



Gemeinde Salzbergen

Landkreis Emsland

Gemeinde Salzbergen

Salzbergen, 17.11.2021

Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung, Bau & Ordnung

Beschlussvorlage Aktenzeichen: 621-60.11	Vorlagennummer.: BV/268/2021 Sachbearbeiter/in: Christoph Berning			
Ortskernsanierung hier: Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU)				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	Reihenfolge
Ausschuss für Gemeindeentwicklung	25.11.2021	öffentlich	Vorberatung	1
Verwaltungsausschuss	14.12.2021	nicht öffentlich	Vorberatung	2
Rat	16.12.2021	öffentlich	Entscheidung	2

Darlegung des Sachverhaltes:

Im August 2015 wurde das Sanierungsgebiet „Salzbergen Ortskern“ der Gemeinde Salzbergen in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen und nach der Neustrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 in das neue Förderprogramm „Lebendige Zentren“ überführt. Ziele der laufenden Gesamtmaßnahme sind u.a. die Verbesserung des Flächenangebots für Fußgänger und Radfahrer, die Beseitigung von Gewerbeleerständen, eine Verkehrsberuhigung sowie eine barrierefreie Neu- und Umgestaltung der Verkehrsräume im Ortskern.

Die Gemeinde Salzbergen beabsichtigt nunmehr das bestehende Sanierungsgebiet im Nordwesten, um eine Fläche von ca. 3,4 ha zu erweitern und in die laufende Gesamtmaßnahme mit einzubinden. Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet an und liegt im Wesentlichen zwischen den Flurstücken 172/4 sowie 201/5 und dem Hügelweg nebst den angrenzenden Grundstücken. Eine entsprechende Kartierung ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Anlass der geplanten Gebietserweiterung ist die sich abzeichnende Verlagerung wichtiger Zentrumsfunktionen in den nördlichen Teil des Ortskerns. Zu den Treibern der Fokusverlagerung des Ortskerns zählen die Planungen zur weiteren Entwicklung des Geländes am heutigen Feuerwehrmuseum sowie der Flächen südlich des Friedhofes. Aus diesen Entwicklungen resultieren neue Ansprüche an das umliegende Gebiet des Ortskerns, darunter der Umgang mit einem erhöhten Parkdruck, der Bedarf nach Anpassungen von Straßen und Gebäuden. Parallel dazu steigern im potentiellen Erweiterungsgebiet Missstände und Umstrukturierungsbedarfe den Entwicklungsbedarf dieses Gebietes.

Die Vorbereitung einer Sanierung beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Mit dem Beschluss der Gemeinde wird das förmliche Verfahren der Sanierung, beginnend mit den vorbereitenden Untersuchungen, eingeleitet.

Der Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen und die damit erfolgte Festlegung eines Untersuchungsgebietes setzt Kenntnisse der Gemeinde über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus. In den Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Missstände und Defizite detailliert untersucht werden. Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich um nachzuweisen, dass städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorhanden sind und sich weiter verstärken könnten.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchzuführen.

Weiterhin ist über die Abgrenzung des Sanierungsgebietsvorschlages zu beraten.

Zur Rechtswirksamkeit des Beschlusses:

Der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn des 1. Abschnitts des gesetzlich geregelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderregelungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen und zu veranlassen.
2. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Gemeinde die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
3. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Gemeinde entstehen.
4. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
5. Weiterhin können beabsichtigte Vorhaben und Grundstücksteilungen nach § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 zurückgestellt werden.
6. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB.

Stellungnahme der Kämmerei:

Die Finanzierung ist über das Städtebauförderungsprogramm geplant. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2022 eingeplant.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Gemeinde Salzbergen beschließt das Sanierungsgebiet „Salzbergen - Ortskern“ wie vorgetragen zu erweitern und die dazu erforderliche Genehmigung beim Land Niedersachsen zu beantragen. Hierfür wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB der Beginn einer vorbereitenden Untersuchung beschlossen. Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist in der anliegenden Karte dargestellt, diese ist Bestandteil des Beschlusses.