

# **STADT BAD IBURG**

Landkreis Osnabrück

## **Vorbereitende Untersuchungen**

### **zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Gewerbeflächen Am Bahnhof“**



September 2013

**Abschlussbericht**

Bearbeitet durch:



Geschäftsstelle Osnabrück  
Kamp 1c  
49074 Osnabrück

**Katrin Fritz**

Fon 0541 - 20 23 94 52  
Fax 0541 - 27107  
KFritz@baubeconstadtsanierung.de

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

**Annette Weber**

Fon 05407 – 880 - 64  
Fax 05407 – 880 - 88  
a.weber@ingenieurplanung.de

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit

**Stadt Bad Iburg**

Ansprechpartner:  
**Andreas Pues**  
Bauen, Planen, Umwelt

Fon 05403 – 404 - 31  
Fax 05403 – 404 - 99  
[www.badiburg.de](http://www.badiburg.de)

Bearbeitet:

Wallenhorst / Osnabrück, 2013-09-16

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen / Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Problembeschreibung / Städtebauliche Defizite</b> .....	<b>7</b>
3.1	Störende Nutzungen, Leerstände, etc. ....	7
3.2	Verkehr .....	13
<b>4</b>	<b>Einbindung des Untersuchungsgebietes in parallele Planungen</b> .....	<b>14</b>
4.1	Masterplan Schlosspark Bad Iburg.....	14
4.2	Umbau der Bundesstraße 51 in Bad Iburg .....	15
4.3	Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ .....	16
4.4	Private Baumaßnahme Geschäftshaus Münsterstraße / Bielefelder Straße .....	17
4.5	Abgrenzung Masterplan – geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes .....	18
<b>5</b>	<b>Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>19</b>
5.1	Flächennutzungsplan .....	19
5.2	Bebauungspläne .....	20
5.3	Baudenkmale .....	21
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele / Leitbild</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen und Projekte</b> .....	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>25</b>
8.1	Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	25
8.2	Erläuterung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	26
8.2.1	Kosten (nur grobe Einschätzung) .....	26
8.2.2	Einnahmen .....	26
8.2.3	Öffentliche und private Maßnahmen .....	27
8.2.4	Finanzierungsrahmen.....	27
<b>9</b>	<b>Abgrenzung des Satzungsbereiches zur Erweiterung</b> .....	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Weitere Planungsschritte</b> .....	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>29</b>
11.1	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	29
11.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	32
11.3	Presseartikel .....	39
<b>12</b>	<b>Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht</b> .....	<b>41</b>
12.1	Auswahl des Sanierungsverfahrens .....	41
12.2	Sanierungsmanagement .....	42
12.3	Sozialplan .....	43
<b>13</b>	<b>Begründung zur förmlichen Festlegung</b> .....	<b>43</b>

## 1 Vorbemerkungen / Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Iburg führt zurzeit im Rahmen der Städtebauförderung die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Gewerbe- und Industriebereichs nördlich des Bahnhofs im Übergang zur Innenstadt durch. Die Sanierungsmaßnahme wird gefördert über die Programmkomponente „Stadtumbau West“.

Die Maßnahme befindet sich in der Umsetzung: Die Erneuerung mangelhafter Erschließungsstraßen ist in der Planung, ein teilweiser Ausbau wurde umgesetzt, private Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen befinden sich teils in der Umsetzung, teils in der Planungsphase. Der mit Hilfe der Städtebauförderung angestrebte Investitionsschub ist deutlich erkennbar.

Parallel zur Sanierung der Gewerbe- und Industriefläche am Bahnhof erfolgt derzeit die Umgestaltung des Kur-/Schlossparkes unterhalb des Bad Iburger Schlosses. Zur Umgestaltung wurde ein Masterplan erstellt, auf dessen Grundlage inzwischen eine Förderung der Modernisierungsmaßnahmen durch Landesmittel bewilligt wurde. Auch der Schlossberg unterhalb des Schlosses Bad Iburg, das im Eigentum des Landes Niedersachsen liegt, wird aktuell umfassend saniert mit Förderung durch das Landwirtschaftsministerium – im Förderungsbereich „Gartenhorizonte“.

Der umfangreiche Baumbestand wurde durchgeforstet, umlaufende Fußwege werden instand gesetzt, der Schlossberg wird in das Gesamtkonzept der Schlossparkgestaltung eingebunden.

Bad Iburg wird stark beeinflusst durch die den Ort durchlaufende Bundesstraße B 51, diese Bundesstraße tangiert/umläuft zunächst den gesamten Kur-/Schlosspark mit Schlosswiese, Charlottensee, Schlossmühle und Parkplatzanlage und grenzt dann im südlichen Anschluss an das Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ an. Diese Bundesstraße wird derzeit innerhalb der Ortsdurchfahrt Bad Iburg umfassend saniert mit Ausbau von Knotenpunkten zu Kreisverkehrsplätzen und neuen straßenbegleitenden Radwegen.

Im Zusammenhang und in Folge dieser nun begonnenen umfassenden Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten im Bereich Kur-/Schlosspark / B 51 und weiteren Umbauten im Kurbereich des „staatlich anerkannten Kneipp-Kurortes“ wurde Bad Iburg vorgeschlagen für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2018.

Zwischen dem Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ und dem als Schlosspark bezeichneten Kurpark liegt nun noch eine etwa 2,1 ha große bebaute Fläche, die gravierende städtebauliche Mängel aufweist. In dieser Fläche liegt zudem der bedeutende Verkehrsknoten abknickende Vorfahrtstraße B 51 Charlottenburger Straße, mit der in den Ortskern führenden Münsterstraße und hieran angeschlossen die Bielefelder Straße Richtung Ortsteil Glane.

Dieser vorgenannte Verkehrsknoten bildet derzeit die nördliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Dieses etwa 2,1 ha große Gebiet am Fuße des Kur- und Schlossparkes am südlichen Eingang in das historische Stadtzentrum von Bad Iburg wirkt sich negativ auf das gesamte Stadtbild und dessen Umfeld aus und die Stadt sieht hier die Notwendigkeit, im Zusammenhang mit den im Umfeld begonnenen Sanierungsmaßnahmen diese Fläche nun ebenfalls kurzfristig zu sanieren und in das Gesamtkonzept Umgestaltung Gewerbeflächen „Am Bahnhof“, Umgestaltung der Hauptverkehrsstraße B 51 und Schlosspark einzufügen.

Deshalb wird hiermit das Ziel verfolgt und die Notwendigkeit gesehen, diesen Bereich in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ einzubeziehen.

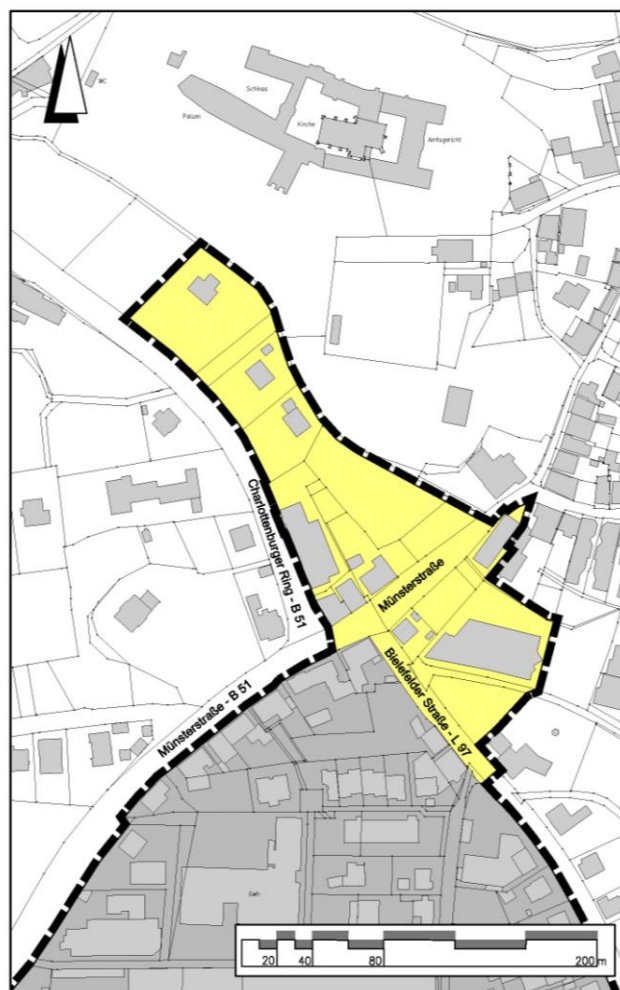
Nachfolgend werden die städtebaulichen Probleme und Missstände in dem geplanten Erweiterungsbereich dargestellt, um zu verdeutlichen, dass hier aufgrund ebenfalls brachgefallener Nutzungen, städtebaulich ungeordneter Flächen mit mangelnder Erschließung und tlw. vorhandenen Leerständen vergleichbare Rahmenbedingungen wie im bereits in der Durchführung befindlichen Sanierungsgebiet vor Beginn der Maßnahme dort vorliegen.

Die aktuelle Bestandssituation wurde fotografisch dokumentiert und wird in diesem Bericht wiedergegeben.

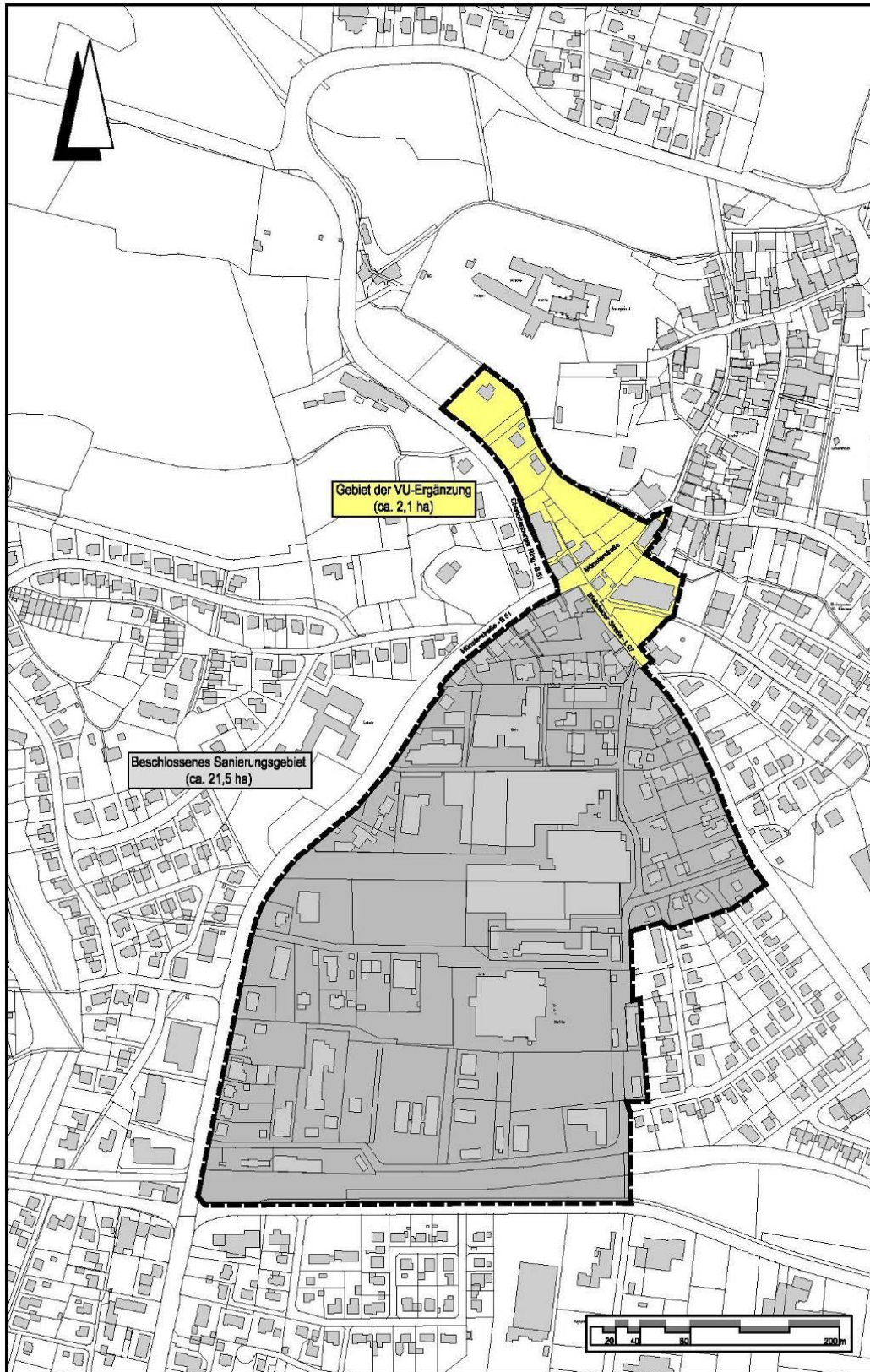
Darin wird aufgezeigt, dass hier Rahmenbedingungen vorliegen, die die Voraussetzungen der Programmkomponente „Stadtumbau West“ rechtfertigen, mit dem Ziel einer Erweiterung des Sanierungsgebietes auf Grundlage einer noch zu erarbeitenden und durchzuführenden Ergänzung der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen.

## 2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das geplante Erweiterungsbereich umfasst einen Bereich nördlich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Am Bahnhof“ in der Größe von 2,1 ha.



Erweiterungsbereich



Erweiterungsbereich im Verhältnis zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

### 3 Problembeschreibung / Städtebauliche Defizite

#### 3.1 Störende Nutzungen, Leerstände, etc.

Am **Charlottenburger Ring**, B 51, steht das Gebäude **Nr. 41**, ein ehemaliges Wohnhaus mit späterem Anbau eines Geschäftshauses/Lebensmittelmarktes seit ca. 15 Jahren leer. Dieses Gebäude steht an einem verkehrlich neuralgischen Punkt, sodass hier eine Nachnutzung als Geschäftsfläche nicht stattgefunden hat. Die Zufahrt zum Parkplatz wird beeinflusst durch die hohe Verkehrsbelastung auf der B 51. Im Zusammenhang mit der Nähe der abknickenden Vorfahrt der B 51 Richtung Süden ist hier eine kundenfreundliche Anbindung nicht gegeben. Inzwischen ist die Bausubstanz in derart schlechtem Zustand, dass eine Sanierung offensichtlich wirtschaftlich nicht darstellbar ist.



*Charlottenburger Ring 41, ehemaliges Wohnhaus, derzeit Übergangsnutzung Bordell*



*Anbau ca. 1992 für Lebensmittelmarkt, nach wenigen Jahren Leerstand*



**Geschäftseingang**



**Abgang zur Tiefgarage**



**Ansicht vom Parkplatz, Zufahrt Tiefgarage**



**Tiefgarage**





Das Gebäude **Charlottenburger Straße 43** grenzt unmittelbar an die Verkehrsfläche an. Es wurde um den eingeschossigen Anbau erweitert in gestalterischer Abstimmung mit dem benachbarten Geschäftshaus Nr. 41. Im Erdgeschoss sind ein Internetcafe und eine Spielothek eingerichtet. Die Bausubstanz entspricht nicht den heutigen Ansprüchen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 51 einschließlich einer neuen verkehrsgerechten Anbindung der Münsterstraße ist hier eine bauliche Neuordnung auf dem Eckgrundstück notwendig. Mit dem Umbau der Straße entsteht Bedarf zusätzlicher Verkehrsfläche, sodass die Bebauung hier zurückgenommen werden muss.



**Eckgebäude Charlottenburger Ring 43 / daran angebaut Münster Straße 8**



**Eckgebäude Charlottenburger Ring 43, Videothek, Internetcafe Wohnen im OG, abknickende Vorfahrt der B 51 und Einmündung Münsterstraße**

Im Einmündungsbereich Münsterstraße/Bielefelder Straße befindet sich dieses Wohn- und Geschäftsgebäude **Münsterstraße 9**, das sanierungsbedürftig ist. Die Geschäftsräume stehen seit Jahren leer, die Ausstellungsfläche wurde vom gegenüber liegenden Fahrradladen genutzt. Inzwischen wurden die Wohnung und die Ausstellungsflächen geräumt,



**Wohn- und Geschäftshaus Münsterstr. 9, Vordergrund Bielefelder Straße, links Münsterstraße**

Dieses Gebäude **Münsterstraße 9** grenzt unmittelbar an die Bielefelder Straße an und steht einem verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung Bielefelder Straße/ Münsterstraße im Wege. Für dieses Grundstück besteht unter Einbezug der Nachbargrundstücke ein Bebauungskonzept zur Erweiterung des Mühlentorzentrums.



**Rechts Wohn- und Geschäftshaus Münsterstraße 9, im Vordergrund Bielefelder Straße, Blick Richtung Anbindung Münsterstraße**

Zwischen der Bebauung am Charlottenburger Ring/Münsterstraße und dem Kohlbach am Fuß des Schlossberges befindet sich eine größere Freifläche, die im Privatbesitz ist. Der Parkplatz ist privat angelegt und gebührenpflichtig der Öffentlichkeit zugänglich. Dahinter liegt der Mühlenteich, der ursprünglich eine größere Fläche hatte, der Mühlenteich wurde teilweise verfüllt und die Freiflächen werden derzeit kleingärtnerisch genutzt. Im Zusammenhang mit der notwendigen Sanierung der Bauflächen entlang des Charlottenburger Rings bedarf diese Fläche einer Einbindung in das Gesamtkonzept der Neugestaltung der Freiflächen im Schlossumfeld, da diese Flächen eine Verknüpfung als Bindeglied zwischen dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, dem Schlossumfeld und der Innenstadt darstellen.



**Privater Parkplatz an der Münsterstraße, im Vordergrund Grenze zum „Kohlbach“**



**Privater Parkplatz an der Münsterstraße,**



**im Hintergrund der Schlossberg**



**Hinter dem Parkplatz am „Kohlbach“ Freifläche mit Nebenanlagen für Kleintierhaltung, rechts vom Kohlbach Fußweg zum Schlosspark in Sanierung**



**Hinter dem Parkplatz am „Kohlbach“ Freifläche mit Teilverfüllung des Mühlenteiches**

Am Charlottenburger Ring liegen zurückgesetzt auf den Grundstücken 3 Privathäuser mit großen Gärten, die Wohngebäude sind in relativ guten Zustand, die Abgrenzung entlang des Kolbachs zum Kur/Schlosspark erfordert eine gestalterische Aufwertung.



**Rückseite eines Privatgrundstückes „Charlottenburger Ring 35“ am Kolbach unterhalb des Schlossberges**



### 3.2 Verkehr

Das Erweiterungsgebiet ist geprägt durch die tangierende Bundesstraße 51 mit der abknickenden Straßenführung Richtung Münster. Der Linksabbieger führt in das Ortszentrum. Radwege entlang der Bundesstraße sind nicht vorhanden.

Es ergibt sich häufig ein Rückstau für den abbiegenden Verkehr und für den einmündenden Verkehr aus der Münsterstraße aufgrund der Verkehrsdichte auf der Bundesstraße.

Die Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich werden durch die Bebauung eingegrenzt, ein Ausbau von straßenbegleitenden Geh- und Radwegen und gleichzeitiger Aufwertung der Fahrstraßen erfordert ein Zurücktreten der Bebauung östlich des Charlottenburger Rings.



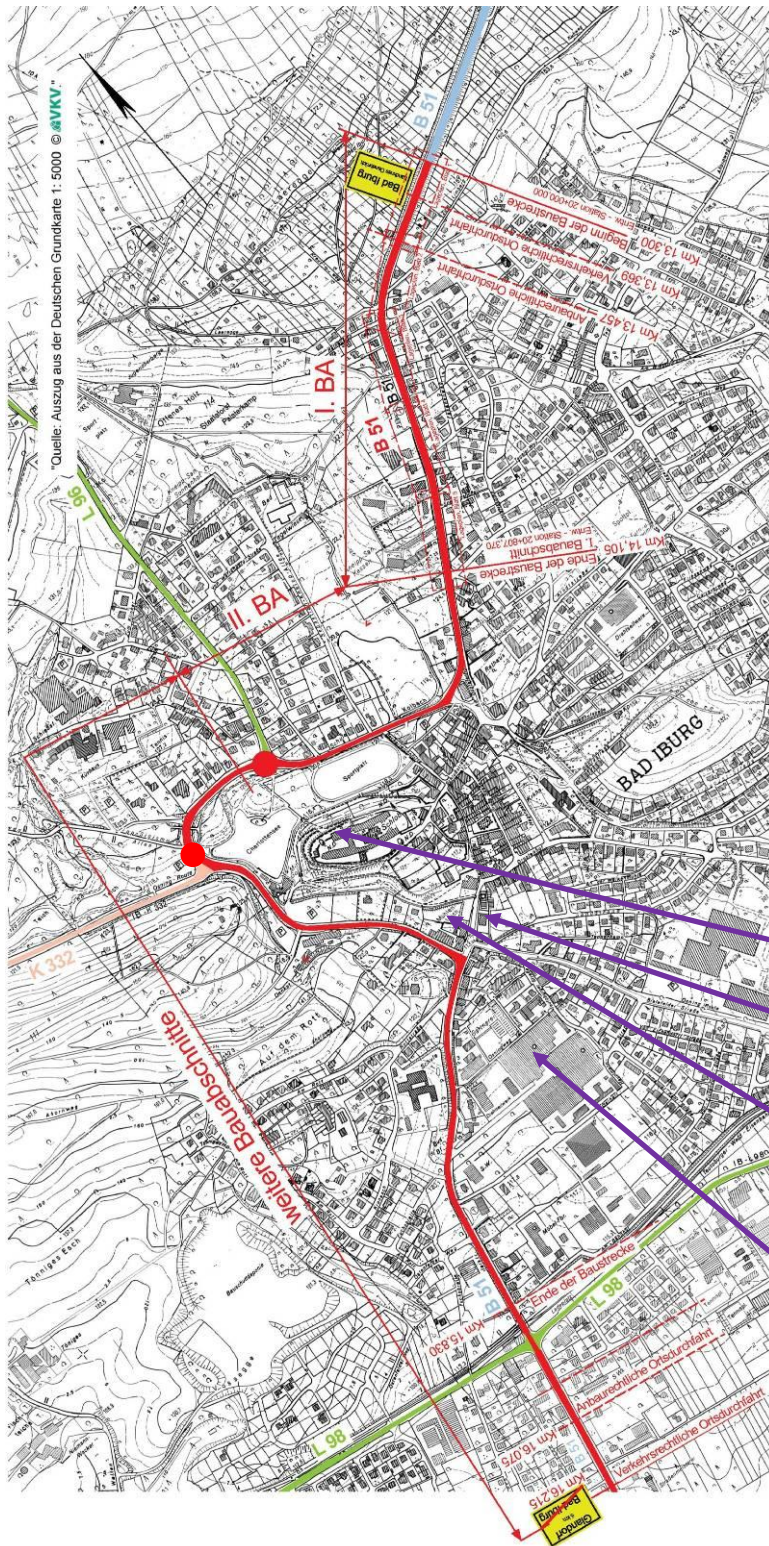
*Charlottenburger Ring vor der 90°Kurve nach Münster, links Anbindung Münsterstraße*



*Münsterstraße, links Anbindung Bielefelder Straße, geradeaus Anbindung an B 51*



## 4.2 Umbau der Bundesstraße 51 in Bad Iburg



Im Zuge der Bundesstraße 51 hat der verkehrsgerechte Umbau der Ortsdurchfahrt Bad Iburg (Landkreis Osnabrück) begonnen. Die Umgestaltung soll insbesondere die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer erhöhen sowie die Anlage von neuen, zurzeit nicht vorhandenen beidseitigen Radverkehrsanlagen ermöglichen.

Ziel ist es, den Straßenraum so zu gestalten, dass die Anlage von beidseitigen Gehwegen und Radverkehrsanlagen mit sicheren Überquerungsmöglichkeiten der Fahrbahn realisiert werden kann. Durch die dabei geplante Fahrbahneinengung und die Anlage von neuen straßenbegleitenden Grünstreifen mit Bäumen soll eine Verbesserung des Ortsbildes und eine Reduzierung der Geschwindigkeit in der Ortsmitte erzielt werden.

Schloss und Schlosspark

Private Baumaßnahme Geschäftshaus

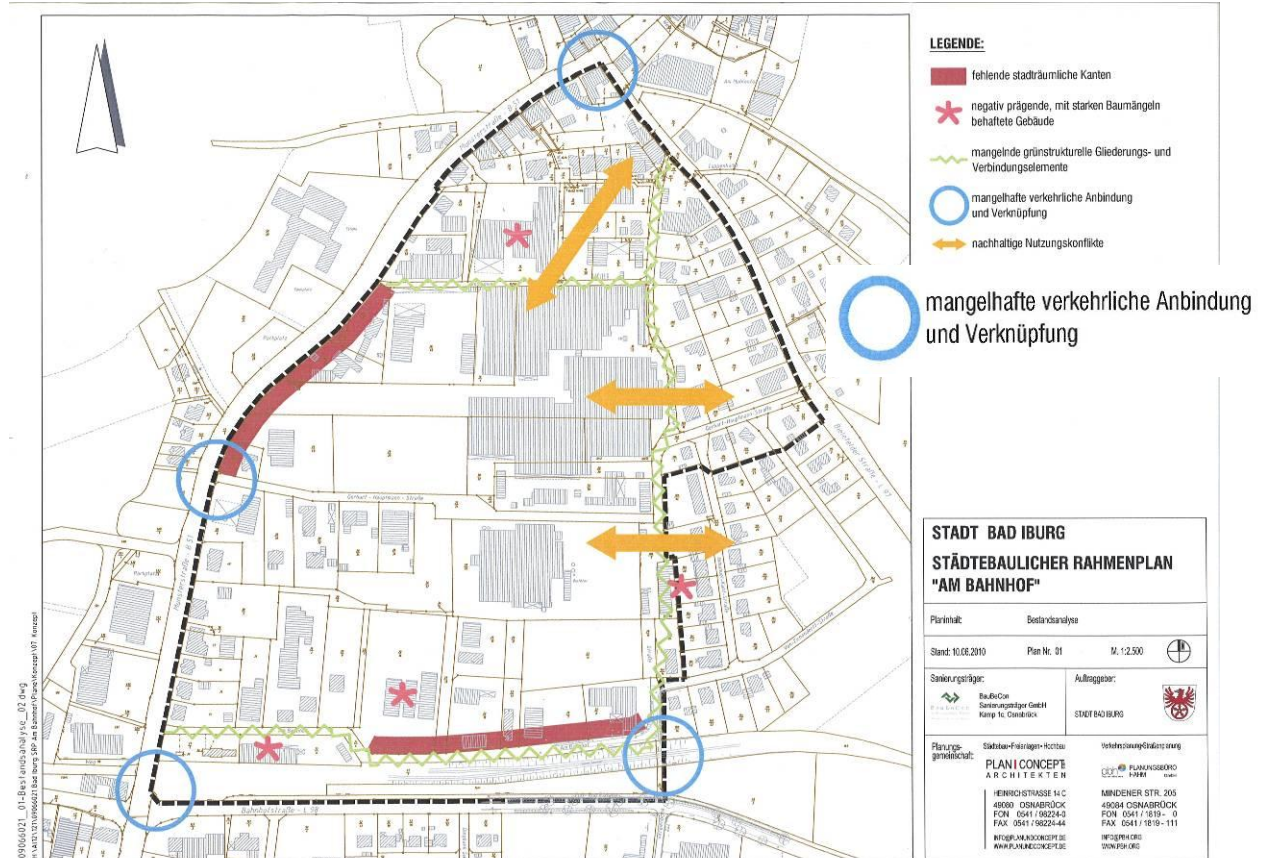
Erweiterungsfläche Sanierungsgebiet

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“

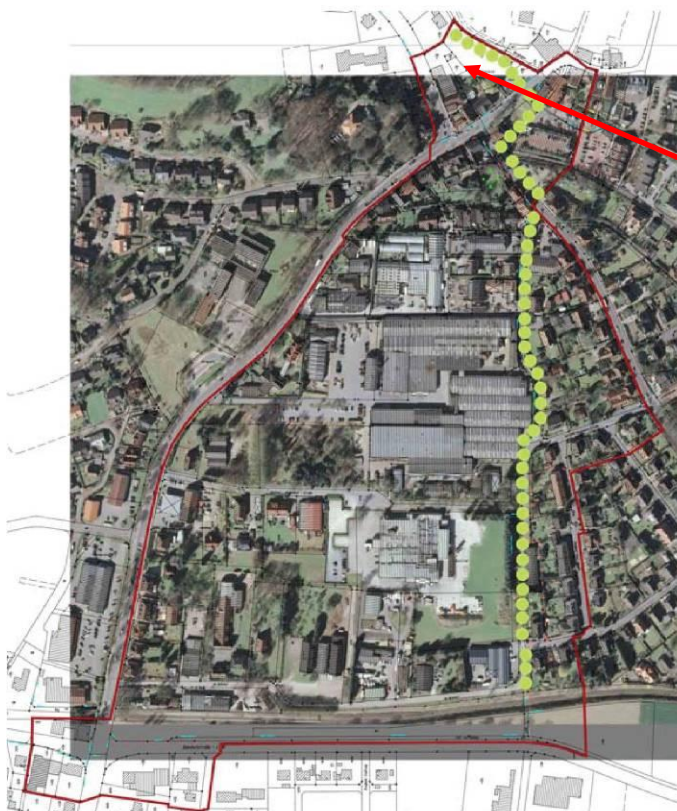
Karte und Text Quelle: Homepage Stadt Bad Iburg mit Ergänzung IPW

### 4.3 Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“

Städtebaulicher Rahmenplan (Planauszüge: Planconzept/Planungsbüro Hahm, Osnabrück)



#### Geltungsbereich des Sanierungsgebietes und Bestandsanalyse



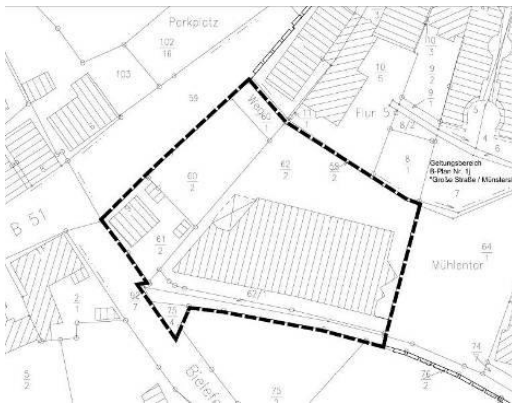
Eine Teilfläche des nun geplanten Erweiterungsgebietes zum Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ wurde bereits mit der Erstellung des Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet in die Konzeptplanung einbezogen, ohne dass diese Fläche im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einbezogen war.

Ziel soll die Verknüpfung von Sanierungsgebiet, Schlossbereich und Stadtzentrum sein.

#### Erweiterter Betrachtungsraum Plangebiet

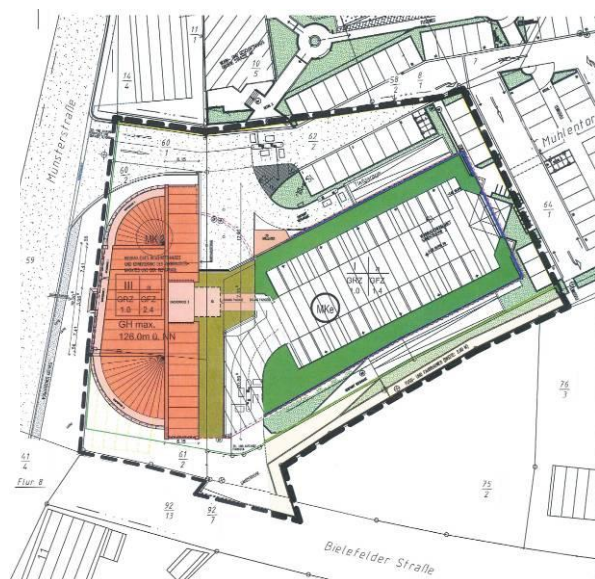


#### 4.4 Private Baumaßnahme Geschäftshaus Münsterstraße / Bielefelder Straße



Der Bebauungsplan Nr.1j „Große Straße / Münsterstraße“ wurde 1996 aufgestellt für die Entwicklung des „Mühlentorzentrums“ unter Einbezug vorhandener Baustrukturen an der Münsterstraße. Das Mühlentorzentrum südlich der Großen Straße wurde errichtet mit der Ansiedlung eines Versorgungsmarktes in der Tallage östlich der Münsterstraße. An der Münsterstraße waren derzeit noch zwei Gebäude im Bestand zu berücksichtigen, ein Gebäude wurde bereits vor einigen Jahren abgerissen, ein zweites nicht erhaltenswertes Gebäude Ecke Münsterstraße/Bielefelder Straße wurde geräumt und kann nun entfernt werden. Für die Neubebauung liegt derzeit ein Bauantrag vor. Es ist vorgesehen, ein dreigeschossiges Geschäftshaus zu bauen mit gleichzeitiger Erweiterung des bestehenden Versorgungsmarktes.

Wesentlicher Bestandteil dieser Neubebauung ist der Abbruch des Eckgebäudes Münsterstraße/Bielefelder Straße und die damit möglich werdende Umgestaltung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Münsterstraße/Bielefelder Straße. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr.1j „Große Straße / Münsterstraße“, als Satzung beschlossen am 13.10.2011, wurde eine erweiterte Verkehrsfläche auf dem Privatgrundstück festgesetzt. Mit dem Abbruch des Eckgebäudes und der nun zurücktretenden Neubebauung wird eine verkehrsgerechte Umgestaltung des Straßenraumes möglich.



**Planung Neubau in Ergänzung des Mühlentorzentrums, Quelle: Planungsbüro Heuer**

#### 4.5 Abgrenzung Masterplan – geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes



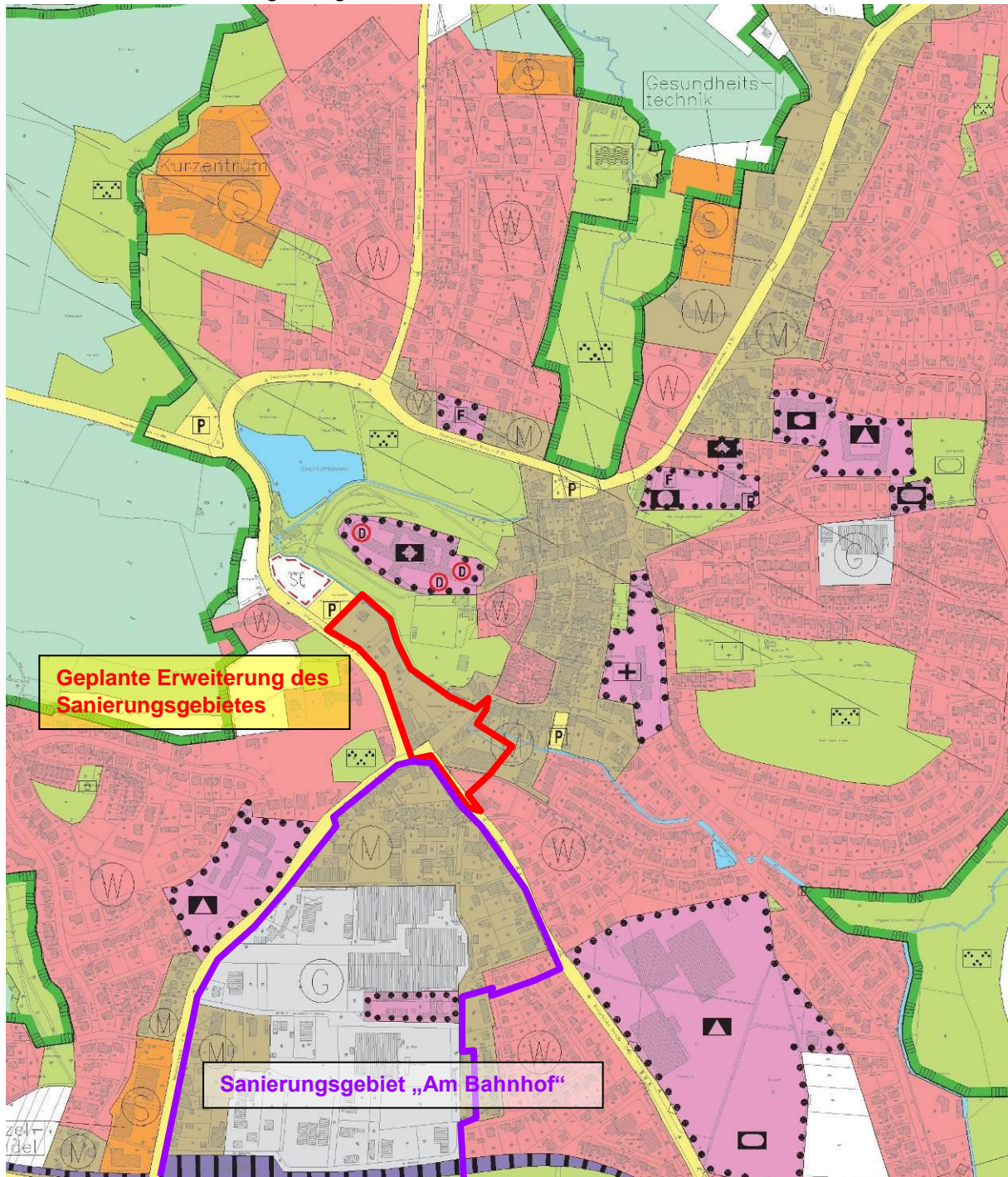
**Masterplan Junker + Kollegen, Fortschreibung Juni 2012, mit Nachtrag des Sanierungsgebietes und der vorgesehenen Erweiterung durch IPW**

Diese Abbildung verdeutlicht die Nahtfunktion des geplanten Erweiterungsgebietes des Sanierungsgebietes mit den geplanten bzw. in Durchführung befindlichen Maßnahmen im Bereich des Schlossumfeldes und im Übergang zum Stadtzentrum.

## 5 Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet

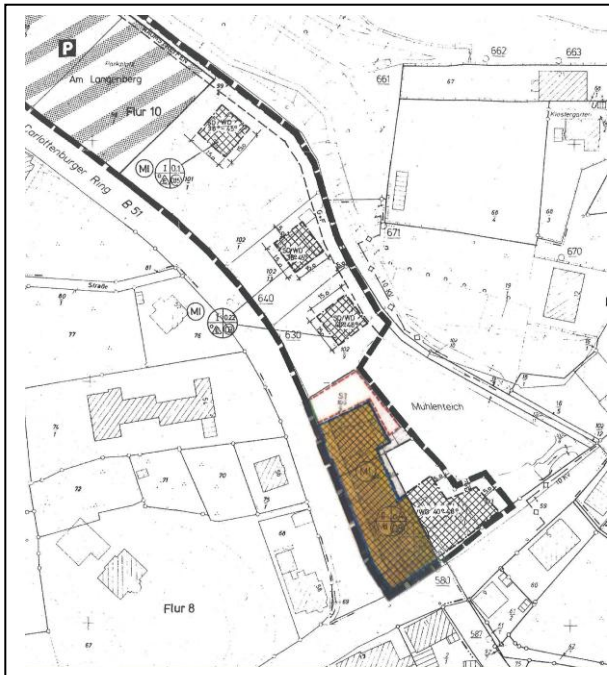
### 5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Iburg wird der Erweiterungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Bahnhof“ als gemischte Baufläche und teilweise als Haupterschließungsstraße dargestellt. Die Ansiedlung von Ergänzungsnutzungen in diesen Bereichen kann auf dieser Grundlage umgesetzt werden.

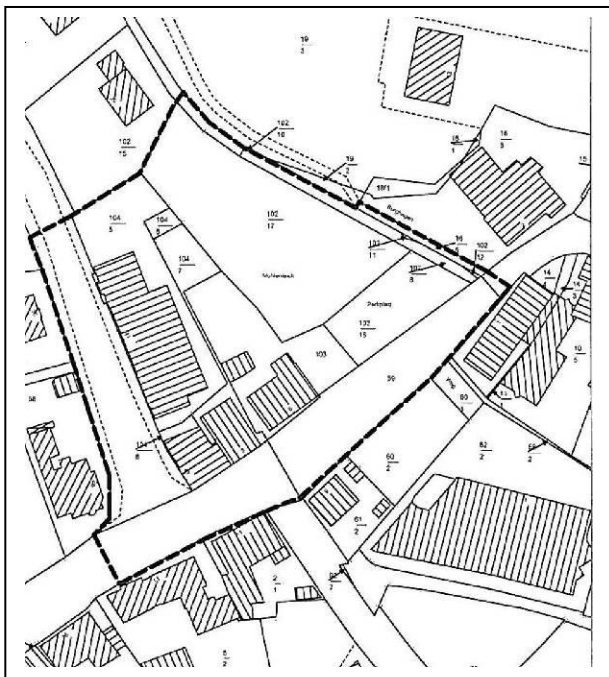


*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan*

## 5.2 Bebauungspläne



Innerhalb des Erweiterungsgebiets besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 G „Charlottenburger Ring“, aufgestellt 1986, eine Teilfläche wird mit der 2. Änderung (farbig) dieses Planes erfasst, aufgestellt 1991.

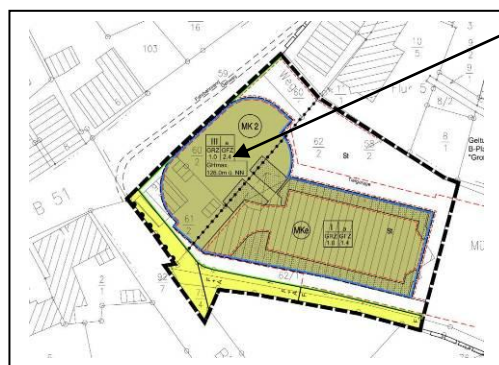


Für Teilflächen des Bebauungsplanes 1 G einschließlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung wurde am 14.12.2010 ein Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gefasst mit gleichzeitiger Erweiterung des Plangeltungsbereiches.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2010

Die 3. Änderung wurde noch nicht bearbeitet.

Planungsziel für diesen Bereich sind eine Verbesserung der städtebaulichen Situation (Leerstand von Gewerbefläche/Einzelhandel), Fragen der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Stärkung der Freiraumqualität und Straßenraumgestaltung



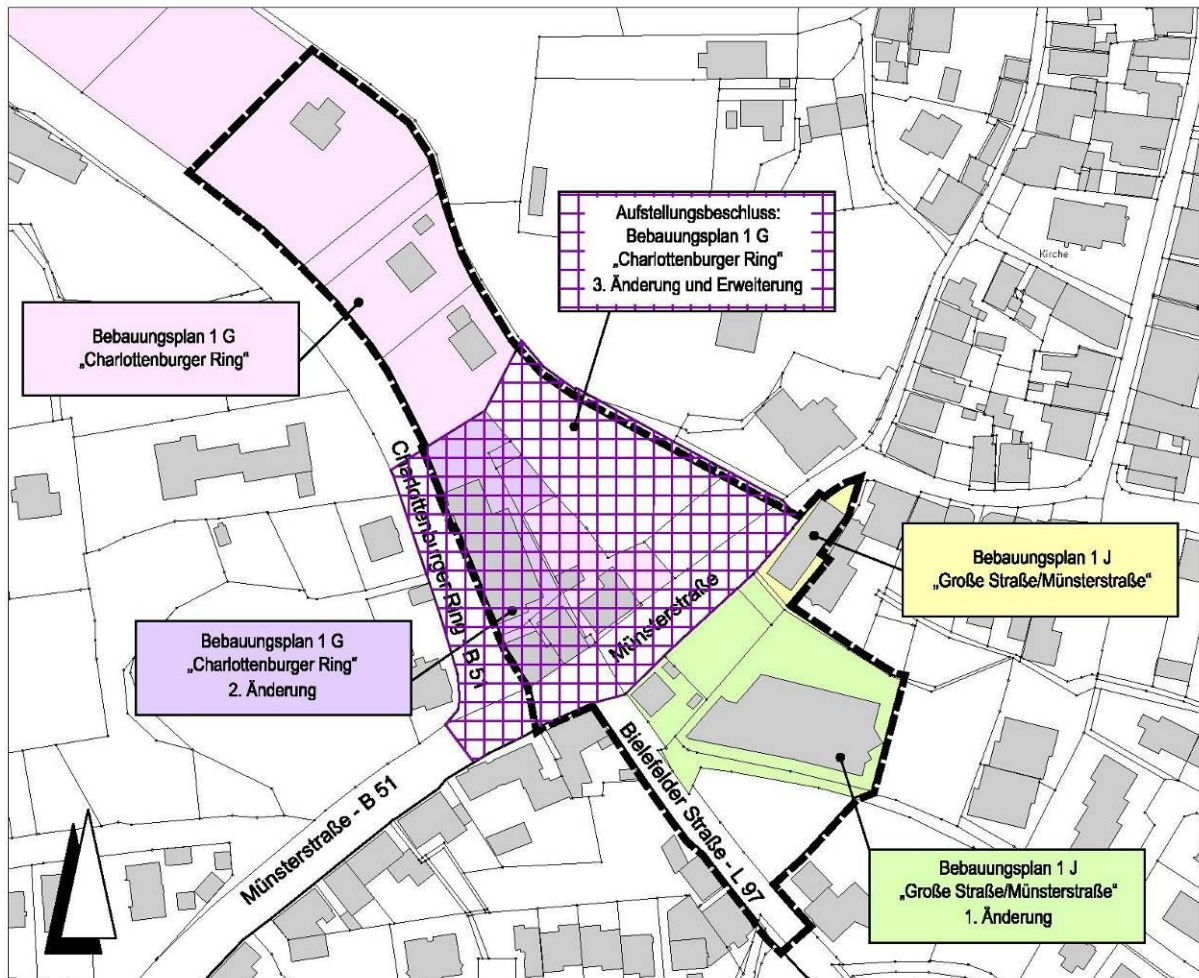
Für das Eckgrundstück Münsterstraße/Bielefelder Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 1 j „Große Straße / Münsterstraße“ in der 1. Änderung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.11.2011 gefasst.

Eine Teilfläche des Privatgrundstückes ist als Verkehrsfläche festgesetzt, um die Anbindung der Bielefelder Straße an die Münsterstraße verbessern zu können.

Siehe Erläuterung oben – private Baumaßnahme - .

Das Gebäude Münsterstraße 1 liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 j „Große Straße / Münsterstraße“.



**Übersichtsplan:  
Erweiterung des Sanierungsgebietes und Geltungsbereiche der Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan 1 G muss entsprechend der Sanierungsziele überarbeitet werden. Die Verkehrsflächen und die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zulässigen Nutzungen und Ausnutzungsziffern müssen den geänderten Zielsetzungen entsprechend angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1j „Große Straße /Münsterstraße“ wurde 2011 geändert unter Berücksichtigung des erforderlichen Umbaus der Einmündung Bielefelder Straße auf die Münsterstraße. Der Bedarf zusätzlicher Straßenfläche wurde bereits als Verkehrsfläche auf dem bisherigen Privatgrundstück festgesetzt.

### 5.3 Baudenkmale

Im Untersuchungsbereich unterliegen keine Gebäude dem Denkmalschutz

## 6 Städtebauliche Planungsziele / Leitbild

Der Erweiterungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Bahnhof“ soll als südliches „Entree“ zum zentralen Geschäftsbereich von Bad Iburg städtebaulich-gestalterisch und –funktional aufgewertet werden. Mit diesem Erweiterungsbereich wird ein flächiger Lückenschluss gefunden im Stadtraum zwischen den übrigen derzeit laufenden Modernisierungsarbeiten Schlosspark im Norden, Neubau eines Geschäftshauses östlich der Münsterstraße und Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ im Süden einschließlich des Umbaus der durch das Stadtgebiet führenden Bundesstraße 51.

Im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet im Süden und dem Kernbereich des Orts- und Geschäftszentrums im Norden sollen hier Ergänzungsnutzungen wie z.B. Läden, Büros, Dienstleistungen, etc. entwickelt werden. Die Sanierung des Gewerbegebietes mit der Programmkomponente „Stadtumbau West“ erfolgt unter dem Leitthema Gesundheitstechnik. An dieser Stelle im Übergang zwischen Gewerbegebiet, Ortszentrum und Kur-/Schlosspark bietet es sich an, insbesondere therapeutische Dienstleistungen, Einzelhandel für Gesundheitstechnik oder Sportartikel sowie Gastronomie anzusiedeln.

Aufgrund der dokumentierten städtebaulichen Missstände sind die Voraussetzungen der Programmkomponente „Stadtumbau West“ gegeben.

Durch Abbruch und Neubau von privaten Gebäuden sowie eine städtebauliche Neuordnung in Ergänzung schon geplanter Maßnahmen (siehe Erweiterung Mühlentorzentrum) können die vorhandenen funktionalen Missstände beseitigt werden.

Die Freiraumnutzung und -gestaltung soll im Übergang zum Kur-/ Schlosspark im Süden des Schlossberges in das Gesamtgestaltungskonzept eingebunden werden.

Ein weiteres wesentliches Ziel ist der Ausbau des Knotenpunktes Charlottenburger Straße /Münsterstraße/Bielefelder Straße, dieser ist im Verlauf bzw. der Anbindung an die B 51 verkehrsgerecht auszubauen.

Hier liegen neben verkehrstechnischen Mängeln in der eigentlichen Verkehrsfläche insbesondere funktionale Missstände für die schwachen Verkehrsteilnehmer (Radfahrer/Fußgänger) vor.

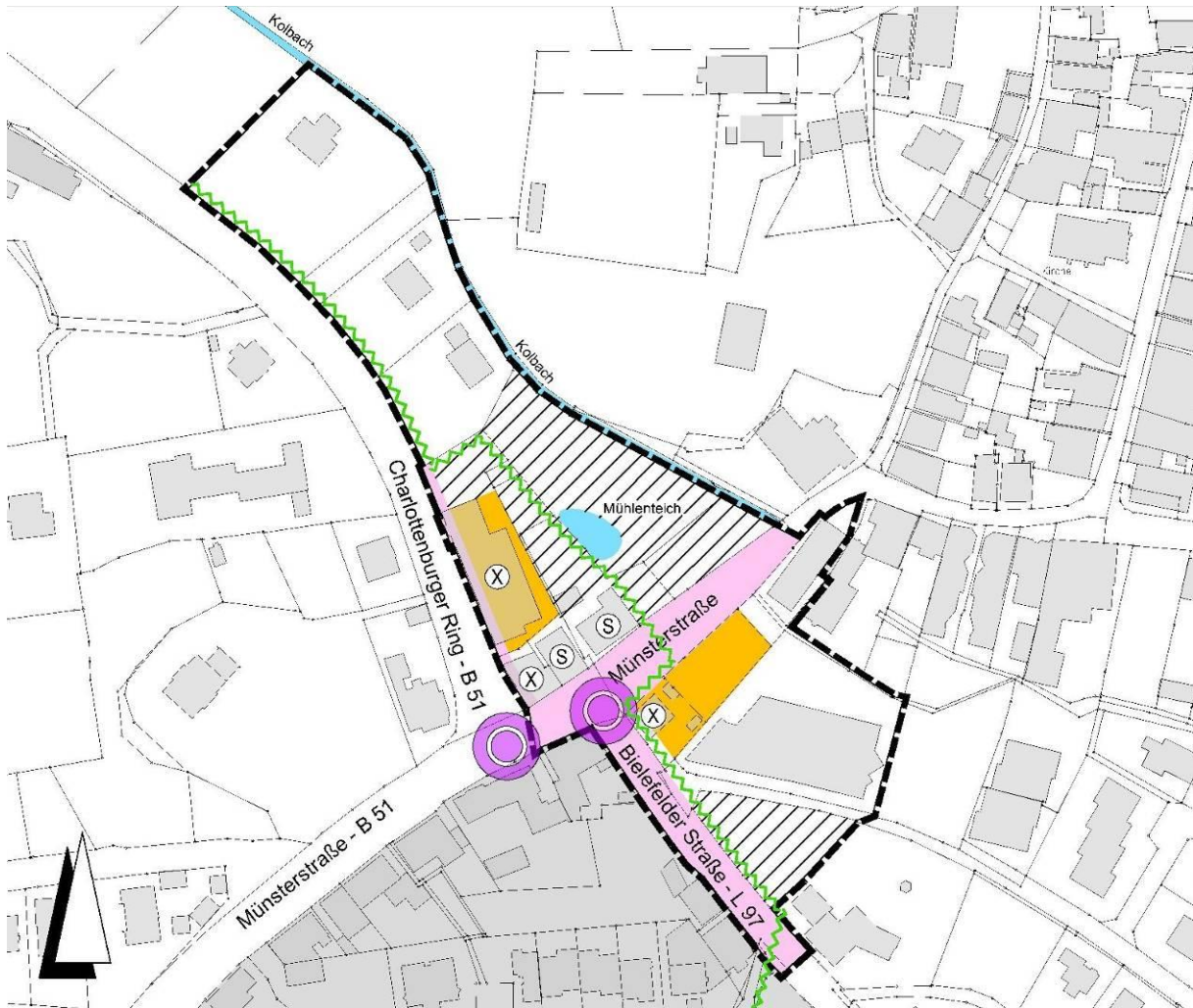
Mit der in den 80-er Jahren erfolgten Ortskernsanierung wurde die Münsterstraße bis zum Kolbach, der jetzigen nordöstlichen Abgrenzung des Erweiterungsgebietes ausgebaut. Der mit dieser Planung betroffene Abschnitt der Münsterstraße wurde bisher nicht modernisiert und nicht der vor Jahren erfolgten Ortskernsanierung angepasst.

Die Aufwertung der Eingangssituationen zum zentralen Geschäftsbereich von Bad Iburg einerseits und die gestalterische Anbindung an den Kur-/Schlosspark im Süden des Schlossberges andererseits soll die Wirkung der übrigen Maßnahmen im Umfeld des Schlosses in Verbindung mit dem Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ unterstützen und zusätzliche Impulse für private Investitionen geben.

Mit der weiteren Zielsetzung, Durchführung der Landesgartenschau 2018, sollen unverzüglich die im zentralen südlichen Ortseingang hier aufgezeigten städtebaulichen Mängel und Missstände behoben werden.



## Maßnahmenplan:




## LEGENDE


 Erweiterungsgebiet

## Maßnahmen auf Privatgrundstücken:


 Innenstadt - Ergänzungsnutzungen

 offensichtlicher Sanierungsbedarf an Gebäuden

 Abriss von Gebäuden

 Neuordnung der privaten Grundstücksfreiflächen (u.a. Stellplätze und Zufahrten)

## Maßnahmen auf öffentlichen Straßen und Plätzen:

 Umgestaltung von Straßen; (Neugestaltung einschl. der angrenzenden priv. Flächen)

 Umgestaltung von Einmündungen

 Grün-Radwegeverbindung

1. Auslagerung der gewerblichen Nutzung Internetcafe und Videothek „Charlottenburger Ring 43“ und Abriss des Gebäudes,
2. Abriss der leerstehenden Gebäude „Charlottenburger Ring 41“ und „Münsterstraße 9“, Ansiedlung von Ergänzungsnutzungen zur Gesundheitstechnik und Sport – Einzelhandel und Dienstleistung – sowie Gastronomie
3. Umbau des Knotenpunkts Münsterstraße/Bielefelder Straße mit Anschluss an Bundesstraße 51 und Ausbau der gekennzeichneten Abschnitte der Münsterstraße und Bielefelder Straße
4. Gestaltung der Freiflächen im Umfeld des Mühlenteiches
5. Radwegeverbindung aus dem Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ in Verlängerung der Teutoburger Straße und Bielefelder Straße über die Freifläche am Mühlenteich
6. Umbau und Modernisierung privater Gebäude



## **8 Kosten und Finanzierung**

### **8.1 Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die hier vorgelegte städtebauliche Untersuchung stellt die Grundlage für die Ermittlung der zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erforderlichen finanziellen Mittel dar, im Vorgriff auf die geplante Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Ziel einer Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Für die Realisierung der Maßnahmen wird inkl. der Vorbereitungs-, Durchführungs- und Abwicklungsphase im Hinblick auf die beabsichtigte Umsetzung zur geplanten Landesgartenschau 2018 ein Zeitrahmen von 5 Jahren angenommen; für diesen Zeitrahmen wird nachfolgend der abgeschätzte Kostenrahmen und dessen Finanzierung in einer ersten Übersicht aufgestellt. Zu Beginn der Maßnahme kann dieser Kostenrahmen einschl. der Finanzierungsübersicht nur ein erster Anhalt im Sinne einer groben Einschätzung sein.

Die Ausgaben- und Einnahmenpositionen können erst im Rahmen nachfolgender oder auch paralleler Einzelplanungen weiter konkretisiert werden.

Auch können die vom Land und vom Bund der Gemeinde zufließenden Städtebauförderungsmittel nur sukzessive belegt und konkretisiert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtsanierung genutzt und eingesetzt werden.

Mit diesem Instrument soll belegt werden, dass die Stadtumbaumaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchgeführt werden kann. Sie dient überdies der gemeindlichen Haushaltsplanung und der Abstimmung mit Investitionen anderer Planungs- und Bedarfsträger. Es wird eine laufende Aktualisierung dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgenommen, sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase ständig dem Planungsfortschritt entsprechend angepasst. Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen.

Gemäß nachfolgender Kosten- und Finanzierungsübersicht betragen die Gesamtkosten für die Erweiterungsbereiche ca. 900.000,- €.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann die Stadt Bad Iburg nicht ohne Fördermittel aus eigenen Finanzmitteln darstellen.

Bei einer analogen Förderung entsprechend der in Durchführung befindlichen Sanierungsmaßnahme ergäbe sich bezogen auf einen 5 – Jahreszeitraum ein durchschnittlicher kommunaler Eigenanteil zur Städtebauförderung von ca. 60.000,- € p. a., der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanzierbar ist.

## 8.2 Erläuterung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

### 8.2.1 Kosten (nur grobe Einschätzung)

1.	Weitere Vorbereitung der Sanierung (Städtebauliche Rahmenplanung / Gutachten, Bebauungspläne, Vorentwurfsplanungen Freiräume und Verkehrsräume, sonstige Gutachten)	ca.	70.000,- €
2.	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, (Informationsbroschüren/Infoblätter, Dokumentationen Vorbereitung und Durchführung von Bürgerversammlungen)	ca.	3.000,- €
3.	Grunderwerb	ca.	150.000,- €
4.	Substanzschädigungen (für Gebäude auf den zu erwerbenden Flächen)	ca.	80.000,- €
5.	Ordnungsmaßnahmen		
5.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken	ca.	5.000,- €
5.2	Umzug von Bewohnern	ca.	20.000,- €
5.4	Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten	ca.	80.000,- €
5.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich, Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögens, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung werden geschätzt auf pauschal	ca.	7.000,- €
6.	Umbau von Freiflächen und Erschließungsanlagen		
6.1	Ausbau Münsterstraße	ca.	200.000,- €
6.2	Anbindung Bielefelder Straße	ca.	130.000,- €
6.3	Geh-/Radwegverbindung entlang Mühlenteich/Kolbach	ca.	60.000,- €
7.	Modernisierung von Gebäuden, pauschal geschätzt	ca.	50.000,- €
8.	Vergütung von Sanierungsträgern, Projektmanagement, etc.	ca.	45.000,- €
<b>Summe Kosten gesamt</b>			<b>ca. 900.000,- €</b>

### 8.2.2 Einnahmen

Die zweckgebundenen Einnahmen (Erlöse durch die Reprivatisierung von Grundstücken, Ausgleichsbeträge, u.ä.) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht kalkuliert werden. Erst nach Vorlage der fortgeschriebenen städtebaulichen Planung kann die Einnahmensituation präzisiert werden.

### 8.2.3 Öffentliche und private Maßnahmen

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll in den Erweiterungsbereichen des Sanierungsgebiets „Am Bahnhof“ zu einem geordneten Umbau und einer nachhaltigen Neuordnung führen. Die näher beschriebenen und verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden.

Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen im Hinblick auf

- andere öffentliche Investitionen,
- private Investitionen,
- die Bündelung öffentlicher Mittel (z. B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Standortkultur.

Hierbei liegt der Sanierungserfolg besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben.

### 8.2.4 Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von ca. 900.000 € für den Erweiterungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Bahnhof“ stellt den unabwendbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Stadt – kann das private Kapital mobilisiert und zur Erneuerung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm bildet die wesentliche finanzielle Grundlage und die Städtebauförderungsmittel sollen als Komplementärfinanzierung zu anderen Mitteln subsidiär eingesetzt werden.



## 10 Weitere Planungsschritte

Die hier getroffenen programmatischen Planungsziele für die Erweiterungsbereiche müssen im weiteren Verfahren – im Sinne eines städtebaulichen Entwurfs - konkretisiert werden. Dazu wird die städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ entsprechend fortgeschrieben.

Zur weiteren Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist ein Bebauungsplan aufzustellen, in denen die städtebaulichen Planungsziele verbindlich festgesetzt werden.

## 11 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 11.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planungen zum Erweiterungsgebiet sollen selbstverständlich auch unter Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) abgewickelt werden ( § 137 BauGB).

Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei nachfolgende Informationspalette genutzt werden:

- Einzelerörterungen vor Ort oder im Bauamt,
- Gezielte Presseveröffentlichung in Tageszeitungen,
- Öffentliche Sitzungen des Rates, der Fachausschüsse
- Infoveranstaltungen
- Broschüren, Informationsflyer, u.ä.

Eine erste umfassende öffentliche Bürgerversammlung mit Informationen zu den Inhalten der V.U. und zum Sanierungsverfahren hat am 22. August 2013 in der Aula der Realschule Bad Iburg stattgefunden.

Bürgerversammlung zu Vorbereitenden Untersuchungen  
Erweiterungsgebiet "Gewerbeflächen am Bahnhof"  
Datum: 22.08.2013, 18.00 Uhr  
Ort: Realschule Bad Iburg, Kronesch 3, 49186 BadIburg

#### Teilnehmerliste

	Name	Anschrift	Telefon o. Email-Adresse
1	Andreas Pies	Stadt Bad Iburg	05403-40431 pies@badiburg.de
2	Jörgend Wölfel	Deutoburgs Str. 6	05403-1243
3	Therese Heier	Rau Rott 19	05403-2642
4	Franz Niemeier	Kunststr. 6	05403
5	Ulrike Niemeier	"	"
6	Georg Freye	Bielefelder Str. 6	g.freye@freye-schule.de
7	GRUNBAUER	SEIDELASTWEG 1	05403/5018
8	Margarete Heier	Simeris 1	05403/794566
9	Engelmann, Frank	NSB/OS, Mercatorstraße 11	0541/503780
10	Musikschule Janowitz	Chaddeburger Ring 39	info@musikschule-janowitz.de 05403/3545588
11	Carsten Buntke	Stadt Bad Iburg	054031404-36 buntke@badiburg.de
12	Katrin Frik	San & Con	
13	Andreas Juelle	Waldstr. 8 49082 Anabich Waldstr. 8 49082 Anabich	andreas.juelle@klosterhaus.de
14	Doro Jurek	Stadt Bad Iburg	jurek@badiburg.de
15	Herr Eversmann	IPW	
16	Fran Heber	IPW	
17			



<b>Gesprächsprotokoll</b>	
Stadt / Projekt	: Bad Iburg „Gewerbeflächen am Bahnhof“
Anlass	: Bürgerversammlung - Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Gewerbeflächen am Bahnhof“
Ort / Datum	: Realschule Bad Iburg, 22.08.2013
Teilnehmer	: Siehe Liste
Verteiler	: Stadt, BauBeCon, Ingenieurplanung Wallenhorst

TOP	Ergebnis	Wer? Mit wem?	Bis Wann?
	<p>Herr Bürgermeister Jurak begrüßt die Anwesenden und erläutert die Anlässe zur Erweiterung des Sanierungsgebiets. Er verweist auf die Chance für die Stadt, im Rahmen eines Sanierungsverfahrens mithilfe von Städtebaufördermitteln einen wichtigen Stadteingangsbereich zu gestalten und auch Privateigentümern dadurch Vorteile zu eröffnen.</p> <p>Im Zuge des kurortgerechten Umbaus der Durchgangsstraße B51, der von der Straßenverkehrsbehörde bereits genehmigt ist, soll auch die Radwegeverbindung und die Münsterstraße bis zur Schlossmühle im Rahmen der Sanierungsgebietserweiterung verbessert werden.</p> <p>Die Leitlinie „Fortschritt mit Rücksicht“ würde ebenfalls auch für das Erweiterungsgebiet zum bestehenden Sanierungsgebiet „Gewerbeflächen am Bahnhof“ gelten.</p> <p>Frau Fritz erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation die baurechtliche Begründung zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen, die Ziele des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“, den Verfahrensablauf zur Einleitung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens sowie die mit einer Ausweisung eines Sanierungsgebiets verbundenen Rechte und Pflichten sowie finanziellen Auswirkungen (Ausgleichsbetrag) und Vorteile für Betroffene und Eigentümer (vgl. Anhang Präsentation).</p> <p>Herr Eversmann geht in seiner Präsentation (vgl. Anhang) auf die Mängel und Missstände des Erweiterungsbereichs aufgrund einer Bestandsaufnahme ein und erläutert den Handlungsbedarf, die Planungsziele und mögliche Maßnahmen sowie den Kostenrahmen zur Durchführung.</p> <p>Die Stadt bietet an, dass der Sanierungsträger regelmäßig für</p>		



**BauBeCon**

Sanierungsträger GmbH

Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

TOP	Ergebnis	Wer? Mit wem?	Bis Wann?
	<p>Fragen vor Ort zur Verfügung steht.</p> <p>Rückfragen aus dem Publikum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Frage, ob Ausgleichsbeträge steuerlich absetzbar sind, bestätigt Frau Fritz ihrer Kenntnis nach grundsätzlich. [Anm.: eine einkommenssteuerrechtliche Auskunft kann jedoch nur ein Steuerberater verbindlich geben]</li> <li>- Als typisches ortsbildprägendes Gebäude wird das Bahnhofsgebäude am Ortseingang benannt.</li> <li>- Auf Rückfragen zu der Umsetzung konkreter Maßnahmen auf den Privatgrundstücken (Radweg, Abbruch, Grunderwerb zur verkehrlichen Neuordnung) wird ausgeführt, dass zurzeit nur eine grobe Zielplanung existiert, die im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung und auf Basis von Gesprächen mit den Eigentümern konkretisiert und angepasst werden soll. Die weiteren Planungen geschehen in enger Abstimmung mit den Eigentümern.</li> <li>- Auf die Frage nach dem Versteigerungstermin für den Plus-Markt, bestätigt die Verwaltung, dass der Termin seitens der Stadt verschoben wurde, da hier ein öffentliches Interesse an dem Grundstück besteht.</li> <li>- Auf Nachfrage von Herrn Jurak beschreibt Frau Wölfel ihre positiven Erfahrungen mit der Sanierung. Kritisch wird von einigen Bewohnern im Simeris/Osningweg der Standort der Poller gesehen. Hier wird sich darauf geeignet, die Praxiserfahrungen damit abzuwarten.</li> </ul> <p>Herr Jurak bedankt sich für die wertvollen Anregungen und Hinweise und beschließt die Veranstaltung.</p>		
<p>Osnabrück, 04.09.2013</p> <p>K. Fritz</p>			

Einreden gegen den Inhalt des Protokolls bitten wir innerhalb von 2 Wochen per E-Mail an folgende Adresse zu richten: [KFritz@baubeconstadtsanierung.de](mailto:KFritz@baubeconstadtsanierung.de)  
 BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Geschäftsstelle Osnabrück, Kamp 1c, 49074 Osnabrück

## 11.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung über die Planungsabsichten der Stadt Bad Iburg informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in dem Zeitraum August/September 2013 durchgeführt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen, sie werden bei den weiteren Stadtumbaumaßnahmen beachtet. Bedenken gegen die Erweiterung des Sanierungsgebietes wurden nicht geäußert.

<b>1. LGLN, Regionaldirektion Osnabrück</b>	<b>von 2013-08-15</b>
<p>das Land Niedersachsen fördert nach der ZILE - Richtlinie die Bewahrung des kulturellen Erbes unter dem Stichwort „Gartenhorizonte“ die Aufwertung des Schlossberges mit einem erheblichen Mitteleinsatz. Die Zielsetzung der Aufwertung des Schlossumfeldes ist auch im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept des südlichen Osnabrücker Landes (ILEK) aus dem Jahre 2008 enthalten. Die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes grenzt an diesen Bereich an und unterstützt und ergänzt die Zielsetzung der geförderten Maßnahmen zur Aufwertung des Schlossumfeldes. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	<p>Keine Bedenken, die positive Bewertung der geplanten Erweiterung des Sanierungsgebietes wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>2. PLEdoc GmbH</b>	<b>von 2013-08-12</b>
<p>im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)</li> <li>- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder ver-</p>	<p>Keine Bedenken, die Hinweise werden beachtet.</p>



<b>2. PLEdoc GmbH</b>	<b>von 2013-08-12</b>
<p>lagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.</p> <p>Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.</p>	
<b>3. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“</b>	<b>von 2013-08-09</b>
<p>der Unterhaltungsverband teilt die Meinung, dass die Abgrenzung der Grundstücke am Charlottenburger Ring entlang des Kohlbaches gestalterisch aufgewertet werden kann. An diesbezüglichen Planungen möchte der Verband beteiligt werden. Der Durchgang des Kohlbaches durch die Grewe-Mühle an der Münsterstraße hat sich in der Unterhaltungspraxis des Verbandes als gefahrenträchtiges Nadelöhr erwiesen, das zur Vermeidung von Hochwasserrisiken häufiger Kontrolle bedarf, dabei aber nur schlecht zugänglich ist, v.a. für größeres Gerät. Es liegt im Interesse des Hochwasserschutzes der Stadt, an dieser Stelle den Zugriff auf das Gewässer zu erleichtern und im Umfeld mehr Freiraum zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Keine Bedenken, Im Rahmen einer später ggfs. durchzuführenden Bauleitplanung werden die erforderlichen Voraussetzungen/Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Unterhaltungsverband wird am Bauleitplanverfahren beteiligt werden.</p> <p>Im Rahmen eines Straßenausbaues der Münsterstraße sind die wasserrechtlichen Verhältnisse zum Kohlbach mit den Grundeigentümern zu klären, soweit erforderlich wird auch hierzu der Unterhaltungsverband in die Abstimmung einbezogen werden.</p>
<b>4. Stadt Osnabrück</b>	<b>von 2013-08-08</b>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich des Sanierungsgebietes in seiner erweiterten Abgrenzung keine Bedenken.</p> <p>Im weiteren Verfahren soll auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wie folgt hingewiesen werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 05411323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet</p>	<p>Keine Bedenken, Im weiteren Verfahren wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit archäologischen und paläontologischen Bodenfunden hingewiesen werden:</p>

<b>4. Stadt Osnabrück</b>	<b>von 2013-08-08</b>
<p>werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	
<b>5. Westnetz GmbH</b>	<b>von 2013-08-13</b>
<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2013 in obiger Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass seitens der RWE Deutschland AG grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erweiterung des o. g. Sanierungsgebietes bestehen.</p> <p>Da die Westnetz GmbH im gekennzeichneten Erweiterungsbe- reich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhält, bitten wir Sie, sich rechtzeitig vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit uns in Verbindung zu setzen, damit eventuell erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen an den Versorgungseinrichtungen abgestimmt werden können.</p> <p>Den Verlauf der Kabeltrassen bzw. die Standorte der Transformatorstationen und Kabelverteilerschränke können Sie der beigefügten Planunterlage entnehmen.</p> <p>Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einholen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Keine Bedenken, die Hinweise werden beachtet, bei Umsetzung von Planungen werden die Versorgungsträger beteiligt werden.</p>
<b>6. Deutsche Telekom</b>	<b>von 2013-08-29</b>
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. V. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p>	<p>Keine Bedenken,</p>

<b>7. EWE Netz GmbH</b>		<b>von 2013-08-20</b>
<p>wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 06.08.2013.</p> <p>Gegen die vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes am Bahnhof der Stadt Bad Iburg, bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Im Geltungsbereich des oben genannten Erweiterungs- und Sanierungsgebietes am Bahnhof befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Mit diesem Schreiben erhalten Sie unsere aktuelle TK-Planübersicht im Maßstab 1: 5.000. Fragen beantwortet Ihnen Herr Otto Schniers unter Tel. 05961 501-296 selbstverständlich gern.</p>	Keine Bedenken	
<b>8. Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland</b>		<b>von 2013-09-02</b>
<p>Folgende Liegenschaft ist in ein öffentlich rechtliches Planungsverfahren einbezogen worden: Behördenhaus Schloss Bad Iburg</p> <p>In der städtebaulichen Planung der Stadt Bad Iburg ist in einem Bereich in unmittelbarer Nähe zu der v. g. Liegenschaft die Erweiterung des Sanierungsgebietes am Bahnhof geplant.</p> <p>Es werden gegen die o. g. beabsichtigte Planung von hier keine Anregungen und Bedenken erhoben.</p>	Keine Bedenken	
<b>9. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH</b>		<b>von 2013-09-09</b>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist.</p> <p>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.</p>	<p>Keine Bedenken,</p> <p>die Hinweise werden beachtet, bei Umsetzung von Planungen werden die Versorgungsträger beteiligt werden.</p>	
<b>10. IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim</b>		<b>von 2013-09-09</b>
<p>Wir begrüßen die Absicht der Stadt Bad Iburg, auch im erweiterten Plangebiet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, da diese zu einer erheblichen Aufwertung und positiven Entwicklung dieses Stadtquartiers führen werden.</p> <p>Wir selbst führen keine Planungen im Sanierungsgebiet durch.</p> <p>Wir wünschen der Stadt Bad Iburg viel Erfolg bei der Antragstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.</p>	<p>Keine Bedenken,</p> <p>die positive Bewertung der geplanten Erweiterung des Sanierungsgebietes wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<b>11a. Landkreis Osnabrück</b>		<b>von 2013-09-10</b>
<b>Regional- und Bauleitplanung</b>		
<p>Die Stadt Bad Iburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr</p>	<p>Keine Bedenken,</p> <p>die Hinweise werden beachtet.</p>	

<b>11a. Landkreis Osnabrück</b>	<b>von 2013-09-10</b>
<p>festgelegt.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 G „Charlottenburger Ring“ vom 15.08.1986 einschließlich der 2. Änderung vom 31.03. 1992. Das Plangebiet ist in der südlichen Hälfte als Mischgebiet (MI) und im nördlichen Bereich als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.</p> <p>Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 F „Charlottenweg / Forstwald“ mit ausgewiesenen privaten Grünflächen (Parkanlage) südlich des Schlosses an.</p> <p>Östlich anschließend hat sich entlang der Rathausstraße ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil etabliert, dessen Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 1 I „Thünen/Rathausstraße“ nicht zum Tragen gekommen ist.</p> <p>Das östlich der Münsterstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 1 J „Große Straße / Münsterstraße“ ausgewiesene Kerngebiet (MK) wurde 2012 den städtebaulichen Erfordernissen angepasst.</p> <p>Westlich des Charlottenburger Rings und des Untersuchungsgebietes sind Wohngebiete mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Rott III / Spenthof“ vom 22.06.1972 überplant.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet bildet die Fortsetzung des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach Nordwesten und findet im Osten Anschluss an den historischen Ortskern der Stadt Bad Iburg sowie das Schlossareal im Norden, das bereits in den Masterplan Schlosspark eingebunden ist. Außerdem liegt der Bereich direkt an der nördlichen Einfallstraße und Hauptverkehrsader im Zuge der B 51.</p> <p>Angesichts dieser Lage im Stadtgebiet und damit vorgesehenen Aufwertung mit Handel, Dienstleistungen, Gesundheitstechnik, Gastronomie etc. wird die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollten die angestrebten Ziele durch Bauleitplanung gesichert werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der vorgesehenen 3. Planänderung die Grenzen des Ursprungsplans (1 G) nicht überschritten werden dürfen. Somit ist eine Neuplanung erforderlich.</p> <p><b>Denkmalschutz</b></p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Gewerbeflächen am Bahnhof“ der Stadt Bad Iburg keine Bedenken.</p> <p>Baudenkmale sind im unmittelbaren Plangebiet nicht bekannt. Im weiteren Verfahren ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wie folgt hinzuweisen:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das</p>	

**11a. Landkreis Osnabrück**

von 2013-09-10

können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zu den Fachbereichen **Wasserwirtschaft, Bodenschutz/Altlasten und Naturschutz** weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

**11b. Landkreis Osnabrück**

von 2013-09-16

ergänzend zur Stellungnahme vom 10.09.2013 wird zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgender Fachbeitrag nachgereicht.

**Bodenschutz/Altlasten**

Am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindet sich die Altablagerung „Charlottenburger Ring/Felsenkeller“, Altlasten-katasternr. 459 004 4007, deren Deponat nach bislang vorliegenden Kenntnissen aus den gezielten Nachermittlungen 1994/95 aus Bodenaushub mit Bauschutt und aschehaltigem Hausmüll besteht. Gezielte Untersuchungen der Altablagerung sind bislang nicht durchgeführt worden.

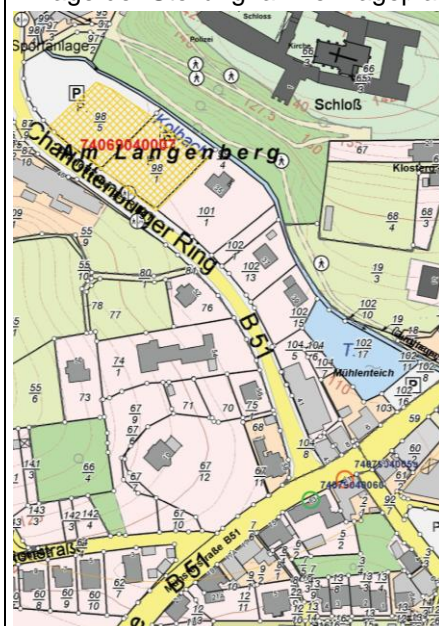
Im nordöstlichen Bereich des im Verlauf der Münsterstraße betroffenen Untersuchungsgebietes befindet sich der Altstandort „Große Straße 45“, Altlastenkatasternr. 459 004 120 5019. Nach vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich hierbei um einen ehemaligen Gerbereibetrieb (vor 1964 bis nach 1990). Laut Gewerbeakten der Stadt Bad Iburg wurde auf dem Gelände noch 1992 eine Lagerung von Sonderabfällen und Flüssigkeit aus der Gerberei durchgeführt. Auf dem Grundstück lastet daher ein allgemeiner Altlastenverdacht.

Da das Grundstück unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzt, ist eine Beeinflussung durch etwaige Bodenkontaminationen auf dem Altstandort in das Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen und nur durch eine nutzungsorientierte

Keine Bedenken,

der Hinweis zu den Altlasten und deren Lage wird zur Kenntnis genommen und bei weitergehenden Planungen beachtet,

Anlage der Stellungnahme: Lageplan



<b>11b. Landkreis Osnabrück</b>		<b>von 2013-09-16</b>
Bodenuntersuchung eindeutig zu klären.		
Für Rückfragen steht die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück, Herr Becker, Tel. 4602, gern zur Verfügung.		
Weiter Anregungen sind nicht vorzutragen.		

<b>12. TEN</b>		<b>von 2013-09-09</b>
Nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen erhalten Sie im Anhang eine Lageauskunft zu unseren Versorgungseinrichtungen und die Kabelpläne.		Keine Bedenken,  der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der TEN bestehen gegen die Erweiterung des Sanierungsgebietes keine Bedenken.		
Wir beabsichtigen bei den in Zukunft geplanten Tiefbauarbeiten unsere Gasleitung in diesem Bereich zu sanieren.		

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung geantwortet, es wurden weder Hinweise noch Anregungen vorgetragen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	2013-08-09
Gemeinde Hagen a.T.W.	2013-08-13
Kreis Steinfurt	2013-08-15
Gemeinde Bad Laer	2013-08-19
Bundesagentur für Arbeit	2013-08-19
Gemeinde Hilter	2013-08-20
Gemeinde Lienen	2013-08-19
Handwerkskammer Osnabrück-Emsland	2013-08-20
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	2013-09-04
Gemeinde Glandorf	2013-09-06
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	2013-09-06
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück	2013-09-06
HOL - Hauptverband des Osnabrücker Landvolkes	2013-09-10

### 11.3 Presseartikel

Ausgabe: Neue Osnabrücker Zeitung Veröffentlicht am: 02.08.2013

*Stadt hofft auf Versteigerung*

## Iburg: Prostitution und Leerstände am Ring



**Bad Iburg. Fremder, kommst du vom Süden nach Bad Iburg, blicke lieber in luftige Höhen zum Schloss als geradeaus. Wer den Kneipp-Kurort über die Bundesstraße 51 erreicht, schaut in der Kurve zum Charlottenburger Ring auf ungepflegte Fassaden und ein Rotlichtetablisserment. Die Hoffnung der Stadtverwaltung auf eine baldige Zwangsversteigerung des Gebäudekomplexes Ende August hat sich zerschlagen. Das Amtsgericht Bad Iburg hat den Termin am Donnerstag abgesagt.**

Nach Angaben der Sachbearbeiterinnen im [Amtsgericht](#) seien die Häuser mit so hohen Hypotheken belastet, dass sich ein Kauf nicht lohne, denn der potenzielle Käufer müsste die Belastungen übernehmen. Alles käme nun darauf an, was die Gläubiger wollen. Verzichteten sie auf Forderungen, könnte ein Verkauf wieder näher rücken.

Die Häuser am Charlottenburger Ring 41 bieten viel Platz in zentraler Lage. Das Wohn- und Geschäftshaus mit dem 1992 angebauten Supermarkt hat 220 Quadratmeter Wohn- und 535 Quadratmeter Nutzfläche. Das Grundstück misst rund 1500 Quadratmeter. Auf der Homepage des Amtsgerichts wird der Komplex als ungepflegt bezeichnet. „Es besteht allgemeiner Renovierungsstau, der Keller muss entrümpelt werden“, heißt es dort. Der Verkehrswert liegt bei 270000 Euro.

Im Altbau von 1950 wird sogenannte Wohnungsprostitution angeboten. Ein leuchtend rotes Herz im Fenster weist den Freiern den Weg.

Im Internet finden sich weitere Hinweise zu dem Objekt: Demnach könne der bauliche Zustand als noch ausreichend bezeichnet werden. Der Zustand der zwei Wohnungen sei befriedigend. Allerdings sei beim ehemaligen Plus-Markt an mehreren Stützen und Mauerpfeilern Feuchtigkeit erkennbar. Das gesamte Gebäude sei ungepflegt. Das Flachdach soll nach Auskunft des Zwangsverwalters undicht sein, auch die Tiefgarage sei feucht. Die Häuser liegen südöstlich des Charlottensees in einem Mischgebiet.

„Wir möchten dazu beitragen, dass die künftige Nutzung eine andere als die aktuelle sein wird“, sagt Bürgermeister Drago Jurak. Er hofft auf eine rasche Versteigerung und will das Planungsrecht der Stadt zu einer Aufwertung des Gebäudekomplexes nutzen. Leider hätte die Stadt keinen Einfluss auf die jetzige Nutzung des Hauses. „Ein Bordell hätte genehmigt werden müssen, die Wohnungsprostitution in dem Gebäude nicht“, so Jurak.

Die unglückliche Verwendung der Immobilie sei zum einen wegen verzwickter Eigentumsverhältnisse entstanden, aber auch, weil die städtebauliche Perspektive an dieser Stelle ungünstig war. Das sollte sich nun ändern. Die Stadt hoffte auf Investoren und den Einzug eines Einzelhändlers.

Auch um die Ecke zur Münsterstraße hin gibt es Verbesserungsbedarf. Deshalb hat die Stadt das 2,1 Hektar große Areal zwischen der Münsterstraße, der Schlossmühle und dem südlichen Schlossberg als Erweiterungsfläche für die [Stadtsanierung „Am Bahnhof“](#) im Rahmen des [Stadtumbaus West angemeldet](#), Sie hofft auf Gelder für die Förderung der Infrastruktur. Baumaßnahmen von Hauseigentümern zur Verschönerung und Aufwertung der Gebäude können bezuschusst werden. Eigentümer können in den Genuss steuerlicher Vorteile kommen, „Mit der geplanten Erweiterung gehen wir jetzt in die Bürgerbeteiligung“, erklärt Jurak. So soll das Quartier auch für Investoren interessanter gemacht werden. Der Rat soll im Spätsommer einen Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes fällen.

Copyright by Neue Osnabrücker Zeitung GmbH & Co. KG, Breiter Gang 10-16 49074 Osnabrück  
Alle Rechte vorbehalten.  
Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung.



## 12 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

### 12.1 Auswahl des Sanierungsverfahrens

**Für dieses Erweiterungsgebiet wird das Sanierungsverfahren wie im bestehenden Sanierungsgebiet angewandt.**

**Das Sanierungsgebiet „Bad Iburg - Gewerbeflächen Am Bahnhof“ wird nach Maßgabe des umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahrens durchgeführt.**

Vor Festlegung des bestehenden Sanierungsgebietes hatte sich der Rat der Stadt Bad Iburg von der Möglichkeit der zwei Verfahrensmodelle

- a. Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder
- b. Fördergebiet nach § 171 b BauGB

in Kenntnis gesetzt und nach Abwägung der Vor- und Nachteile für die Festlegung eines Sanierungsgebietes entschieden.

Zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hat der Rat der Stadt Bad Iburg am 20.06.2013 den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Erweiterungsbereich gefasst (§141 Abs. 3 BauGB).

Die Abwicklung einer Sanierung kann gemäß Baugesetzbuch zwischen zwei Verfahrensmodellen erfolgen (§ 142, Abs. 4 BauGB). Zu wählen ist zwischen dem „umfassenden“ Sanierungsverfahren und dem „vereinfachten“ Sanierungsverfahren.

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gem. § 152 – 156 a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

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

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

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Bad Iburg. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Der Stadt Bad Iburg hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Defizite finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der „Bodenpolitischen Konzeption“ gem. § 152 – 156 a BauGB ist geboten, um

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

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten, und deshalb wurde unter Berücksichtigung der o. a. dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren empfohlen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.

Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Defizite und Funktionschwächen beseitigt bzw. abgemildert werden.

## **12.2 Sanierungsmanagement**

Das Sanierungsmanagement wird unter Berücksichtigung eindeutig geregelter Verantwortlichkeiten innerhalb der Stadtverwaltung Bad Iburg gemeinsam vom Fachdienst „Projektmanagement“ und dem beauftragenden treuhänderischen Sanierungsträger Baubekon umgesetzt. Die Einbeziehung des Sanierungsträgers ist erforderlich, da die Stadt Bad Iburg allein nicht in der Lage ist, das Sanierungsverfahren vorzubereiten und die notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

Bauverwaltung und Sanierungsträger sind erste Ansprechpartner für betroffene Bürgerinnen und Bürger, Investoren und beteiligte Landesbehörden. Innerhalb dieser Arbeitsgemeinschaft Stadt/Sanierungsträger erfolgt die verantwortliche Bearbeitung und Beteiligung der zuständigen Verwaltungsebenen und politischen Gremien. Im Vordergrund steht jeweils ein effektives Zusammenwirken aller an der Sanierung beteiligter Akteure, um so die Grundvoraussetzungen für eine positive städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen am Bahnhof zu schaffen.

### 12.3 Sozialplan

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich keine besonderen Hinweise auf schwerwiegende nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen erkennen. Die Erarbeitung und Aufstellung eines Sozialplans, der die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt Bad Iburg und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung aufnimmt, erscheint nicht notwendig. Die angestrebten Sanierungsmaßnahmen sollen in der Form eines behutsamen Stadumbaues durchgeführt und umgesetzt werden.

### 13 Begründung zur förmlichen Festlegung

Die in diesem Bericht zusammengefassten Ergebnisse zeigen, dass die Erweiterungsbereiche des Sanierungsgebiets „Gewerbeflächen Am Bahnhof“ städtebauliche Defizite im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen. Insgesamt gesehen beschreiben sowohl funktionale Missstände als auch Substanzmängel den Planungs- und Handlungsbedarf.

Die in diesem Bericht aufgezeigten städtebaulichen Defizite sowie die dargelegte Verknüpfung des Erweiterungsbereiches mit dem Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“ belegen die Notwendigkeit einer Einbeziehung in das Sanierungsgebiet.


Eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der aufgeführten Maßnahmen zur Beseitigung der hier dargelegten städtebaulichen Defizite liegt im besonderen öffentlichen Interesse im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB.

Unter der Voraussetzung, dass Städtebauförderungsmittel in der ermittelten und zu beantragenden Höhe bereitgestellt werden, ist die Gesamtmaßnahme finanzierbar sowie zügig und zweckmäßig durchzuführen.

Ausgearbeitet durch:

Wallenhorst, den 2013-09-16

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



Johannes Eversmann