

# Gemeinde Hude (Oldb)

## Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

### Parkstraße



**18. August 2021**

**re.urban** Stadterneuerungsgesellschaft mbH



Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80  
Telefax 0441/97 17 4 73  
info@reurban.de

**NWP** Planungsgesellschaft mbH



Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 0  
Telefax 0441/97 17 4 73  
info@nwp.de

# Inhaltsverzeichnis

## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesplanung: Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....	6
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	8
2.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
2.4	Bebauungspläne .....	9
2.5	Bahnprojekt „Wunderline“ .....	9
2.6	Einzelhandel .....	10
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>13</b>
3.1	Zwischenfazit der Bestandsanalyse .....	13
3.2	Nutzungsstruktur .....	13
3.3	Erschließungsstruktur.....	14
3.4	Baustrukturen.....	14
3.5	Ortsbildanalyse .....	15
3.6	Freiraum.....	16
<b>4</b>	<b>Eigentümerstruktur</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Missstände</b> .....	<b>19</b>
5.1	Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet.....	19
5.2	Funktionale Missstände.....	19
5.3	Gestalterische Missstände .....	20
5.4	Bauliche Missstände .....	20
5.5	Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen und baulichen Missstände ..	21
<b>6</b>	<b>Konzept für die Sanierung</b> .....	<b>23</b>
6.1	Ziele für die Entwicklung des Gebietes.....	23
6.2	Erneuerungskonzept .....	25
<b>7</b>	<b>Vorgesehene Maßnahmen</b> .....	<b>27</b>
7.1	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	29
7.2	Größe und Abgrenzung.....	31
7.3	Erforderlichkeit und Durchführbarkeit der Sanierung .....	31
7.4	Nachteilige Auswirkungen .....	32
7.5	Mitwirkungsbereitschaft – Beteiligung der Betroffenen .....	32
7.6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) .....	33
7.7	Verfahrenswahl .....	33
7.7.1	Grundlagen .....	33
7.7.2	Verfahrensvorschlag für das Gebiet „Hude-Parkstraße“ .....	34
<b>8</b>	<b>Beteiligung der Betroffenen</b> .....	<b>36</b>

<b>9</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>39</b>
<b>10</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>44</b>

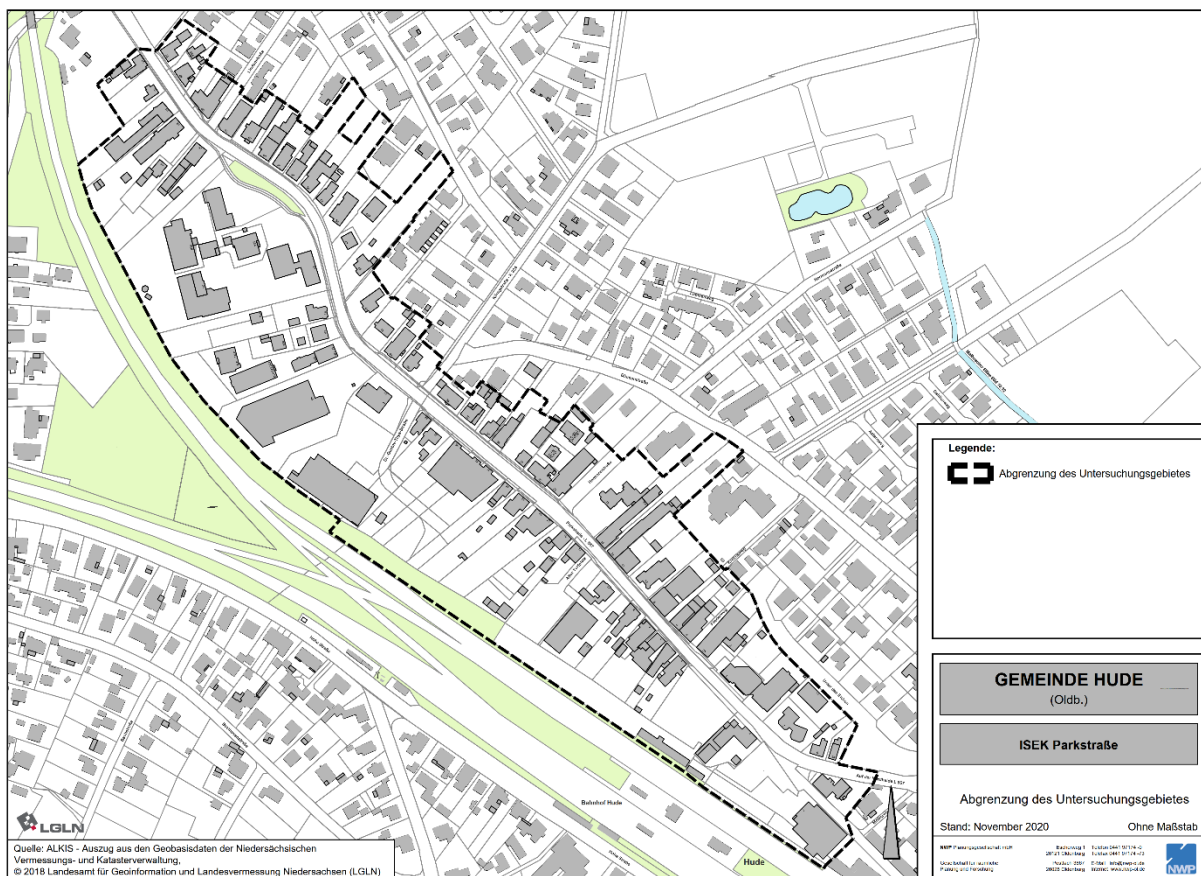
## 1 Vorbemerkung

Der Rat der Gemeinde Hude hat am 24.09.2020 den Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gefasst. Am 17.12.2020 erfolgte ein korrigierter Beschluss für das nachfolgend abgebildete Gebiet mit einer Größe von 14,7 ha.

Teil des Untersuchungsgebietes sind die Ortstdurchfahrt Parkstraße / Auf der Nordheide sowie der Vorplatz des Bahnhofs Hude.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Hinblick auf die zentralörtlichen Funktionen abgegrenzt: es umfasst den größten Teil des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB).

Abb. 1: Untersuchungsgebiet



Quelle: ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 5

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen der Prüfung, ob städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB (Funktions- bzw. Substanzmängel) im Gebiet / in Teilen des Gebietes vorliegen. Damit stellen sie die Grundlage und Voraussetzung für einen möglichen späteren Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes dar.

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte im vorliegenden Fall parallel zur Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK); im Arbeitszusammenhang mit dem ISEK stellen die Vorbereitenden Untersuchungen die

zusammenfassende Auswertung / Bewertung der Situation auf Grundlage der Ergebnisse des ISEK dar, einzelne städtebauliche Themen wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vertiefend betrachtet.

Anlass für diese Untersuchungen sind u.a.:

- Funktionsmängel im öffentlichen Raum
- Leerstände / Mindernutzungen / Fehlnutzungen
- gestalterische Mängel im öffentlichen Verkehrsraum (entlang der Parkstraße)
- bauliche Mängel zum Teil an ortsbildprägenden Gebäuden sowie öffentlichen Einrichtungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen die städtebaulichen Missstände im Detail aufzeigen und Handlungsansätze für ihre Beseitigung bzw. Minderung formulieren.

Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, für das Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten und die Grundlagen zu schaffen für eine förmliche Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet.

Die Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen stützt sich inhaltlich auf die Analyse und Handlungsvorschläge, die im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet wurden (Bearbeitungszeitraum: 2019/2020).

Ein Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung wurde zum 01.06.2020 bereits auf Grundlage des ISEK gestellt (Antrag auf Aufnahme im Programmjahr 2021).

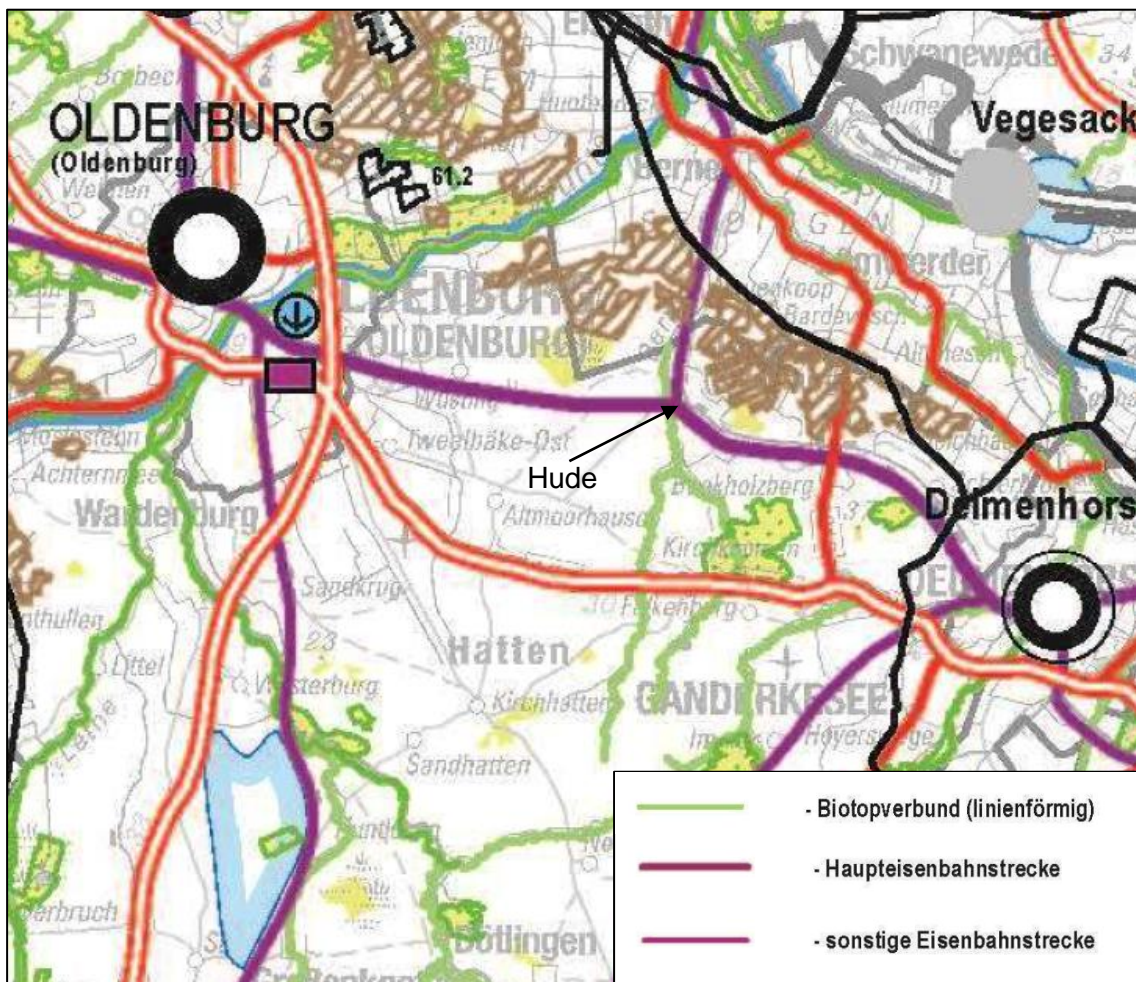
## 2 Planungsrahmenbedingungen

### 2.1 Landesplanung: Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) führt durch die Gemeinde Hude eine Haupteisenbahnstrecke (Groningen – Oldenburg – Bremen bzw. Wilhelmshaven – Oldenburg – Bremen) sowie in Richtung Brake eine sonstige Eisenbahnstrecke. Zudem grenzt an Hude ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig). Südöstlich des Gemeindezentrums befindet sich das Naturschutzgebiet Hasbruch.

Weiterhin werden im LROP keine weiteren Aussagen für die Gemeinde Hude getroffen.

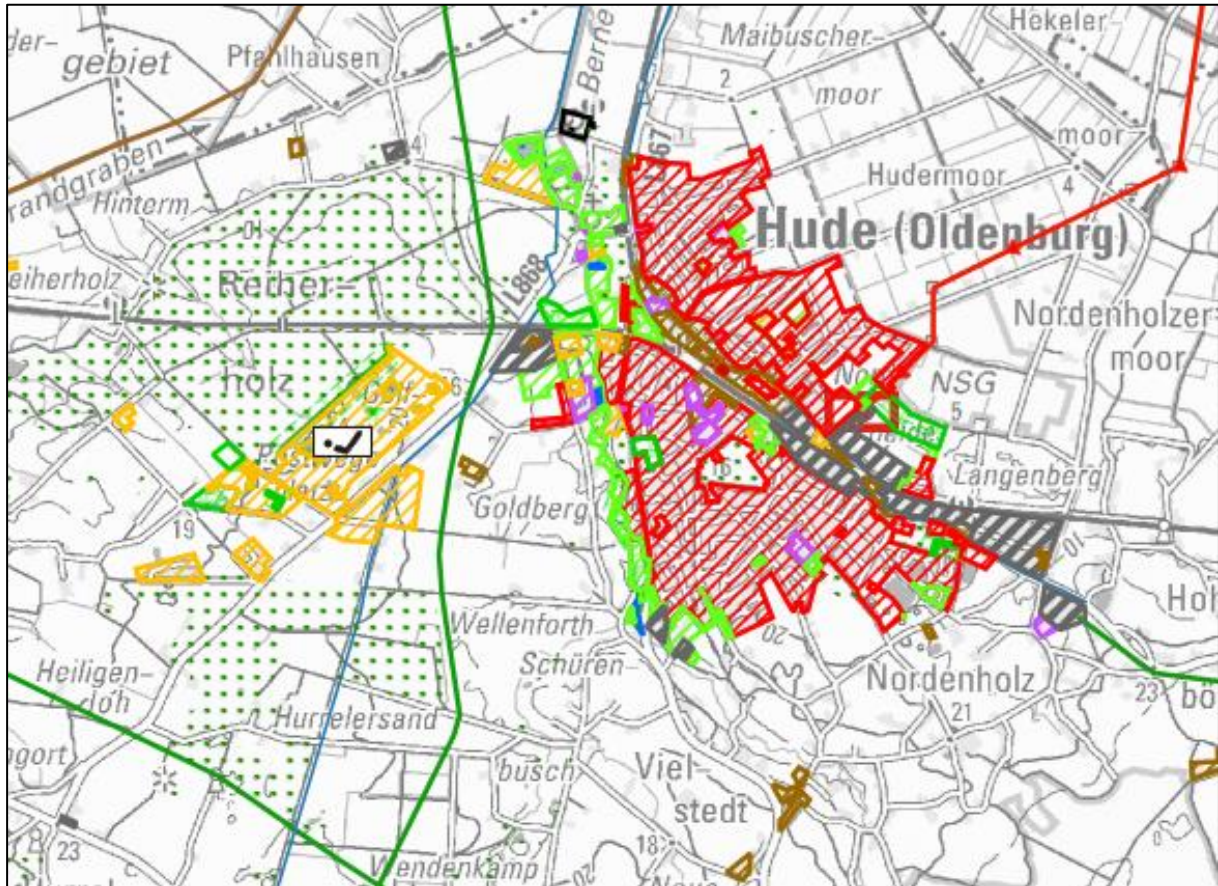
Abb. 2: Landesraumordnungsprogramm (LROP)



Quelle: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, 2017

Gemäß Raumordnungsportal Niedersachsen sind ein Großteil der Flächen Hudes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Westen der Ortschaft Hude finden sich vermehrt Grünanlagen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Freizeitanlagen. Im Südosten Hudes gibt es überwiegend Industrie- und Gewerbeflächen. Das Untersuchungsgebiet ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen



**Bauleitplanung\_a**

- Wohnbaufläche
- Industrie- und Gewerbefläche
- Gemischte Baufläche
- Sonderbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Versorgungsfläche
- Versorgungsfläche Elektrizität
- Versorgungsfläche Wasser
- Versorgungsfläche Abfall
- Versorgungsfläche Abwasser
- Versorgungsfläche Gas
- Bergbaubetrieb
- Eignungsgebiet -Regenerative Energie-
- Sportanlage
- Freizeitanlage
- Grünanlage
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wald
- Landwirtschaft
- Landwirtschaft- oder Forstwirtschaft
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen
- Erwerbsgärtnerei
- Fläche für Lärmschutzanlagen
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

Quelle: Raumordnungsportal Niedersachsen FIS-RO (<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>)

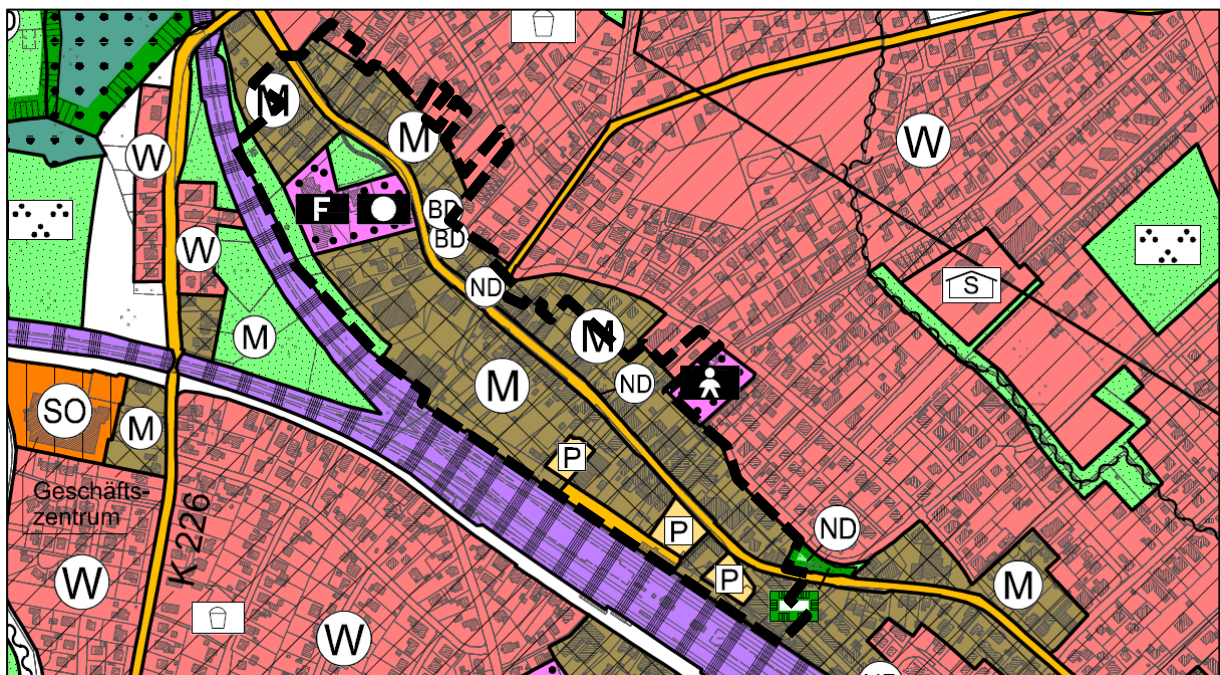
## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den Landkreis Oldenburg liegt derzeit kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm vor. Auf der Homepage des Landkreises Oldenburg steht die Ankündigung: „Um die Raumordnung an neue Ansprüche anzupassen und zukunftsfähig zu machen und den gesetzlichen Anforderungen Genüge zu tun, wird nun ein neues RROP auf dem Grundgerüst des außer Kraft getretenen Programms erarbeitet“<sup>1</sup>. Die Verlinkung zu einer Zusammenfassung mit den allgemeinen Planungsabsichten ist außer Betrieb.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hude sieht im Untersuchungsgebiet vorwiegend gemischte Bauflächen vor. Zudem sind Gemeinbedarfsflächen (am Rathaus) und Verkehrsflächen (Landesstraße und Stellplatzanlagen) dargestellt. Mit dem Parc d'Arnage (am Rathaus) befindet sich außerdem eine Grünfläche im Untersuchungsgebiet.

Abb. 3: Flächennutzungsplan



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hude (2010)

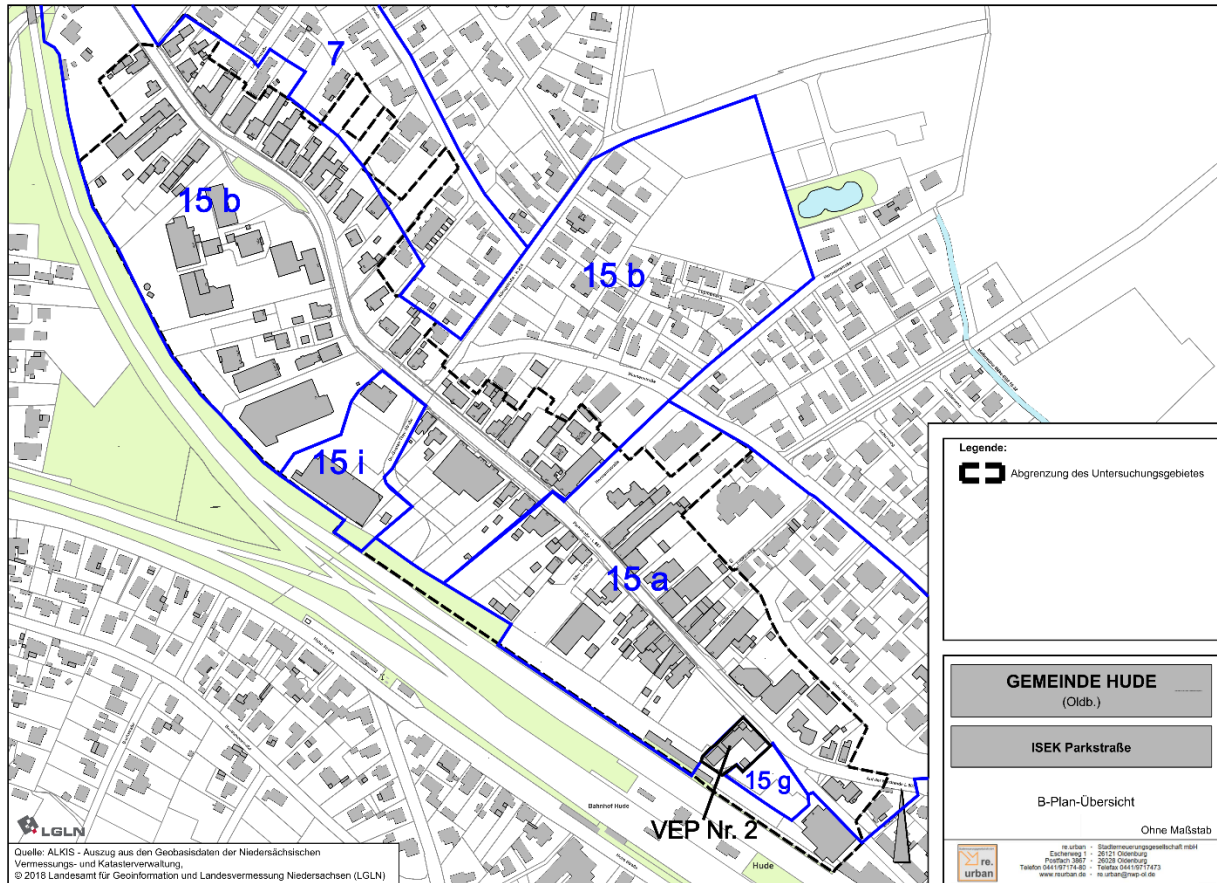
<sup>1</sup> <https://www.oldenburg-kreis.de/portal/seiten/raumordnung-900000104-21700.html> (abgerufen am 05.08.2020)



## 2.4 Bebauungspläne

Für das Untersuchungsgebiet gibt es fast flächendeckend Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne:

Abb. 4: B-Plan-Übersicht



Im ISEK wird ausführlicher auf die planungsrechtlichen Aussagen der B-Pläne Nr. 15a und 15b eingegangen. Für eine genauere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 6 f.

## 2.5 Bahnprojekt „Wunderline“

Derzeit gibt es Planungen, die niederländische Stadt Groningen durch eine internationale Bahnlinie, die sogenannte „Wunderline“, ab 2024 über die Städte Leer und Oldenburg direkt mit der Stadt Bremen zu verbinden. Diese Expressverbindung soll zur besseren Vernetzung der Regionen beitragen und die Zusammenarbeit bzw. den Austausch über die Grenzen hinaus fördern. Dies wurde im März 2019 durch die Unterzeichnung von Rahmenverträgen vom Niedersächsischen Verkehrsminister bekräftigt. Der Bahnhof Hude ist Bestandteil der Streckenführung.

Abb. 5: Planungen „Wunderline“



Quelle: Nordwest-Zeitung vom 06. Februar 2019

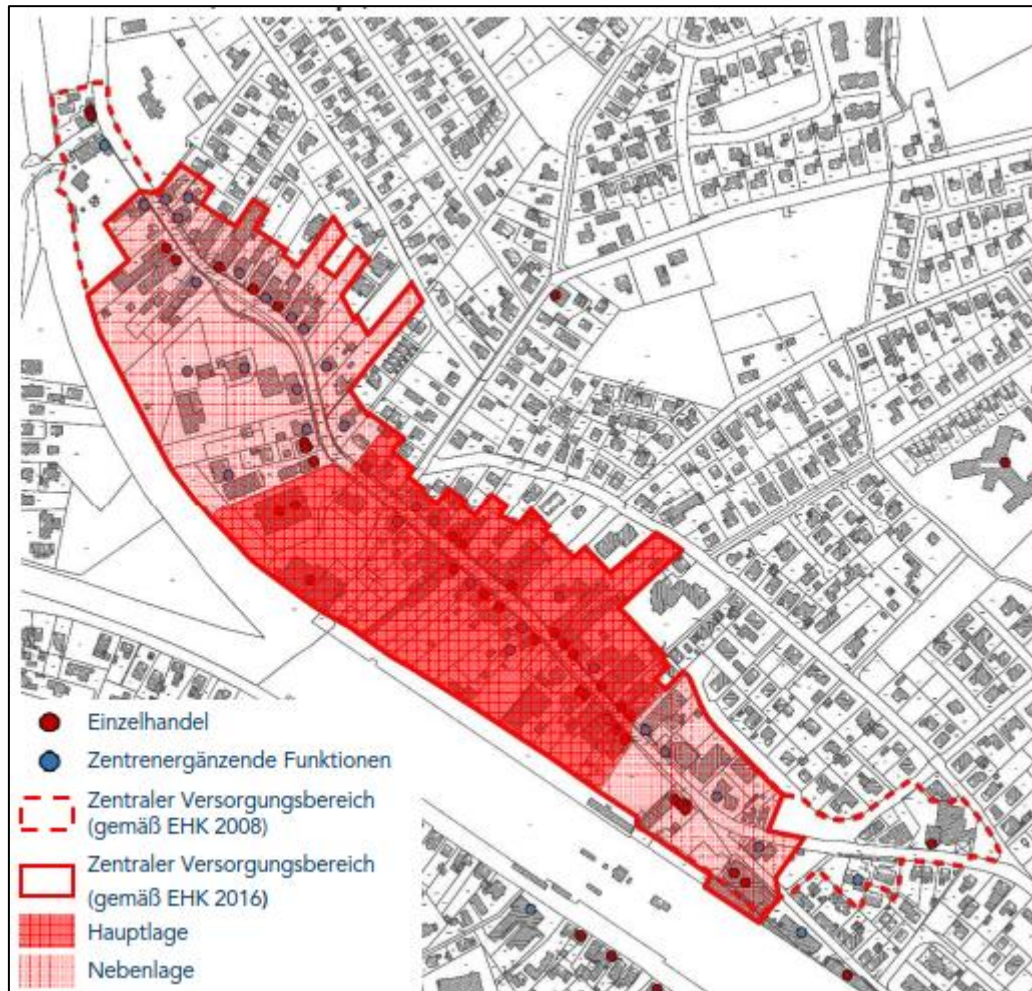
## 2.6 Einzelhandel<sup>2</sup>

In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude wird der zentrale Versorgungsbereich im Ortszentrum Hude bestimmt. Demnach übernimmt dieser „eine **Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet**. [...]

*Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucher-aufkommen und trägt erheblich zur Nutzungsvielfalt (u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Kultur, (Laden-)Handwerk, Gewerbe, Bildung und Wohnen) bei. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Gemeinde soll das Ortszentrum somit nicht nur Versorgungsschwerpunkt sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde Hude (Oldb) fördern“.*

<sup>2</sup> Das folgende Kapitel wurde auf Basis der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude (Oldb), erstellt von Stadt+Handel aus Dortmund (Stand: 17. Juni 2016), erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hude

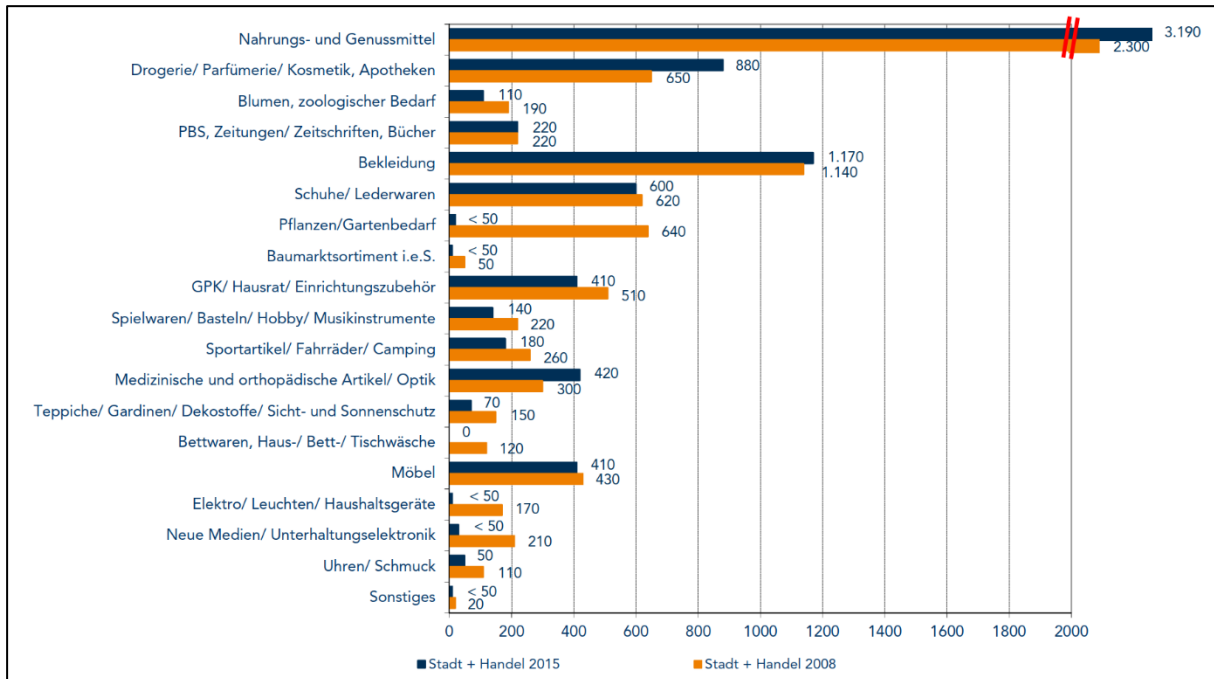


Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hude (Oldb), Stadt+Handel, Dortmund, Juli 2016, S. 57

„Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im August 2015 sind im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hude 34 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.930 m<sup>2</sup> ansässig. Gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2008 hat die **Verkaufsfläche** damit um rd. 380 m<sup>2</sup> **abgenommen**; zudem hat sich die **Betriebsanzahl** um zehn Betriebe **verringert**. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** im Ortszentrum mit rd. 3.190 m<sup>2</sup> in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Einen weiteren bedeutenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche nimmt die Warengruppe Bekleidung ein, die im Ortszentrum auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.170 m<sup>2</sup> angeboten wird.

Gegenüber der Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2008 haben vor allem die Verkaufsflächen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und medizinische und orthopädische Artikel/Optik zugenommen. Ein Verkaufsflächenrückgang fand dagegen insbesondere in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik statt. Auch die Verkaufsflächen in den Sortimentsbereichen Blumen, zoologischer Bedarf, GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör und Teppiche/Gardinen/ Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz haben im Vergleich zum Jahr 2008 abgenommen (s. folgende Abbildung)“.

Abb. 7: Verkaufsfläche in m² im ZVB Ortszentrum Hude im Vergleich (2008 und 2015)



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hude (Oldb), Stadt+Handel, Dortmund, Juli 2016, S. 51

### 3 Ausgangssituation

#### 3.1 Zwischenfazit der Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse ist bereits im Rahmen des ISEKs ausführlich durchgeführt worden. An dieser Stelle werden die Ergebnisse zusammengefasst. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

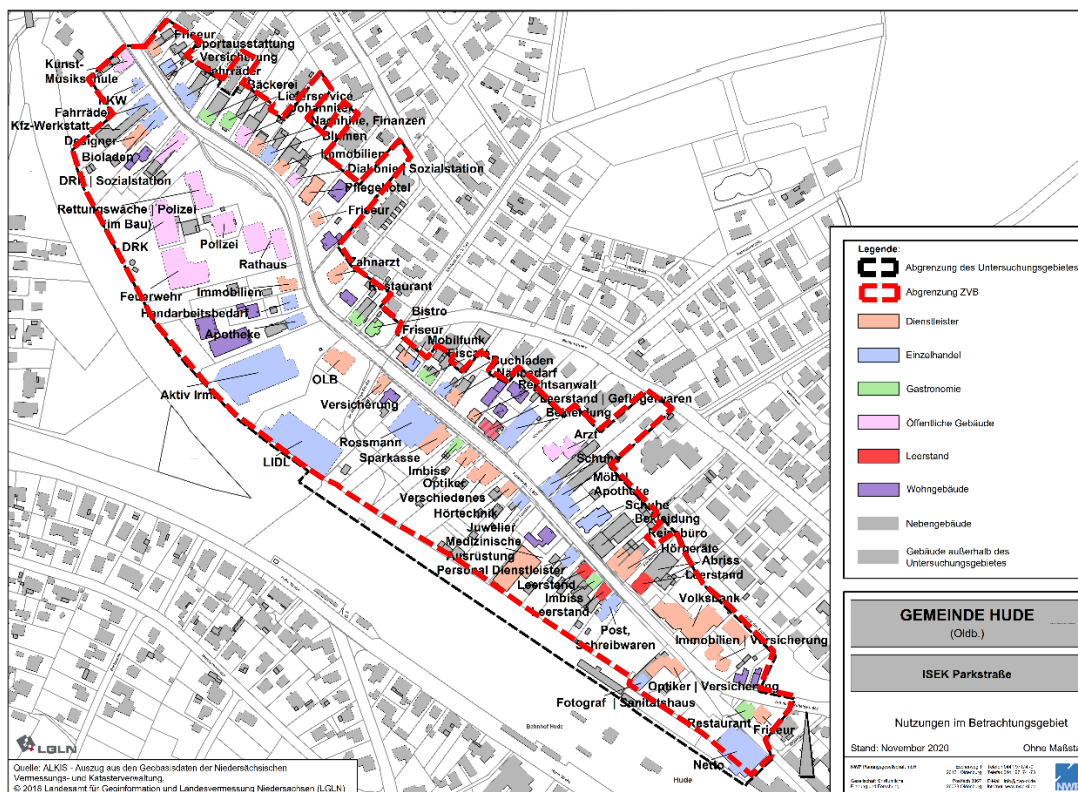
#### 3.2 Nutzungsstruktur

„Der Ortskern von Hude – entlang der Parkstraße – ist von zentrumstypischen Nutzungsmischungen geprägt. Insbesondere in den Erdgeschosszonen dominieren kundenorientierte Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und soziale Einrichtungen. In den Ober- und Dachgeschossen befinden sich in den meisten Gebäuden Wohnnutzungen. Vereinzelt – auch längerfristige – Leerstände deuten aber auf strukturelle Probleme beim Erhalt dieser Nutzungsmischung hin. Gewerblich / industriell wird eine Lagerhalle am Torfplatz genutzt. Dort wird temporär medizinische Ausrüstung gelagert“.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den größten Teil des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB).

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 9-12)

Abb. 8: Nutzungsstruktur (Erdgeschoss)



Quelle: ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 9. (ZVB ergänzt durch re.urban)

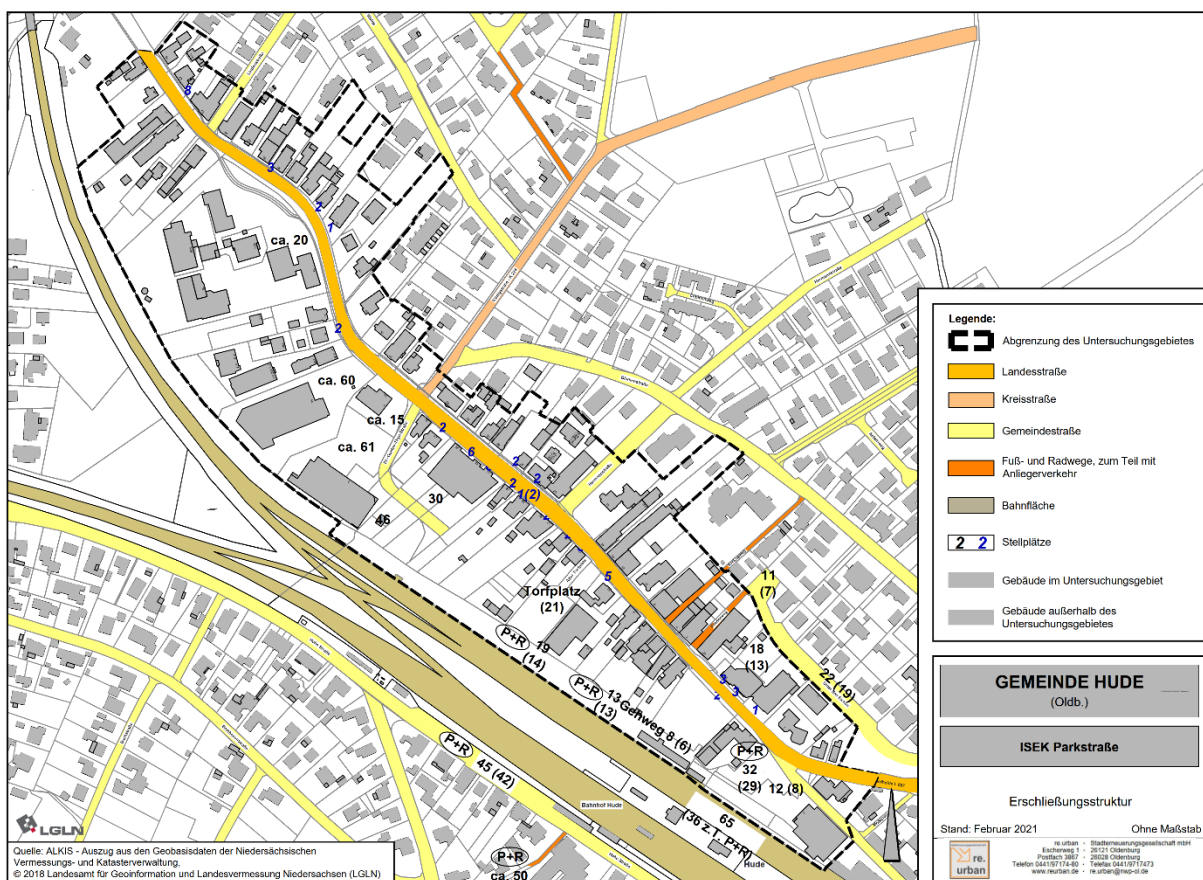
### 3.3 Erschließungsstruktur

„Das Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen von der Landesstraße 867 (Parkstraße) erschlossen. Diese verläuft von Nord nach Süd und wird im Osten zur Straße „Auf der Nordheide“. Die rückwärtig gelegenen Grundstücke lassen sich über Zuwegungen wie der Dr.-Gustav-Thye-Straße erschließen. Entlang der Parkstraße gibt es beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege.

Die Parkstraße ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt“.

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 12 f.)

Abb. 9: Erschließungsstruktur



### 3.4 Baustrukturen

„Im Untersuchungsgebiet gibt es im Wesentlichen folgende bauliche Strukturen:

- gemischt genutzte Gebäude direkt an der Parkstraße – üblicherweise mit kundenorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen im Ober- bzw. Dachgeschoss,
- rückwärtig gelegene Supermärkte/Discounter mit großen Stellplatzflächen,
- Standorte der gemeindlichen Infrastruktur (Rathaus, Polizei, Rettungswache, Feuerwehr).

Hinzu kommen vereinzelte villenartige Wohngebäude, der Bahnhof und eine gewerblich genutzte Halle“.

„Entlang der Parkstraße dominieren kleine Gebäudeeinheiten mit einem oder zwei Vollgeschossen. Durch die straßenbegleitende Stellung der Gebäude mit geringen Grenzabständen entsteht eine enge Struktur. Der Straßenraum wird klar gefasst. Die Gebäude sind zur Straße ausgerichtet. Klassische Dachformen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Mansarddach) sind vorherrschend und betonen die traditionelle Wirkung des Straßenraumes“.

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 13-16)

### 3.5 Ortsbildanalyse

„Die Gebäude im Untersuchungsgebiet können in drei Bereiche aufgeteilt werden.

A: gemischt genutzte Gebäude mit klarer Baukante zur Parkstraße und kundenorientierten Nutzungen im Erdgeschoss – lila in der folgenden Karte,

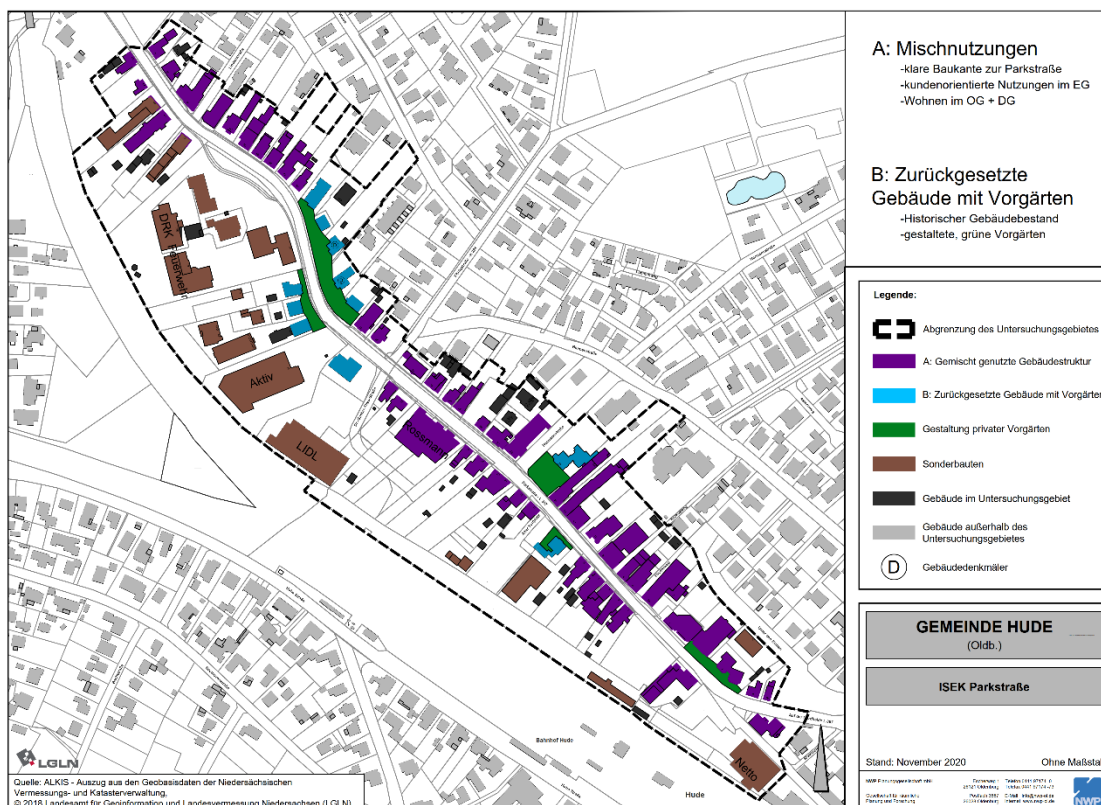
B: zurückgesetzte (Wohn)-Gebäude mit Vorgärten – türkis in der folgenden Karte,

C: Sonderbauten, zumeist in rückwärtigen Lagen – braun in der folgenden Karte.

Für die städtebauliche Wirkung der Parkstraße sind insbesondere die Gebäude der Bereiche A und B von Bedeutung“.

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 16-19)

Abb. 10: Ortsbildanalyse



Quelle: ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 17

### 3.6 Freiraum

„Der Ortskern von Hude ist durch eine dichte Baustruktur und umfangreiche Infrastrukturanlagen (insbesondere Bahntrassen, Landesstraße, großflächiger Einzelhandel) geprägt. Grünstrukturen bilden dabei die Ausnahme.

Die Bahnstrecke entlang der Untersuchungsgebietsgrenze im Süden und Westen wird von Grünflächen begleitet.

Am Rathaus befindet sich der Rathauspark als einzige größere zusammenhängende Grünstruktur im Ortskern von Hude.“

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 19)

Abb. 11: Freiraumsituation Ortskern Hude



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).



## 4 Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet gibt es ca. 90 Eigentümer. Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet ist größtenteils durch private Einzeleigentümer und mehrere Eigentümergemeinschaften bzw. Eigentümer mit Wohnungs- / Teileigentum gekennzeichnet.

Darüber hinaus gibt es ca. 15 private Eigentümer, die im Gebiet über größere zusammenhängende Flächen (> 2.000 m<sup>2</sup>) verfügen, etwa bei der Hälfte davon handelt es sich um Gesellschaften.

Zudem sind zwei gemeinnützige bzw. kirchliche Organisationen mit teils größeren zusammenhängenden Flächen im Gebiet vertreten.

Mit der Gemeinde Hude (vgl. Abb. 12 und 13), dem Land Niedersachsen und dem Landkreis Oldenburg (mit einer einmündenden Kreisstraße<sup>3</sup>) gibt es drei öffentliche Eigentümer im Untersuchungsgebiet.

*„Im gemeindlichen Eigentum befinden sich die Nebenanlagen der Parkstraße. Die Straßenverkehrsfläche selbst befindet sich im Eigentum des Landes (Landesstraße 867). Zudem befinden sich öffentliche Flächen südlich der Parkstraße (Bahnhofsvorplatz, Torfplatz, Dr.-Gustav-Thye-Straße, Stellplätze an der Bahn, Rathaus, Feuerwehr und Park am Rathaus) im gemeindlichen Besitz“<sup>4</sup>.*

Abb. 12: Flächen (gelb) im gemeindlichen Eigentum (nördliche Parkstraße)

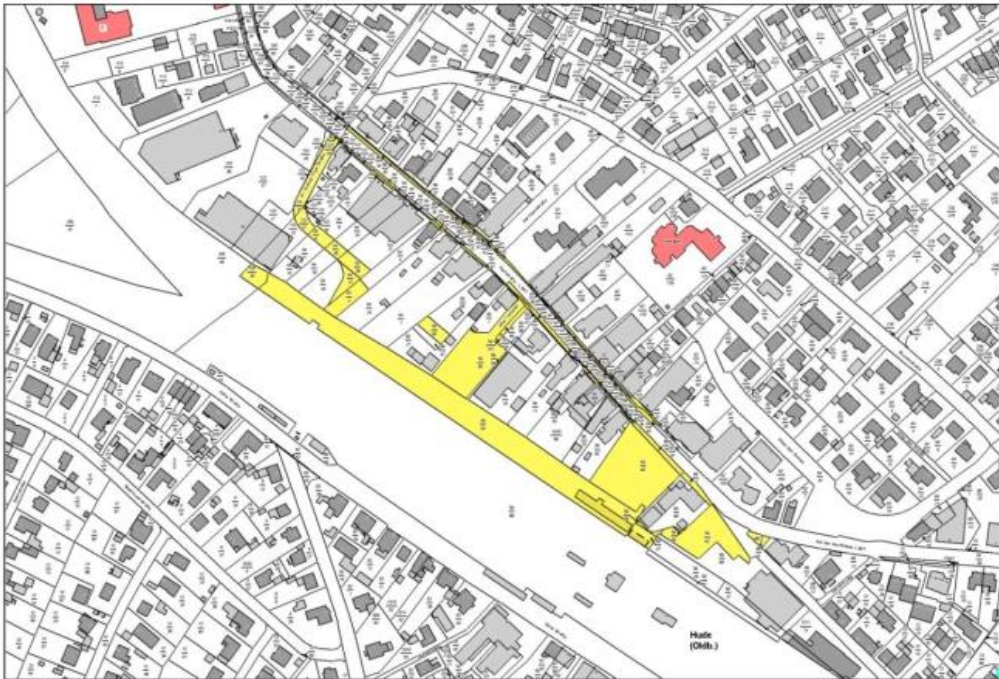


Quelle: Gemeinde Hude

<sup>3</sup> Königstraße (Einmündungsbereich mit der Parkstraße)

<sup>4</sup> vgl. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 19 f.

Abb. 13: Flächen (gelb) im gemeindlichen Eigentum (südliche Parkstraße)



Quelle: Gemeinde Hude

## 5 Städtebauliche Missstände

### 5.1 Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

Das ISEK enthält eine ausführliche Beschreibung der Situation und Ableitung der städtebaulichen Missstände.

An dieser Stelle werden die Ergebnisse zusammengefasst. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Im Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet lassen sich folgende städtebauliche Missstände formulieren:

- funktionale Mängel,
- gestalterische Mängel,
- bauliche Mängel.

### 5.2 Funktionale Missstände

Im Untersuchungsgebiet wurden folgende funktionalen Missstände identifiziert:

- Mangelnde Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte
  - Vorhandene Gebäudestruktur (zu kleine, zu schmale Gebäude und Grundstücke) mindert Attraktivität für moderne Nutzungen
  - Mangel an gastronomischen, sozialen und kulturellen Angeboten sowie an Freizeiteinrichtungen und (Fach-)Ärzten im Zentrum von Hude.
- Leerstände / Mindernutzungen / Fehlnutzungen (z.B. zwischen Torfplatz und Bahnhofplatz)
- Funktionsmängel im öffentlichen Raum, u.a.:
  - Ausrichtung des öffentlichen Verkehrsraums der Parkstraße auf den motorisierten Verkehr
  - kaum Platz für FußgängerInnen bzw. RadfahrerInnen
  - mangelnde Querungsmöglichkeiten und gefühlt hohe Geschwindigkeiten (Tempo 50 zulässig)
  - geringe Aufenthaltsqualität und ein unzureichendes Sicherheitsgefühl

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 21 -24)

### 5.3 Gestalterische Missstände

„Insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum entlang der **Parkstraße** sind gestalterische Mängel auszumachen:

- *Beleuchtung und Möblierung (Sitzbänke, Fahrradständer) sind vereinzelt zu finden, befinden sich aber in einem schlechten Zustand.*
- *Zudem verfügt der öffentliche Raum über wenig Aufenthaltsqualität und lädt nicht zum Verweilen ein.“*

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 24 -26)

### 5.4 Bauliche Missstände

„Bauliche Mängel sind zum Teil an ortsbildprägenden Gebäuden sowie öffentlichen Einrichtungen auszumachen. Mehrere Gebäude der Parkstraße weisen gestalterische und bauliche Mängel auf. Dabei handelt es sich meist um Gebäude des Bereiches A (gemischt genutzte Gebäude mit kundenorientierten Nutzungen im Erdgeschoss).

*Die unregelmäßigen Werbeanlagen an den Gebäuden und im öffentlichen Raum stören die städtebauliche Struktur der Parkstraße und vermitteln teilweise den Eindruck einer B-Lage. Die Werbeanlagen sind weder in Größe, Farbigkeit oder Aufstellort beschränkt. Dadurch stören sie teilweise die Wirkung der Fassade oder die Bewegung im öffentlichen Raum“.*

Abb. 14: Wiederkehrendes Motiv von aufdringlicher Werbung im öffentlichen Raum und an Gebäuden



Fotos: NWP

„Viele Gebäude und auch öffentliche Einrichtungen (Rathaus/Polizei) entsprechen nicht den heutigen energetischen Standards. Im Bereich der Barrierefreiheit sind Mängel vorhanden. Die Vorfläche des Rathauses weist Gestaltungsdefizite auf. Die Zuwegungen für Fußgänger sind nicht ausreichend gekennzeichnet und Stellflächen für Fahrräder fehlen.“

Abb. 15: Das Rathaus Hude ist energetisch nicht auf dem neusten Stand



Fotos: NWP

Abb. 16: Die Zuwegung zum Rathaus ist eine Stellplatzfläche



(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 26 f.)

### **5.5 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen und baulichen Misstände**

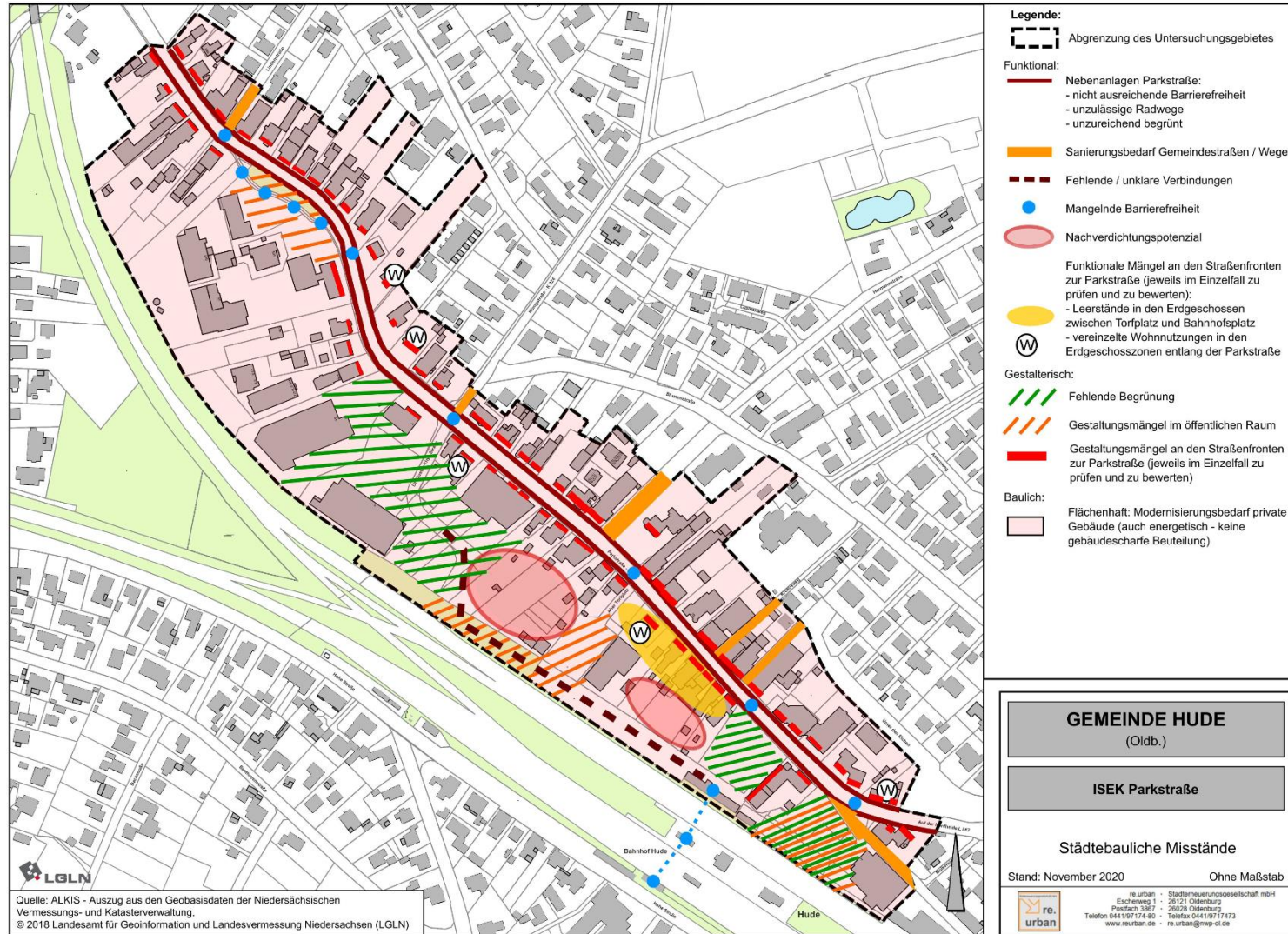
Zusammenfassend ist der Ortskern Hudes insbesondere durch mangelnde Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte, Leerstände, Minder- und Fehlnutzungen sowie Funktionsmängel im öffentlichen Raum (insbesondere eingeschränkte Nutzung für Fußgänger und Radfahrer) gekennzeichnet.

Zudem wird der öffentliche Raum durch mangelnde Barrierefreiheit und fehlende Aufenthaltsqualität (z.B. fehlendes Mobiliar und mangelhafte Grün- und Platzgestaltung) negativ geprägt.

Der Gebäudebestand weist insbesondere an ortsbildprägenden und öffentlichen Gebäuden Modernisierungs- bzw. Gestaltungsbedarf auf:

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 17: Städtebauliche Missstände



## 6 Konzept für die Sanierung

### 6.1 Ziele für die Entwicklung des Gebietes

Im Rahmen des ISEK wurden Ziele für die Entwicklung des Gebietes Parkstraße entwickelt. An dieser Stelle erfolgt eine Zusammenfassung dieser Ziele. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

*„Das ISEK stellt Hauptziele und thematische Unterziele für die Entwicklung der Parkstraße auf. Die Unterziele sind jeweils den Themenkomplexen „Umgang mit dem öffentlichen Raum“, „Umgang mit Wirtschaft und Gewerbe“ und „Umgang mit Gebäudebestand und möglichen Neubauten“ zugeordnet. Das Sonderziel Nutzungsmischung ist mehreren Unterzielen zugeordnet und wird daher gesondert betrachtet“.*

Als **Hauptziele** für die Entwicklung an der Parkstraße wurde Folgendes formuliert:

- Lebenswerter Ortskern mit Aufenthaltsqualität und einem vielfältigen Nutzungsangebot
- Konzentration der gewerblichen, dienstleistenden und kundenorientierten Nutzungen
- Treffpunkt der Huder Bürgerinnen und Bürger
- Identitätsstiftende Mitte der Gemeinde

Ergänzend zu den Hauptzielen lauten die **thematischen Unterziele** wie folgt:

- Unterziel Nutzungsmischung
  - Ein lebendiges Zentrum durch abwechslungsreiche Nutzungen und ein individuelles Ortsbild schaffen
  - Belebung des Ortskerns zu unterschiedlichen Tageszeiten ermöglichen
- Unterziel Öffentlicher Raum – Mobilität, Freiraum und Veranstaltungen
  - Mobilität:
    - Sichere und angenehme Atmosphäre für alle Verkehrsteilnehmer schaffen
    - Verhältnis der Verkehrsteilnehmer zueinander regeln
    - Erreichbarkeit und Durchfahrbarkeit des Ortskerns sicherstellen
    - Verbindungen schaffen
  - Freiraum:
    - Schaffung einer Abfolge von interessanten Aufenthalts- und Bewegungsräumen entlang der Parkstraße
    - Verbesserung der Sauberkeit des öffentlichen Raumes
    - Aufwertung und Erweiterung öffentlicher Grünflächen entlang der Parkstraße
    - Stadtmöblierung (Öffentliche Toiletten, Bänke, Mülleimer, Beleuchtung, etc.) aufwerten
    - Einen „Kümmerer“ für die Parkstraße bestimmen:
      - Koordinierung gemeindlicher Maßnahmen
      - Koordinierung der Einzelhändler und Veranstaltungen

- Veranstaltungen:
  - Öffentliche Veranstaltungen (Märkte, Feste, Kultur) im öffentlichen Raum initiieren und ermöglichen
  - Öffentlichen Raum zur Verfügung stellen
  - Kulturelle Events mit dem Zentrum verbinden
- Unterziel Wirtschaft und Gewerbe:
  - Stadtmarketing /Handel
    - Aufbruchstimmung im Handel schaffen: Gründerberatung, Anwerben fehlender Sortimente & außergewöhnlicher Händler
    - Aktives Flächenmanagement: Zwischennutzungen, Staffelmieten & StartUp-Boni
    - Zusammenschluss der Gewerbetreibenden: Verbesserungen in den Bereichen Marketing, Digitalisierung und Kommunikation
  - Kundenorientierte Nutzungen
    - Belebung der Parkstraße und angrenzender Plätze durch Förderung kundenorientierter Nutzungen
  - Einzelhandel
    - Einzelhandel an der Parkstraße erhalten und fördern
    - Angebotsmix verbessern, spezialisierte Händler anziehen
  - Dienstleistungen
    - Dienstleister im Ortskern halten und fördern
    - Angebotsmix verbessern, spezialisierte Dienstleister fördern
  - Kultur / Soziales / Gastronomie
    - Kulturelle, soziale und gastronomische Angebote als Voraussetzungen für eine lebendige und identitätsstiftende Gemeinde sichern und weiterentwickeln
- Unterziel Städtebau:
  - Städtebau
    - Erhalt der historischen Villenstrukturen an der Parkstraße
    - Weiterentwicklung der kleinteiligen Bauweise entlang der Parkstraße
    - Bauliche Identität / Besonderheiten der Parkstraße wahren
    - Möglichkeiten zur Verdichtung und Aufstockung in den rückwärtigen Bereichen entlang der Bahn schaffen
  - Wohnen
    - Moderne und kleinteilige Wohnformen beleben den Ortskern von Hude
    - Wohnen für Senioren und junge Erwachsene wird gefördert

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 29 - 34)



## 6.2 Erneuerungskonzept

Die Darstellung des Erneuerungskonzeptes ist bereits im Rahmen des ISEKs ausführlich durchgeführt worden. An dieser Stelle werden die wichtigsten Erkenntnisse noch einmal zusammengefasst. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Durch die Umsetzung des Erneuerungskonzeptes für das Gebiet Parkstraße soll die Stärkung der Ortsmitte erreicht werden. Hierzu sollen insbesondere der öffentliche Raum und die baulichen Strukturen aufgewertet werden:

*„Die Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen und RadfahrerInnen soll erhöht werden und mehr öffentliche Grünflächen entstehen. Eine Abfolge hochwertiger Platzabfolgen entlang der Parkstraße stellt die Aufenthaltsqualität und den Abwechslungsreichtum der Struktur sicher.*

*Am Torfplatz entsteht ein neues Kultur- und Veranstaltungszentrum.*

*Die Nutzungsvielfalt im Ortskern von Hude soll erhalten und zukünftig auch vergrößert werden. Dazu unterstützt die Gemeinde die ansässigen EinzelhändlerInnen und Gewerbetreibenden dabei, sich zu vernetzen und ein gemeinsames Marketing einzurichten. Ein aktives Flächen- und Leerstandsmanagement sowie das gezielte Anwerben von EinzelhändlerInnen stärken den Einzelhandelsstandort Hude.*

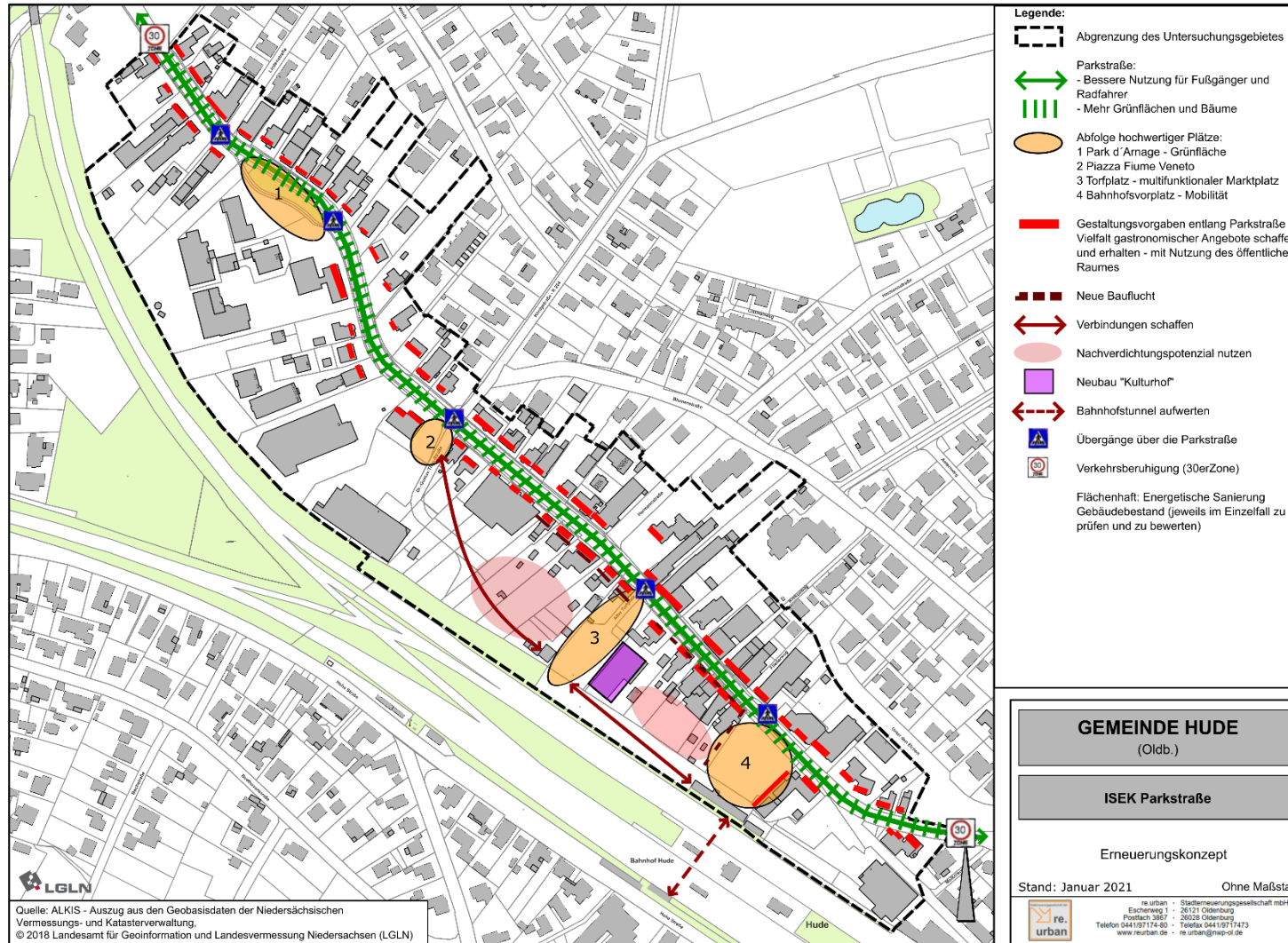
*Die Flächen zwischen Parkstraße und Bahntrasse [sollen] besser erschlossen [werden] und durch eine gezielte Nachverdichtung zur Aufwertung und Belebung des Ortskernes beitragen.*

*Gleichzeitig sollen die ortsbildprägenden Fassadenstrukturen und Fassadendimensionen entlang der Parkstraße erhalten bleiben. Dafür sind Standards zur Gebäudegestaltung aufzustellen und deren Durchsetzung (z. B. per Gestaltungssatzung/ Gestaltungsfibel/ Gestaltungsbeirat) sicherzustellen“.*

(vgl. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 37)

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 18: Erneuerungskonzept



## 7 Vorgesehene Maßnahmen

Die Darstellung der Maßnahmen ist bereits im Rahmen des ISEKs ausführlich durchgeführt worden. An dieser Stelle werden die wichtigsten Erkenntnisse noch einmal zusammengefasst. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Die Maßnahmen sind in sechs Kategorien unterteilt:

- A: Städtebauliche Maßnahmen**
- B: Verkehrliche Maßnahmen**
- C: Gestaltung öffentlicher Räume /Barrierefreiheit**
- D: Gewerbe und Einzelhandel**
- E: Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit**
- F: Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

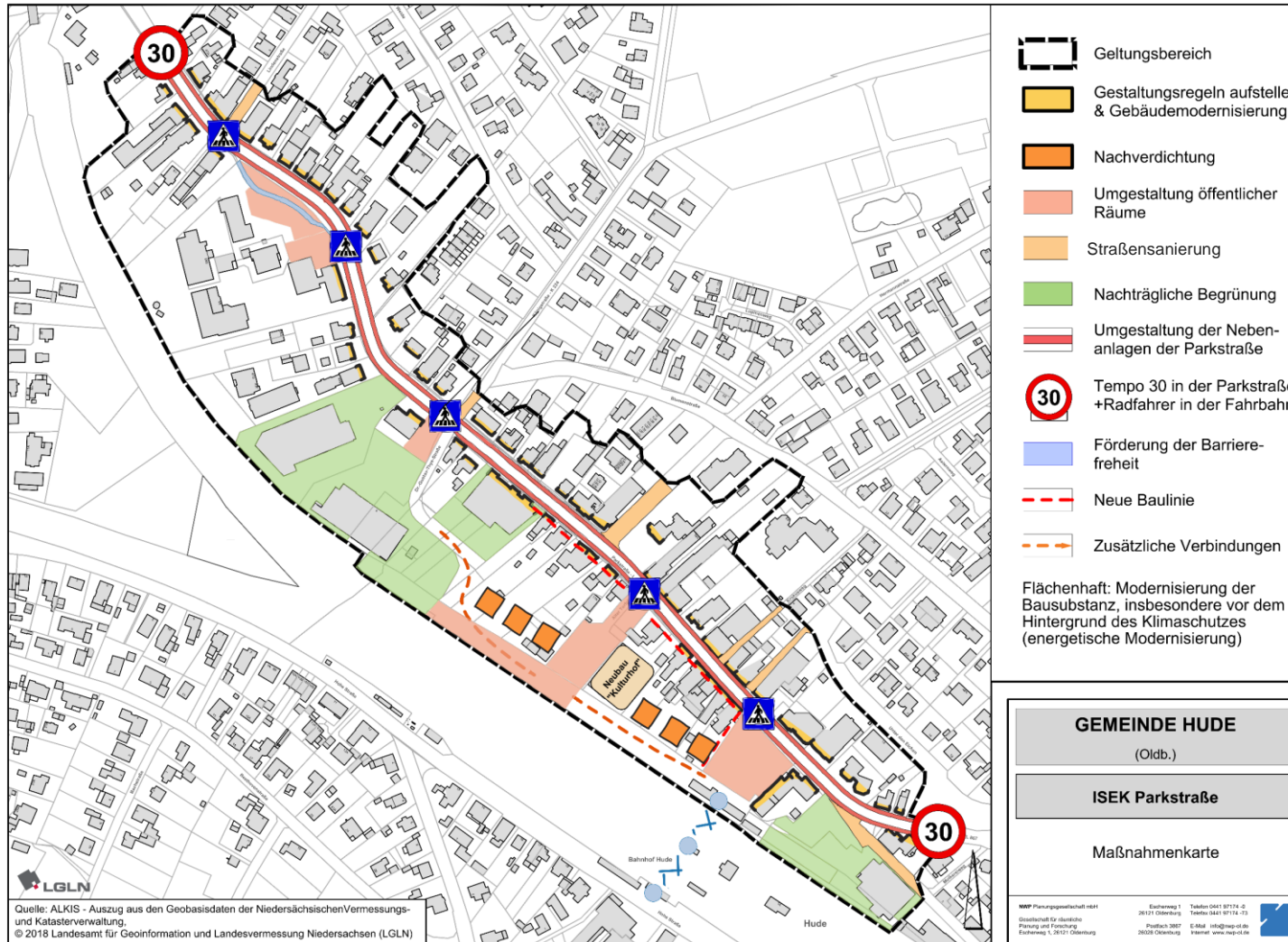
*„Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in drei zeitliche Kategorien einsortiert. Die Zeitschienen bedeuten:*

- *Kurzfristig: Mit der Maßnahme kann sofort bzw. nach Bewilligung der Städtebauförderung begonnen werden.*
- *Mittelfristig: Die Maßnahme hat eine längere planerische Vorlaufzeit oder benötigt vorangehende Planungsschritte.*
- *Langfristig: Die Maßnahme kann nicht direkt umgesetzt werden, sondern muss über einen längeren Zeitraum verfolgt werden.*

*Die Maßnahmen sind zudem in die drei Prioritäten **hoch, mittel** und **niedrig** eingeordnet“.*

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 19: Maßnahmenplan



Quelle: ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 40 (leichte Anpassungen durch re.urban)

## **7.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass sich Gesamtkosten in Höhe von knapp 8.100.000 € bzw. förderfähige Kosten in Höhe von 6.256.417 € ergeben. Weiterhin ist von Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und dem Verkauf des bisherigen Kulturhofes in Höhe von insgesamt ca. 1.500.000 € auszugehen.

Es ergeben sich durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten in Höhe von 4.756.417 €. Die bei Bund und Land beantragte Förderung beträgt somit 3.170.944. €, der Eigenanteil der Kommune liegt bei 1.585.472 €.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist Grundlage des zum Programmjahr 2021 gestellten Antrags auf Aufnahme in die Städtebauförderung.

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 20: Maßnahmen- Kosten- und Finanzübersicht

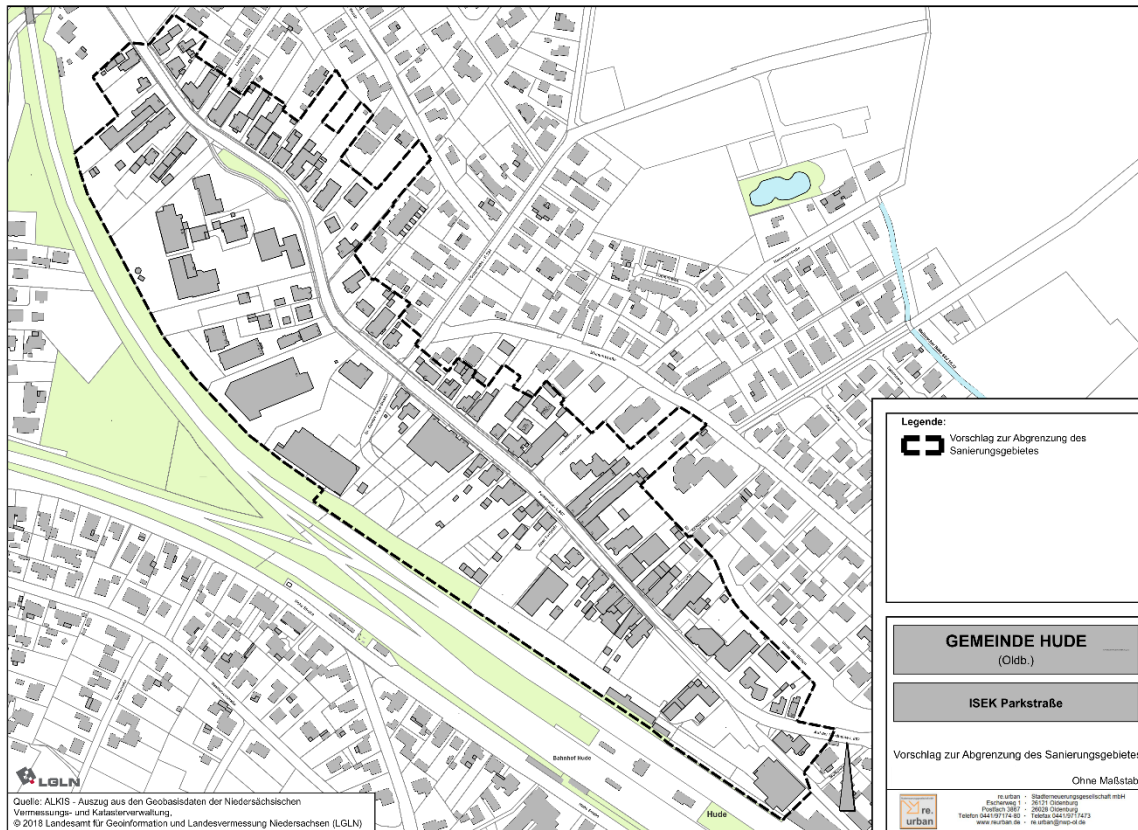
ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
<b>weitere Vorbereitung</b>			<b>600.000</b>	<b>575.000</b>	<b>25.000</b>		
Sanierungsbeauftragter u.ä.	bis max. 6% der förderfähigen Gesamtkosten abzgl. Grunderwerb		300.000	300.000			
Bebauungspläne, Städtebaulicher Wettbewerb "Platzgestaltung"			150.000	150.000			
Beleuchtungskonzept für die Parkstraße und die anliegenden Plätze			50.000	50.000			
Citymanagement			50.000	50.000			
<b>Verfügungsfonds</b>			<b>50.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>		
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>3.220.750</b>	<b>3.036.750</b>	<b>0</b>	<b>184.000</b>	
Umlegung	pauschaler Ansatz		50.000	50.000			
<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:</b>		Kostenobergrenze derzeit 230€/qm brutto inkl. NK	<b>2.298.250</b>	<b>2.114.250</b>	<b>0</b>	<b>184.000</b>	
Nebenanlagen Parkstraße	Länge Parkstraße x 1,5 m (Veränderungen sind nicht auf der gesamten Länge und in allen Bereich nötig, Maßnahmen sind z.B.: Barrierefreie Borde & Markierungen, Beleuchtung, Beschilderung, Führung für Radfahrer, Neuordnung der Stellplätze	1300qm * 230 Euro	299.000	299.000			
weitere Maßnahmen:	nach Flächenansatz		1.999.250	1.815.250			
Bahnhofsvorplatz	Stadtmöblierung, Beleuchtung, Begrünung	pauschaler Ansatz	50.000	50.000			
Torfplatz		2730qm * 230 Euro	512.900	512.900			
Rathausvorplatz		780qm * 230 Euro	179.400	179.400			
Rathauspark	Spielgeräte, Beleuchtung, Fußwege	920qm * 80 Euro	73.600	73.600			
Stöverskamp		710qm * 230Euro	165.600	165.600			
Königsstraße		170qm * 230Euro	39.100	39.100			
Lindenstraße		330 qm * 230 Euro	75.900	75.900			
Hermannstraße		780qm * 230Euro	179.400	179.400			
Fliederweg, Krokusweg		610qm * 230Euro	142.600	142.600			
Dr.-Gustav-Thye-Straße	Länge 150 m, Breite 9 m, 25 Stpl. á 15 m²	(1350qm + 375qm) * 230 Euro	396.750	396.750			
P&R Stellplätze PKW & Fahrräder am Bahnhof		800qm * 230 Euro	184.000	0		zu prüfen (LNVG): 184.000	
<b>Grün-/Freiflächen</b>			<b>322.500</b>	<b>322.500</b>			
Grün entlang Parkstraße		900 qm*150 Euro	135.000	135.000			
Grünanlage Rathauspark, Rathausvorplatz, Torfplatz, Bahnhofsvorplatz	je 20 % der Flächen	1250 qm*150 Euro	187.500	187.500			
<b>Grunderwerb und Abriss, Umzüge von Betrieben</b>			<b>550.000</b>	<b>550.000</b>			
Grunderwerb zur Herstellung Wegeverbindung Dr.-Gustav-Thye-Straße & Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Grundlage: Verkehrswert	2500 m² * 180 Euro / m²	450.000	450.000			
Abrisse: Bereich Torfplatz	pauschaler Ansatz		100.000	100.000			
<b>Baumaßnahmen</b>			<b>4.278.000</b>	<b>2.644.667</b>	<b>1.633.333</b>		
Modernisierung	umfassende Modernisierung, Einschaltung Bauvorlageberechtigter, unrentierliche Kosten	Ansatz: 20 Gebäude, je 100.000 € Kosten, im Mittel 25% unrentierliche Kosten	2.000.000	500.000	1.500.000		
Baumaßnahmen zur Beseitigung von Leerstand / Mindernutzung		pauschaler Ansatz	200.000	66.667	133.333		
Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Kultur- und Veranstaltungszentrum mit Nebenanlagen inkl. Saal für 200 Personen, Multifunktions- und Veranstaltungsräumen, Werkstätten, Büros und Nebenträumen - Bruttogrundfläche ca. 1100 m² + Freiflächen: Spielfläche, Grünfläche, Stellplätze, Abstellmöglichkeiten	Baukosten: nach BKI 2019 für vergleichbare Objekte mit mittlerem Standard 1.780 Euro / m² Bruttogrundfläche; Freiflächengestaltung: 1200 m² Freifläche mit 75 € / m², Spielplatz pauschal 30.000 €	2.078.000	2.078.000			
<b>In den obigen Ansätzen für Erschließungsmaßnahmen / Baumaßnahmen enthalten für:</b>							
<b>Maßnahmen für Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt:</b>							
- Herstellung von Grün-/Freiflächen	Ansatz "Grün/Freiflächen": Grün entlang der Parkstraße und auf den öffentlichen Plätzen		322.500				
<b>Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit</b>							
- Erneuerung / Herstellung der Gehwege / Wegebeziehungen / Plätze	(Mehrkosten, pauschaler Ansatz)		100.000				
<b>Summe</b>			<b>8.098.750</b>	<b>6.256.417</b>	<b>1.658.333</b>	<b>184.000</b>	
<b>Einnahmen</b>				<b>1.500.000</b>			
Ausgleichsbeträge	pauschaler Ansatz		850.000	850.000			
Verkauf Grundstück + Gebäude "Kulturhof"	Verkauf Grundstück und Gebäude	Ansatz: Grundstück abzüglich Spielplatz ca. 2500 m² x 180 Euro /m², Gebäude pauschal 200.000 Euro		650.000			
<b>nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten</b>				<b>4.756.417</b>			
davon 2/3 Bund / Land				3.170.944			
davon 1/3 Kommune				1.585.472			
bei 10 Jahren Laufzeit jährlich im Mittel				158.547			

## 7.2 Größe und Abgrenzung

Vorgesehen ist, das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet festzulegen.

Das vorgeschlagene Gebiet hat eine Größe von 14,7 ha.

Abb. 21: Vorschlag Sanierungsgebiet



## 7.3 Erforderlichkeit und Durchführbarkeit der Sanierung

Die zusammenfassende Darstellung der Missstände im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt zum einen im funktionalen sowie im baulichen und städtebaulichen Bereich.

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Mit den Mitteln aus dem Förderprogramm sollen erkennbare städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sowie funktionale und strukturelle Defizite im Bereich des Untersuchungsgebietes beseitigt werden.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Gemeinde selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der

aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Gemeinde Hude wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen.

#### **7.4 Nachteilige Auswirkungen**

Die Vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, voraussichtlich ergeben werden, soweit das nach dem Stand der Planung möglich ist (§ 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Aus dem derzeitigen Stand des Konzeptes für die Sanierung ist nicht erkennbar, dass sich nachteilige Auswirkungen für Eigentümer, Mieter oder Pächter überhaupt ergeben. Sofern es sich im weiteren Verfahren als erforderlich erweist, erfolgt die Aufstellung eines Sozialplanes gem. § 180 BauGB.

#### **7.5 Mitwirkungsbereitschaft – Beteiligung der Betroffenen**

Die Beteiligung der durch die Sanierung betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter ist gem. § 137 BauGB vorgeschrieben.

*„Für die Erarbeitung des ISEKs wurde eine intensive Beteiligung der Interessengruppen (EinzelhändlerInnen, Gewerbetreibende, GrundstücksbesitzerInnen) und der Huder Bevölkerung vorgesehen. In **drei Workshops** und einer umfangreichen **Onlinebeteiligung** wurden Vorstellungen und Wünsche zur Entwicklung der Parkstraße erhoben und mögliche Lösungen diskutiert.*

*[...] Zu dem ersten, von den Büros NWP und Stadt+Handel durchgeführten, Workshop wurden EinzelhändlerInnen und GrundstückseigentümerInnen eingeladen. Diese sollten Missstände benennen, Ideen und Anregungen einbringen, die die Grundlage für die weitere Planung bilden. In drei Arbeitsgruppen: „Kundenorientierte Nutzungen“, „Mobilität in Hude“ und „Leben im Ortskern“ konnten die TeilnehmerInnen ihre Meinungen und Wünsche äußern.*

*Der Workshop war gut besucht, ca. 50 Gewerbetreibende und GrundstücksbesitzerInnen haben engagiert teilgenommen und über die Zukunft von Hude diskutiert.*

*[...] Die Ergebnisse des ersten Workshops wurden zusammengefasst auf der Homepage der Gemeinde Hude veröffentlicht und zur Diskussion gestellt. Die Huder BürgerInnen wurden aufgefordert, sich zu den im ersten Workshop genannten Themen zu äußern. [48 BürgerInnen sind diesem Aufruf gefolgt].*

*[...] Zu dem zweiten Workshop wurden die TeilnehmerInnen des ersten Workshops eingeladen. Die Ergebnisse des ersten Workshops und der Onlinebeteiligung wurden aufbereitet und*



*vorgestellt. Aus diesen Ergebnissen haben die Planungsbüros NWP und Stadt+Handel Ideen, Ziele und mögliche Maßnahmen für den Umgang mit dem Ortskern von Hude erarbeitet.*

*In drei Arbeitsgruppen – Einzelhandel, Mobilität, Ortsstruktur – wurden die möglichen Ziele und Lösungen dann diskutiert. Die grundsätzlichen Ziele des ISEKs und die Handlungsansätze in den Arbeitsgruppen Einzelhandel und Ortsbild wurden mehrheitlich positiv bewertet. In der Arbeitsgruppe Mobilität gab es erhöhten Klärungs- und Diskussionsbedarf. Eine einheitliche Zielstellung konnte nicht gefunden werden.*

*[...] In einem dritten Workshop wurden zusammen mit dem Verkehrsplanungsbüro PGT die noch offenen Fragen und möglichen Entwicklungsszenarien für den Ortskern von Hude diskutiert.*

*Das Büro PGT hatte die bestehenden Handlungsoptionen und Handlungswünsche der WorkshopteilnehmerInnen und BürgerInnen aufbereitet und fachlich geprüft. In den Diskussionen wurden Kompromisse und mehrheitlich angenommene Lösungen ermittelt“.*

(Für eine ausführlichere Darstellung sh. ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 68 - 77)

Im Vorfeld der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen fand am 6. Juli 2020 eine Informationsveranstaltung speziell für die Eigentümer statt, in der über das Verfahren informiert wurde.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und das für die Sanierung verfolgte Konzept wurden in einer Informationsveranstaltung am 14.07.2021 der Öffentlichkeit vorgestellt (vgl. Kapitel 8).

## **7.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Nach § 139 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange in die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig einzubeziehen, damit die öffentlichen Aufgabenträger die Sanierungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen können.

Die Erneuerungsabsichten wurden den Trägern öffentlicher Belange im März 2021 zur Information und Stellungnahme zugeleitet, die Ergebnisse werden in Kapitel 9 dargestellt.

## **7.7 Verfahrenswahl**

### **7.7.1 Grundlagen**

Hinsichtlich des Sanierungsverfahrens unterscheidet der Gesetzgeber zwischen

- dem klassischen/umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Sanierungsverfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht

nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn

- es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung der Gemeinde sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann nur an Hand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grund der von der Gemeinde festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden.

Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung eines Gebietes beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden.

Beruhend die erheblichen Bodenwertsteigerungen im Wesentlichen auf der Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen, so ist die Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht zwingend geboten, da die Gemeinde im vereinfachten Verfahren Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Beiträgen erzielen kann.

### **7.7.2 Verfahrensvorschlag für das Gebiet „Hude-Parkstraße“**

Der vorgelegte Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zielt auf eine Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass sanierungsbedingte Werterhöhungen insbesondere zu erwarten sind, wenn

- die Funktion des Gebiets verbessert wird (Stärkung seiner Aufgaben, wie z. B. Versorgungsfunktion),
- die Qualität der Grundstücke verbessert wird (Art und Maß der baulichen Nutzung),
- störende Nutzungen beseitigt werden,
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder

- sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt sind.

Wesentliche Qualitätsverbesserungen mit Auswirkungen auf den Bodenwert ergeben sich u.a. durch die Änderungen des Erschließungszustandes und die Aufwertung des Umfeldes (Aufwertung von Fußgängerbereichen, Schaffung öffentlicher Plätze,...).

Des Weiteren werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen grundsätzlich auch durch Baumaßnahmen bewirkt. Zu den Baumaßnahmen zählen neben Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen auch die privaten Modernisierungen/ Instandsetzungen. Diese können - wenn es sich um eine Vielzahl aufeinander abgestimmter privater Baumaßnahmen handelt - durchaus zu einer Lagewertverbesserung beitragen. In den Fällen jedenfalls, in denen die Durchführung der Baumaßnahmen den privaten Bauherren überlassen bleibt und sie nicht nur den Gebäudewert der einzelnen Grundstücke sondern in ihrer Gesamtheit auch das Erscheinungsbild und die Ansehung des Gebietes verbessern, kann sich dies auf den Lagewert des Gebietes auswirken.

Folglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen können / werden, deren Abschöpfung zur Mitfinanzierung der Sanierung grundsätzlich erforderlich ist.

Das Entwicklungskonzept für die geplante Maßnahme „Parkstraße“ beinhaltet Maßnahmen zur:

- **Verbesserung des städtebaulichen Umfelds** durch Umgestaltung der Parkstraße (bessere Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer) und Schaffung von neuen Verbindungen sowie gestalterische Maßnahmen an den Gebäuden, die den öffentlichen Raum flankieren
- **Aufwertung des wohnungsnahen Umfeldes / öffentlichen Raums** durch Anlegen von hochwertigen Plätzen und Schaffung von mehr Grünflächen und Bäumen
- Verbesserung der Wohnsituation durch **private Modernisierung und Instandsetzung** von Gebäuden zur Anhebung des Wohnungsstandards

Ausgehend von den geplanten Ordnungs- u. Baumaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen, deren Abschöpfung zur Mitfinanzierung der Sanierung grundsätzlich erforderlich ist. Es ist daher davon auszugehen, dass das **umfassende Sanierungsverfahren** gem. §§ 142 ff BauGB i.V.m. §§ 152 ff BauGB zu wählen wäre (mit den entsprechenden Rechtsfolgen für die Eigentümer (Genehmigungspflichten, Sanierungsvermerke, Ausgleichsbeträge,...). Auch die Vorschriften des § 144 BauGB sollen hierbei Anwendung finden.

## 8 Beteiligung der Betroffenen

Eine erste Informationsveranstaltung fand im Juli 2020 statt – vor dem Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen. Hierzu waren die Eigentümer eingeladen.

Am 14.07.2021 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.

Das Protokoll dokumentiert die Veranstaltung. (Die Präsentation befindet sich im Anhang)

**Informationsveranstaltung zur Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung als Grundlage für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Städtebauförderung) im Bereich „Hude – Parkstraße“ am 14.07.2021 in der Mensa der Peter-Ustinov-Schule, Vielstedter Kirchweg 15, Hude.**

Teilnehmer: Bürger/innen lt. anliegenden Anwesenheitslisten  
Frau Strack (Re.Urban GmbH)  
für die Verwaltung Frau Schneider und der Unterzeichner

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 19.50 Uhr

Nachdem Frau Schneider die Anwesenden zur Informationsveranstaltung begrüßt hatte, erläuterte Frau Strack anhand einer Präsentation die bisherigen Schritte auf dem Weg zur Teilnahme an der Städtebauförderung und ging dabei insbesondere auf die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie die bereits durchgeführten Informationsveranstaltungen ein. Sie wies auch darauf hin, dass die Gemeinde laut Pressemitteilung des zuständigen Ministeriums bereits in die Städtebauförderung aufgenommen wurde, der offizielle Aufnahmebescheid aber aktuell noch ausstehe. Für die Teilnahme an der Städtebauförderung sei die Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes vorgesehen, der entsprechende Beschluss durch den Rat solle nach der Sommerpause erfolgen. Die damit zusammenhängenden Folgen für Eigentümerinnen und Eigentümer wurden bereits auf einer früheren Informationsveranstaltung für die Eigentümer erläutert. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) seien eine formale Voraussetzung für den Beschluss eines Sanierungsgebietes und inhaltlich eng an das ISEK geknüpft. Frau Strack stellte die inhaltlichen Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchung vor und ging genauer auf das Untersuchungsgebiet, die städtebaulichen Missstände, das Erneuerungskonzept und die geplanten Maßnahmen ein. In Bezug auf die geplanten Maßnahmen wurde auch die Finanzplanung genauer erläutert. Anschließend ging Frau Strack noch einmal genauer auf die rechtlichen Folgen der Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB ein. Es wurde insbesondere auf die Eintragung eines Sanierungsvermerkes in das Grundbuch und Genehmigungspflichten bei bestimmten Veränderungen von Grundstücken und Baumaßnahmen eingegangen. Auch auf die Möglichkeiten erhöhter steuerlicher Abschreibungen bzw. steuerliche Begünstigungen für Eigentümerinnen und Eigentümer wurde eingegangen. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarung zwischen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und der Gemeinde erforderlich sei und im Einzelfall die genaueren steuerlichen Möglichkeiten mit einem Steuerberater zu besprechen seien. Frau Strack ging auch auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung ein.

Ein Teilnehmer weist auf die Komplexität des Themas hin, die vorgestellten Regelungen in Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung seien nur schwer verständlich. Er stellt die Frage, ob es im Nachgang der Veranstaltung ein Handout zum Vortrag geben werde.

Frau Schneider geht auf die Frage ein und sagt zu, dass im Nachgang zu der Veranstaltung Informationen zur Verfügung gestellt werden können. Ein Abruf werde voraussichtlich über die Webseite der Gemeinde möglich sein, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden hierüber im Nachgang der Veranstaltung ggf. informiert.

Ein Teilnehmer berichtet, dass aus seiner Erfahrung die Höhe der Ausgleichsbeträge häufig einen Streitpunkt darstelle. Er fragt, welche Höhe der Beträge zu erwarten sei und wie mit möglichen Konflikten umgegangen werde. Außerdem weist er auf die vorhandenen Verkehrsprobleme auf der Parkstraße hin, zu dem das ISEK aus seiner Sicht keine ausreichenden Lösungen bereithalte. Er thematisiert diesbezüglich auch den geplanten Ausbau der Dr.-Gustav-Thye-Straße und die ausstehende verkehrliche Lösung am Tunnel Vielstedter Straße.

Frau Strack geht auf die Frage zu den Ausgleichsbeträgen ein und erläutert, welche Maßnahmen zu Bodenwertsteigerungen führen können, ein Beispiel sei die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder die Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen/Wege/Plätze). Letztlich sei die Höhe der Ausgleichsbeträge aber von den Maßnahmen abhängig, die im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden. Die genaue Höhe der Beträge wird zum Abschluss der Sanierung durch den Gutachterausschuss ermittelt. Frau Strack zeigt einige Beispiele zur Höhe der Ausgleichsbeträge aus anderen Gebieten. Eine genauere Prognose zur Höhe der Ausgleichsbeträge in Hude sei aber nicht möglich. Zwar würden Ausgleichsbeträge erhoben, im Gegenzug fielen aber im Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB Erschließungs- und Straßenausbaubeträge weg.

Ein Teilnehmer fragt, ob in Hude Erschließungs- und Straßenausbaubeträge erhoben werden.

Frau Schneider erläutert, dass in der Gemeinde Hude keine Straßenausbeiträge mehr erhoben werden. Erschließungsbeiträge werden weiterhin erhoben und wären von den Anliegern voraussichtlich auch bei einem Ausbau der Dr.-Gustav-Thye-Straße zu entrichten. Wenn diese Straße nun über die Städtebauförderung gebaut werden könne, fielen Erschließungsbeiträge weg. Wie bereits dargestellt, seien dafür aber am Ende der Sanierung Ausgleichsbeträge zu zahlen. Die von einem Teilnehmer angesprochenen verkehrlichen Problemstellungen seien vermutlich erst nach den Kommunalwahlen durch einen neuen Rat zu lösen.

Ein Teilnehmer stellt die Frage, ob die Städtebauförderung durchgeführt werden sollte, wenn die angesprochenen Verkehrsprobleme dadurch nicht gelöst werden könnten.

Frau Schneider weist darauf hin, dass im ISEK zwar auch verkehrliche Maßnahmen vorgesehen seien. Das ISEK gehe aber weit darüber hinaus und umfasse viele andere Maßnahmen mit städtebaulichem Bezug, die über die Städtebauförderung umgesetzt werden sollen.

Frau Strack gibt ergänzend den Hinweis, dass die Parkstraße eine Landesstraße sei und die Anpassung des Straßenkörpers selbst daher mit den Mitteln der Städtebauförderung nicht förderfähig sei. Die geplanten Maßnahmen aus dem ISEK beziehen sich daher nur auf die Nebenanlagen der Parkstraße.

Ein Teilnehmer stellt die Frage, wann von den Eigentümerinnen und Eigentümern Mittel beantragt werden könnten.

Frau Schneider erläutert die formalen Abläufe in Zusammenhang mit der Aufnahme in die Städtebauförderung und der Bewilligung von Fördermitteln. Nach ihrer Einschätzung seien Fördermittel nicht vor Jahresende verfügbar. Eine genauere Prognose sei aktuell noch schwierig, da zunächst einige formelle Anforderungen abgearbeitet seien und auch die Beauftragung eines Sanierungsträgers, der die Gemeinde bei der Durchführung des Sanierungsverfahrens unterstützt, noch aussteht.

Frau Strack weist auf die grundsätzliche Nachrangigkeit der Städtebaufördermittel hin. Sofern private Maßnahmen über andere Programme förderfähig seien, seien diese vorrangig einzusetzen. Als Beispiel nennt Frau Strack die Förderkulisse der KfW-Bank. Weiterhin gelte, dass bei privaten Modernisierungen nur die unrentierlichen Kosten erstattet werden könnten. Die Höhe bzw. der Anteil der unrentierlichen Kosten sei auch abhängig von möglichen Mietsteigerungen nach Umsetzung der Modernisierung und vom jeweiligen Zinsniveau.

Ein Teilnehmer fragt, welche Höhe der Ausgleichsbeträge den Berechnungen zu der geplanten Sanierungsmaßnahme zugrunde lag. Aus seiner Sicht sei die Lage entlang der Parkstraße aktuell unterbewertet. Er fragt auch, ob eine Deckelung des Ausgleichsbetrags möglich wäre.

Frau Strack beantwortet die Frage und gibt einen Wert von 8 € als Berechnungsgrundlage an. Sie weist auch darauf hin, dass das Förderprogramm als Prozess zu sehen ist und sich zukünftig Änderungen ergeben können. Eine Deckelung des Ausgleichsbetrags sei nicht möglich.

Ein Teilnehmer fragt, welche Stichtage für die Berechnung der Ausgleichsbeträge gelten.

Ein Teilnehmer fragt, ob bei der Bewertung durch den Gutachterausschuss bereits getätigte Investitionen berücksichtigt werden.

Frau Strack erläutert, der Stichtag für den Anfangswert sei der Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zur vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Für den Endwert sei der Zustand nach Abschluss des Sanierungsverfahrens maßgeblich. *[Anmerkung: Laut § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch ist der Bodenwert maßgeblich, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt.]* Basis sei der Bodenwert des Grundstückes, der Gebäudewert werde dabei nicht berücksichtigt.

Es werden keine weiteren Fragen geäußert. Frau Schneider weist darauf hin, dass die zuständigen Mitarbeiter der Verwaltung jederzeit angesprochen werden können, wenn im Nachgang noch Fragestellungen auftreten sollten.

Im Auftrage

Bothe

## 9 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 25.02.2021 bis 06.04.2021 wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Insbesondere Maßnahmen entlang der Parkstraße (v.a. Geschwindigkeitsreduzierung) werden von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) und dem Landkreis Oldenburg kritisch gesehen.

Im Rahmen der Umsetzung ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorgesehen, um die vorgetragenen Bedenken zu berücksichtigen.

Weiterhin wird vom ZVBN und VBN vorgeschlagen, die Bushaltestelle „Rathaus“ entlang der Parkstraße barrierefrei auszubauen.

In folgender Tabelle werden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zusammengefasst:

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - eingegangene Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Stellungnahme / Eingabe	Abwägung
1	Gemeinde Ganderkesee	02.03.2021	Keine Bedenken	
2	Nds. Landesforsten	05.03.2021	Keine Bedenken	
3	ZVBN	05.03.2021	<b>Bitte, Haltestelle „Rathaus“ barrierefrei auszubauen</b> - zum barrierefreien Ausbau von Haltestellen gehört der Einbau eines Buskapsteins auf entsprechende Höhe (18 cm bei gerader Anfahrt) und ein taktiles Leitsystem. Falls es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen des Linienverkehrs kommt, ist insbesondere das betroffene Verkehrsunternehmen rechtzeitig im Vorfeld zu informieren.	Zu prüfen im Rahmen der Umsetzung – Klärung der Förderfähigkeit (Nachrangigkeit der Städtebauförderung)
4	LBEG	08.03.2021	<b>Verweis auf NIBIS-Kartenerver</b> für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen – ersetzt keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht	Hinweis zur Kenntnis genommen
5	Entwässerungsverband Stedingen	11.03.2021	Keine Bedenken	

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

6	EWE NETZ GmbH	11.03.2021	Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sicherstellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden <b>Bitte, auch bei weiteren Planungen beteiligt zu werden</b>	Hinweise zur Kenntnis genommen
7	VBN	12.03.2021	Die barrierefreie Gestaltung der Verkehrswege für den öffentlichen Personennahverkehr von zentraler Bedeutung, <b>Annahme, dass der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle „Rathaus“</b> , die sich im Planungsgebiet befindet, ebenfalls Gegenstand der Planungen ist. Hinweis auf VBN Haltestellenkonzept	Zu prüfen im Rahmen der Umsetzung – Klärung der Förderfähigkeit (Nachrangigkeit der Städtebauförderung)
8	Gemeinde Berne	15.03.2021	Keine Bedenken	
9	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	17.03.2021	Die <b>Durchfahrt bzw. das Begegnen landwirtschaftlicher Fahrzeuge</b> (3,0 m Breite, 4,0 m Höhe, 40 t Gewicht) auf der Parkstraße sollte weiterhin ermöglicht werden	Hinweis zur Kenntnis genommen  Im Rahmen der Umsetzung ggf. zu berücksichtigen
10	Deutsche Telekom	23.03.2021	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.	Hinweis zur Kenntnis genommen
11	Vodafone	30.03.2021	Hinweis, dass Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Hinweis zur Kenntnis genommen



Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

12	LK Oldenburg	31.03.2021	<p>Allgemeiner Hinweis auf Stellungnahme zum ISEK</p> <p><u>Städtebau:</u> Verweis auf §§ 39 ff. BauGB (Entschädigung bei Vertrauensschaden)</p> <p><u>Straßenverkehr:</u> - Geschwindigkeitsbeschränkungen sind nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend erforderlich ist – zuständig ist die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises (gilt auch für Aufhebung einer Radwegbenutzungspflicht sowie Markierung von Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen)). - Für Veranstaltungen ist eine Erlaubnis der Straßenverkehrsbehörde erforderlich – Zuständigkeit liegt beim Landkreis. - <b>Alle straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen sind im Einzelfall zu beantragen.</b></p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege:</u> - Grundlegender Hinweis auf Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 44) - Hinweis auf mögliche Betroffenheit von Fledermäusen (mögliche Winterquartiere) und auf Brut- und Aufzuchtzeit diverser Tierarten im Frühjahr/Sommer - durch Prüfung von fachkundiger Seite ist zu gewährleisten, dass Quartiere Nester, etc. nicht zerstört werden. - Hinweis auf in B-Plänen festgesetzte Bäume und Naturdenkmäler, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. - Nachträgliche Begrünung ist mit standortheimischen Gehölzen durchzuführen.</p>	<p style="text-align: center;">Hinweise zur Kenntnis genommen</p> <p style="text-align: center;">Im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen</p> <p style="text-align: center;">Im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen</p>
----	--------------	------------	---	---

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

13	NLStbV	31.03.2021	<p>Hinweis auf Einhaltung folgender Gesetze bei Maßnahmen im Straßenraum der L 867 (Parkstraße): BGG Behindertengleichstellungsgesetz, RAST 06, R-FGÜ 2001, RStO 2012, H BVA 2011, DIN 18024-1 und DIN 32984. Hinweis auf geplante bauliche Erhaltungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet – <b>Bitte um kurzfristige Rückmeldung</b>, falls Veränderungen an den Nebenanlagen in diesem Bereich geplant sind Jede Maßnahme im Bereich der L 867 muss mit NLStbV abgestimmt und Vereinbarungen hierzu eingeholt werden. <b>NLStbV ist nicht mit geplanter Geschwindigkeitsreduzierung auf der Parkstraße einverstanden</b> – zuständig ist jedoch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises. Keine Ansprüche auf Immissionsschutz aufgrund der von der Landesstraße 867 ausgehenden Emissionen.</p>	<p>Hinweise zur Kenntnis genommen</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen</p>
14	Deutsche Bahn	06.04.2021/ 23.04.2021	<p>Hinweis auf geplante Bahnsteigverlängerung im Bahnhof Hude für Bahnsteige 2/3 in östliche Richtung (südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet)</p> <p>Hinweis auf Emissionen durch Eisenbahnbetrieb und ggf. Immissionen an benachbarter Bebauung (Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn auf eigene Kosten vorzunehmen). Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p>	<p>Hinweise zur Kenntnis genommen</p>
15	OOWV	06.04.2021	<p>Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Bitte ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Hinweise zur Kenntnis genommen</p>

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen

16	IHK	12.04.2021	<p>Von der IHK werden verschiedene Unterziele und Maßnahmen der VU / des ISEK unterstützt, u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haupt- und Unterziele zur Entwicklung der Parkstraße</li> <li>- Handlungsansätze „Erreichbarkeit und Durchfahrbarkeit sichern“ und Einen Kümmerer für die Parkstraße bestimmen“ im Unterziel „Öffentlicher Raum – Mobilität, Freiraum und veranstaltungen“</li> <li>- Unterziel „Wirtschaft und gewerbe“ und alle darin enthaltenen Handlungsansätze</li> <li>- Maßnahmen „Citymanagement“ und „Baumaßnahmen zur Beseitigung von leerstand/Mindernutzung“</li> </ul> <p>Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Ortszentren wird neben der Vielfalt und Attraktivität der dortigen Angebote und Funktionen insbesondere durch deren Erreichbarkeit und Zugänglichkeit bestimmt. Vor allem im ländlichen Raum ist der private PKW nach wie vor das beliebteste Verkehrsmittel für Kunden und Besucher. Deshalb sollte im Zuge der Neuordnung <b>die Anzahl der Stellplätze an der Parkstraße vollständig erhalten bleiben</b>. Zudem sollten die ansässigen gewerbetreibenden an dieser Maßnahme intensiv beteiligt werden, denn deren Erfahrungsschatz kann helfen, ggf. wenig oder kaum genutzte Parkplätze zu identifizieren.</p>	Hinweis zur Kenntnis genommen
----	-----	------------	--	-------------------------------

## 10 Anhang

Präsentation der Informationsveranstaltung



# Vorbereitende Untersuchungen (VU) Hude Parkstraße

Informationsveranstaltung  
14. Juli 2021

## ***Rückblick:***

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Hude Parkstraße**

- Informationsveranstaltung für Eigentümer, 01. Juli .2020
- Informationsveranstaltung „ISEK“, 06. Juli 2020

## ***Rückblick:***

### **ISEK Hude Parkstraße -**

#### **Ausblick**

- Entscheidung über die Aufnahme in die Städtebauförderung: frühestens Frühjahr 2021

➤ **Aufnahme ist erfolgt**



## ***Rückblick:***

### **ISEK Hude Parkstraße -**

#### **Ausblick**

- Nach einer Entscheidung über eine Aufnahme in die Städtebauförderung:  
Beschluss zum Verfahren / zum Gebiet  
(ca. Frühjahr/Sommer 2021)



## ***Rückblick:***

### **ISEK Hude Parkstraße -**

#### **Ausblick – Verfahren:**

##### Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss
- Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Genehmigungspflichten
  - Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen  
(gem. §14 Abs.1 BauGB)
  - Bauliche Maßnahmen, Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung (gem. §144 BauGB)

Versagung von Genehmigungen nur, wenn Sanierungsziele behindert werden

## ***Rückblick:***

### **ISEK Hude Parkstraße -**

## **Ausblick – Verfahren:**

### Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Kaufpreisprüfung: Verkehrswert als Basis
- Vorkaufsrecht der Kommune
- Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionen in Gebäude
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen

## ***Rückblick:***

### **ISEK Hude Parkstraße -**

## **Ausblick**

Grundlage für den Beschluss einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB ist die Durchführung **Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB**

- Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (Ratsbeschluss) vorgesehen
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses

## ***Rückblick:***

### **ISEK Hude Parkstraße -**

#### **Ausblick**

- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (Grundlage: ISEK) (Sommer/Herbst 2020)
- (Inhalte: Missstände, Konzept, Maßnahmen, Kosten – auf Basis des ISEK)
- Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

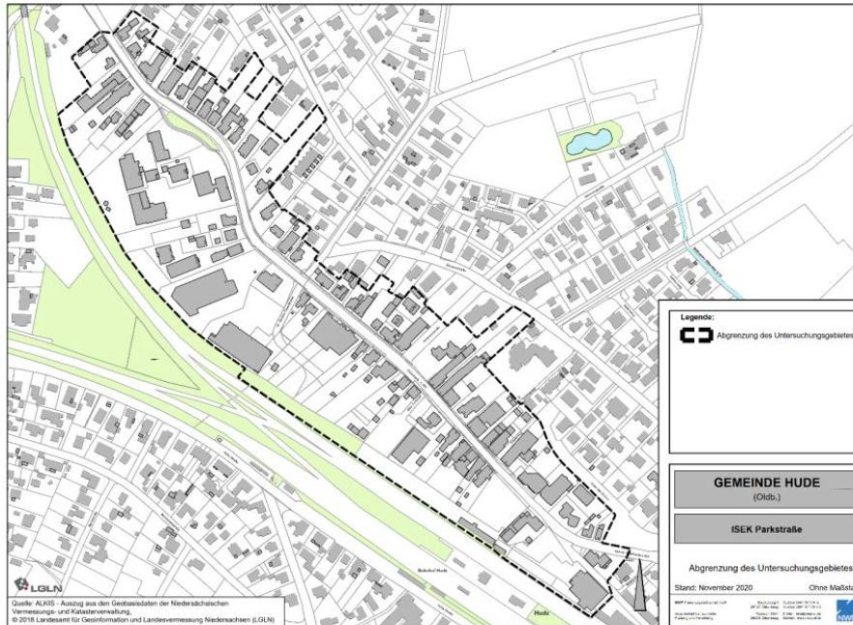
### **Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße**

- Erarbeitung auf Grundlage des ISEK
- Zusammenfassende Bewertung im Hinblick auf die Frage, ob städtebauliche Missstände vorliegen (gem. § 136 BauGB)



## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

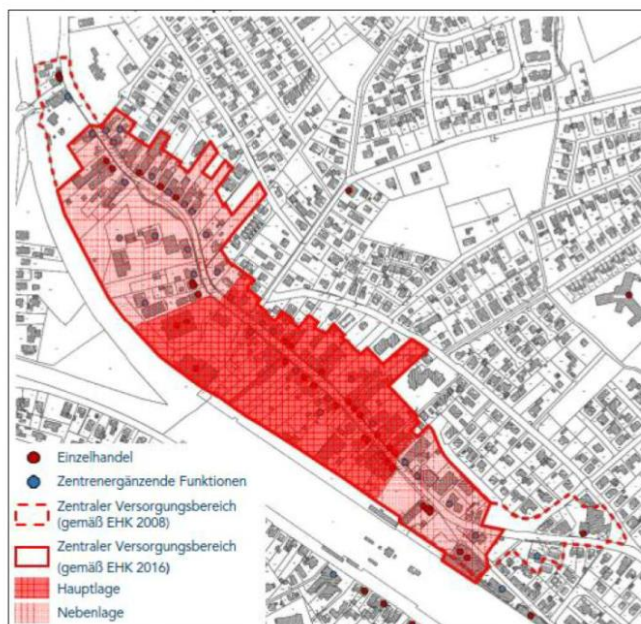
Abb. 1: Untersuchungsgebiet



Quelle: ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 5

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

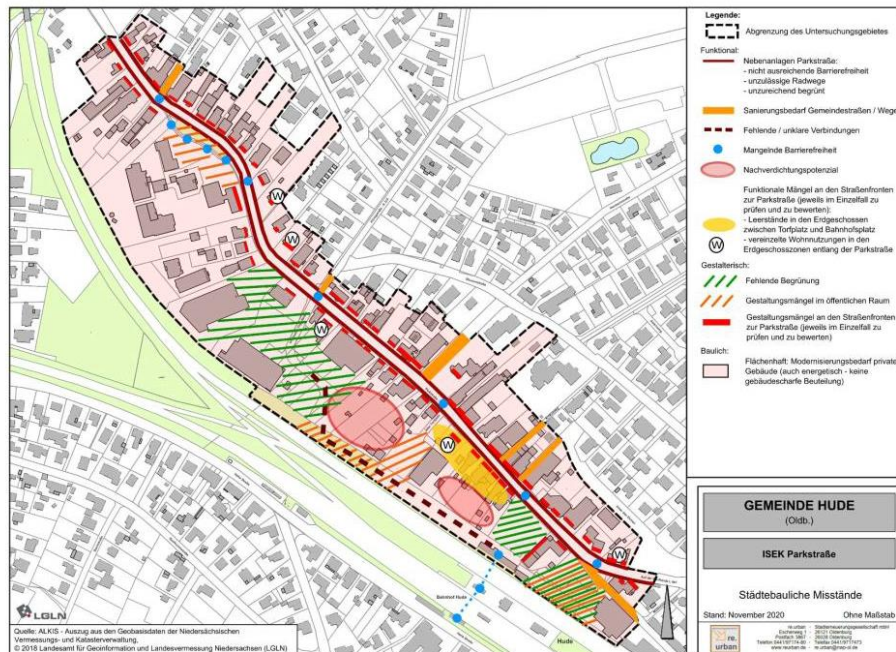
Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hude



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hude (Oldb), Stadt+Handel, Dortmund, Juli 2016, S. 57

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Abb. 17: Städtebauliche Missstände



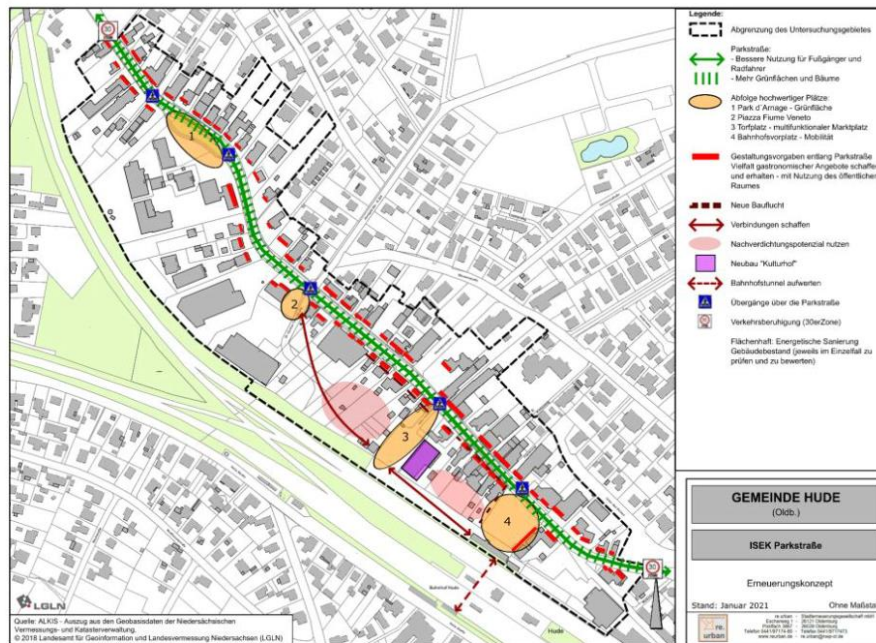
## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

### ➤ Städtebauliche Missstände:

- Mangelnde Nutzungsvielfalt
- Leerstand / Mindernutzungen / Fehlnutzungen
- Ungenutzte Nachverdichtungspotentiale
- Gestaltungsmängel Parkstraße
  - Dominanz des motorisierten Verkehrs,
  - mangelnde Aufenthaltsqualität, Beleuchtung, Möblierung,...
  - Fassaden / Bauflucht
- Modernisierungsbedarf

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Abb. 18: Erneuerungskonzept



## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

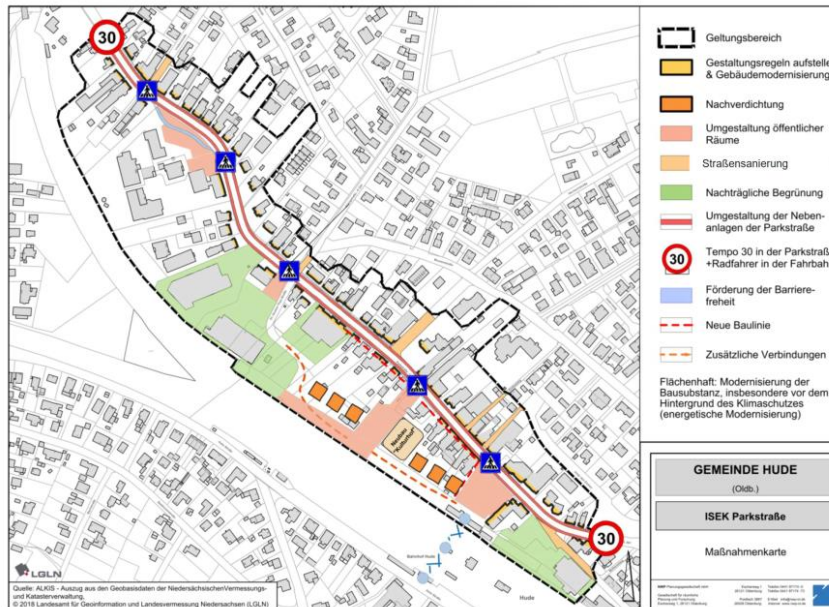
### ➤ Konzept für die Sanierung / Erneuerungskonzept:

#### Stärkung der Ortsmitte

- Abfolge attraktiver Platzsituationen schaffen
- Aufwertung Parkstraße / Verbesserung Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, Begrünung
- Kulturhof
- Verbindungen / Übergänge schaffen / verbessern
- Nachverdichtungspotentiale nutzen
- Vorgaben für Fassadengestaltung
- Gebäudemodernisierung

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Abb. 19: Maßnahmenplan



## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

### ➤ Maßnahmen:

- Umgestaltung des öffentlichen Raumes / Aufwertung, Verbindungen,...
- Neubau Kulturhof
- Aufstellung von Gestaltungsregeln
- Gebäudemodernisierung
- Schaffung von Rahmenbedingungen für Nachverdichtung – Planungsrecht, Erschließung

# Gemeinde Hude (Oldb) Parkstraße Vorbereitende Untersuchungen



ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
<b>Weitere Vorbereitung</b>			<b>600.000</b>	<b>575.000</b>		<b>25.000</b>	
Sanierungsbeauftragter u.ä.	bis max. 6% der förderfähigen Gesamtkosten abzgl. Grunderwerb		300.000	300.000			
Bebauungspläne, Städtebaulicher Wettbewerb "Platzgestaltung"			150.000	150.000			
Beleuchtungskonzept für die Parkstraße und die anliegenden Plätze			50.000	50.000			
Citymanagement			50.000	50.000			
Verfügungsfonds			50.000	25.000		25.000	
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>3.220.750</b>	<b>3.036.750</b>	<b>0</b>		
Umliegung		pauschaler Ansatz	50.000	50.000			
<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:</b>		Kostenobergrenze darunter 230€/qm brutto inkl. NK	<b>2.298.250</b>	<b>2.114.250</b>	<b>0</b>		
Nebenanlagen Parkstraße	Länge Parkstraße ± 1,5 m Überänderungen und nicht auf der gesamten Länge und in allen Bereich nötig, Maßnahmen sind z.B.: Besondere Besatz- & Markierungen, Beleuchtung, Beschilderung, Führung für Rollstühle, Anpassung der Stellplätze nach Flächenanpassung	1300qm * 230 Euro	299.000	299.000			
weitere Maßnahmen:			1.999.250	1.815.250			
Bahnhofsvorplatz	Stadtbildung, Beleuchtung, Begrünung	pauschaler Ansatz: 230qm * 230 Euro	50.000	50.000			
Torplatz			512.000	512.000			
Rathausvorplatz		780qm * 230 Euro	179.400	179.400			
Uthausweg		370qm * 60 Euro	22.200	22.200			
Störvenkamp	Spielgeräte, Beleuchtung, Fußwege	720qm * 230 Euro	165.600	165.600			
Göngersstraße		170qm * 230 Euro	39.100	39.100			
Lindensstraße		180 qm * 230 Euro	41.400	41.400			
Hornsteinstraße		780qm * 230 Euro	179.400	179.400			
Friederweg, Kroschweg		610qm * 230 Euro	140.300	140.300			
Dr.-Gustav-Thyse-Straße	Länge 150 m, Breite 9 m, 25 Stpl. ± 15 m²	1500qm * 875qm * 230 Euro	396.750	396.750			
P&R Stellplätze PKW & Fahrräder am Bahnhof		800qm * 230 Euro	184.000	0		zu prüfen (LNVG)	
<b>Grün-/Freiflächen</b>			<b>322.500</b>	<b>322.500</b>			
Grün entlang Parkstraße		900 qm*150 Euro	135.000	135.000			
Grünanlage Rathauspark, Rathausvorplatz, Torplatz, Bahnhofsvorplatz	je 20 % der Flächen	1.250 qm*150 Euro	187.500	187.500			
<b>Grunderwerb und Abriss, Umlage von Betrieben</b>			<b>560.000</b>	<b>560.000</b>			
Grunderwerb zur Herstellung Wegverbindung Dr.-Gustav-Thyse-Straße & Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Grundlagen Verkehrsamt	2500 m² * 180 Euro / m²	450.000	450.000			
Abriss Bereich Torplatz		pauschaler Ansatz	100.000	100.000			
<b>Baumaßnahmen</b>			<b>4.278.000</b>	<b>2.644.667</b>	<b>1.633.333</b>	<b>184.000</b>	
Modernisierung	umfassende Modernisierung, Erhaltung Bauwerkstendenzen, unvermeidliche Kosten	Ansatz: 20 Gebäude, je 100.000 € Kosten, im Mittel 25% unvermeidliche Kosten	2.000.000	500.000		1.500.000	
Baumaßnahmen zur Beseitigung von Leerstand / Mindernutzung		pauschaler Ansatz	200.000	66.667		133.333	
Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Kultur- und Veranstaltungszentrum mit Nebenanlagen inkl. Saal für 200 Personen, Multifunktions- und Veranstaltungsflächen, Werkstätten, Büros und Nebenküchen - Bruttogrundfläche: 1.780 m² Freiflächen: 1300 m² Freifläche mit 75 €/m², Spielplatz pauschal 30.000 €	Kalkulation nach BI 2019 für vergleichbare Objekte mit mittlerem Standard 1.780 Euro / m²	2.078.000	2.078.000			
<b>In den obigen Ansätzen für Erschließungsmaßnahmen / Baumaßnahmen enthalten für:</b>							
<b>Maßnahmen für Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt:</b>							
- Herstellung von Grün-/Freiflächen	Ansatz "Grün/Freiflächen": Grün entlang der Parkstraße und auf den öffentlichen Alleen		322.500				
<b>Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit</b>							
- Erneuerung / Herstellung der Gehwege / Wegebeschichten / Plätze	(Mehrkosten, pauschaler Ansatz)		200.000				
<b>Summe</b>			<b>8.098.750</b>	<b>6.258.417</b>	<b>1.633.333</b>	<b>184.000</b>	
<b>Einnahmen</b>					<b>1.500.000</b>		
Ausgleichskträge		pauschaler Ansatz	850.000	850.000			
Verkauf Grundstück + Gebäude "Kulturhof"	Verkauf Grundstück und Gebäude	Ansatz: Grundstück abzüglich Spielplatz ca. 2500 m² * 180 Euro / m², Gebäude pauschal 200.000 Euro	650.000				
<b>Nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten</b>					<b>4.798.417</b>		
davon 2/3 Bund / Land					3.170.944		
davon 1/3 Kommune					1.627.473		
bei 10 Jahren Laufzeit jährlich im Mittel					158.541		



## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
<b>Weitere Vorbereitung</b>			<b>600.000</b>	<b>575.000</b>		<b>25.000</b>	
Sanierungsbeauftragter u.ä.	bis max. 6% der förderfähigen Gesamtkosten abzgl. Grunderwerb		300.000	300.000			
Bebauungspläne, Städtebaulicher Wettbewerb "Platzgestaltung"			150.000	150.000			
Beleuchtungskonzept für die Parkstraße und die anliegenden Plätze			50.000	50.000			
Citymanagement			50.000	50.000			
Verfügungsfonds			50.000	25.000		25.000	

Gemeinde Hude (Oldb)  
Parkstraße  
Vorbereitende Untersuchungen



## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße								
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht								
Stand 29.05.2020								
				Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				<b>3.220.750</b>	<b>3.036.750</b>		<b>0</b>	
Umlegung		pauschaler Ansatz		50.000	50.000			
<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:</b>		Kostenobergrenze derzeit 230€/qm brutto inkl. NK		<b>2.298.250</b>	<b>2.114.250</b>		<b>0</b>	
Nebenanlagen Parkstraße	Länge Parkstraße x 1,5 m (Veränderungen sind nicht auf der gesamten Länge und in allen Bereich nötig. Maßnahmen sind z.B.: Barrierefreie Borde & Markierungen, Beleuchtung, Beschilderung, Führung für Radfahrer, Neuordnung der Stellplätze	1300qm * 230 Euro		299.000	299.000			
weitere Maßnahmen:		nach Flächenansatz		1.999.250	1.815.250			
Bahnhofsvorplatz	Stadtmöblierung, Beleuchtung, Begrünung	pauschaler Ansatz		50.000	50.000			
Torflplatz		2230qm * 230 Euro		512.900	512.900			
Rathausvorplatz		780qm * 230 Euro		179.400	179.400			
Rathauspark		920qm * 80 Euro		73.600	73.600			
Stöverskamp	Spielgeräte, Beleuchtung, Fußwege	710qm * 230Euro		165.600	165.600			
Königstraße		170qm * 230Euro		39.100	39.100			
Lindenstraße		330 qm * 230 Euro		75.900	75.900			
Hermannstraße		780qm * 230Euro		179.400	179.400			
Fliederweg, Krokusweg		610qm * 230Euro		142.600	142.600			
Dr.-Gustav-Thye-Straße	Länge 150 m, Breite 9 m, 25 Stpl. à 15 m²	(1350qm + 375qm) * 230 Euro		396.750	396.750			
P&R Stellplätze PKW & Fahrräder am Bahnhof		800qm * 230 Euro		184.000	0		zu prüfen (LNVG)	
<b>Grün-/Freiflächen</b>				<b>322.500</b>	<b>322.500</b>			
Grün entlang Parkstraße		900 qm * 150 Euro		135.000	135.000			
Grünanlage Rathauspark, Rathausvorplatz, Torflplatz, Bahnhofsvorplatz	je 20 % der Flächen	1250 qm * 150 Euro		187.500	187.500			
<b>Grunderwerb und Abriss, Umzüge von Betrieben</b>				<b>550.000</b>	<b>550.000</b>			
Grunderwerb zur Herstellung Wegeverbindung Dr.-Gustav-Thye-Straße & Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Grundlage: Verkehrswert	2500 m² * 180 Euro / m²		450.000	450.000			
Abrisse: Bereich Torflplatz		pauschaler Ansatz		100.000	100.000			



## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße								
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht								
Stand 29.05.2020								
				Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
<b>Baumaßnahmen</b>				<b>4.278.000</b>	<b>2.644.667</b>		<b>1.633.333</b>	<b>184.000</b>
Modernisierung	umfassende Modernisierung, Einschaltung Bauvorlageberechtigter, unrentierliche Kosten	Ansatz: 20 Gebäude, je 100.000 € Kosten, im Mittel 25% unrentierliche Kosten		2.000.000	500.000		1.500.000	
Baumaßnahmen zur Beseitigung von Leerstand / Mindernutzung		pauschaler Ansatz		200.000	66.667		133.333	
Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Kultur- und Veranstaltungszentrum mit Nebenanlagen inkl. Saal für 200 Personen, Multifunktions- und Veranstaltungsräumen, Werkstätten, Büros und Nebenräumen - Bruttogrundfläche ca. 1100 m² + Freiflächen: Spielfläche, Grünfläche, Stellplätze, Abstellmöglichkeiten	Baukosten: nach BKI 2019 für vergleichbare Objekte mit mittlerem Standard 1.780 Euro / m² Bruttogrundfläche: Freiflächengestaltung: 1200 m² Freifläche mit 75 € / m², Spielplatz pauschal 30.000 €		2.078.000	2.078.000			

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße								
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungübersicht								
Stand 29.05.2020								
				Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
<b>Summe</b>				<b>8.098.750</b>	<b>6.256.417</b>	<b>1.658.333</b>	<b>184.000</b>	
<b>Einnahmen</b>					<b>1.500.000</b>			
Ausgleichsbeträge		pauschaler Ansatz		850.000	850.000			
Verkauf Grundstück + Gebäude "Kulturhof"	Verkauf Grundstück und Gebäude	Ansatz: Grundstück abzüglich Spielplatz ca. 2500 m <sup>2</sup> x 180 Euro /m <sup>2</sup> , Gebäude pauschal 200.000 Euro		650.000				
<b>nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten</b>					<b>4.756.417</b>			
davon 2/3 Bund / Land					3.170.944			
davon 1/3 Kommune					1.585.472			
bei 10 Jahren Laufzeit jährlich im Mittel					158.547			

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

### Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss
- Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Genehmigungspflichten
  - Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (gem. §14 Abs.1 BauGB)
  - Bauliche Maßnahmen, Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung (gem. §144 BauGB)

Versagung von Genehmigungen nur, wenn Sanierungsziele behindert werden

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

### Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Kaufpreisprüfung: Verkehrswert als Basis
- Vorkaufsrecht der Kommune
- **Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionen in Gebäude**
- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

### **Steuerliche Begünstigungen für Gebäude im Sanierungsgebiet/ Baudenkmale**

- Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (7h EStG):
  - steuerliche Abschreibung zu 100% in den nächsten 12 Jahren
- Vermietete Baudenkmale (7i EStG)
  - erhöhte Abschreibung der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die insbes. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. Dauer und Höhe vgl. §7h EStG
- Aufwendungen für selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale können gem. §10f EStG wie Sonderausgaben zu 9% pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden = 90% in 10 Jahren

*Dies stellt keine steuerrechtliche Beratung dar –  
Bitte klären Sie die Details mit Ihren Steuerberater\*innen*



## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

### Steuerliche Begünstigungen für Gebäude im Sanierungsgebiet/ Baudenkmale

- Grundlage ist immer eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde, die vor Beginn der Maßnahme zu schließen ist (Maßnahme dient den Zielen der Sanierung).
- Die Gemeinde stellt nach Abschluss der Maßnahme (und Prüfung der Abrechnung) eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus

## Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

### Ausgleichsbeträge

- Im Sanierungsgebiet nach §142 BauGB **keine Erschließungsbeiträge / Straßenausbaubeiträge** (gem. §127 Abs. 2 BauGB) –  
aber: Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- **§154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers**
  - (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, **der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.** [...]
- Grundstückseigentümer, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, können gezahlte Ausgleichsbeträge ggf. steuerlich geltend machen. Genaue Auskunft erteilt der Steuerberater.

### **Ausgleichsbeträge in anderen Gebieten:**

*(sehr begrenzte Übertragbarkeit / Abhängigkeit des Ausgleichsbetrages von den tatsächlich umgesetzten Maßnahmen, diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nur grob beschrieben)*

- Bookholzberg: 3,6-4,7% Wertsteigerung (absolut: 4 €/qm)
- Lengerich (Emsland): 5,2-6,4% Wertsteigerung, in einer Einzellage 12,1% (absolut: 2-4 €/qm, 7 €/qm)
- Leer, Gebiet Handelshafen: 1,7-6% Wertsteigerung (absolut: 0,5-7,7€/qm)
- Oldenburg, Gebiet Bahnhofsviertel: 0-4%, (absolut: 0-12 €/qm)