

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für den Bereich „Ortskern Wallenhorst“

hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB

Anmerkung:

Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung

Eine frühzeitige Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen gem. § 137 BauGB fand durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 03.06.2008 im Ratsaal der Gemeinde Wallenhorst statt. Die Durchführung dieser Veranstaltung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen am 09.05.2008 bekannt gemacht. Weiterhin wurde von der Presse über die Durchführung der Veranstaltung informiert. Im Zusammenhang mit der Veranstaltung wurde ein Informationsflyer von der Gemeinde Wallenhorst herausgegeben, in dem das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt war und in dem über die Rechte und Pflichten der Betroffenen im Zusammenhang mit der geplanten Sanierungsmaßnahme informiert wurde. Eine Niederschrift zu dieser Veranstaltung ist nachfolgend abgedruckt.

Weitere Informationsveranstaltungen zur geplanten Sanierungsmaßnahme fanden am 26.08.2008 und am 28.10.2008 statt. Neben der Bekanntmachung dieser Veranstaltungen in der lokalen Presse wurden die Grundstückseigentümer im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen per Einladungsschreiben durch die Verwaltung persönlich eingeladen.

Während des gesamten Durchführungszeitraum bestand für die Betroffenen die Möglichkeit, Gesprächstermine mit der Verwaltung zu vereinbaren, um in einem persönlichen Gespräch Fragen zu der geplanten Sanierungsmaßnahme beantwortet zu bekommen sowie Anregungen und Bedenken vorzutragen. Die Möglichkeit wurde von einigen Betroffenen genutzt. Weiterhin wurden Informationen zur geplanten Sanierungsmaßnahme über die örtliche Presse herausgegeben. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang eine Pressemitteilung, in der die am häufigsten zu der geplanten Sanierungsmaßnahme gestellten Fragen beantwortet worden sind.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Betroffenen bezogen sich vor allem auf Fragen der Finanzierung der Sanierung über Ausgleichsbeträge und über die Grundlagen zu deren Erhebung. Einen weiteren Schwerpunkt stellten Fragen zur geplanten Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zu deren Begründung dar. Von verschiedenen Betroffenen wurde vorgetragen, dass die beabsichtigten Maßnahmen im Zusammenhang vor allem mit der Neugestaltung der „Großen Straße“, den Planungen im Bereich „Gute Stube“ und auch im Bereich „Grüne Wiese“/ Sportplatzflächen begrüßt werden. Vielfach wurde angeführt, dass

der Bedarf für entsprechende Maßnahmen schon seit Jahren bestehe und dass im Zuge der Durchführung der Sanierung zügig in die Umsetzung der Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen eingestiegen werden müsse. Insgesamt wurde es innerhalb der Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB deutlich, dass es für die geplante Sanierungsmaßnahme „Wallenhorst – Zentrum“ der richtige Weg ist, den Schwerpunkt der Durchführung zunächst auf öffentliche Maßnahmen zu legen, um damit eine Initialwirkung für die Mitwirkung der Privaten in Form von privaten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich von Wallenhorst erreichen zu können. Nur so kann langfristig eine durchgreifende Aufwertung und Verbesserung des Zentrums von Wallenhorst mit seinem zentralen Versorgungsbereich und damit eine erfolgreiche Durchführung der Sanierungsmaßnahme erreicht werden.

Nachfolgend aufgeführt sind neben der Niederschrift zur Bürgerinformationsveranstaltung vom 03.06.2008 nur die der Verwaltung vorliegenden Schreiben von Betroffenen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Ingenieurplanung. Die innerhalb der Informationsveranstaltungen aufgeführten Fragestellungen wurden im Rahmen des Möglichen direkt beantwortet. Die bei den persönlichen Gesprächsterminen erörterten Themenkomplexe bezogen sich weitestgehend auf die oben genannten Bereiche mit der Erörterung der Ausgleichsbeträge oder mit Fragen zur Abgrenzung des Gebietes. Die Fragen wurden innerhalb der Gesprächsführung von der Verwaltung im Rahmen des Möglichen beantwortet. Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Festlegung der Sanierungsziele und –maßnahmen Berücksichtigung hätten finden müssen oder die zu einer Änderung der dargelegten Sanierungsziele führen, wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 137 BauGB nicht vorgebracht.

Niederschrift über die Bürgerinformationsveranstaltung zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Ortskern der Gemeinde Wallenhorst

Ort: Ratsaal der Gemeinde Wallenhorst
Datum: Dienstag, den 03.06.2008

Beginn: 19.30 Uhr
Ende: 21.15 Uhr

Teilnehmer: Herr Bürgermeister Belde
Herr Stüber
Frau Fänger
Frau Michelberger

Gäste: Herr Markendorf, Herr Bodeit (BauBeCon Sanierungsträger GmbH)
Herr Eversmann (Ingenieurplanung)

Herr Stüber begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt das Podium vor und eröffnet die Veranstaltung. Er führt kurz in die Thematik ein und erläutert, dass die Gemeinde Wallenhorst in das neue Städtebauförderprogramm `Aktive Stadt- und Ortsteilzentren` des Bundes und des Landes aufgenommen worden sei, und das damit Fördermittel für bestimmte Maßnahmen im Ortskern zur Verfügung stehen. Er erklärt, dass Voraussetzung für den Erhalt der Fördermittel die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens sei. Innerhalb des Sanierungsverfahrens bestehe auch die Möglichkeit der Förderung bestimmter privater Maßnahmen. Zur Einführung in die Grundlagen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens übergibt er das Wort an Herrn Bodeit von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

Herr Bodeit stellt kurz das Unternehmen BauBeCon Sanierungsträger GmbH vor und erläutert im Anschluss anhand einer Bildschirmpräsentation die Inhalte und Zielsetzungen des Förderprogramms `Aktive Stadt- und Ortsteilzentren`, sowie die einzelnen erforderlichen Verfahrensschritte eines förmlichen Sanierungsverfahrens. Er erklärt, welche Rechte und Pflichten sich für die vom Sanierungsverfahren Betroffenen ergeben und informiert über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge, sowie über den Sanierungsvermerk und die Auskunftspflicht. Zudem weist er auf die Förderfähigkeit von privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsverfahren und die damit verbundenen steuerlichen Vorteile, sowie den Wegfall von der Erschließungsbeitragspflicht im Sanierungsgebiet hin. Er stellt dar, was unter dem Begriff der `Ausgleichsbeiträge` zu verstehen ist und erläutert das Verfahren zu deren Erhebung über eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung.

Herr Eversmann präsentiert anhand einer Bildschirmpräsentation das `Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für den Ortskern der Gemeinde Wallenhorst` und erläutert anhand der Ergebnisse die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie des geplanten Sanierungsgebietes. Außerdem informiert er über die vorgesehenen Maßnahmen.

Nach dem Vortrag von Herrn Eversmann bittet Herr Stüber die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, ihre Fragen zu stellen bzw. ihre Redebeiträge vorzubringen.

Eine Bürgerin führt aus, dass Sie es toll finde, dass Wallenhorst nun in das Programm aufgenommen sei und so die Möglichkeit bestehe, Fördermittel für verschiedene Maßnahmen zu erhalten. Auch an den vorgestellten Maßnahmen gäbe es keine Kritikpunkte vorzubringen. Allerdings müsse doch erwähnt werden, wie bedauerlich es sei, dass bislang noch nichts geschehen sei. Die geplanten Maßnahmen seien schon seit Jahren im Gespräch. Geschehen sei bislang nichts, obwohl einige Maßnahmen bestimmt auch bislang schon zu bewältigen gewesen wären. Wichtig sei nun, dass es endlich losgehe. Dass für die schon lange geplanten Maßnahmen nun Geld von außen hinzukomme sei toll. Allerdings sei es dadurch umso dringlicher, dass endlich etwas geschehe. Sie will wissen, wie der politische Fahrplan bzw. der Zeitrahmen für die geplanten Maßnahmen aussieht.

Herr Stüber erwidert, dass zunächst die formalen Voraussetzungen für den Erhalt der Fördermittel, nämlich die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes geschaffen werden müssen. Derzeit führe die Verwaltung hierzu gemäß dem Ratsbeschluss vom 08.05.2008 die vorbereitenden Untersuchungen

entsprechend der gesetzlichen Vorschriften durch. Als nächster Schritt sei dann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit einer Sanierungssatzung vorgesehen. Schließlich würde dann ein konkretes Maßnahmenkonzept für jedes Jahr der städtebaulichen Sanierung erarbeitet werden.

Die Bürgerin verdeutlicht ihre Frage dahingehend, ob es denn schon konkrete vorgesehene Maßnahmen gebe und ob auch bislang schon etwas gelaufen sei. Im speziellen wolle sie in diesem Zusammenhang das Hotel 'Töwerland' ansprechen.

Herr Stüber erklärt, dass es natürlich bereits eine Aufstellung bestimmter Maßnahmen gebe, die im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden sollen, wie auch Herr Eversmann in seinem Vortrag erläutert habe. Hier habe für ihn persönlich die Neuordnung des Bereichs Töwerland eine hohe Priorität, da der Bereich derzeit der städtebauliche Schandfleck Wallenhorsts sei. Auch der Umbau der Großen Straße sei eine Maßnahme mit großer Bedeutung und Dringlichkeit. Die Priorität der vorgesehenen Maßnahmen und letztendlich auch, welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden sollen, werde aber für jede einzelne Maßnahme durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst entschieden.

Frau Posnin möchte wissen, ob es innerhalb des Sanierungskonzeptes auch ein Verkehrskonzept bzw. eine Maßnahmenbeurteilung aus verkehrlicher Sicht gebe. Die Verkehrsprobleme in Wallenhorst seien allseits bekannt. Und der Umbau der Großen Straße sei ja durchaus eine Maßnahme, die – je nachdem wie sie durchgeführt werde – erhebliche Auswirkungen auf andere Teilbereiche haben werde. Sie erkundigt sich, ob es denn bereits konkrete Pläne für den Umbau der Großen Straße gibt. Derzeit sei innerhalb der Presse das Modell Bohmte als schilderfreie Stadt stark diskutiert. Sie will wissen, ob denn etwas derartiges auch für Wallenhorst vorstellbar sei, beziehungsweise ob über diese Möglichkeit schon einmal diskutiert worden sei.

Herr Stüber erwidert, dass es Untersuchungen zur Verkehrssituation in Wallenhorst gebe. Im Ergebnis würden diese in einigen Straßenabschnitten Überschreitungen zeigen. Ein Verkehrsproblem an sich liege allerdings nicht vor. Verkehrstechnische Maßnahmen zu diesen Bereichen seien nicht Inhalt des eigentlichen Sanierungskonzeptes. Falls es für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlich sei, würden natürlich auch andere Maßnahmen wie z. B. Verkehrsmaßnahmen in das Sanierungskonzept eingebunden. Bezüglich des Umbaus der Großen Straße liege der Verwaltung der bereits der Öffentlichkeit vorgestellte Masterplan des Büros Kantorski vor. Es sei nun Aufgabe des Rates zu entscheiden, ob an dieser Planung festgehalten werden soll oder ob ggf. Änderungen oder Ergänzungen erfolgen müssen. Die Übertragbarkeit des Modells 'Shared Space' aus Bohmte auf Wallenhorst sei bisher nicht diskutiert worden. Es handle sich hierbei um ein Modellprojekt, dessen Vor- und Nachteile sich erst noch herausstellen müssen.

Herr Eversmann ergänzt, dass derzeit an einem Verkehrsentwicklungsplan für Wallenhorst gearbeitet werde. In diesem Zusammenhang werden die Auswirkungen bestimmter Maßnahmen im weiteren Verkehrsnetz überprüft und nach Lösungsmöglichkeiten für Problemfelder gesucht.

Herr Leerkamp führt aus, ein Problem sei es, dass die Bürger von den Ausführungen über das förmliche Verfahren und die formellen Abläufe der geplanten Sanierungsmaßnahme erschlagen würden. Für die Bürger sei es von Interesse, welcher konkrete Schritt als nächstes komme und welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden sollen.

Eine Bürgerin bekräftigt dies und ergänzt, dass sie konkret wissen wolle was in den nächsten acht Jahren passieren soll und wann. Sie will wissen, ob die bisher geleistete Arbeit der Politik und Verwaltung in das Sanierungsverfahren mit einbezogen werden kann, oder ob die Gemeinde Wallenhorst mit dem Beginn des Sanierungsverfahrens wieder bei Null anfangen.

Herr Bürgermeister Belde erklärt, dass die Gemeinde derzeit bei der Schaffung der förmlichen Voraussetzungen für die Sanierungsmaßnahme ganz am Anfang stehe, dass sie aber nicht was die planerischen Inhalte angehe bei Null anfangen. Vielmehr sei die Gemeinde Wallenhorst in der Lage, auf eine solide Basis aufzusetzen. Durch die Finanzhilfen könne man auf einen großen Fundus zurückgreifen und zielgerichtet wichtige Projekte umsetzen. Wichtig sei jedoch, nicht zu vergessen, dass sich nicht alle Probleme durch ein Sanierungsgebiet lösen lassen werden. Vielmehr seien unterschiedliche Problemfelder in vielen parallelen Ebenen anzugehen und zu lösen.

Ein Bürger will nochmals auf die Thematik Große Straße zurückkommen. Mit dem Ausbau der Großen Straße solle zügig begonnen werden. Die Bürger haben durch die bisher ergangenen Informationen die Vorstellung, dass die Umsetzung des Ausbaus im Zuge des Sanierungsverfahrens für die Anlieger günstiger wird als im Rahmen eines Ausbaus und der Abrechnung nach Erschließungsbeitragsrecht. Er will wissen, wie weit denn nun die Planungen für die Große Straße fortgeschritten seien und ob zeitnah – am besten sofort – mit der Maßnahme begonnen werden könne.

Herr Stüber erklärt, dass für eine Förderung vor dem Beginn einer Baumaßnahme die förmlichen Voraussetzungen entsprechend der gesetzlichen Regelungen des besonderen Städtebaurechts für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen geschaffen sein müssen.

Ein Bürger fragt, wer denn mit der Durchführung von Maßnahmen beginne: die Kommune oder die Bürger. Man könne den Eindruck gewinnen, jeder warte, dass der andere den Anfang mache und es so nie zu einer Verbesserung der Situation komme.

Herr Bürgermeister Belde erläutert, dass es zwar derzeit die förmlichen Voraussetzungen für die Förderung mit den erforderlichen Schritten für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch den Rat und die Verwaltung zu schaffen gelte, aber dass parallel hierzu weiterhin Gespräche bezüglich des Bereichs Grüne Wiese und zum Grundstück Töwerland geführt würden. Sobald die formalen Voraussetzungen geschaffen seien, könne zügig mit der Umsetzung von Maßnahmen begonnen werden.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob denn für alle Maßnahmen ausreichend Fördergelder zur Verfügung stehen würden. Die Mittel seien doch beschränkt und so könne es doch sein, dass für manche nichts mehr übrig bliebe.

Herr Stüber antwortet, dass man in diese Richtung keinerlei Befürchtungen haben müsse, was die Förderung der privaten Maßnahmen anbelange. Für die öffentlichen Maßnahmen sei eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen und ständig fortzuschreiben.

Herr Leerkamp fragt nach, ob die Möglichkeit bestehe, die formalen Voraussetzungen schnell zu schaffen und parallel an einem Konzept für die Große Straße zu arbeiten, sodass nach der Schaffung der förmlichen Voraussetzungen für die Förderung direkt mit der Umsetzung begonnen werden könne.

Herr Stüber erklärt, dass der Rat über jede Maßnahme und deren Zielsetzung entscheiden müsse und dass auch die Festlegung der Prioritäten der einzelnen Maßnahmen durch den Rat zu beschließen sei. Die Verwaltung sei bestrebt, die formellen Schritte zügig abzuarbeiten. Über die Durchführung von Maßnahmen, den Zeitpunkt und die Reihenfolge aber bestimme der Rat.

Herr Schütte führt aus, dass es schwierig sei, über private Investitionen zu entscheiden, wenn noch nicht bekannt sei, welche öffentlichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen und folglich auch, welche Kosten auf die privaten Eigentümer durch die Erhebung der Ausgleichsbeiträge zukommen können. Er wolle daher sobald wie möglich wissen, was konkret geplant sei, und welche Kosten dadurch für die von der Sanierung Betroffenen entstehen werden.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob denn zwischenzeitlich sonstige Maßnahmen in Bezug auf die Bauruine Töwerland möglich wären, damit die Ruine nicht mehr ganz so schlimm aussehe. Sie habe an anderer Stelle gesehen, dass für den Abbruch eines Gebäudes Plakatwände aufgestellt worden seien, die den Blick auf den Abbruch versperrt hätten. Sie halte dies auch für eine gute Möglichkeit, um den Blick auf die Bauruine zu verdecken.

Herr Stüber erläutert, dass man bereits über derartige Maßnahmen nachgedacht habe. Allerdings sei man nach dem Brand damals nicht davon ausgegangen, dass sich die Behebung des Missstands derart lange hinauszögere. Vielmehr sei man von einer zügigen Wiedernutzung ausgegangen. Nunmehr stehe man vor der Festlegung eines Termins für die Zwangsversteigerung. Die Verwaltung hoffe, dass sich daher nun bald eine Veränderung der Situation abzeichne. Der Kreis als zuständige Behörde sei von der Gemeinde aufgefordert, regelmäßig zu prüfen, ob von der Ruine eine Gefahr zum Beispiel durch lose Dachziegel ausgehe und gegebenenfalls einzuschreiten. Ebenso sei die Thematik einer Absperrung in Form eines Zauns mit dem Kreis diskutiert. Allerdings bisher leider mit geringem Erfolg.

Ein Bürger erkundigt sich hinsichtlich der Verkehrsproblematik, in welchen Bereichen noch etwas verbessert werden könne. Es müsse parallel zum Sanierungsplan ein Verkehrsplan erstellt werden. Dies sei schon im Anbetracht eines eventuell notwendig werdenden Grunderwerbs für die Kommune zwingend erforderlich. Die Verkehrsfragen seien heute, jetzt und hier zu beantworten und nicht erst, wenn sich weitere Probleme abzeichnen.

Herr Stüber erwidert, dass derzeit an einem Verkehrsentwicklungsplan für die Gesamtgemeinde gearbeitet werde. Erste Ergebnisse lägen bereits vor. Von einem Verkehrsproblem in Wallenhorst könne man in keinsten Weise sprechen. Es gäbe in einigen Bereichen Straßen mit hohen Verkehrsbelastungen, für die innerhalb des Verkehrsentwicklungsplanes Lösungsmöglichkeiten zu finden seien.

Ein Bürger fragt nach, wie sich die Ausgleichsbeiträge errechnen.


Herr Bodeit erläutert die Bemessung der Ausgleichsbeiträge über die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung anhand einer Grafik.

Ein Bürger führt aus, man dürfe das Thema Sanierung nicht blauäugig betrachten, schaue man sich den Flyer einmal genauer an, sei dort aufgeführt, für welche Vorhaben eine Genehmigungspflicht bestehe. Daher handle es sich bei dem Sanierungsverfahren und den damit verbundenen Rechtswirkungen um einen erheblichen Eingriff in die persönlichen Rechte der Eigentümer und Mieter.


Ein Bürger erklärt, er sehe die Große Straße als Ader des Zentrums. Der Umbau der Großen Straße sei das wichtigste Projekt, was mit einer Sanierungsmaßnahme erreicht werden könne. Hierdurch könne eine Initialzündung für alle weiteren Projekte erreicht werden. Es sei nun an der Gemeinde Wallenhorst, zügig loszulegen, um endlich etwas in der Gemeinde für das Zentrum zu erreichen. Die Verwaltung und die Politik seien nun gefordert, die Umsetzung dieser Maßnahme als oberste Priorität anzugehen.

Ein Bürger stellt dar, dass aus seiner Sicht die Gemeinde Entwicklungen zur Stärkung der Ortsteilzentren in Lechtingen, Hollage und Rulle unterstützt habe, die kontraproduktiv zu den dargestellten Zielen der Sanierungsmaßnahme seien. Dieses Ortsteildenken in Wallenhorst müsse ein Ende finden, sonst sei alles, was mit einer Förderung erreicht werden könne, umsonst.


Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt Herr Stüber die Veranstaltung und weist darauf hin, dass für jeden die Möglichkeit bestehe, am Ausgang eine Informationsbroschüre mitzunehmen, in der gebündelt alle wichtigen Informationen aus der Veranstaltung nochmals aufgeführt sind.

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p><u>Anmerkung:</u> Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	


<p>1. Anliegerin Wethristraße 3, 49134 Wallenhorst (Schreiben vom 09.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, durch eine von Ihnen herausgegebene Hochglanzbroschüre (Wurfsendung) habe ich davon Kenntnis bekommen, dass die Gemeinde Wallenhorst beabsichtigt, ein Sanierungsgebiet im Ortskern festzusetzen. Der vorgesehene Geltungsbereich erfasst auch mein Grundstück.</p> <p>Da die Einbeziehung meines Areals in das Sanierungsgebiet ein erheblicher Eingriff in das Eigentumsrecht mit weitreichenden Konsequenzen ist, beabsichtige ich, alle Rechtsmittel einzulegen, und bitte um folgende verbindliche Auskünfte:</p> <p>Besteht für das Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan? Name, Rechtskraft seit wann, bauplanungsrechtliche Festsetzungen für mein Grundstück?</p> <p>Ist bereits eine Sanierungssatzung verabschiedet, wann und wo öffentlich bekanntgemacht? Wenn nein, wie ist der augenblickliche Verfahrensstand?</p> <p>Welche konkreten städtebaulichen Missstände sollen behoben werden, die die Einbeziehung meines Wohngrundstückes rechtfertigen? Ist ein Gutachten vorhanden, das die Notwendigkeit der Sanierung beurteilt?</p> <p>Ich bitte um eine umfassende Antwort.</p>	<p>Das Grundstück "Wethristraße 3" befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des seitdem 15.03.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 188 „Am Bockholt“. Dieser setzt für den Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Für das Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 „Am Bockholt“ können Sie der in der Anlage zu diesem Schreiben beigelegten Abschrift des Bebauungsplanes entnehmen.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat am 08.05.2008 den Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§ 140 BauGB) gefasst. Diese sind nach den gesetzlichen Vorschriften vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes von der Gemeinde durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.</p> <p>Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>	
Belang/Anregung/Inhalt	Abwägungsvorschlag	


	<p>Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 09.05.2008 gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Wallenhorst vom 23.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbereitenden Untersuchungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes innerhalb einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB ist daher noch nicht erfolgt. Der Beschluss einer Sanierungssatzung ist erst nach dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen möglich. Derzeit ist es vorgesehen, den Beschluss einer Sanierungssatzung mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Rat nach der Sommerpause herbeizuführen. Die Bekanntmachung der Satzung wird nach dem Beschluss - gemäß der „Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündungsblättern“ vom 09.12.1996 in der jeweils gültigen Fassung - im „Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück“ veröffentlicht werden.</p> <p>Für die Bewerbung der Gemeinde Wallenhorst um die Aufnahme des Ortszentrums in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde die Erarbeitung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern der Gemeinde Wallenhorst“ beauftragt. Hierin wurden die funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten des Zentrums einer ausführlichen Beurteilung unterzogen.</p> <p>Im Ergebnis wurden erhebliche städtebauliche Defizite und funktionale Mängel festgestellt. Das Konzept wurde der Regierungsvertretung Oldenburg und dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit mit dem Antrag für die Aufnahme in das Programm zur Begründung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes in Übereinstimmung mit den Förderzielen vorgelegt. Die Aufnahme der Gemeinde Wallenhorst in das Programm ist zu Beginn dieses Jahres erfolgt.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	


	<p>Wesentliches Förderziel ist die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste bedroht oder betroffen sind. Voraussetzung für den Erhalt der Fördermittel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept dient heute als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen und wird fortgeschrieben.</p> <p>Im Wesentlichen wurden innerhalb des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes folgende Missstände im Ortskern der Gemeinde Wallenhorst festgestellt, welchen durch gezielte städtebauliche und gestalterische Maßnahmen innerhalb einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entgegengewirkt werden soll:</p> <p>Statt durch das Vorhandensein einer attraktiven, lebendigen und identitätsstiftenden Ortsmitte als wichtigem Standortfaktor im interkommunalen Wettbewerb ist das Zentrum der Gemeinde Wallenhorst derzeit durch den unattraktiven Straßenraum der 'Großen Straße' mit wenig Aufenthaltsqualitäten und wenigen Identifikationsmerkmalen geprägt. Die zentralen Wohn- und Geschäftsbereiche sind durch das Fehlen einer angemessenen funktionalen Verbindung zwischen historischem Ortskern und den erweiterten Wohn- und Geschäftsbereichen im Westen der 'Großen Straße' gekennzeichnet. Für Ortsfremde besitzt der Ortskern nur einen geringen Orientierungswert.</p> <p>Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Osnabrück und zum Mittelzentrum Bramsche führen zu einer verschärften Konkurrenzsituation und zu einer schwierigen Positionierung der Gemeinde innerhalb des Wettbewerbs mit Kaufkraftabflüssen ins nahegelegene Umland. Verschärft wird diese Situation durch die entwicklungshistorischen Bedingungen mit der Entstehung der Gemeinde durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	


	<p>Gemeindeteile und die heute noch vorhandene räumliche Trennung durch die bestehenden Verkehrsstrassen: Während die vorhandenen Ortsteile zur Deckung der Nah Versorgungsfunktion jeweils über funktionstüchtige Ortsteilzentren verfügen, stellt die Positionierung des heutigen Zentrums der Gemeinde Wallenhorst als Mittelpunkt wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Aktivitäten hohe Anforderungen an die Gemeinde.</p> <p>Insbesondere das Fehlen einer identitätsstiftenden Ortsmitte sowie fehlende Aufenthaltsqualitäten der Freiflächen und öffentlichen Räume sind städtebauliche und stadtgesterische Problemfelder für die die Gemeinde daher vorrangig Entwicklungs- und Lösungsmöglichkeiten finden muss, um den Ortskern nachhaltig zu entwickeln und zu stärken. Die funktional-räumlichen und gestalterischen Defizite im Bereich der 'Großen Straße' und im Nahbereich der 'Alexanderkirche' zeigen bereits Auswirkungen im Kernbereich durch Leerstand und Fehlnutzungen von Geschäftsräumen im Bereich der „Großen Straße“, die auch durch die Erweiterung des Wohn- und Geschäftsbereichs westlich der "Großen Straße" nicht kompensiert werden konnten. Insgesamt ist das Ortszentrum der Gemeinde Wallenhorst derzeit durch ein geringes, auf einzelne Zielgruppen ausgerichtetes Versorgungsangebot und durch Angebotslücken bei Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen gekennzeichnet. Das vorhandene Freiflächenpotential im Bereich des Ortskerns (z.B. Flächen „Grüne Wiese“) ist aufgrund der zentralen Lage als Fehl- und Mangelnutzung zu bewerten. Besonders schwerwiegend als städtebaulicher Missstand ist das Brachliegen des ehemaligen Hotelkomplexes in zentralster Lage, für das dringend eine Nachfolgenutzung gefunden werden muss.</p> <p>Der Gemeinde Wallenhorst ist nach ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten durch das „Regionale</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p>Bearbeitung: 2008-10-29</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	


	<p>Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück" aus dem Jahr 2004 zugeordnet. Darüber hinaus sind in einem Grundzentrum die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.</p> <p>Die über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angestrebte Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte als zentralem Versorgungsbereich der in der Gemeinde wohnenden und arbeitenden Bevölkerung als vorrangiges Entwicklungsziel entspricht der raumordnerischen Entwicklungsaufgabe. Im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind gezielte funktionale und gestalterische Umfeldverbesserungs- und Aufwertungsmaßnahmen zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der vorhandenen zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde geplant. Insbesondere sind hier beispielhaft zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine funktional-gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums (Steigerung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung und Belebung funktionaler Bezüge) und damit Attraktivierung und Funktionsstärkung des Ortszentrums als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde. - Die Ausbildung eines einheitlichen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbildes der neu zu gestaltenden Straßenräume (Beispiel Umbau / Umgestaltung "Große Straße"). - Die Instandsetzung, Modernisierung und Aufwertung ortsbildprägender Gebäude und die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, minder- oder fehlgenutzten Gebäuden (Beispiel ehemaliges Hotel). - Eine Nachverdichtung und Ergänzung des Ortskerns durch Wohnen, Handel und Dienstleistungen und die Herausbildung eines identitätsstiftenden Ortskerncharakters (zum Beispiel durch
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	

	<p>eine Neubebauung im Bereich „Grüne Wiese“ beziehungsweise über die Schaffung der erschließungstechnischen und ordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür).</p> <p>- Die Beseitigung weiterer städtebaulicher Missstände durch die Wiedernutzung von Brachen und die Umnutzung von Fehlnutzungen sowie die Ergänzung der Angebots- und Sortimentsvielfalt im Zentrum.</p> <p>Die Einbeziehung Ihres Grundstückes in das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst in seiner Sitzung vom 08.05.2008 beschlossen und ist wie folgt zu begründen:</p> <p>Zwischen "Wettrihstraße", "Horstkamp" und der Straße "Am Bockholt" befindet sich in zentralörtlicher Lage, angrenzend an den Geschäftsbereich der 'Großen Straße', eine Gemengelage die durch Wohnen, gewerblichen Handel (Raiffeisengenossenschaft) sowie durch ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück mit einer abgängigen Gewerbehalle (Möbeltischlerei) geprägt ist. Dieser Bereich ist im Zusammenhang mit dem Geschäftsbereich an der "Großen Straße zu betrachten, da Ausstrahlungswirkungen auf die Qualität des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden sind. Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist zu prüfen, inwieweit aus stadtgestalterischer und siedlungsstruktureller Sicht hier das Erfordernis einer generellen Neuordnung besteht, und welche Möglichkeiten einer Neuordnung zur Vermeidung von Konflikten bestehen, die sich negativ auf den zentralen Versorgungsbereich und den Bereich der "Großen Straße" auswirken werden. Die Einbeziehung des Bereiches in das künftige Fördergebiet ist somit aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen.</p>
--	---


<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	

<p>2. Eigentümerin Pyer Kirchweg 23, 49134 Wallenhorst (vom 04.07.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümerin des Grundstückes, Pyer-Kirchweg 23,49134 Wallenhorst, erhebe ich Einwände gegen die von Ihnen geplante Sanierung der Ortsmitte von Wallenhorst.</p> <p>1. Die von Ihnen abgesteckten Bereiche erscheinen mir reichlich willkürlich, da z.B. mein Grundstück mit im Planungsbereich liegen, Bereiche um das Kirchengelände und das neue Baugebiet an der Großen Straße aber nicht.</p> <p>2. Ich kann nicht nachvollziehen, warum jeweils immer nur eine Straßenseite im Bereich des Pyer -Kirchweg, Zum Sportplatz, Zerhusenweg, Schneidling, Hardinghausweg und Hollager Str. zum Sanierungsbereich gehören, die gegenüberliegende Seite aber nicht. Können Sie mir bitte dazu eine nachvollziehbare Erklärung anbieten. Für mich liegt die Vermutung nahe, dass gewisse Eigentümer, gerade am Pyer - Kirchweg, geschont werden sollen.</p> <p>3. Insgesamt sehe ich durch die von Ihnen vorgestellten Bedingungen mein Grundrecht nach Art. 14 GG. verletzt. Ich erkenne nur Pflichten, Genehmigungspflicht bei Veräußerung, Vermietung, Baumaßnahmen etc., aber überhaupt keine Rechte bei der Mitgestaltung des Sanierungsgebietes.</p> <p>Ein Satz zum Schluss. Ich hätte bei solch gravierenden Eingriffen in die Grundrechte der Eigentümer eigentlich erwartet, dass ich als Eigentümerin von der Gemeindeverwaltung persönlich angeschrieben worden wäre. Aber Bürgernähe wird ja mittlerweile von der Gemeindeverwaltung mit Füßen getreten.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und als unbegründet zurückgewiesen.</p> <p>Die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes erfolgt weder willkürlich noch eigentümerabhängig. Maßgeblich sind allein städtebauliche Potentialbereiche, die insbesondere direkt, aber auch indirekt auf Verbesserungen und Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zielen.</p> <p>Die dem Teilnahmeverfahren zugrunde gelegte Abgrenzung definiert den Bereich der „Vorbereitenden Untersuchungen“. Diese werden vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Änderungen bei der Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes sind möglich.</p> <p>Einbezogen in die Abgrenzung sind die Grundstücke, die zur Umsetzung der Sanierungsziele voraussichtlich von Bedeutung sind bzw. auch durch Planungen im Umfeld beeinflusst werden. Die außer Acht gelassenen Wohngrundstücke an den o.a. Gemeindestraßen erfüllen diese Bedingungen nicht.</p> <p>Diese Annahmen sind unbegründet.</p> <p>1. Der Genehmigungspflicht stehen Zuschussbeteiligungen für Modernisierungsmaßnahmen sowie sanierungsbedingte Wertsteigerungen ihrer Grundstücke und Immobilien gegenüber. Im Übrigen sind durch die Genehmigungspflicht keine eigentumsrechtlichen Eingriffe im eigentlichen Sinne betroffen.</p> <p>2. Die Mitgestaltung der Eigentümer an Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes ist wesentlicher Bestandteil der Sanierung (s.o.). Dies gilt insbesondere für private Maßnahmen an Gebäuden</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p>Bearbeitung: 2008-10-29</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	

	<p>und auf privaten Grundstücken.</p> <p>Die Gemeinde hat früh- bzw. rechtzeitig in enger Zusammenarbeit mit ihren Beauftragten die üblichen, verfahrensrechtlich vorgeschriebenen Informationsvorbereitungen durchgeführt und die Eigentümer und Beteiligten über die geplante Ortskernsanierung informiert.</p> <p>Im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen und Erörterungs- und Anhörungsterminen wurde ausführlich und umfassend über die Sanierungsziele für den zentralen Versorgungsbereich informiert. Verteilt wurde an die Grundstückseigentümer auch ein Informations-Flyer als schriftliche Information über die Sanierungsziele, der insbesondere auf die sanierungsbedingten Auswirkungen für Grundstückseigentümer hinweist. U.a. wurde hier auch auf die Vorteile und Fördermaßnahmen für Grundstückseigentümer sowie auf den sanierungsbedingten Wertzuwachs hingewiesen. Den Eigentümern im Sanierungsgebiet eröffnen sich demnach auch Chancen auf Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen.</p> <p>Die Bekanntmachung der ersten Informationsveranstaltung im Juni ist sowohl durch die lokale Presse als auch mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen erfolgt. Für die weiteren beiden Veranstaltungen wurden darüber hinaus die Grundstückseigentümer im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen angeschrieben. Eine ausreichende Informationspolitik der Gemeindeverwaltung ist daher eindeutig zu belegen.</p>
--	---

<p>3. Die Grundstückseigentümer Zum Sportplatz 6, 6a, 8, 10a, 10b, 12, 14, 16 und 18, 49134 Wallenhorst (vom 26.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, nach telefonischer Auskunft vom 16.06.2008 sollen Teile der Straße „Zum Sportplatz“ zum vorgesehenen Sanierungsgebiet gehören. Da die Grundstücke Nr.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte nach der</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	

<p>6, 6a, 8, 10a, 10b, 12, 14, 16 und 18 nicht im unmittelbaren Kernbereich liegen, bitten wir als Grundstückseigentümer von einer Einbeziehung dieser Grundstücke in die Planung abzusehen.</p>	<p>Maßgabe, städtebauliche Potentialbereiche die entweder direkt oder auch indirekt auf Verbesserungen und Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zielen, mit in das zu untersuchende Gebiet einzubeziehen. Die Einbeziehung des genannten Bereiches ist daher aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt. Aufgrund der getroffenen Abstimmungen der Verwaltung mit der Regierungsvertretung Oldenburg und dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit wurde zwischenzeitlich abgestimmt, dass der komplette Bereich der Spotplatzflächen aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen werden soll. Der Vorschlag über die förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes trägt diesem Rechnung. Insofern wurden den Anregungen der Eigentümer gefolgt.</p>
--	--

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für den Bereich „Ortskern Wallenhorst“

hier: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 139 BauGB


Anmerkung:

Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung


Die Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 14.05.2008 im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen an der geplanten Sanierungsmaßnahme im Ortskern der Gemeinde Wallenhorst beteiligt und zur Erklärung ihrer Mitwirkungsbereitschaft zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum einschließlich 18.06.2008 aufgefordert.

Die im Rahmen dieser Beteiligung gem. § 139 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträger sind innerhalb der im folgenden dargestellten Abwägungsvorlage im Volltext mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Ingenieurplanung Wallenhorst abgedruckt. Die Abwägungsvorlage ist als Anlage Bestandteil des Ergebnisberichts über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und wird somit Bestandteil des Beschlusses über die förmliche Festlegung der Sanierungssatzung.

Die Anhörung der Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträger ergab, dass keine wesentlichen Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme bestehen, bzw. dass die Durchführung der Sanierungsmaßnahme begrüßt wird. Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträgern – wie z.B. der Versorgungsträger – sind bei der Umsetzung von Straßengestaltungsmaßnahmen oder bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen im Sanierungsgebiet zu beachten.


<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	

<p>1. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück (vom 09.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. a. städtebauliche Sanierungsmaßnahme bestehen seitens der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften keine Bedenken. Vom <u>Katasteramt</u> ergeht folgender <u>Hinweis</u>: Das Instrument der Bodenordnung ist in Sanierungsgebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist, sinnvoll, weil nicht nur die Grundstücksverhältnisse neu gestaltet werden, sondern gleichzeitig können auf sicherer Grundlage der Umzug von Bewohnern und Betriebe, erforderliche Abbrüche, Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt werden. Auch bei der Sanierung nach dem BauGB werden Ordnungsmaßnahmen häufig mit Hilfe eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, weil es außer der Enteignung keinen anderen Weg zur Neuordnung von Grundstücken gibt, wenn eine Einigung zwischen Sanierungsstelle und den Beteiligten nicht möglich ist. Anliegende Flyer und Merkblatt geben allgemeine Auskunft über die Durchführung einer Umlegung. Für weitere Fragen steht Ihnen die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück gern zur Verfügung. Vom <u>Amt für Landentwicklung</u> ergeht folgender <u>Hinweis</u>: Mit der Aufnahme in das Städtebauprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sind Maßnahmen, die über die entsprechende Satzung des Programms abgewickelt werden können, während des gesamten Sanierungszeitraumes nicht mehr über die ZILE-Richtlinie förderfähig. Das betrifft auch Maßnahmen, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, sich aber im Ort befinden. Hier wird keine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen vorgenommen. Maßnahmen, die innerhalb des Ortes liegen, jedoch nicht über die entsprechende Satzung des Programms abgewickelt werden können, sind weiterhin über die ZILE-Richtlinie förderfähig.</p>	<p>Die Hinweise zur Bodenordnung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anliegende Flyer und Merkblatt über die Durchführung einer Umlegung werden zur Kenntnis genommen. Der Flyer wird den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern – sofern ein Umlegungsverfahren erforderlich ist – zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis über die Förderfähigkeit über die ZILE-Richtlinie wird zur Kenntnis genommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	


<p>Nach Aufnahme in das o.a. Programm ist mir die entsprechende Satzung umgehend vorzulegen. Anschrift: GLL Osnabrück, z.Hd. Herrn Michael Bürgel, Mercatorstraße 8 in 49080 Osnabrück</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Sobald die Sanierungssatzung vom Rat der Gemeinde Wallenhorst beschlossen wurde, erfolgt eine erneute Beteiligung der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück und die Vorlage der Satzung.</p>
--	---

<p>2. Bistum Osnabrück (vom 12.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zur oben genannten Planung dürfen wir nach Rücksprache und Abstimmung mit der Kirchengemeinde vorbehaltlich unseres gemeinsamen Gespräches in der 26. Kalenderwoche auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die vorgesehene Ortskernsanierung in der Gemeinde Wallenhorst. Hinsichtlich der geplanten Neuordnung des kirchlichen Teilbereiches, insbesondere des Kirchengeländes dürfen wir schon jetzt bitten, den Kirchenvorstand in Abstimmung mit dem Baureferat in unserem Hause bei den weiteren Planungen mit einzubeziehen.</p> <p>Wie bereits in 2004 mit Vertretern der Gemeinde Wallenhorst im Rahmen der Gespräche zu dem Masterplan besprochen, bleibt die Frage der Finanzierbarkeit der Maßnahmen im Kirchengelände zu besprechen. Seitens des Bischöflichen Generalvikariates kann der Kirchengemeinde lediglich ein Zuschuss in Höhe von 1/3 der als verkehrssicherungspflichtig anerkannten Maßnahmen in Aussicht gestellt werden. Eine umfassende Neugestaltung kann daher nur mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.</p> <p>Weitere Einzelheiten sollten wir in einem gemeinsamen Gespräch erörtern.</p>	<p>Das gesetzliche Sanierungsverfahren sieht ausdrücklich die <u>Beteiligung und Mitwirkung</u> der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger vor (s. §§ 137 u.139 BauGB). Eine Beteiligung wird auch im weiteren Verfahren erfolgen.</p> <p>Art und Umfang von geeigneten und detaillierten Maßnahmen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme und damit auch zur Umgestaltung des Kirchengeländes müssen im weiteren Verlauf des Sanierungsverfahrens erörtert und festgelegt werden. Über die Verteilung von Finanzierungsmitteln (z.B. Fördermittel) kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Stand der Planung keine Aussage getroffen werden. Ein stetiger Dialog mit dem Bistum Osnabrück bezüglich der Maßnahmen im Umfeld der Kirche St. Alexander ist für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme notwendig und wird daher seitens der Gemeinde weiterverfolgt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung	
hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB	Bearbeitung: 2008-10-29	
Belang/Anregung/Inhalt	Abwägungsvorschlag	


3. Katholische Kirchengemeinde St. Alexander Wallenhorst (vom 25.07.2008)	
<p>Sehr geehrter Herr Stüber, der Kirchenvorstand unserer Kirchengemeinde hat in seiner gestrigen Sitzung das Entwicklungskonzept für den Ortskern der Gemeinde Wallenhorst aufmerksam zur Kenntnis genommen. Bezüglich des vorläufigen Sanierungsgebietes möchten wir Sie bitten, folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das als sogenannte „Postwiese“ bekannte Gelände hinter der Kirche sollte herausgenommen werden. Von Seiten des Kirchenvorstandes sind in absehbarer Zeit keine Maßnahmen für diese Fläche geplant. 2. Das Grundstück „Pfarrheim“ sollte in das Gebiet aufgenommen werden, da es zum eigentlichen Kern des Kirchengeländes gehört. <p>Auf der beiliegenden Kopie habe ich die entsprechende Fläche rot eingezeichnet bzw. rot durchgestrichen.</p>	<p>Die Anregungen der Kirchengemeinde St. Alexander werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen, die bestehende Wiesenfläche aus dem Sanierungsgebiet herauszunehmen, da hier in absehbarer Zeit keine baulichen Maßnahmen geplant sind und somit auch kein Sanierungsbedarf vorhanden ist, sind seitens der Gemeinde nachvollziehbar. Den Ausführungen, dass es sinnvoller erscheint, statt dessen das Gebäude des Pfarrheims mit dem zugehörigen Teilgrundstück in das Sanierungsgebiet einzubeziehen, da hier zukünftig eine Sanierung der Bausubstanz erforderlich wird, kann zugestimmt werden. Den Anregungen soll gefolgt werden. Allerdings ist die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes bereits mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden. Um ein neuerliches Prüfverfahren im derzeitigen Stand zu vermeiden, ist es vorgesehen eine Einbeziehung des Pfarrheims bzw. die Herausnahme der Wiesenfläche dann vorzunehmen, wenn die die Planungen der Kirchengemeinde in Bezug auf das Gebäude und auch die Sanierungsziele der Gemeinde in diesem Bereich konkretisiert wurden.</p>

4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (vom 16.05.2008)	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Soweit die Belange des Bundes durch mich wahrgenommen werden, erhebe ich gegen die o.a. Planung keine Bedenken. Für etwaige militärische Belange der Bundeswehr ist die Wehrbereichsverwaltung Nord, Hannover, zuständig, von der Sie, sofern dies noch nicht geschehen sein sollte, eine Stellungnahme anfordern müssten.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme. Die frühzeitige Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Nord ist zeitgleich mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erfolgt. Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p><u>Anmerkung:</u> Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigefügt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	

<p>5. Deutsche Post World Net (vom 11.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Für die Beteiligung in den o.g. Verfahren bedanken wir uns. Die Deutsche Post World Net ist als Mieter im Planungsgebiet auf folgendem Grundstück vertreten : Große Straße 31,49134 Wallenhorst Die Deutsche Post World Net betreibt auf dem vorgenannten Grundstück einen Zustellstützpunkt der Niederlassung Brief Münster. Die betriebliche Anlieferung -mit Fahrzeugen bis 14t LKW mit Anhänger- erfolgt derzeit 7 x täglich von der Großen Straße aus. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die derzeitigen Anfahrten aus betrieblichen Gründen unabdingbar sind und künftig, auch während eventueller Straßenbaumaßnahmen, gewährleistet sein müssen. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung bei der Planung sowie um weitere Benachrichtigung in diesem Verfahren an die o.g. Adresse.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anfahrbarkeit der Niederlassung ist im Zuge der weiteren Planungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Sanierung bzw. bei der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

<p>6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (vom 11.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert und/oder verändert werden müssen. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Linien entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesetzlichen Anforderungen gem. § 150 BauGB sind bekannt und werden berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>


<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>		

<p>eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p> <p>Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>7. Erdgas Verkaufsgesellschaft mbH, Münster (vom 03.06.2008)</p>	
<p>Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreiben wir keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p>

<p>8. Ev.-luth. Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde (vom 22.05.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Kirchenvorstand der ev.-luth. Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde hat keine Anregungen bzgl. des o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p>


<p>9. Gemeinde Belm (vom 08.04.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Planungen inkl. Untersuchungsgebiet und integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept werden seitens der Gemeinde Belm keine Hinweise und Anregungen gegeben.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>		<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>


<p>10. Gemeinde Lotte (09.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Ortskern der Gemeinde Wallenhorst werden seitens der Gemeinde Lotte keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p>

<p>11. Kabel Deutschland (vom 19.05.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Im gesamten Planbereich der Sanierungsmaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sollten bauliche Maßnahmen im Bereich bestehender Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland geplant oder erforderlich werden, wird die Kabel Deutschland an der Ausführungsplanung beteiligt.</p>


<p>12. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (28.05.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht unseres Hauses bestehen zu der oben genannten Planung keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>		
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	


<p>13. Landkreis Osnabrück (vom 17.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 137 BauGB in der Zeit vom 19.05. bis zum 18.06.2008 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Regional- und Bauleitplanung Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Osnabrück unterstützt die von der Gemeinde Wallenhorst beabsichtigte Vitalisierung des zentralen Versorgungsbereiches um den Ortskern in seiner Vielfalt, Lebendigkeit und Attraktivität - insbesondere auch für den Einzelhandel - zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu gehört neben der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für den Einzelhandel in zentraler Lage eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV sowie ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Die Ansiedlung eines der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums entsprechenden „Einzelhandelsmagneten“ und die Ergänzung des Versorgungsangebotes durch Facheinzelhandel können dazu beitragen, den Ortskern zu stärken und drohenden Leerständen entgegenzuwirken. Insbesondere die zur städtebaulich-räumlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen eingeschlagene Vorgehensweise, den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen, trägt zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern bei.</p> <p>Der im „städtebaulich integriertem Entwicklungskonzept für den Ortskern der Gemeinde Wallenhorst“ angesprochenen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel „auf der grünen Wiese“ in Randlage benachbarter Kommunen möchte der Landkreis Osnabrück durch die Festlegung von zentralen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis stimmt den von der Gemeinde aufgestellten Sanierungszielen inhaltlich zu. Weitergehende Anregungen, die innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen vertiefter betrachtet werden müssten oder zu Änderungen und Ergänzungen der Sanierungsziele führen, wurden nicht vorgebracht. Es ergeben sich keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Erforderlichkeit einer Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und der Vermeidung von Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wallenhorst ist bestrebt, ihre Einzelhandelsentwicklung entsprechend der dargelegten Rahmenbedingungen voranzutreiben. Als Grundlage für die Anwendung entsprechender Steuerungsinstrumentarien wurde von der Gemeinde aktuell ein Einzelhandelskonzept beauftragt, dessen Inhalte mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und einer „Wallenhorster Sortimentsliste“ als Grundlage für die Einzelhandelssteuerung in Wallenhorst bereits durch den Rat der Gemeinde beschlossen wurden.</p> <p>Die angestrebte räumliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung	
hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB	Bearbeitung: 2008-10-29	
Belang/Anregung/Inhalt	Abwägungsvorschlag	


<p>Versorgungsbereichen im Regionalen Raumordnungsprogramm begegnen und so eine verlässliche Planungsgrundlage schaffen.</p> <p>Um die räumliche Steuerung von großflächigem Einzelhandel künftig nicht mehr einzelfallbezogen, sondern anhand eines regional abgestimmten Konzeptes beurteilen zu können, hat der Landkreis Osnabrück deshalb mit drei Pilotgemeinden die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen entwickelt. Diese Erkenntnisse sollen jetzt landkreisweit mit allen Kommunen für ihr Gemeindegebiet erarbeitet werden. Neben dem eigentlichen Versorgungskern sollen durch Festlegungen im RROP weitere Versorgungskerne sowie besonders solitär gelegene Einzelstandorte festgelegt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf den Beschluss „Bedeutung des Einzelhandels für Innenstädte“ der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 29. April 2008 und das darauf bezogene und verabschiedete Positionspapier.</p> <p>In dem Beschluss bekräftigt die MKRO die Notwendigkeit, negativen Auswirkungen von Entwicklungen im Einzelhandel mit raumordnerischen Instrumenten entgegenzuwirken.</p> <p>Zur stärkeren Beachtung der Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Raumordnung wurde in der verabschiedeten Fassung des Hauptausschusses der MKRO vom 6./7. März 2008 auf die nicht tragbare ökonomische Entwertung öffentlicher Investitionen in den Städten und Gemeinden durch eine Verödung der innerörtlichen Zentren hingewiesen.</p> <p>Eine Verknüpfung der raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere mit den Instrumenten der Stadterneuerung sei daher notwendig.</p> <p>In der Ausschreibung der Städtebauförderungsprogramme sollte unter anderem verankert werden, dass die Kommunen im Antrag auf Finanzierungshilfen aus der Städtebauförderung nachzuweisen bzw. bestätigen müssen, dass aktuell und auch zukünftig keine innenstadtrelevanten Aktivitäten am Ortsrand erfolgen.</p> <p>Eine weiter anhaltende Verlagerung des Einzelhandels an städtebaulich nicht integrierte Standorte konterkarieren den Einsatz von Fördermitteln und gefährden die Lebendigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.</p>	<p>der Bauleitplanung der Gemeinde wird durch den Landkreis Osnabrück begrüßt. Der Landkreis plant die Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage für die Steuerung von großflächigem Einzelhandel über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP). Der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes und der darin vorgeschlagenen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche sowie einer „Wallenhorster Sortimentsliste“ zur Festlegung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente geht mit den Absichten des Landkreises Osnabrück konform. Innerhalb des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wallenhorst findet auch eine Betrachtung des Entwicklungsspielraums auf den vorhandenen Freiflächen im Ortszentrum statt. Auf Grundlage der Ergebnisse und Vorschläge des Einzelhandelskonzeptes soll die künftige Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Gemeindegebiet erfolgen. Insofern ist das Einzelhandelskonzept auch für die Sanierungsmaßnahme, die den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns umfasst, sowie für mögliche Entwicklungen auf den heutigen Freiflächen relevant. Die Sanierungsmaßnahme soll dazu dienen, die Attraktivität des Ortszentrums über aufwertende gestalterische Maßnahmen wieder zu erhöhen, das Zentrum zu beleben und damit als Handelsstandort wieder attraktiver zu machen. Dadurch kann über die Sanierungsmaßnahme ein langfristiger Beitrag für ein attraktives und lebendiges Ortszentrum und für den Erhalt seiner Versorgungsfunktion geschaffen werden. Die im Entwicklungskonzept dargelegten Maßnahmen zielen auf die Stärkung und Entwicklung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen sowie auf die Gestaltung eines öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität, der auch den sozialen Anforderungen als Kommunikationsraum, Begegnungsstätte, Veranstaltungs- und Treffpunktbereich etc. gerecht wird.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	

<p>Die heutige Gemeinde Wallenhorst ist aus den ehemaligen Ursprungsgemeinden Hollage, Lechtingen, Rulle und Alt-Wallenhorst entstanden. Diese Ortsteile sind im Wesentlichen durch die überörtlichen Verkehrsstraßen BAB A I und B 68 örtlich und funktional voneinander abgetrennt, was letztlich ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen behindert und eine Eigenentwicklung der Ortsteile gefördert hat.</p> <p>Um den Zentralort der Gemeinde Wallenhorst, der das jetzige Untersuchungsgebiet umfasst, zu stärken, sollten attraktive städtebauliche Strukturen geschaffen werden, die den Aufenthalt im Ortskern fördern. Dies kann durch Ansiedlung von Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, aber auch Grünflächen, Kulturstätten etc. erreicht werden. Besonders geeignet für eine städtebauliche Neuentwicklung erscheint das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Sportzentrum“.</p> <p>In Verbindung mit Nahverkehrsflächen bzw. -angeboten wird das Interesse an einem Innenstadtaufenthalt geweckt und können bei entsprechendem Marketing auch die überörtlichen Verkehrswege vorzugsweise durch auswärtige Besucher genutzt werden.</p> <p>In diesem Sinne werden die Sanierungsbemühungen der Gemeinde Wallenhorst aus Sicht der Regional- und Bauleitplanung befürwortet.</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Katholische Kirche St. Alexander, - Ehemalige Küsterei, - Anna – Kapelle - <p>Geplante Veränderungen im Umfeld dieser Baudenkmale sind frühzeitig anhand von Planunterlagen im Detail mit der Denkmalpflege abzustimmen.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im südwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes und zwar im Umfeld der geraden Hausnummern 6-18 der Straße „Zum Sportplatz“ bis kurz nach dem zweiten Weltkrieg mehrere</p>	<p>Der Forderung wird gefolgt. Geplante Maßnahmen im Bereich der Baudenkmale werden frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	

<p>vorgeschichtliche Grabhügel befanden. Obertägig nicht mehr sichtbare Reste dieser Grabanlagen oder die von früher nicht erkannten Hügelgräber können sich hier unter Bodenniveau erhalten haben.</p> <p>Bei jeglichen Eingriffen um diesen Bereich müssen vorab die überplanten Flächen archäologisch untersucht werden (archäologische Ausgrabung, ggf. durch geeignete Sondageschnitte). Sollten dabei Bodenfunde bzw. archäologische Befunde zu Tage treten, müssen diese vollständig ausgegraben und fachgerecht dokumentiert werden. Die für die genannten Maßnahmen anfallenden Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen, sondern müssen vom Veranlasser der Grabungen (Planungsträger) übernommen werden.</p> <p>Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) ist daher in die weiteren Planungen und Maßnahmen einzubeziehen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Mit zunehmender Versiegelung von Flächen wird es zu Mehrabflüssen in den Regenwasserkanalleitungen und den Gewässern kommen. In einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung sollte nach Konkretisierung nachgewiesen werden, dass ein eventueller Mehrwasserabfluss schadlos abgeführt werden kann (Regenrückhaltung, Versickerung etc.). Generell sind Maßnahmen, die an oder in Gewässern geplant und damit geneigt sind, das Abflussverhalten zu verändern, zuvor mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück abzusprechen.</p> <p><u>Bodenschutz/Altlasten</u> Da Gefährdungen über den Bereich eines Altstandortes hinaus reichen können, sind Altstandorte i. S. von § 2Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wenn sie im Plangebiet selbst oder in einer Entfernung bis zu 500</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück wird weiterhin an der geplanten Sanierungsmaßnahme und an der Planung von konkreten Maßnahmen beteiligt.</p> <p>Bei im Zuge der Sanierung geplanten Maßnahmen, die zu zusätzlicher Versiegelung von Flächen und damit zu Mehrabflüssen in die Regenwasserkanalleitungen und die Gewässer führen, werden die wasserwirtschaftlichen Belange entsprechend berücksichtigt. Eine schadlose Abführung ist innerhalb der dann folgenden konkretisierenden Planungsschritte (Rahmenplanung, verbindliche Bauleitplanung) aufzuzeigen und nachzuweisen. Eine Abstimmung entsprechender Planungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück wird durchgeführt.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde Wallenhorst handelt es sich bei den benannten Grundstücken um gewerbliche Altstandorte, von denen keine Gefährdungen ausgehen. Überwiegend wurde die gewerbliche</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>		<p>Abwägungsvorschlag</p>

m Luftlinie liegen und Fernwirkungen über den Boden-, Luft- oder Wasserpfad auf das Plangebiet nicht auszuschließen sind.
Folgende Altstandorte sind damit relevant:

Altstandort (Katastrernummer)	Name Postalische Anschrift	Lage im Plangebiet	Entfernung (LL) vom Plangebiet (m / Richtung)
459 033 270 5004	Tankstelle Fritsche / DEA Große Straße 28	zentral	-----
459 033 270 5005	Tankstelle und Schmiede Buschmeyer, Große Str. 43	Nord	-----
459 033 270 5006	Baggerbetrieb Schneider Horstmann, Große Str. 39/39a	Nord	-----
459 033 270 5007	Schmiede Nieporte, Große Straße 10	Süd	-----
459 033 270 5008	Druckerei und grafischer Betrieb Biehl, Große Str. 43	Nord	-----
459 033 270 5018	Malerbetrieb Wallenhorst, Wetrhstraße 5	Ost	-----

Somit ist es erforderlich, vor Verabschiedung der Planung festzustellen, ob sich auf den o. g. Altstandorten tatsächlich Kontaminationen des Bodens oder einer Bausubstanz befinden und danach ggf. eine adäquate nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vornehmen zu lassen.

Nutzung, aufgrund derer die Fläche vom Fachdienst Umwelt des Landkreises als Altstandort gekennzeichnet ist, eingestellt und durch andere Nutzungen ersetzt. Auswirkungen der Altstandorte und eventuell noch vorhandener Bodenbelastungen auf die geplante Sanierungsmaßnahme oder die Verwirklichung der Sanierungsziele sind nicht zu erwarten. Für die geplante Sanierungsmaßnahme ergeben sich aus der Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt daher keine Folgerungen. Falls an einem Standort weiterhin Verdachtsmomente in Bezug auf Bodenbelastungen vorliegen, werden diesbezügliche Hinweise in die VU aufgenommen bzw. es wird eine Kennzeichnung der betreffenden Bereiche in nachgeschalteten Verfahren der Bauleitplanung - bei Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen - erfolgen.


Die Standorte im Einzelnen:

1. 459 033 270 5004 (Bereich des Grundstückes Große Straße 28)


Die Gebäude und Anlagen der hier ehemals vorhandenen Tankstelle wurden mit Abbruchgenehmigung vom Dezember 1992 abgerissen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Thematik eventueller Bodenverunreinigungen abgearbeitet. Das Grundstück wurde mittlerweile mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut. Von einer weiterhin bestehenden Gefährdungssituation oder einem andauernden Altlastenverdacht ist daher für diese Fläche nicht auszugehen. Es besteht kein Regelungsbedarf in Bezug auf Altlasten für diese Fläche.

2. 459 033 270 5005 (Bereich des Grundstückes Große Straße 53)

Der bezeichnete Altstandort der Tankstelle und Schmiede Buschmeyer befindet sich nicht wie angegeben am Standort „Große Straße 43“, sondern auf dem Grundstück „Große Straße 53“. Auf dem Grundstück befindet sich heute ein Wohnhaus; eine


<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	

	<p>gewerbliche Nutzung besteht nicht mehr. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung des Grundstücks ist hier ebenfalls nicht von einer Gefährdungssituation auszugehen.</p> <p>3. <u>459 033 270 5006 (Bereich des Grundstückes Große Straße 39/39a)</u> Tatsächlich handelt es sich auf dem Grundstück „Große Straße 39“ um ein Wohn- und Geschäftshaus, bei dem im Erdgeschoss seit 1984 ein Grillrestaurant betrieben wird. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich ein weiteres Wohnhaus („Große Straße 39a“). Ein Baggerbetrieb, der zu einer Altlastengefährdungssituation auf dem Grundstück führen könnte, ist der Gemeinde weder derzeit noch in der Vergangenheit bekannt. Auf den Grundstücken werden weder Baggerfahrzeuge dauernd gelagert noch repariert. Insoweit ist nicht von Gefährdungen aufgrund von Bodenbelastungen auf den Grundstücken auszugehen. Eine Notwendigkeit der Überprüfung im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahme ist nicht gegeben.</p> <p>4. <u>459 033 270 5007 (Bereich des Grundstückes Große Straße 10)</u> Das Grundstück wurde mit Baugenehmigung von 1966 mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut. Seit Jahrzehnten wird als gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück ein Elektrotechnik-Fachgeschäft betrieben. Vor dem Gebäude zur Großen Straße hin befinden sich Parkplätze. Aufgrund der hier etablierten Nutzung ist von einer Gefährdungssituation, die im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme genauer geprüft werden müsste, nicht auszugehen.</p> <p>5. <u>459 033 270 5008 (Bereich des Grundstückes Große Straße 43)</u> Die genannte Druckerei besteht nicht mehr. Grundstück und Räumlichkeiten der ehemaligen Druckerei werden heute von einer gastronomischen Einrichtung (Schnellrestaurant) genutzt. Weiterhin sind in dem Gebäude Wohnungen vorhanden. Von einer</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	


<p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens und in dessen Nachbarschaft bis zu 500 m Entfernung keine Altablagerung und kein Rüstungsaltsstandort bekannt ist, von der bzw. von dem eine Beeinträchtigung oder Gefährdung für das überplante Gebiet ausgehen könnte.</p> <p>Für Rückfragen bezüglich dieser Stellungnahme steht Dr. Laufkötter, Tel. 05417501-4001, vom Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück gerne zur Verfügung.</p>	<p>Gefährdungssituation ist nicht auszugehen. Eine Prüfung der Situation im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme ist nicht erforderlich. Weiterhin wurde im unmittelbar angrenzenden Bereich der Flächen der ehemaligen Druckerei inzwischen ein Doppelwohnhaus errichtet (Baugenehmigung aus 2007). Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der Bauausführung nicht festgestellt.</p> <p>6. 459 033 270 5018 (Bereich des Grundstückes Wetrhstraße 5) Grundstück und Gebäude beherbergten ursprünglich einen Tischlereibetrieb bzw. eine Restaurierungswerkstatt und nicht einen Malerbetrieb. Der Tischlereibetrieb wurde eingestellt – das Hallengebäude dient gegenwärtig noch als Lager für antiquarische Möbel. Von einer Gefährdungssituation ist aufgrund der vormaligen Nutzung nicht auszugehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>14. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (vom 16.06.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Wallenhorst plant eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vorhandenen Ortskern. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung: Da allgemeine land- und forstwirtschaftliche Belange nicht negativ berührt werden,</p>	<p>Allgemeine land- und forstwirtschaftliche Belange sind von der</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung	
hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB	Bearbeitung: 2008-10-29	
Belang/Anregung/Inhalt	Abwägungsvorschlag	


<p>bestehen keine Bedenken gegen die Planung der Gemeinde Wallenhorst.</p> <p>Auf die folgenden Punkte weisen wir vorsorglich hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rund 350 m westlich des Planungsraumes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Viehhaltung, von denen nicht unerhebliche Geruchsimmissionen ausgehen. Für die genehmigten Tierbestände genießen diese Betriebe Bestandsschutz. - Zwischen Niedersachsenstraße und Hollager Straße ist ein Betrieb angesiedelt, der nach unserem Kenntnisstand auf heilpädagogisches Reiten ausgerichtet ist. Die Immissionen, die von einem pferdehaltenden Betrieb dieser Größenordnung ausgehen, sind erfahrungsgemäß sehr gering. Dennoch sollte dies - ggf. bei der Planung immissionsempfindlicher Nutzungen im Nahbereich dieses Betriebes - Berücksichtigung finden. 	<p>Planung nicht berührt. Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme werden nicht vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen landwirtschaftlichen Betriebe mit intensiver Viehhaltung befinden sich in der genannten Entfernung <u>östlich</u> des Untersuchungsgebietes. Dies wurde seitens der Landwirtschaftskammer telefonisch bestätigt. Von unzulässigen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen des geplanten Sanierungsgebietes durch Geruchsemissionen dieser Betriebe ist nicht auszugehen, da bereits planungsrechtlich gesicherte Wohnsiedlungsbereiche mit Schutzanspruch in einem wesentlich geringeren Abstand als das künftige Sanierungsgebiet zu den landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden sind.</p> <p>Der genannte Betrieb auf dem Grundstück „Große Straße 41/41a“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 15.09.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 228 „Heilpädagogisches Reiten – Mirower Straße“, der auch Bestandteil der Sanierungsgebietsabgrenzung ist. Die Thematik der von dem Betrieb ausgehenden Immissionen auf die schutzwürdige Umgebung wurde innerhalb dieses Bauleitverfahrens untersucht. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass auf die schutzwürdigen Nutzungen der Umgebung keine unzulässigen Immissionen einwirken.</p>
--	---

15. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (vom 03.06.2008)	
Im Norden des Sanierungsgebietes verläuft die von hier betreute Landesstraße 109 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage. Im Südosten grenzt das Sanierungsgebiet an die Anschlussrampe der Bundesstraße	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich der geplanten Sanierungsmaßnahme vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	


<p>68 außerhalb einer nach § 5 (4) FStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an. Da an den von hier betreuten Straßen offensichtlich keine Um- bzw. Ausbaumaßnahmen vorgesehen sind, bestehen gegen die Sanierungsmaßnahmen in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken.</p> <p>Folgendes bitte ich in den Unterlagen zu der Sanierungsmaßnahme zu ändern: In der Unterlage 1, Blatt 1 und 2 (Städtebauliches Konzept Ortskernsanierung und Entwicklung) steht im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes die Bezeichnung "Große Straße K 312". In diesem Bereich handelt es sich nicht um die Kreisstraße 312, sondern um die Landesstraße 109. Im anliegenden Planausschnitt habe ich den Verlauf der Landesstraße 109 eingetragen. Ich bitte Sie, dieses in den Unterlagen zu ändern bzw. zu übernehmen. Eine Umwidmung/Abstufung der jetzigen Landesstraße 109 zu einer Gemeindestraße / Kreisstraße unter gleichzeitiger Aufstufung der Straße "An der Sandgrube" zur Landesstraße 109 soll erst nach Fertigstellung des Neubaus der Bundesstraße 68 zwischen Wallenhorst und Bramsche erfolgen.</p>	<p>Sanierungsmaßnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbezeichnung wird in den Unterlagen berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme..</p>
--	---

<p>16. Niedersächsisches Forstamt Ankum (vom 20.05.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der Unterlagen bedanke ich mich. Bedenken gegen die Planungen bestehen nicht. Es werden keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</p>	<p>Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme bestehen nicht. Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung	
hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB	Bearbeitung: 2008-10-29	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	


17. Polizeiinspektion Osnabrück (vom 23.05.2008)	
<p>Die Polizei ist für städtebauliche Planungen grundsätzlich nicht ausgebildet. Jedoch kann zu den verkehrlichen Angelegenheiten Stellung genommen werden.</p> <p>Grundsätzlich ist zu sagen, dass ein Ortskern für den Bürger attraktiv ist, wenn er verkehrsberuhigt ist. Er sollte mit dem KFZ gut zu erreichen sein. Ausreichende, günstige, wenn nicht sogar kostenlose Parkflächen sollten vorhanden sein. Eine akzeptable Umfahrung des Ortskernes sollte gegeben sein. Sämtliche genannten Flächen sollten für den Bürger / Verkehrsteilnehmer angenehm gestaltet sein. Beispielhaft wäre vorstellbar eine Umfahrung des Ortskernes in Richtung Süden von der Große Straße über Alter Pyer Kirchweg, Zum Sportplatz und Hollager Straße. Ebenso in umgekehrter Richtung vorstellbar wäre eine gleichzeitige Verkehrsberuhigung der Große Straße zwischen Alter Pyer Kirchweg und Hollager Straße. Weiter vorstellbar wäre auch die Schaffung von gut zu erreichenden Parkflächen auf dem Ruinengrundstück Große Straße / Francksmannstraße, In wie weit sich die Ortskernsanierung umsetzen lässt, bleibt den städtebaulichen Planern überlassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Maßnahmenkonzepte werden im Zuge der weiteren Planungen zu der Sanierungsmaßnahme erarbeitet (z.B. Rahmenpläne über die künftige Bebauung und Nutzung von Bereichen, freiraumgestalterische Konzepte und Verkehrskonzepte etc.), und müssen durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst beschlossen werden.</p> <p>Hinsichtlich der hier vorgeschlagenen Maßnahmen ist anzuführen, dass gegenwärtig im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch ein Verkehrsentwicklungsplan in Bearbeitung ist, in dem die gegenwärtige und künftige Verkehrssituation analysiert und Maßnahmen und Lösungskonzepte hinsichtlich der künftigen Verkehrsführung erarbeitet werden. Die Ergebnisse fließen in die o.a. Rahmenplanung ein. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren.</p>

18. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice (vom 10.06.2008)	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.05.2008 und teilen Ihnen mit, dass die RWE Westfalen-Weser-Ems AG in dem im beigelegten Plan dargestellten Untersuchungsgebiet eine Erdgas-Hochdruckleitung, ein umfangreiches 10-kV- und Niederspannungs-Erdkabelnetz sowie ein Mittelspannungs-Erdgasnetz betreibt.</p> <p>Über den weiteren Verlauf der "Vorbereitenden Untersuchungen" zur Realisierung der angestrebten Sanierungsmaßnahme bitten wir Sie, uns auf dem Laufenden zu</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren. Sollten bauliche Maßnahmen im Bereich bestehender Versorgungsleitungen oder -anlagen geplant oder erforderlich werden, wird RWE an der Ausführungsplanung beteiligt. Im Zuge der Aufstellung von Rahmenplänen oder verbindlichen Bauleitplänen werden die Hinweise bezüglich den Anforderungen an bauliche Maßnahmen in der Nähe der Versorgungseinrichtungen in die</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	
<p align="center">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p align="center">Abwägungsvorschlag</p>	


<p>halten.</p> <p>Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Bereich der Versorgungseinrichtungen müssen in Handschachtung ausgeführt werden. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den auszuführenden Baumaßnahmen und unseren Anlagenteilen im Zusammenhang stehen. Wir bitten Sie diesbezüglich zu veranlassen, dass sich die Bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserer Netzplanung in Bramsche Telefon 05461/9347-1631, in Verbindung setzen, damit diesen der Verlauf der Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit angezeigt werden kann.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p>	<p>Begründungen oder textlichen Erläuterungen aufgenommen. Ebenso wird auf die Pflicht der Abstimmung der Maßnahmen mit der zuständigen Stelle in Bramsche hingewiesen werden.</p>
---	---

<p>19. Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland (vom 29.05.2008)</p>	
<p>Raumbeanspruchende Maßnahmen des Landes Niedersachsen innerhalb der Grenzen des o.g. Planungsbereiches sind mir bis heute nicht bekannt geworden. Aus diesem Grund werden von mir hinsichtlich der Interessen des Landes Niedersachsen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Bezüglich der Belange des Bundes werden Ihnen eventuelle Anregungen oder Bedenken, auch soweit meine Mitwirkung erforderlich ist, über die jeweils zuständigen Liegenschaftsverwaltungen mitgeteilt.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme. Von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen wurden ebenfalls keine Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme vorgetragen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung	
hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB	Bearbeitung: 2008-10-29	
Belang/Anregung/Inhalt	Abwägungsvorschlag	


20. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (vom 10.06.2008)	
Sehr geehrte Damen und Herren, unter Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen werden gegen die o.g. Sanierungsmaßnahme keine Bedenken erhoben. Empfehlungen auf erforderliche Untersuchungen bzw. Gutachten im Hinblick auf die Umweltbelange (Gewerbelärm/-gerüche) werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück nicht vorgeschlagen.	Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme bestehen nicht. Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme. Weitergehende Gutachten und Untersuchungen werden eventuell erforderlich, falls Bebauungspläne zur Durchführung der Sanierungsziele aufgestellt werden müssen. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt wird im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Behördenbeteiligung an der Aufstellung von Bebauungsplänen beteiligt.

21. Stadt Osnabrück (vom 17.06.2008)	
Sehr geehrte Damen und Herren, Für die Zusendung der Unterlagen zur Vorbereitung der o. g. städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Ortskern der Gemeinde Wallenhorst bedanke ich mich, Die Stadt Osnabrück nimmt das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Ortsmitte Wallenhorst mit Interesse zur Kenntnis. Das Leitbild der "starken Ortsmitte" soll neben Stadtmarketing, Leerstandmanagement und Aufwertung des öffentlichen Raumes auch durch die Ansiedlung zusätzlicher Versorgungsangebote (u. a. von Einzelhandelseinrichtungen) erreicht werden. Hingewiesen wird in dem Zusammenhang auf ein in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten, dessen Ergebnisse allerdings noch nicht vorliegen. Die Stadt Osnabrück geht davon aus, dass in die weitere Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung auch im Ortskern der Gemeinde Wallenhorst die landesplanungs- und raumordnungspolitischen Ziele und Grundsätze einer zentrenhierarchischen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der	Das Einzelhandelsgutachten ist nunmehr abgeschlossen und liegt der Gemeinde Wallenhorst mittlerweile vor. Das Einzelhandelsgutachten entspricht den allgemein anerkannten Anforderungen und berücksichtigt in seinen Betrachtungen und Empfehlungen die landesplanungs- und raumordnungspolitischen Ziele und Grundsätze einer zentrenhierarchischen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Klassifizierung nach Grund-, Mittel-, und Oberzentren im Sinne des Kongruenzgebotes. Es ist beabsichtigt den Beschluss des Rates der Gemeinde Wallenhorst herbeizuführen, dass das Konzept als Leitlinie für die Bewertung und Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen im Gemeindegebiet im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB angewendet werden soll. Zudem sollen die vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche und die vorgeschlagene „Wallenhorster

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>	

<p>Klassifizierung nach Grund-, Mittel-, und Oberzentren im Sinne des Kongruenzgebotes (LROP 2008) einfließen werden. Weitere Anregungen werden seitens der Stadt Osnabrück nicht vorgetragen.</p>	<p>Sortimentsliste als Grundlage für künftige Festsetzungen in Bebauungsplänen beschlossen werden. Die Sanierungsziele entsprechen den inhaltlichen Empfehlungen des Gutachtens (s. textliche Erläuterungen der VU). Die Empfehlungen des Gutachtens und damit die Anforderungen der landesplanungs- und raumordnungspolitischen Ziele und Grundsätze werden auch im Rahmen der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Zuge der noch anstehenden Planungsschritte für die Entwicklung und Aktivierung des Zentrums weiter beachtet und umgesetzt.</p>
--	---

<p>22. Stadt- und Kreisarchäologie Stadt Osnabrück (vom 16.05.2008)</p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken: Im südwestlichen Bereich des Sanierungsgebiets, und zwar im Umfeld der geraden Hausnummern 6-18 der Straße „Zum Sportplatz“, befanden sich bis kurz nach dem Zweiten Weltkrieg mehrere vorgeschichtliche Grabhügel. Obertägig nicht mehr sichtbare Reste dieser Grabanlagen oder die von früher nicht erkannten Hügelgräbern können sich hier unter Bodenniveau erhalten haben. Bei jeglichen Erdeingriffen um diesem Bereich müssen vorab die überplanten Flächen archäologisch untersucht werden (archäologische Ausgrabung, ggf. durch geeignete Sondageschnitte). Sollten dabei Bodenfunde bzw. archäologische Befunde zutage treten, so müssen diese vollständig ausgegraben und fachgerecht dokumentiert werden. Die für die genannten Maßnahmen anfallenden Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden, sondern müssen vom Veranlasser der Grabungen (Planungsträger) übernommen werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück) soll daher in die weiteren Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.</p>	<p>Es handelt sich hierbei um die zentrale Sportanlage Wallenhorst, die nördlich der benannten Wohnhausreihe liegt.</p> <p>Diesbezügliche Hinweise werden in die VU bzw. bei Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für den Ortskern Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB 	<p>Anmerkung: Diese Abwägungsvorlage wird der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beigelegt. Die Abwägung wird somit Bestandteil des Beschlusses der Sanierungssatzung</p> <p>Bearbeitung:2008-10-29</p>	
<p>hier: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>	
<p style="text-align: center;">Belang/Anregung/Inhalt</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>	

<p>23. Stadtwerke Osnabrück (vom 30.05.2008)</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Grundsätzlich bestehen unsererseits gegen die Vorbereitung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen keine Bedenken. In dem Planungsgebiet unterhalten wir Telekommunikationsleitungen, die überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegbereichen) liegen. Sofern Änderungen in den öffentlichen Bereichen geplant sind, bitten wir um frühzeitige Beteiligung.</p>	<p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen zu der geplanten Sanierungsmaßnahme vorgebracht. Keine Folgerungen für die geplante Sanierungsmaßnahme. Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Osnabrück werden im Zuge der weiteren konkretisierenden Planungen, die den öffentlichen Raum betreffen, frühzeitig beteiligt.</p>