

**1.Änderungssatzung vom 01.10.2013
zur Satzung der Gemeinde Wallenhorst über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebiets „Wallenhorst-Zentrum“
vom 10.11.2008**

-ABSCHRIFT-

Präambel

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst in seiner Sitzung am 1. Oktober 2013 folgende Änderungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wallenhorst-Zentrum“ beschlossen:

§ 1

Erweiterung des Sanierungsgebiets

In dem in § 2 näher beschriebenen Bereich des „Drosselwegs“ liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen umgestaltet und damit wesentlich verbessert werden. Der insgesamt etwa 1140 m² umfassende Bereich „Drosselweg“ wird hiermit förmlich als Erweiterung des Sanierungsgebiets „Wallenhorst-Zentrum“ festgelegt. Das zukünftige Sanierungsgebiet übernimmt die Bezeichnung „Wallenhorst-Zentrum“.

§ 2

Abgrenzung des Erweiterungsgebiets

(1) Das Erweiterungsgebiet umfasst die Verkehrsflächen des „Drosselwegs“, der im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes an das Sanierungsgebiet angrenzt. Die südliche Grenze des Erweiterungsgebietes bildet die Abgrenzung des ursprünglichen Sanierungsgebietes mit den Flurstücken 41/16, 40/9, 40/10 der Flur 5 der Gemarkung Wallenhorst. Im nördlichen Bereich grenzt das Erweiterungsgebiet an die Flurstücke 14/38, 12/13, 28/10 und 28/11 der Flur 5 der Gemarkung Wallenhorst. Westlich bzw. östlich ist das Gebiet begrenzt durch den Einmündungsbereich „Flachshütte“ bzw. den Kreuzungsbereich „Franksmannstraße“.

(2) Die Erweiterung des Sanierungsgebiets umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Wallenhorst

Flur	5
Flurstück	84/19 (teilweise) (Einmündungsbereich „Flachshütte“ bis einschließlich Kreuzungsbereich „Franksmannstraße“)

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

(4) Im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:5000 vom 11.07.2013 ist der räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen Sanierungsgebietes rot gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes „Drosselweg“ ist grün gekennzeichnet. Dieser Lageplan dient jedoch nur zur Erläuterung der Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der textlichen Beschreibung durch diese Satzung.

§ 3

Verfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

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

§ 4

Frist zur Durchführung der Sanierung

Gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird als Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, der 31.12.2016 festgelegt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Satzung in der Fassung vom 10.11.2008 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Wallenhorst-Zentrum“ bleibt im Übrigen weiterhin in Kraft.

Wallenhorst, 01.10.2013

Gemeinde Wallenhorst

(Siegel)

Der Bürgermeister
(Ulrich Belde)

Begründung

zur Satzung über die Änderung der Satzung der Gemeinde Wallenhorst in der Fassung vom 10.11.2008 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Wallenhorst-Zentrum“

Der „Drosselweg“ liegt innerhalb des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen im Jahr 2008 wurde ein Umbau des Drosselwegs im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Wallenhorst – Zentrum“ nicht für notwendig erachtet, da die Erschließung des Grundstücks „Große Straße 26“/„Franksmannstraße“ von der Großen Straße oder Franksmannstraße aus gewährleistet war.

Der Drosselweg entspricht in seinem heutigen Zustand nicht dem Standard einer endausgebauten Erschließungsstraße. Der Querschnitt des Drosselwegs ist nicht gegliedert in Fahrbahn und Nebenanlagen für Fußgänger und ruhenden Verkehr. Er hat lediglich eine Fahrbahndecke von ca. 4 m und einen unbefestigten Seitenraum von ca. 1 m beidseitig. Es liegen damit bauliche und funktionale Missstände vor.

Die Konzeption der Neubebauung auf den Flurstücken 40/10, 40/12 und 40/13 der Flur 5 der Gemarkung Wallenhorst sieht eine (Teil-)Erschließung vom Drosselweg vor. Es ist eine Tiefgarage vorgesehen, die von dieser Straße ihre Zufahrt erhält. Dieses Erschließungskonzept wird zu einer Entlastung des Kreuzungsbereichs „Große Straße“ / „Franksmannstraße“ führen, da der An- bzw. Abfahrtsverkehr des Grundstückes teilweise über den „Drosselweg“ und die „Kreuzung Flachshütte / Große Straße“ erfolgen wird. Diese Veränderung der Verkehrsströme ist für die Entwicklung des Ortskerns positiv zu bewerten.

Die ohnehin im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke werden den Hauptvorteil an der Einbeziehung des Drosselwegs in das Sanierungsgebiet haben. Die Umgestaltung des Drosselwegs ist daher eine sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahme nach §§ 146 f. BauGB.

Eine Doppelbelastung durch Zahlung des Erschließungsbeitrags nach § 127 BauGB und eines Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB ist vom Gesetzgeber nicht gewollt. Durch die Einbeziehung des Drosselwegs in das Sanierungsgebiet entfällt gemäß § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB.

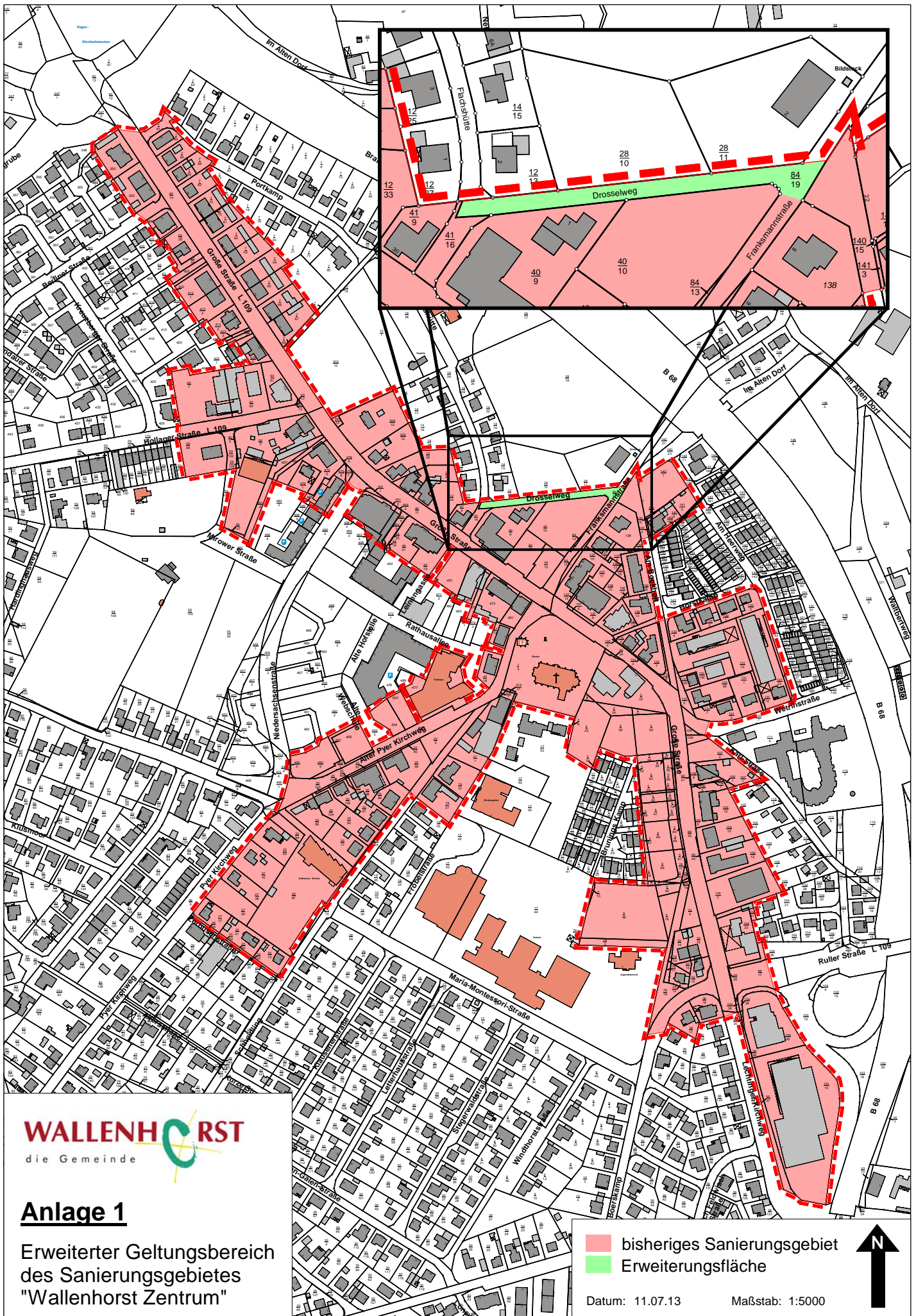
Die nördlich an den Drosselweg angrenzenden Grundstücke liegen außerhalb des Sanierungsgebiets und des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen. Die Notwendigkeit der Einbeziehung dieser Grundstücke in das Sanierungsgebiet besteht nicht.

Wallenhorst, 01.10.2013

Gemeinde Wallenhorst

(Siegel)

Der Bürgermeister
(Ulrich Belde)



WALLENHORST
die Gemeinde

Anlage 1

Erweiterter Geltungsbereich
des Sanierungsgebietes
"Wallenhorst Zentrum"

bisheriges Sanierungsgebiet
 Erweiterungsfläche

Datum: 11.07.13

Maßstab: 1:5000



Amtliche Beglaubigung

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der
1. Änderungssatzung zur Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Wallenhorst – Zentrum“ einschließlich ihrer Anlagen und der Begründung wird beglaubigt.

Wallenhorst, den 14.11.2013

Gemeinde Wallenhorst
Der Bürgermeister

i.A.

Gellrich

(Siegel)