

Satzung der Gemeinde Belm Über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Belm - Marktring

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Belm in seiner Sitzung am 9. Juli 2008 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Sanierungsgebiet / Bezeichnung

Im Gebiet Marktring der Gemeinde Belm liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 8,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Belm - Marktring“.

§ 2

Geltungsbereich

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Gemeinde Belm im Maßstab 1:1000 als Sanierungsgebiet abgegrenzten Flächen. Der Lageplan (Anlage 1) und die Flurstücksliste (Anlage 2) sind Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

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

Die Karte (Anlage 1) und die Flurstücksliste (Anlage 2) liegen zur allgemeinen Einsichtnahme im Fachdienst Planen und Bauen der Gemeinde Belm, Zimmer 47, während der Dienstzeiten aus.

§ 3

Verfahren

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

§ 4
Genehmigungspflichten

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

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück in Kraft.

Belm, den 09. Juli 2008



Bernhard Wellmann
- Bürgermeister -

Anlage

1. Lageplan (1:1000)
2. Flurstücksliste Sanierungsgebiet



Gemeinde Belm

Städtebauliches Entwicklungskonzept "Marktring Belm"



BELM
Pöwe • Icker • Haltem • Vehre

pbh

ARGE
Planungsbüro Hahn GmbH VBI
Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner
Osnabrück / Hilter

a+p

Anlage 2**zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes****Belm - Marktring****Grundstücksverzeichnis**

Nr.	Gem.	Flur	Flurstück	ganz//tlws.
1	Belm	1	82/30	ganz
2	Belm	1	82/33	ganz
3	Belm	1	82/38	ganz
4	Belm	1	82/39	ganz
5	Belm	1	82/42	ganz
6	Belm	1	82/43	ganz
7	Belm	1	84/14	ganz
8	Belm	1	89/62	ganz
9	Belm	1	89/63	ganz
10	Belm	1	89/66	ganz
11	Belm	1	89/68	ganz
12	Belm	1	89/69	ganz
13	Belm	1	89/71	ganz
14	Belm	1	89/72	ganz
15	Belm	1	89/73	ganz
16	Belm	1	89/77	ganz
17	Belm	1	89/78	ganz
18	Belm	1	89/79	ganz
19	Belm	1	89/80	ganz
20	Belm	1	89/84	ganz
21	Belm	1	89/85	ganz
22	Belm	1	89/86	ganz
23	Belm	1	89/88	ganz
24	Belm	1	89/90	ganz
25	Belm	1	89/91	ganz
26	Belm	1	89/92	ganz
27	Belm	1	89/93	ganz
28	Belm	1	89/94	ganz
29	Belm	1	89/105	ganz
30	Belm	1	89/106	ganz
31	Belm	1	106/23	teilweise
32	Belm	1	106/26	teilweise
33	Belm	1	106/28	teilweise
34	Belm	1	106/33	ganz
35	Belm	1	106/36	ganz
36	Belm	1	106/38	ganz
37	Belm	1	106/39	ganz
38	Belm	1	106/41	ganz
39	Belm	1	106/42	ganz
40	Belm	1	106/43	ganz
41	Belm	1	106/44	ganz
42	Belm	1	106/45	ganz
43	Belm	3	1/42	ganz
44	Belm	3	1/48	ganz
45	Belm	3	1/51	ganz
46	Belm	3	1/54	ganz

Nr.	Gem.	Flur	Flurstück	ganz//tlws.
47	Powe	4	199/97	teilweise
48	Powe	4	200/22	ganz
49	Powe	4	200/26	ganz
50	Powe	4	200/58	teilweise
51	Powe	4	200/61	ganz
52	Powe	4	201/16	ganz
53	Powe	4	201/17	ganz
54	Powe	4	201/18	ganz
55	Powe	4	201/19	ganz
56	Powe	4	201/20	ganz
57	Powe	4	201/26	ganz
58	Powe	4	201/32	ganz
59	Powe	4	201/33	ganz
60	Powe	4	201/34	teilweise
61	Powe	4	202/16	ganz
62	Powe	4	202/25	ganz
63	Powe	4	202/27	ganz
64	Powe	4	202/28	ganz
65	Powe	4	202/29	ganz
66	Powe	4	202/30	ganz
67	Powe	4	202/31	ganz
68	Powe	4	202/33	ganz
69	Powe	4	202/34	ganz
70	Powe	4	202/35	ganz
71	Powe	4	202/36	ganz
72	Powe	4	202/37	ganz
73	Powe	4	204/16	ganz
74	Powe	4	204/17	ganz
75	Powe	4	204/23	ganz
76	Powe	4	204/25	ganz
77	Powe	4	205/15	ganz
78	Powe	4	205/16	ganz
79	Powe	4	205/19	teilweise
80	Powe	4	206/30	ganz
81	Powe	4	206/35	ganz
82	Powe	4	206/36	ganz
83	Powe	4	206/37	ganz
84	Powe	4	206/38	ganz
85	Powe	4	206/39	ganz
86	Powe	4	206/40	ganz
87	Powe	4	206/41	ganz
88	Powe	4	206/42	ganz
89	Powe	4	206/43	ganz
90	Powe	4	206/44	ganz
91	Powe	4	206/45	ganz
92	Powe	4	206/46	ganz
93	Powe	4	206/47	ganz
94	Powe	4	206/48	ganz
95	Powe	4	206/50	ganz
96	Powe	4	206/51	ganz
97	Powe	4	206/52	ganz

Nr.	Gem.	Flur	Flurstück	ganz//tlws.
98	Powe	4	206/55	ganz
99	Powe	4	206/56	ganz
100	Powe	4	208/24	ganz
101	Powe	4	214/12	teilweise
102	Powe	4	214/13	ganz
103	Powe	4	216/11	ganz
104	Powe	4	216/12	ganz
105	Powe	4	217	ganz
106	Powe	4	221/2	teilweise

Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Belm – Marktring

I. Allgemeines

Der Bereich Marktring, als Zentrum der Gemeinde Belm, wurde in den 1960er Jahren im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs geplant. Seit Anfang der 1970er Jahre erfolgte dann die Bebauung. Der -Bereich etablierte sich zunächst als neues gemeinsames Zentrum mit Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Belm. Gewachsene und eine den jeweilig wechselnde Anforderungen angepasste Strukturen liegen nicht vor. Im zentralen Bereich des Marktringes erfolgten seit dessen Errichtung kaum bauliche Veränderungen oder Modernisierungen. Gleichzeitig fanden jedoch Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nördlich der Bundesstraße B 51 sowie weiterer Nahversorgungseinrichtungen außerhalb des Zentrums statt.

Sowohl die Dezentralisierung der Versorgungsstrukturen als insbesondere auch die steigende Belegung von gewerblichen Räumen durch Nutzungen/Nutzer mit Migrationshintergrund bewirkten eine sinkende Attraktivität des Angebotes für einen Großteil der Belmer Bevölkerung.

Die gewandelten Nutzungsstrukturen führen zu immer stärkeren lokalen sowie auf das gesamte Ortsgebiet ausgedehnten Spannungen. Die Gemeinde Belm sieht sich aus eigener Kraft nicht in der Lage, die fortschreitenden städtebaulichen und sozialen Probleme zu bewältigen. Aus diesem Grunde hat der Rat der Gemeinde Belm die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen am 20. Juni 2007 eingeleitet. Die vorbereitenden Untersuchungen haben die Notwendigkeit der Sanierung bestätigt und die Ziele und die Durchführbarkeit formuliert. Die Gemeinde Belm beabsichtigt daher, das Gebiet als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB förmlich festzulegen.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde Ende der 1960er Jahre ein NATO-Siedlung zwischen den ehemals eigenständigen Ortsteilen Belm und Powe für Angehörige der britischen Rheinarmee geplant und errichtet. Die Versorgung der Bewohner erfolgte zu großen Teilen aus eigenen Verkaufseinrichtungen. Eine Inanspruchnahme des zeitgleich errichteten Gemeindezentrums als Nahversorgungseinheit oder als Ort kultureller oder sozialer Aktivitäten erfolgte nur in sehr geringem Umfang. Nach dem nahezu zeitgleichen Auszug der Soldatenfamilien Ende der 1980er Jahre fand eine Belegung der Wohnungen mit Spätaussiedlern der ehemaligen GUS-Staaten sowie anderen sozialschwächeren Personengruppen statt. Dieses Gebiet ist seit 2000 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach den Grundsätzen der Städtebauförderung, Programmkomponente „Die Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“. Wegen der besonderen Problemlagen in diesem Teil der Gemeinde Belm ergeben sich unmittelbar negativ wirkende Belastungen für das Gemeindezentrum „Marktring“.

II. Abgrenzung

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und grenzt südwestlich nahtlos an den Bereich des Sanierungsgebietes „Belm – Powe“ an. Südöstlich wird das Gebiet durch den Bereich des „Freizeitparks Ententeich“ begrenzt. Nach Nordwesten reicht das Gebiet bis an die Trasse Bundesstraße B 51 heran.

III. Strukturdaten

- Größe des Sanierungsgebietes:	8,1 ha
- Zahl der Einwohner (Stand: 31.12.2007):	178
- Gewerbeeinheiten:	59
- Wohneinheiten:	82

IV. Städtebauliche und soziale Probleme

Die städtebaulichen und sozialen Probleme des zukünftigen Sanierungsgebietes bedingen sich wechselseitig. Der schleichende Bedeutungsverlust der zentralen Funktionen des Gemeindezentrums geht einher mit einer sich wandelnden Bevölkerungszusammensetzung und einem zunehmenden Mangel an Investitionsbereitschaft in die vorhandenen wohnbaulichen und gewerblichen Strukturen.

Die seit ihrer Errichtung in den 1960er Jahren nahezu unveränderten Baustrukturen des zentralen Marktringbereiches sind gekennzeichnet durch mangelnde Erneuerungs- und Modernisierungsbemühungen sowie daraus resultierende bauliche Verfallserscheinungen der Gebäude. Die Nutzung insbesondere der geschäftlichen Strukturen zeichnen sich teilweise durch eine hohe Fluktuation aus, die ebenfalls mangelnde Pflege und Abnutzungserscheinungen bedingen.

Die Qualität der öffentlichen Grünflächen sowie die mangelnde Grüngestaltung der Verkehrsräume sind nicht geeignet, ein positives Investitionsklima zu bewirken. Die unattraktiven Platzsituationen sowie die wenig ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone sind nicht ausreichend, um eine angenehme Aufenthaltsqualität im Zentrum zu erzeugen. Eine eigenständige Identität des Zentrums im Vergleich zu Zentren in anderen Orten fehlt. Ein „Einkaufserlebnis“ stellt sich in dieser Situation nicht ein.

V. Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen und städtebauliche Planungsziele

Nach dem BauGB liegen Missstände vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhanden Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2).

Die unter Punkt IV beschriebenen Missstände sind Probleme i.S. des BauGB § 136 Abs. 2.

Ziel ist es, die bestehende Abwärtsspirale, die sich aus den zuvor beschriebenen Substanz- und Strukturschwächen ergibt, aufzuhalten und Entwicklungen einzuleiten, die eine Gesundung des Zentrums der Gemeinde Belm bewirken.

Über den Einsatz von öffentlichen Mitteln soll zunächst ein Konzept im Zusammenwirken mit den öffentlich Beteiligten erstellt und anschließend sukzessive umgesetzt werden. Maßnahmen im öffentlichen Bereich sollen eine Signalwirkung für beginnende Verbesserungen haben und

den Einsatz privater Sanierungsmittel nach sich ziehen. Eine intensive Abstimmung mit den Gewerbetreibenden soll einen effektiven Mitteleinsatz gewährleisten.

Ohne eine erkennbar deutliche Steigerung der Attraktivität der Gemeinde und der Zurverfügungstellung von Fördermitteln ist ein Stopp der städtebaulich/sozialen Abwärtsspirale nicht zu erwarten. Kurzfristige, aber nachhaltige Maßnahmen sind notwendig, um ein funktionierendes und attraktives Grundzentrum dauerhaft zu sichern.

VI. Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Am 24. Juni 2008 hat eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit (Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibende etc.) zu den vorbereitenden Untersuchungen stattgefunden.

Die Beteiligung der Betroffenen (Einwohner, Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzberechtigte) soll in der Zukunft durch Bürgerversammlungen, Broschüren und Informationsflyer, gezielte Pressemitteilungen in Tageszeitungen und Einzelgesprächen vor Ort oder in der Verwaltung erfolgen.

Die Beteiligung der öffentlichen Auftraggeber ist erfolgt. Die in diesem Prozess vorgetragenen Anregungen werden im weiteren Verfahren abgewogen.

VII. Das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierung

Das bisher stattgefundene Beteiligungsverfahren hat gezeigt, dass es im öffentlichen Interesse liegt, in einem geordneten und geförderten Verfahren, das eine einheitliche und zügige Durchführung gewährleistet, die geschilderten Missstände zu beseitigen oder weitgehend zu mildern.

Eine Behebung der Missstände allein durch die privaten Eigentümer und Bewohner ist auszuschließen. Die Komplexität der Defizite erfordert eine weitgreifende Ortsteilentwicklung auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Besonders die notwendige Bündelung der vielschichtigen Aufgaben und deren Finanzierung aus verschiedensten Förderprogrammen erfordert die koordinierende Leitung der öffentlichen Hand. Die Aufnahme des Sanierungsgebietes Belm – Marktring in das Bund/Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ schafft das für die nachhaltige Stadtentwicklung notwendige Recht – und Finanzierungsinstrumentarium.

VIII. Kosten

Die Gesamtkosten der Sanierung Belm – Marktring betragen voraussichtlich 6,5 Mio €. Bezogen auf einen 8-Jahreszeitraum ergibt das einen durchschnittlichen kommunalen Eigenanteil zur Städtebauförderung von ca. 270.830 € p. a. Es werden voraussichtlich Einnahmen durch Erlöse durch die Reprivatisierung von Grundstücken sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erzielt, wodurch sich der gemeindliche Eigenanteil mindern würde. Eine genaue Höhe kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht kalkuliert werden. Erst nach Vorlage der städtebaulichen Planung kann die Einnahmesituation präzisiert werden.

Der enge Finanzierungsrahmen und das Gebot eines wirtschaftlichen und sparsamen Umgang erfordert frühzeitig die Aufstellung bestimmter Maßnahmeprioritäten.

IX. Art des Verfahrens

Die Gemeinde Belm beabsichtigt, das Fördergebiet als Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) förmlich festzulegen.

Hierbei ist zwischen 2 Verfahrensmodellen zu unterscheiden (142 Abs. 4 BauGB). Grundsätzlich geht das Baugesetzbuch von der Durchführung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a) aus. Wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für die Durchführung aber nicht erforderlich ist, bzw. die Durchführung durch den Verzicht nicht erschwert wird, ist das vereinfachte Sanierungsverfahren durchzuführen.

Die Gemeinde Belm ist in der Wahl der Verfahren nicht frei. Vielmehr hat sie entsprechend des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit abzuwägen und kann das umfassende Verfahren nur wählen, wenn mindestens eine der beiden o. g. Voraussetzungen vorliegt.

Der Rat der Gemeinde Belm hat nach Abwägung entschieden, das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren (also unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) aus nachfolgenden Gründen durchzuführen:

Der Verzicht auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB würde die Sanierung wesentlich erschweren, da

- umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen sind,
- mit der Erzielung von Ausgleichsbeträgen zu rechnen ist und durch deren Wegfall keine Aussicht besteht, die Sanierung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen,
- es erforderlich ist, Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können und
- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen in der Zukunft erschwert werden würden.

X. Durchführungszeitraum der Sanierung/Sanierungsträger

Gemäß BauGB § 142 Abs. 3 wird die Laufzeit der Sanierung auf 15 Jahre begrenzt.

Die Gemeinde verfügt nicht über die erforderliche Verwaltungskraft, ein umfassendes Sanierungsverfahren durchzuführen. Daher soll als erfahrener Sanierungsträger die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen, eingeschaltet werden, die in Osnabrück über eine Geschäftsstelle verfügt.

Belm, den 09. Juli 2008



Bernhard Wellmann
- Bürgermeister -