang des Grundstücks „Harburger Str. 4“ und im Anschluss entlang der Kleinen Gartenstraße bis zum Birkenweg. Sie verschwenkt sodann zurück bis zum Grundstück „Birkenweg 2a/Soltauer Str. 3“, entlang dieses Grundstücks bis zur Soltauer Straße und anschließend entlang des Grundstücks der Rotenburger Werke (Flurstücke 81/1, 106/26 und 220/1 der Flur 14 von Rotenburg) bis zur Lindenstraße. Danach verschwenkt die Grenze südöstlich entlang der Lindenstraße bis zur Einmündung der Zufahrt des Diakoniekrankenhauses, um dann entlang des Dr.-Walter-Mecke-Dammes bis zur Querung des Flusses Wiedau (Flurstück 1/2 der Flur 35 von Rotenburg) zu verlaufen;
 - Im Westen beginnt der Grenzverlauf am Bahnhof an den Flurstücken 32/25 und 32/35 der Flur 29 von Rotenburg, verschwenkt nach Osten laufend entlang der Straße Am Bahnhof, über die B-215 – Hansestraße hinweg und anschließend entlang des Grundstücks der P+R-Anlage (Flurstück 56/5 der Flur 5 von Rotenburg). Im Weiteren verläuft die Grenze entlang der westlichen Grenze der Nödenwiesen (Flurstücke 1/57, 1/56, 75/1 und 1/6 der Flur 12 von Rotenburg) bis zur Bahnhofstraße/Wümmebrücke. Von der Wümmebrücke verläuft die westliche Grenze sodann entlang der Wümmeniederungen (Flurstücke 26/1, 63 und 28/3 der Flur 32 von Rotenburg), um das Grundstück des Heimathauses, Burgstr.

2, 2a, 2b (Flurstücke 104/2 der Flur 24 und 30/4 der Flur 32 von Rotenburg), bis zum Mühlenstreek (Flurstück 58/7 der Flur 32 von Rotenburg);

- Im Süden verläuft die Grenze entlang des Mühlenstreeks (Flurstück 58/7 der Flur 32 von Rotenburg) bis zum Grundstück „Mühlenstr. 17“, sodann entlang des Verbindungsgrabens (Flurstück 79/4 der Flur 12 von Rotenburg), des Stadtstreeks (Flurstück 114/4 der Flur 34 von Rotenburg) und des Flusses Wiedau (Flurstück 114/2 der Flur 34 von Rotenburg und Flurstück 1/4 der Flur 35 von Rotenburg) bis zum Dr.-Walter-Mecke-Damm.

(2) Das Sanierungsgebiet „Innenstadt und Niederungen“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich umgrenzender Verkehrsflächen innerhalb der im Übersichtsplan (Maßstab 1:2.500) vom 11. Juli 2023 abgegrenzten Flächen. Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ist aus den Lageplänen (Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500 sowie – zur besseren Lesbarkeit – Lageplan Blatt 1 und Blatt 2, jeweils im Maßstab 1:1.000) durch eine Umgrenzungslinie ersichtlich. Die Lagepläne sind als Anlage 1, 1a und 1b Bestandteile dieser Satzung.

(3) Die in den Lageplänen eingetragenen Grenzen sind eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Rotenburg (Wümme), Flure 5, 12, 13, 14, 24, 29, 32 und 34.

(4) Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

(5) Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist die Innenkante der in den Lageplänen eingezeichneten Linie maßgeblich.

§ 3 Verfahrenswahl

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

Für die Dauer der Sanierung wird ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke eingetragen.

§ 4 Genehmigungspflichten

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

§ 5 Dauer der Sanierung

Auf der Grundlage von § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden. Eine zügige Durchführung der Sanierung wird angestrebt.

§ 6 Inkrafttreten

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

Rotenburg (Wümme), den 17. August 2023

Stadt Rotenburg (Wümme)
Der Bürgermeister

gez. Oestmann

Torsten Oestmann

Hinweis:

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel in der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Rotenburg (Wümme) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß § 10 Abs. 2 des NKomVG wird auf folgendes hingewiesen: „Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.“

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können neben anderen einschlägigen Vorschriften und der Satzung mit Lageplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Rotenburg (Wümme), Bauamt, Große Straße 1 27356 Rotenburg (Wümme) eingesehen werden.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt und Niederungen“ und die Begründung hierzu werden während der Besuchszeiten im Rathaus Rotenburg (Wümme), Bauamt, Zimmer 2.01 ständig zur Einsicht bereitgehalten.

Die Planungsunterlage „Vorbereitende Untersuchungen“ stehen auf der Internetseite www.rotenburg-wuemme.de auch als Download zur Verfügung.