

## **Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“**

### **Begründung der Sanierungssatzung**

#### **Vorbemerkungen**

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt Alfeld (Leine) eine Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens – entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren – zu treffen.

Die vorliegenden Ausführungen bilden die Grundlage über den Satzungsbeschluss der Stadt Alfeld (Leine) gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### **„Altstadt und ehemalige Wallanlagen“**

Der als Sanierungsgebiet festgelegte Bereich umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Alfeld (Leine) und zeichnet sich durch seinen mittelalterlichen Grundriss mit zahlreichen ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden aus. Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsmischung mit einem breit gefächerten Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungsbetrieben und sozialer Infrastruktur auf. Die Wohnnutzung ist ebenfalls prägend für die Altstadt. Darüber hinaus bieten die angrenzenden und in Teilen denkmalgeschützten Wallanlagen Möglichkeiten der Naherholung und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Mikroklimas und der Klimaresilienz.

Für das Sanierungsgebiet wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 141 BauGB städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB in Form erheblicher funktionaler und substanzieller Mängel festgestellt.

Ziel des Sanierungsverfahrens ist, die festgestellten städtebaulichen Missstände durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu beseitigen, um die historischen Stadtstrukturen, die Gebäude, das Stadtbild, die öffentlichen Freiflächen und Straßenräume, die ehemaligen Wallanlagen und damit die Wohn- und Lebensqualität im Quartier langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die erforderlichen Maßnahmen sind in dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen / dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (VU/ISEK, Stand 25.09.2024) dargestellt.

Das Sanierungsgebiet umfasst auf einer Fläche von 23,7 ha den historischen Stadtgrundriss mit den ehemaligen Wallanlagen und eine Vielzahl denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude. Da die für das Gebiet aktivierbaren Ressourcen nicht ausreichen, um die Defizite im erhaltenswerten Gebäudebestand sowie im öffentlichen Raum nachhaltig zu beheben und langfristig zu sichern, sollen die rechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches, insbesondere des besonderen Städtebaurechts und die Fördermittel der Städtebauförderung die notwendigen Investitionen unterstützen und fördern. Die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Als Sanierungsmaßnahmen im Sinne des BauGB kommen dabei nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen nach § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die im Unterschied zu anderen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Vorhaben) in besonderer Weise auf die Lösung städtebaulicher Probleme in Gebieten mit qualifiziertem städtebaulichem Handlungsbedarf (Gebietsbezug) ausgerichtet sind. Die Problemlage und die städtebaulichen Missstände in der Altstadt Alfeld (Leine) erfordern vielfältige Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und im privaten Gebäudebestand. Ohne die Ausweisung des Sanierungsgebietes und den damit verbundenen Anwendungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts sind keine ausreichenden Impulse zur Aufwertung der Altstadt zu erwarten.

Ohne die initiierten Wirkungen der Städtebauförderung ist davon auszugehen, dass das vorbezeichnete Gebiet weiter hinter der gesamtstädtischen Entwicklung zurückbleibt und die noch vorhandenen Potenziale nicht ausgeschöpft werden können. Ebenso besteht die Gefahr, dass ohne die Festlegung des Sanierungsgebietes und die Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen weitere Funktionsverluste eintreten und sich die vorhandenen Missstände verstetigen oder ansteigen.

Die Bezeichnung der städtebaulichen Maßnahme wurde auf „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ gekürzt, da gem. BauGB eine Kurzbezeichnung verwendet werden soll. Darüber hinaus wurde das Kaiserhofquartier aus dem ursprünglich in der VU / dem ISEK empfohlenen Sanierungsgebiet herausgelöst, da diese Fläche durch einen privaten Investor entwickelt wird.

### **Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 für das Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit gem. § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasste die Altstadt, die ehemaligen Wallanlagen sowie das Kaiserhofquartier. Die städtebaulichen Missstände wurden umfassend erhoben und dokumentiert. Die Beurteilung der städtebaulichen Missstände beruht einerseits auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse. Andererseits wurden auch Anregungen, die seitens der Bevölkerung und Gewerbetreibenden in einer Befragung, in drei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen, in der Beteiligung der von der Sanierung Betroffenen und die an die Stadtverwaltung herangetragen wurden, analysiert.

Die unter Beteiligung und Mitwirkung der von der der Sanierung Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger herausgearbeiteten städtebaulichen Potenziale wurden in dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst und in das Maßnahmenkonzept für die Beantragung der Städtebauförderungsmittel eingearbeitet.

Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen /

Kaiserhofquartier“ wurde am 25.05.2023 vom Stadtrat gebilligt. Dazu zählen der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das städtebauliche Erneuerungskonzept sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Am 14.12.2023 wurde der fortgeschriebene Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vom Stadtrat gebilligt.

#### Städtebauliche Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass ein Bündel aufeinander abgestimmter sanierungsbedingter Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind (vgl. insbesondere Kapitel 4 „Bestandsanalyse Innenstadt und städtebauliche Missstände“ S. 40-102 und Kapitel 5 „Zusammenfassung der Stärken und Schwächen“ S. 103 bis 107, VU/ISEK, Stand 25.09.2024).

#### Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 13.03.2023 wurden nach Maßgabe des § 139 i.V.m. § 4 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange geäußert. Aus den Stellungnahmen lässt sich bislang die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Besondere Problemstellungen sind bisher nicht zu erwarten. Auf Kapitel „1.4.2 Prozesse und Methoden“ Absatz „Beteiligung Träger öffentlicher Belange | Beteiligung NLD“ (S. 17) des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie der Abwägung der Stellungnahmen im Berichtsanhang zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ (Stand 25.09.2024) wird verwiesen.

#### Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Es fanden verschiedene Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Dabei ist im Wesentlichen zwischen der formellen und informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterscheiden.

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 137 BauGB wurde die Sanierung des Untersuchungsgebiets mit den EigentümerInnen, MieterInnen, PächterInnen und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert. Dazu fanden Informationsveranstaltungen für EigentümerInnen (24.05.2022), Gewerbetreibende (01.06.2022) und Soziokultur (27.06.2022) statt.

Vordergründiges Ziel der Veranstaltungen für die Bürgerschaft, Gewerbetreibenden und VertreterInnen der Soziokultur war es, die Betroffenen zur Mitwirkung an der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anzuregen und zu informieren. Die Interessierten und Betroffenen wurden über den Anlass, die Förderkulisse, den aktuellen

Stand der Vorbereitenden Untersuchung und die mit dem geplanten Sanierungsverfahren verbundenen Rechtsfolgen und Pflichten unterrichtet. Um über Straßen, Plätze und in öffentlicher Hand befindlicher Gebäude hinaus, den vor allem aus bauhistorischen und denkmalpflegerischen Aspekten wertvollen Stadtbereich aufzuwerten, sind private Maßnahmen elementar. Somit wurden die Veranstaltungen ebenfalls genutzt, um die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer über die damit zusammenhängenden Fördermöglichkeiten zu informieren. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Mitwirkung und damit einem gezielten Nutzen des Vor-Ort-Wissens aus der Bürgerschaft.

Auf Kapitel „1.4.2 Prozesse und Methoden“ Abschnitt „Formelle Beteiligung nach BauGB“ (S. 17) des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ (Stand 25.09.2024) wird verwiesen.

Neben der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB wurden auch informelle Formate durchgeführt. Ziel war es, den BürgerInnen weitere Möglichkeiten zu geben, ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen in den Prozess einzubringen. So fanden eine Auftaktveranstaltung (27.04.2022), die Teilnahme an einem Stadtgespräch im Rahmen des Leitbildprozesses (22.09.2022) und eine Zukunftswerkstatt (08.10.2022) statt.

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung i.S.v. § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Aus den im Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ vorgefundenen baulichen und städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten sowie der sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe werden die Sanierungsziele und die Maßnahmen für deren Umsetzung abgeleitet. Dazu wurden die Ziele und Maßnahmen in fünf Handlungsfelder mit Leitzielen gegliedert. Die nachfolgenden Sanierungsziele lehnen sich an der Förderkulisse des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ an und wurden zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Beteiligungsverfahren abgeleitet:

- Handlungsfeld A: Altstadt – Zentrum des Stadtlebens: Altstadt als Mittelpunkt des Stadtlebens gestalten:
  - Räume für Kommunikation geschaffen
  - Bürgerschaftliches Engagement fördern
  - Kulturelle Vielfalt fördern
  - Besucherfrequenz in der Altstadt erhöhen
  - An die kulturelle Identität als Fachwerkstadt anknüpfen
- Handlungsfeld B: Wohnen in der Altstadt: Es ist ‚chic‘ in der Altstadt zu wohnen:
  - Wohnbevölkerung erhalten durch Gebäudesanierung
  - Zuzug junger Familien durch zeitgemäßen Wohnraum fördern
  - Höherwertigen Wohnraum schaffen
  - Besondere Wohnformen, u.a. für ältere Menschen fördern
  - Wohnungsnahe Freiflächen in den Blockinnenbereichen schaffen

- Fahrradmobilität fördern
- Handlungsfeld C: Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus: Handel durch DienstleisterInnen und Freizeiteinrichtungen ergänzen:
  - Gewerbe und Einzelhandel erhalten durch Gebäudesanierung
  - Neuansiedlungen fördern durch Maßnahmen im öffentlichen Raum
  - Schaffung eines „Flaniereffektes“ in der Altstadt
  - Tourismus fördern durch attraktive Flächengestaltung
  - Tourismus fördern durch denkmalgerechte Gebäudesanierung
- Handlungsfeld D: Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität: Flanieren fördern / Wohnen stärken:
  - Sanierung von Straßen, Umgestaltung von Plätzen
  - Verkehrsberuhigung durch Umbaumaßnahmen
  - Reduzierung der Fußgängerzone
  - Erneuerung von Wegen in den Wallanlagen
  - Mobilitätswende beschleunigen
- Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt: Zukunft ermöglichen – Emissionen begrenzen, Biodiversität fördern:
  - Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Flächen für Flora und Fauna sichern und erweitern
  - Wallanlagen für Extremwetterereignisse ertüchtigen
  - Anpassungsmaßnahmen für zunehmende Hitzeperioden
  - Mobilitätswende beschleunigen
  - Beschattung von stark der Sonne ausgesetzten Plätzen, Straßen, Fassaden und Wegen sowie Beschattung freier Gewässerabschnitte mittels Gehölze bzw. Pflanzungen

### **Sanierung nach dem Baugesetzbuch und Städtebauförderung des Bundes und der Länder (Niedersachsen)**

Die Durchführung der betreffenden städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach den Vorgaben des besonderen Städtebaurechts hat für die Stadt Alfeld (Leine) eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass ein Bündel aufeinander abgestimmter sanierungsbedingter Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (2023) wurden städtebauliche Mängel und Missstände in dem Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ festgestellt. Zu deren Behebung wurden Maßnahmen in dem Handlungskonzept des ISEK erarbeitet, deren Umsetzung im öffentlichen Interesse liegt. Um eine zügige Umsetzung zu gewährleisten, soll eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den Grundsätzen und Festsetzungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechtes des BauGB durchgeführt werden. Ziel einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist, dass die Maßnahmen zur Stadterneuerung der Behebung der städtebaulichen Missstände dienen

und zu einer wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets beitragen (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts und die Dringlichkeit und Begründung des öffentlichen Interesses wurde bereits im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten Stadtentwicklungskonzepts gemäß § 141 BauGB (Stand 25.09.2024, S. 143) dargestellt.

Das Ziel, die Stadtbildqualität zu erhalten und zu verbessern und die Altstadt als Mittelpunkt des Stadtlebens zu stärken, führt zu erheblichen Aufwendungen im baulichen und architektonischen Bereich. Die hierfür notwendigen öffentlichen und privaten Maßnahmen zu initiieren und aufeinander abzustimmen, ist ohne Fördermittel bzw. Investitionsanreize durch eine geförderte Sanierungsmaßnahme kaum möglich. Bei Ausbleiben der angestrebten Maßnahmen, würde sich die Situation in der Altstadt nachhaltig verschlechtern und eine Umkehr der Abwärtstendenz weiter erschwert.

Zur Finanzierung des Sanierungsverfahrens hat sich die Stadt Alfeld (Leine) um Städtebauförderungsmittel beworben. Mit der Mitteilung vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 06.08.2024 wurde die Gesamtmaßnahme mit dem bis dahin lautendem Titel „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ aufgenommen.

### **Abwägung der Art des Sanierungsverfahrens**

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 BauGB wägt die Stadt Alfeld (Leine) ab, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen und bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchführt oder ob das vereinfachte Sanierungsverfahren ohne Anwendung dieser Vorschriften ausreicht, um die Sanierungsziele ohne besondere Erschwernisse zu erreichen.

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach den Sanierungszielen und dem zugrunde liegenden Sanierungskonzept keine erheblichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, die die Durchführung der Sanierung erschweren könnten.

Die Stadt hat ihre Entscheidung auf der Grundlage der Kenntnis der städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf der Grundlage der konzeptionellen und städtebaulichen Vorstellungen (Sanierungskonzept, Maßnahmenplan) zu treffen. Diese steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die beabsichtigten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung führen und ob die Anwendung der einschlägigen sanierungsrechtlichen Vorschriften erforderlich ist und ihre Nichtanwendung die Durchführung voraussichtlich nicht erschweren wird.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind insbesondere zu erwarten, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen (z.B. die Erhöhung einer Geschosszahl), die Beseitigung (oder Entflechtung) störender Nutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen einschließlich Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen bezogen auf die Gesamtgröße des Sanierungsgebiets oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt.

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hingegen nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, muss die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens bedeutet:

- Keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB. Dafür gilt (da durch die Anwendung des § 154 BauGB nicht ausgeschlossen) stattdessen üblicherweise für die straßenmäßige Erschließung das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach §§ 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. ggf. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen. § 154 BauGB verdrängt auch das Anlagenbeitragsrecht (Kanalbaubeiträge).
- Keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte
- Keine Anwendung der (Kauf-) Preisprüfung des § 153 Abs. 2 BauGB im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 BauGB
- Muss die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, so muss auch über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB nach planerischem Ermessen entschieden werden.
  - Variante 1: Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
  - Variante 2: Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB)
  - Variante 3: Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
  - Variante 4: Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (wohl auch hier generell ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB).

Auch im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde daher durchaus noch ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Absicherung der Sanierungsziele zur Verfügung.

Die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wird sich im östlichen Teilbereich des Sanierungsgebiets konzentrieren: nördlicher Teil Holzer Straße ab Ständehausstraße und Ständehausstraße (keine tiefgreifende Sanierung), Wallstraße, Seminarstraße, Winzenburger Straße (Teilbereich, welcher im geplanten Sanierungsgebiet liegt), Bornstraße und Am Klinsberg. Geplante Ordnungsmaßnahmen wie Abbruch von Garagenanlagen und

Freimachung von Grundstücken an der westlichen Seite der Wallstraße mit dem Ziel der Schaffung modernen Wohnraums (Verbesserung der Nutzung), sowie ggf. eine kleine Quartiersgarage an der Winzenburger Straße lassen aufgrund des geringen Umfangs nach derzeitiger Einschätzung keine, unerhebliche und lediglich lokal konzentrierte Bodenwertsteigerungen erwarten, deren Regulierung die Anwendung der besonderen Vorschriften des Bodenrechts nach derzeitiger Bewertung nicht notwendig erscheinen lassen.

Planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen (z. B. die Erhöhung einer Geschoszahl), die Beseitigung (oder Entflechtung) störender Nutzungen, oder weitreichende Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen sind darüber hinaus nur in einem Teilbereich des Gesamtgebietes beabsichtigt.

Die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist auch daher nicht zu erwarten, da die Stadt Alfeld (Leine) im Rahmen der geplanten Sanierungsdurchführung - bis auf die oben benannten lokal begrenzten Maßnahmen - keine folgenden städtebaulichen Verbesserungen im großräumigen Maßstab anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes oder Teilgebietes, z. B. die Ausweitung eines Geschäftsbereiches auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich und/oder die Beseitigung von Nutzungskonflikten (Lagewertverbesserung),
- Verbesserung der Nutzungsstufe innerhalb eines Teilbereiches, z. B. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung,
- Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Verbesserung des Erschließungszustandes, z. B. die Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels durch attraktive Fußgängerzonen, öffentliche Tiefgaragen etc.,
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder der Bodenbeschaffenheit, z. B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch Beseitigung von Altlasten.

Ein wesentliches Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist es, die Wohnnutzung im Gebiet zu stärken und weiterzuentwickeln. Dazu sollen die räumlich gleichmäßig über das Gebiet verteilten städtebaulichen Missstände und Mängel behoben werden. Dazu sind die privaten Initiativen zu unterstützen. Im Rahmen der überwiegend erhaltenden Sanierung wird nicht mit erheblichen Bodenwertsteigerungen bezogen auf das Gesamtgebiet gerechnet. Bezüglich der Förderung von privaten Einzelmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bestehen zwischen beiden Verfahrensarten keine Unterschiede.

Es ist festzuhalten, dass die geplante Sanierung aus heutiger Perspektive nicht durch spekulativ überhöhte Bodenpreise erschwert werden wird (§ 153 Absatz 2 BauGB). Des Weiteren ist seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Bezug zur Größe des Gesamtgebietes nur punktuell vorgesehen, Grunderwerb zu tätigen (Flächen am Fillerturm und in der Wallstraße), sodass die sanierungsrechtliche Sicherstellung der Möglichkeit, Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben, nicht notwendig ist.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben nach §§ 152-156 BauGB sind nicht notwendig, weil die Stadt Alfeld (Leine) vorgesehene Ordnungsmaßnahmen (hier die geplanten Straßensanierungen) auf Basis anderer Rechtsgrundlage, einer gültigen Straßenausbaubeitragssatzung, überwiegend finanzieren kann (s. Kosten- und Finanzierungsübersicht).

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Stadt Alfeld (Leine) soll deshalb im vereinfachten Verfahren ohne Anwendung der besonderen städtebaulichen Vorschriften, jedoch unter Anwendung des § 144 BauGB Abs.1 (genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 14 BauGB, insbesondere bauliche Vorhaben) durchgeführt werden. Dieses Verfahren eröffnet der Stadt die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie den Zielen der Sanierung zuwiderlaufen würden oder das Erreichen der Ziele verhindern oder wesentlich erschweren würden.

### **Frist zur Durchführung der Gesamtmaßnahme**

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Frist soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Die Durchführungsfrist kann gemäß § 142 Abs. 3 S. 4 BauGB durch Beschluss verlängert werden.

### **Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets**

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB „ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.“

Die vorhandenen Missstände, Problemlagen und Handlungserfordernisse wurden in der VU und dem ISEK dargestellt. Das Sanierungsgebiet

„Altstadt und ehemalige Wallanlagen“

bezieht sich auf den Bereich der Innenstadt und ehemaligen Wallanlagen, die aktuell den größten Handlungsbedarf aufweisen und dessen Sanierung eine zentrale Impulskraft für die Entwicklung des Alfelder Stadtzentrums erwarten lassen. Das ausgewählte Gebiet spielt dabei insbesondere als innerstädtischer Handels-, Versorgungs-, Wohnstandort und Standort für soziokulturelle Einrichtungen eine wesentliche Rolle in der Stärkung der gesamten Innenstadtfunktion.

Das Gebiet rund um den Kaiserhof wurde, entgegen der Empfehlung der/des VU/ISEK, nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Nach intensiven Verhandlungen konnte ein Investor gefunden werden, der das Areal des ehemaligen Kaiserhofs entwickelt. Aktuell wird das Grundstück für die Ansiedlung eines Vollsortimenters ab 2024 vorbereitet und bebaut. Daher sind weitere städtische Planungen für dieses Gelände nicht notwendig. Ebenso ist der Einsatz der Stadtentwicklungsinstrumente des Besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung nicht erforderlich. Für diese Änderung der Gebietsabgrenzung erfolgte

eine Fortschreibung des VU/ISEK-Berichts, welche durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 24.10.2024 zu beschließen ist. Die Begrenzung wird im Süden nunmehr bündig zwischen Perkwall und Südwall geschlossen.

Die Abgrenzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird daher auf die Alfelder Altstadt mit den ehemaligen Wallanlagen mit einer Größe von ca. 23,7 ha festgelegt. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan der Sanierungssatzung zu entnehmen.