

# **Sanierungssatzung**

## **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wallenhorst- Zentrum“**

**vom 10.11.2008**

**- ABSCHRIFT -**

### **Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 142 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007 in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (GVBl. S. 575, 579) erlässt die Gemeinde Wallenhorst folgende Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Wallenhorst – Zentrum“.

Wallenhorst, den 27.11.2008

Gemeinde Wallenhorst  
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ulrich Belde

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 22 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Wallenhorst – Zentrum“.

Das Sanierungsgebiet umfasst die Flurstücke nördlich der „Großen Straße“ im Bereich zwischen dem Kreisverkehrsplatz „Große Straße“ / „Hansastraße“ / „An der Sandgrube“ bis zum Einmündungsbereich „Große Straße“ / „Ruller Straße“ einschließlich der Flurstücke zwischen der Auffahrt zur B 68 und nördlich des „Lechtinger Kirchwegs“ sowie die Flurstücke im Bereich „Drosselweg“ / „Am Bockholt“ und den Bereich zwischen „Horstkamp“ / „Am Heerweg“ / „Wettrihstraße“ / „Große Straße“. Südlich der „Großen Straße“ sind die Flurstücke vom Kreisverkehrsplatz „Große Straße“ / „Hansastraße“ / „An der Sandgrube“ bis zum Einmündungsbereich „Große Straße“ / „Boerskamp“ erfasst. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes die Flurstücke im Einmündungsbereich „Hollager Straße“ in

die „Große Straße“ sowie die Flurstücke im Bereich „Alter Pyer Kirchweg“ / „Zerhusenstraße“ und „Scheidling“.

Der genaue förmlich festgelegte Geltungsbereich der Sanierungssatzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:3000 mit Datum vom 10.11.2008, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1).

Weiterhin sind in der Anlage 2 alle Flurstücke, welche vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung betroffen sind mit ihrer Lagebezeichnung aufgelistet. Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese - insoweit sie in den im Lageplan gekennzeichneten Bereich fallen - die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

## **§ 2 Verfahren**

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

## **§ 3 Frist zur Durchführung der Sanierung**

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

## **§ 4 Aufhebung des Beschlusses über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zur Prüfung der Notwendigkeit und Durchführbarkeit sowie der allgemeinen Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Gebiet „Ortskern Wallenhorst“**

Der Beschluss über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zur Prüfung der Notwendigkeit und Durchführbarkeit sowie der allgemeinen Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Gebiet „Ortskern Wallenhorst“, Beschluss des Rates vom 08.05.2008, Vorlagen Nr. 57/2008, wird für die Bereiche des Untersuchungsgebietes, die nicht nach dieser Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden, aufgehoben.

## **§ 5 Inkrafttreten**

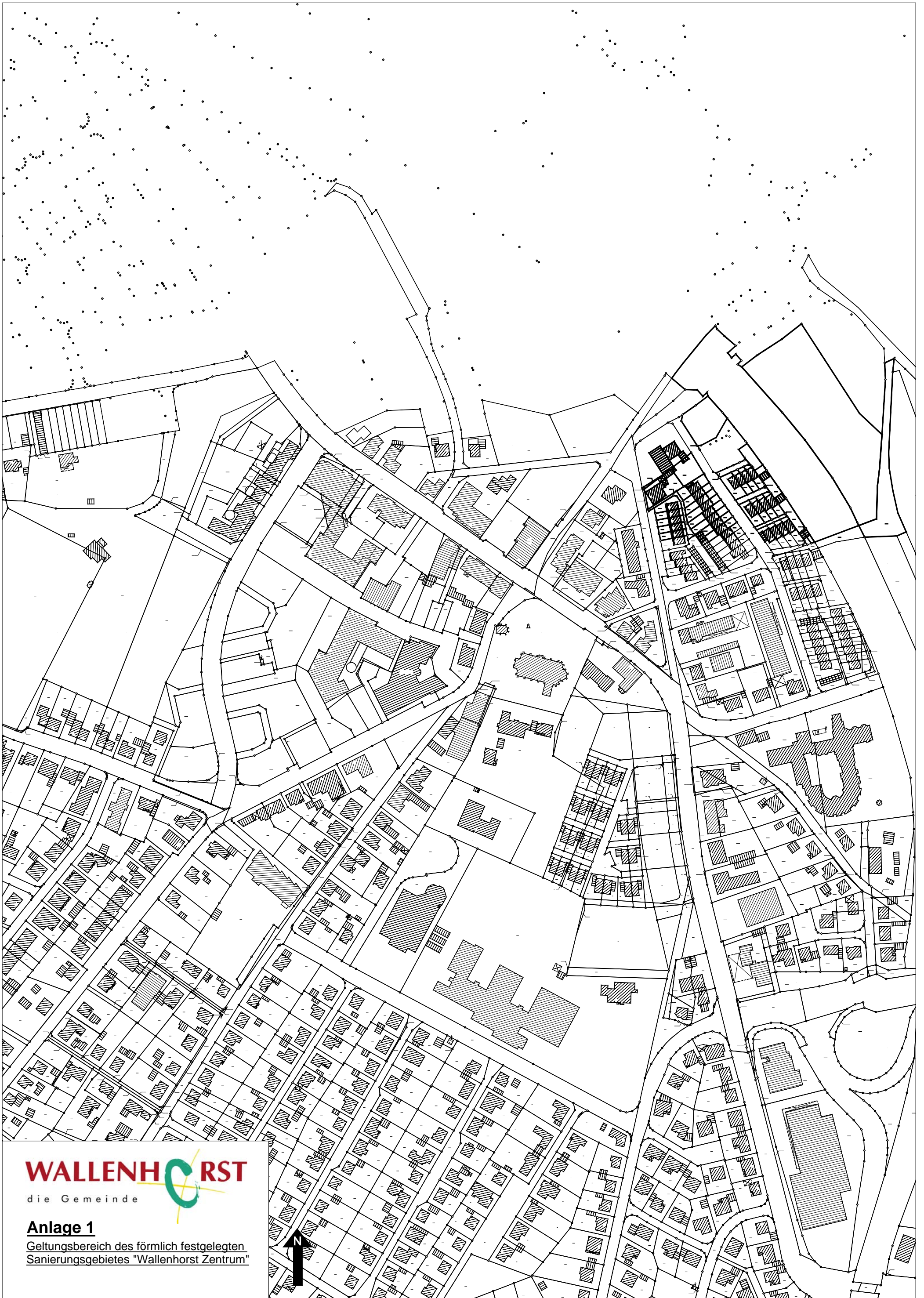
Diese Satzung wird gemäß § 143 (1) BauGB mit am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wallenhorst, den 27.11.2008

Gemeinde Wallenhorst  
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ulrich Belde



**WALLENHORST**  
die Gemeinde



**Anlage 1**

Geltungsbereich des förmlich festgelegten  
Sanierungsgebietes "Wallenhorst Zentrum"



**Liste der Flurstücke innerhalb des mit der Sanierungssatzung vom 10.11.2008 förmlich abgegrenzten Sanierungsgebietes „Wallenhorst – Zentrum“ mit Stand vom 10.11.2008**

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Wallenhorst – Zentrum“ umfasst aus der Gemarkung Wallenhorst folgende Flurstücke gesamt:

aus der Flur 4:

105/14, 104/41, 104/22, 99/37, 104/26, 131/106, 131/7, 105/7, 131/5, 109, 108, 105/13, 105/10, 135/3, 132/5, 99/40, 134/7, 134/8, 131/105, 99/36, 101/10, 131/99, 131/23, 99/35, 131/1, 131/3, 104/39, 99/39, 140/1, 141/5, 131/10, 131/22, 141/6, 107/1, 107/2, 140/16, 131/13, 136/14, 136/15, 136/16, 141/3, 137/6, 137/11, 134/3, 136/19, 137/7, 138, 137/8, 140/15, 132/1, 133/4, 133/2, 137/10, 137/5, 137/12, 135/2, 99/23, 99/21, 136/28, 136/21, 99/34, 136/13, 136/17, 106/8, 106/1, 106/6, 106/5, 106/7;

aus der Flur 5:

47/16, 475, 49/10, 481, 451/1, 477, 474, 473, 479/7, 479/6, 59/106, 56/5, 41/16, 49/21, 47/14, 456, 504, 503, 494, 479/1, 502, 85/11, 497, 451/2, 60/13, 60/61, 470, 84/13, 40/9, 40/13, 40/12, 464/2, 413/3, 464/4, 49/18, 49/20, 84/12, 60/17, 464/3, 413/1, 40/10, 423/5, 490/4, 59/88, 59/122, 413/2, 490/3, 469, 60/7, 7/81, 60/62, 407, 63/28, 7/85, 479/5, 479/8, 63/49, 353, 406, 7/60, 7/88, 7/89, 7/62, 304/12, 305/12, 12/29, 7/63, 244/12, 7/84, 350, 423/3, 12/31, 12/33, 41/9, 7/75, 423/4, 7/65, 7/74, 7/64, 56/7, 7/66, 7/67, 7/61, 59/127, 461/2;

aus der Flur 6:

25/80, 5/62, 5/63, 5/68, 5/89, 5/90, 5/91, 5/93, 5/69, 5/58, 5/65, 33/4, 78/16, 78/15, 5/85, 5/76, 5/77, 5/98, 36/17, 5/13, 5/81, 78/17, 79/1, 5/66, 5/88, 5/78, 5/67, 5/87, 5/86, 5/60, 5/84, 5/83, 5/79, 5/82, 5/80, 25/86, 25/32, 25/77, 25/83, 25/84, 27/27, 21/1, 208/1, 213/21, 25/47, 19/27, 19/31, 25/90, 22/5, 1/5, 25/46, 25/89, 25/81, 27/39, 27/38, 27/16, 25/21, 25/87, 5/23, 33/13, 33/12, 25/88, 33/15, 78/12, 36/16, 33/16, 78/18, 5/92, 78/11, 5/18, 27/17, 5/21, 5/22, 5/26, 25/73, 1/3, 5/57, 5/55, 5/56, 5/24, 79/3, 33/14, 5/28.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Wallenhorst – Zentrum“ umfasst aus der Gemarkung Wallenhorst folgende Flurstücke teilweise (mit Ausnahme des Flurstücks 498/1 aus der Flur 5 der Gemarkung Wallenhorst sind dies Straßenparzellen):

aus der Flur 4:

104/38, 120/7, 66/17, 99/43, 139/6, 128/12;

aus der Flur 5:

392, 85/14, 466, 84/19, 170/87, 59/95, 412, 498/1;

aus der Flur 6:

75/14, 78/14.

## **Verfahrensvermerke**

### **Beschluss über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen**

Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst in seiner Sitzung vom 08.05.2008 gefasst. Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 09.05.2008 gem. § 141 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wallenhorst, den 20.01.2009

(Siegel)

Der Bürgermeister

gez. Ulrich Belde

### **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB), Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB)**

Die Sanierung ist mit der betroffenen Öffentlichkeit am 03.06.2008 frühzeitig und öffentlich gem. § 137 BauGB erörtert worden. Weitere Informationsveranstaltungen zur Anregung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und zu deren Beratung wurden am 26.08.2008 und am 28.10.2008 durchgeführt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 14.05.2008 über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum bis zum 18.06.2008 aufgefordert.

Wallenhorst, den 20.01.2009

(Siegel)

Der Bürgermeister

gez. Ulrich Belde

### **Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat nach Prüfung des Ergebnisberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen und nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in seiner Sitzung vom 20.11.2008 gefasst. Der Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wallenhorst-Zentrum“ wurde am 15.01.2009 gem. § 143 BauGB ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekannt gemacht.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 15.01.2009 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 20.01.2009

(Siegel)

Der Bürgermeister

gez. Ulrich Belde

## **Begründung**

### **zur Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wallenhorst – Zentrum“**

Das Sanierungsgebiet „Wallenhorst – Zentrum“ weist insgesamt eine Größe von ca. 22 ha auf.

Der vorliegende Ergebnisbericht über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (vorgelegt durch die INGENIEURPLANUNG, Wallenhorst am 28.10.2008) belegt eindeutig, dass in dem Gebiet, was durch die vorliegende Satzung als förmliches Sanierungsgebiet „Wallenhorst – Zentrum“ abgegrenzt wird, städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen im Sinne des § 136 (2) BauGB bestehen. Es bestehen gravierende Funktionsschwächen des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wallenhorst. Insbesondere der Umfang der festgestellten Funktionsschwächen innerhalb des Gebietes kann von der Gemeinde Wallenhorst nicht ohne finanzielle Unterstützung in Form von öffentlichen Fördermitteln beseitigt werden.

Die einheitliche und zügige Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Sinne der §§ 136 ff. BauGB mit den in dem vorliegenden „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Ortskern der Gemeinde Wallenhorst“ (Stand November 2007) und in dem vorliegenden Bericht über „Vorbereitende Untersuchungen für den zentralen Versorgungs- und Entwicklungsbereich“ (Stand Oktober 2008) genannten städtebaulichen Zielen und vorgesehenen Maßnahmen der Sanierung zur Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Defizite sind daher durch ein öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme gem. § 136 (1) BauGB zu begründen.

Insbesondere sollen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Maßnahmen ergriffen werden, die entsprechend der Planungsziele der Gemeinde Wallenhorst in folgende drei Maßnahmekategorien zusammengefasst werden können:

- Aktivierung, Neugestaltung und Neuordnung des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte u.a. in Anlehnung an die Empfehlungen des Masterplanes entsprechend der Darstellungen des Ergebnisberichts der Vorbereitenden Untersuchungen;
- Bau- und Neuordnungsmaßnahmen defizitär genutzter Grundstücke und Gebäude im zentralen Versorgungsbereich an der „Großen Straße“;
- Erweiterung und Ausbau der Ortsmitte durch Nutzung vorhandener Bauflächenpotentiale (Brachflächen und Flächen, die zur Zeit mit Fehlnutzungen belegt sind auch unter Berücksichtigung der nicht vom Sanierungsgebiet umfassten Freiflächenpotentiale der „Grünen Wiese“ und der Sportplatzflächen.

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird das umfassende Sanierungsverfahren angewandt. Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156 a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- § 144 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge)
- § 145 (Genehmigung)
- § 153 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegungen),
- § 154 (Ausgleichsbetrag des Eigentümers),
- § 155 (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen) und
- § 156 (Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung)
- § 156a (Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme).

Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die

einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Defizite finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der „Bodenpolitischen Konzeption“ gem. §§ 152 – 156 a BauGB ist geboten, um

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren;
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können;
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erzielen zu können.

Nur durch die Anwendung des umfassenden Verfahrens kann eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet werden. Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Defizite und Funktionsschwächen beseitigt bzw. abgemildert werden.

Die Gemeinde Wallenhorst ist überzeugt, dass die geplanten städtebaulichen Maßnahmen innerhalb ihres zentralen Versorgungsbereichs die Innenentwicklung positiv vorantreiben, die zentrale Ortslage als zentralen Versorgungsbereich nachhaltig sichern und damit der gesamtgemeindlichen Entwicklung zugute kommen.

Wallenhorst, den 10.11.2008

Gemeinde Wallenhorst  
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ulrich Belde

\*\*\*\*\*

## **A m t l i c h e   B e g l a u b i g u n g**

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

Wallenhorst, den 02.02.2009

Gemeinde Wallenhorst  
Der Bürgermeister

i.A.    Michelberger

(Siegel)