

**Satzung der Hansestadt Uelzen
über die Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
„Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Hansestadt Uelzen in seiner Sitzung am 11.07.2022 folgende Satzung beschlossen, die die vom Rat der Hansestadt Uelzen am 21.12.2015 beschlossene Satzung der Hansestadt Uelzen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ (Sanierungssatzung) ändert, die am 15.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht wurde:

**§ 1
Erweiterung des Sanierungsgebiets und Bezeichnung**

In dem in § 2 näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das dazugehörige, insgesamt ca. 22,15 Hektar umfassende Gebiet „Grünband Ilmenau-Aue“ wird hiermit förmlich als Erweiterung des bestehenden, ca. 15,16 Hektar großen Sanierungsgebiets „Innenstadt“ festgelegt. Das durch diese Erweiterung ca. 37,31 ha große Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“.

**§ 2
Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich des neuen Sanierungsgebiets „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan verbindlich dargestellt. Neben dem bisherigen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ umfasst der Geltungsbereich im Wesentlichen die Ilmenau-Aue sowie das Umfeld der Gertrudenkappelle, die Ratswiese, den Herzogenplatz und das Areal des derzeitigen Kreishauses.

(2) Die Grenze des neuen Sanierungsgebiets „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ verläuft wie folgt:

Im Norden: entlang der Straße Johnsburg, inklusive der Brücke über die Ilmenau

Im Osten: entlang der östlichen Grenze des Geh- und Radwegs östlich der Ilmenau-Aue, inklusive des Spielplatzes nördlich der Gudesstraße, der nördlichen und östlichen Begrenzung der Grünfläche rund um die Gertrudenkappelle, der östlichen und südlichen Begrenzung der Ratswiese, der Brücke am Südenende des Ratsteichs und der Brücke über den westlichen Arm der Ilmenau, der Westseite

der Bulleninsel, der Ostseite der Ilmenau, sowie ab der Greyerstraße entlang der Grenze zwischen der Ilmenau-Aue und der Bebauung des Königsbergs

Im Süden: entlang der Badue-Brücke über die Ilmenau, dabei diese einschließend

Im Westen: durch die Ilmenau-Aue vom Badue bis zur Greyerstraße, östlich und nördlich am Marktcenter vorbei, unter Einschluss des derzeitigen Kreishausgeländes und Ausschluss des Amtsgerichts entlang der südlichen und westlichen Begrenzung des Herzogenplatzes bis zur Turmstraße, von dort bis zum Fußweg zwischen Turm- und Ringstraße und im weiteren Verlauf überwiegend entlang der Ringstraße, der Rosenmauer und des nördlichen Teils des Stadtgrabens bis zur Ilmenau, um von dort auf der Westseite der Ilmenau sowie ab Höhe der Arbeitsagentur entlang der Grenze zwischen der Bebauung Johnsburg und der Ilmenau-Aue zu verlaufen

(3) Ein Lageplan im Maßstab 1:2.000 vom 13.06.2022, erstellt durch die Planungsabteilung der Hansestadt Uelzen, in dem der räumliche Geltungsbereich des neuen Sanierungsgebiets „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ dargestellt ist, ist Bestandteil dieser Satzung und ihr als Anlage 1 beigefügt. Aus dem Lageplan ergibt sich die rechtsverbindliche Abgrenzung des neuen Sanierungsgebiets. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist die Innenkante der im Lageplan eingezeichneten Linie maßgeblich.

(4) Werden innerhalb des neuen Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Genehmigungspflichten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Uelzen, den 11.07.2022

(Jürgen Markwardt)
Bürgermeister

Hinweise:

- (1) Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, 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.

Der Rat der Hansestadt Uelzen beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2015, den Durchführungszeitraum der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 14 Jahre zu begrenzen.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner öffentlichen Sitzung am xx.xx.2022 mit dem Beschluss des neuen Sanierungsgebiets „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ die Durchführungsfrist bis zum xx.xx.20xx festgelegt.

- (2) Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird hiermit bei der Inkraftsetzung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Hansestadt Uelzen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- (3) Es wird auf § 10 Abs. 2 des NKomVG in der zurzeit gültigen Fassung hingewiesen. Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder 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.

(4) 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 oder
- die Teilung, Veräußerung und Belastung von Grundstücken.

Die Genehmigung ist zu beantragen bei der Hansestadt Uelzen, Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften, Herzogenplatz 2, 29525 Uelzen.

Der Hansestadt Uelzen steht gemäß § 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Die Genehmigung für Vereinbarungen im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 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, wird auf Grundlage des § 144 Abs. 3 BauGB allgemein erteilt.

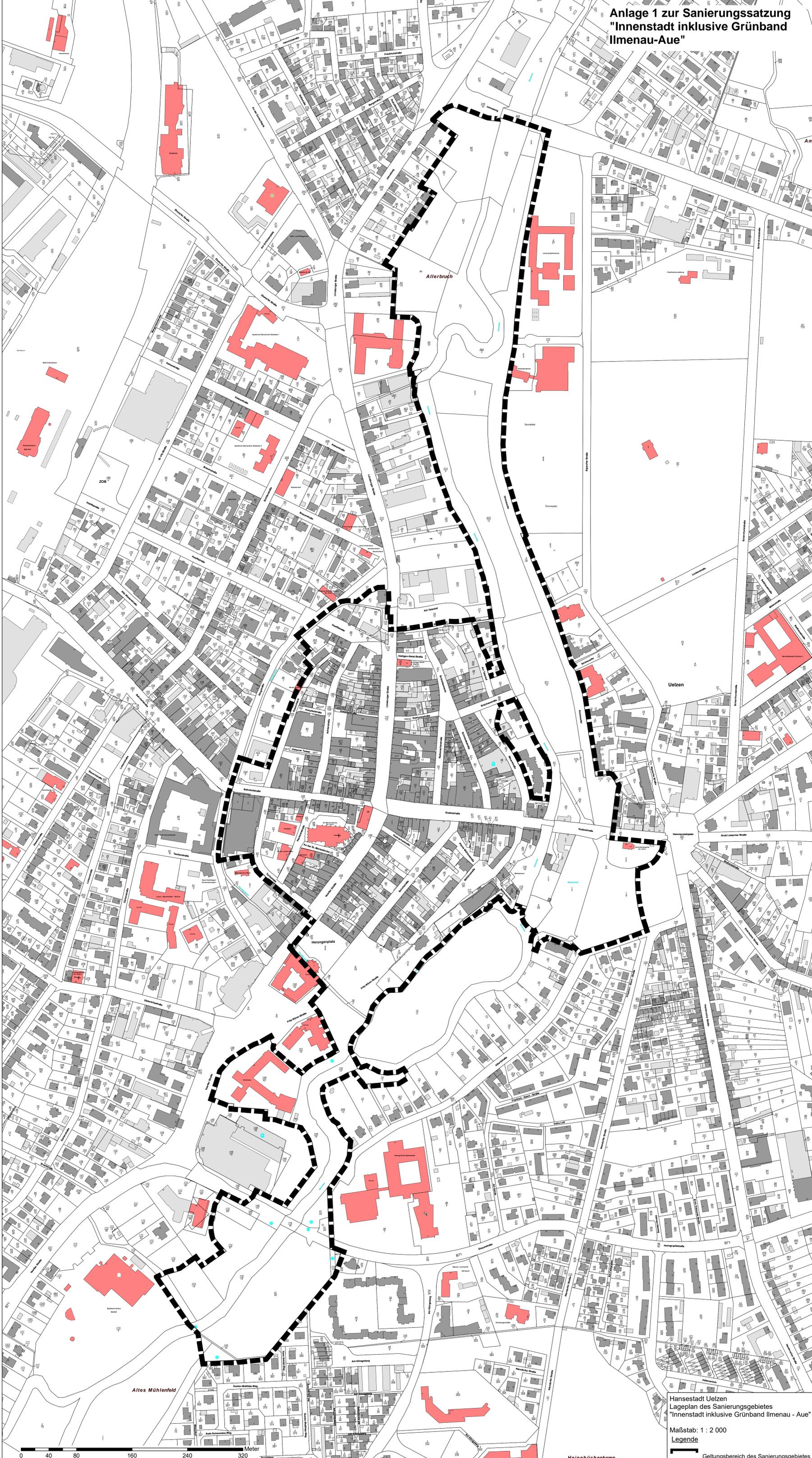
(5) Neben dem Lageplan des neuen Sanierungsgebiets „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ (Anlage 1) ist der Satzung zur besseren Nachvollziehbarkeit nachrichtlich und damit ohne Rechtsverbindlichkeit ein weiterer Übersichtsplan (Anlage 2) beigefügt. In diesem sind die Abgrenzungen des bisherigen Sanierungsgebiets „Innenstadt“ und des Erweiterungsgebiets „Grünband Ilmenau-Aue“ dargestellt. Beide Gebiete zusammen ergeben das neue Sanierungsgebiet „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“.

(6) Die Sanierungssatzung, der Lageplan des erweiterten Sanierungsgebiets „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ als Anlage 1 und Bestandteil der Satzung sowie die geltenden, einschlägigen Vorschriften können von jedermann im Rathaus der Hansestadt Uelzen, Herzogenplatz 2, Zimmer 345 (3.OG) montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr. 0581 / 800 – 6313) auch außerhalb dieser Zeiten eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft über den Inhalt der Satzung erteilt.

Anlagen

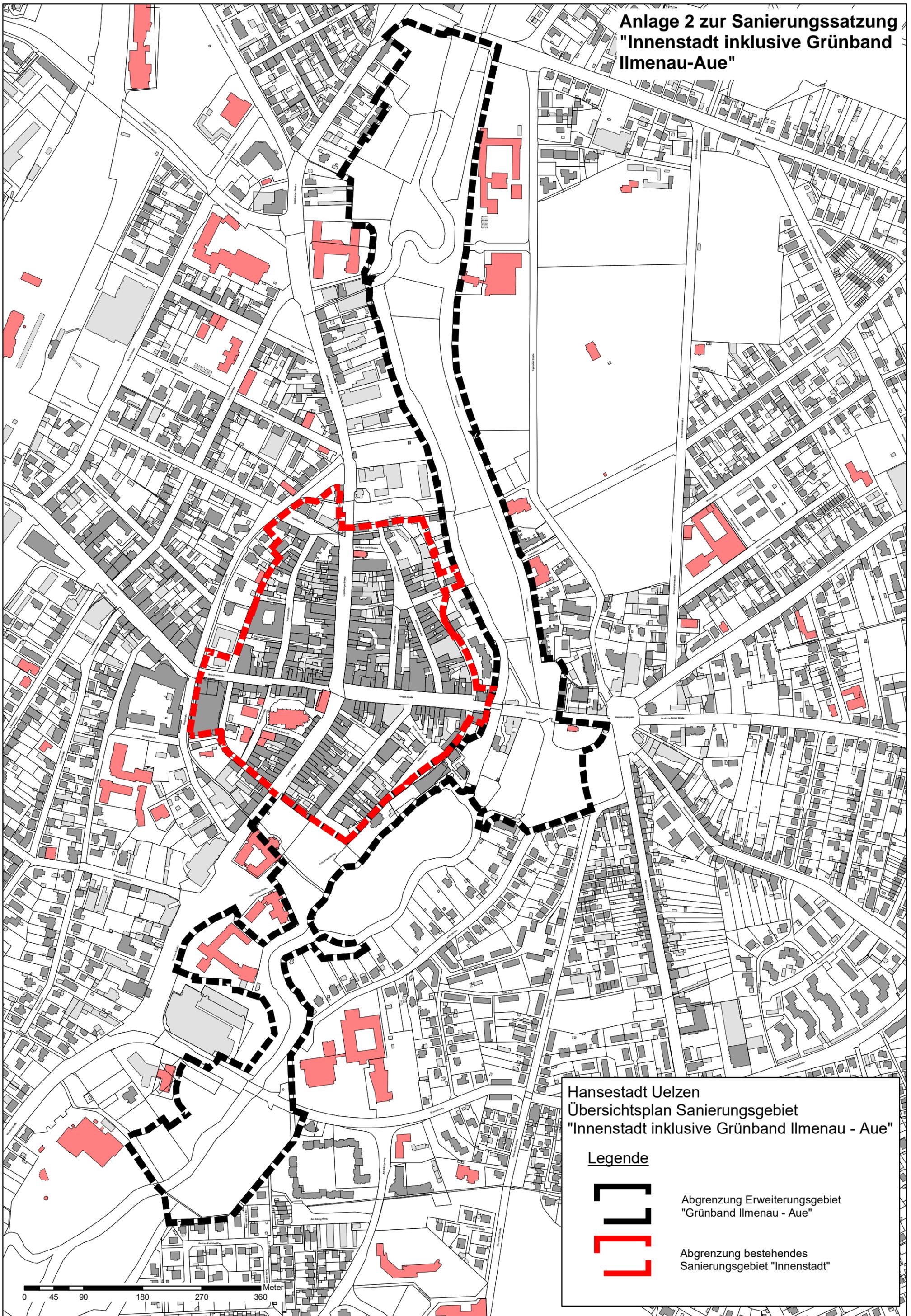
- Anlage 1: verbindlicher Lageplan (1:2.000) des neuen Sanierungsgebiets „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“
- Anlage 2: Übersichtsplan mit den Abgrenzungen des bisherigen Sanierungsgebiets „Innenstadt“ und des Erweiterungsgebiets „Grünband Ilmenau-Aue“ (nachrichtlich)

Anlage 1 zur Sanierungssatzung
"Innenstadt inklusive Grünband
Ilmenau-Aue"



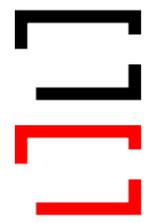
Hansestadt Uelzen
Lageplan des Sanierungsgebietes
"Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau - Aue"
Maßstab: 1 : 2 000
Legende
[Dashed Line Symbol] Geltungsbereich des Sanierungsgebietes

Anlage 2 zur Sanierungssatzung "Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue"



Hansestadt Uelzen
Übersichtsplan Sanierungsgebiet
"Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau - Aue"

Legende



Abgrenzung Erweiterungsgebiet
"Grünband Ilmenau - Aue"

Abgrenzung bestehendes
Sanierungsgebiet "Innenstadt"