



Gemeinde **Hasbergen**

Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“

Aktuelle Entwicklungen und allgemeine Informationen

Einladung
zur Bürgerversammlung
am 27.05.2013
(siehe Seite 8)

GEMEINSAM AKTIV FÜR EINE NEUE MITTE!

Vorwort des Bürgermeisters 2

SANIERUNG ZENTRUM HASBERGEN

Ziele und Maßnahmen 3

SO WEIT SO GUT: ABGESCHLOSSENE MASSNAHMEN

Ein attraktives Eingangstor:

Bahnhofsmodernisierung 4

EINE NEUE „GUTE STUBE“

Erweiterung der Residenz „Haus am Berg“ 5

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Einkaufen erleben: Entwicklungen

im Bereich Verbrauchermärkte..... 6

AUF DEM WEG!

Neue „Zentrale Mitte Hasbergen“?! 8

ORTSKERNANIERUNG – BESONDERE

VERPFLICHTUNGEN UND MÖGLICHKEITEN 10

IHRE ANSPRECHPARTNER – WIR SIND FÜR SIE DA! 12



**Liebe Mitbürgerinnen
und Mitbürger,**

die Gemeinde Hasbergen wurde im Jahr 2008 in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Dies gibt uns die Möglichkeit, unseren Ortskern mit Mitteln der Städte-

bauförderung zu einem attraktiven Mittelpunkt unserer Gemeinde zu entwickeln.

Seit 2008 ist bereits viel in dieser Hinsicht passiert. Deutlich sichtbares Ergebnis sind der frisch sanierte Bahnhof und das Bahnhofsumfeld. Auch an anderer Stelle wurden Verbesserungsprozesse in Angriff genommen. In den nächsten Jahren sollen weitere folgen.

Mit dieser Broschüre möchte ich Sie zum Einen über den Stand der Arbeiten informieren und gleichzeitig ein herzliches „DANKESCHÖN“ aussprechen:

Dankeschön an all diejenigen, die sich bereits aktiv in die Aufwertung unserer Ortsmitte eingebracht und so den Nutzen der Fördermittel weiter gesteigert haben!

Und Dankeschön an alle betroffenen Bürgerinnen und Bürger, die uns Ihre Geduld und Ihr Verständnis für teilweise notwendige Unannehmlichkeiten entgegenbringen!

Zum Anderen möchte ich Sie herzlich zur aktiven Teilnahme an der Aufwertung unseres Ortskerns einladen. Gelegenheit dazu bietet die Bürgerversammlung am 27. Mai 2013. Hier möchten wir Ideen für eine neue Ortsmitte mit Ihnen diskutieren.

Ich wünsche mir, dass wir weiterhin gemeinsam an einem Strang ziehen, um unser Hasbergen noch ein Stück lebenswerter zu gestalten.

Wir sind bereits auf einem guten Weg – lassen Sie uns tatkräftig weitermachen!

Frank Stiller
Bürgermeister von Hasbergen
im Mai 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank Stiller'. The signature is stylized and written over a large, faint circular watermark or background element.

Ziele und Maßnahmen

Durch die Ortskernsanierung soll die Attraktivität der zentralen Bereiche unserer Gemeinde als Wohnort, Arbeitsplatz und Betriebsstandort gesteigert werden. Einerseits, um die Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger vor Ort weiter zu verbessern. Andererseits, um neue Einwohner, Unternehmen, Kunden oder auch Touristen für unsere Gemeinde zu begeistern und damit nicht zuletzt wirtschaftliche Impulse zu setzen. Im Einzelnen werden im Zentrum von Hasbergen folgende Ziele verfolgt und Maßnahmen umgesetzt:

Einzigartig attraktiv

Um die Aufenthaltsqualität unseres Ortskerns zu steigern, bestehende Strukturen zu verbessern und das Ortsbild aufzuwerten, werden ...

- Straßen, Plätze und Grünflächen weiterentwickelt, umgebaut und attraktiv gestaltet,
- prägende Gebäude erhalten oder neu inszeniert,
- städtebauliche Missstände behoben.

Ein starker Kern zieht an

Um die zentrale Versorgungsfunktion unseres Ortskerns zu stärken, werden ...

- Einkaufs- und Dienstleistungsangebote im Zentrum gebündelt,

- Lebensmittel- und Fachmärkte in begrenztem Umfang ergänzt,
- gemeindliche Infrastruktureinrichtungen weiterentwickelt.

Entspannt erreichbar

Um die leichte Erreichbarkeit des Ortszentrums für jedermann regelmäßig zu gewährleisten und die Parkplatzsituation sowie den Verkehrsfluss im Zentrum zu verbessern, werden ...

- die Bereiche des Ortskerns besser in das öffentliche Verkehrssystem eingebunden,
- Zufahrten zu Parkplätzen sowie Anwohnerpark- und Anlieferungslösungen verbessert,
- neue Stellplatzanlagen errichtet.

Raum für Ideen und Entwicklungen

Um eine angemessene Weiterentwicklung des Ortszentrums zu ermöglichen und Platz für entsprechende Wohn- und Gewerbekonzepte zu schaffen, werden ...

- Nutzungen ausgelagert,
- einzelne Gebäude wenn notwendig zurückgebaut,
- Grundstücksverhältnisse teilweise neu geordnet.

Bahnhof

Zentrale Mitte

Einzelhandelsmärkte

Tecklenburger Straße

SO WEIT SO GUT: ABGESCHLOSSENE MASSNAHMEN

Ein attraktives Eingangstor: Bahnstationsmodernisierung

Der Bahnhof ist die Visitenkarte einer Gemeinde. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Ortskernsanierung der Bahnhofsbereich aufgewertet.

Heute zeigt sich das denkmalgeschützte Gebäude in neuem Glanz. Innerhalb einer halbjährigen Bauphase hat der neue Eigentümer, ein Ingenieurbüro aus Osnabrück, das Gebäude behutsam restauriert. Im Innern wurden Büroräume eingerichtet. Umgeben wird das Gebäude heute von attraktiven Freianlagen. Begrünt und mit ortstypischen Materialien gestaltet, bieten sie Raum für Fußgänger und Radfahrer. Zudem wurde ein „Park + Ride“-Angebot geschaffen.

Hinter dieser Erfolgsgeschichte steckt ein Bündel an Maßnahmen und Aktionen, in die die Gemeinde federführend eingebunden

war: Nach dem Erwerb der Grundstücke von der Deutschen Bahn im Jahr 2008 wurden zunächst diverse Ordnungsmaßnahmen durchgeführt: Ein bestehendes Lagergebäude wurde abgerissen, Altlasten wurden beseitigt, Untergründe neu befestigt. Im Anschluss daran wurden konkrete Planungen und Konzepte für die Neu- und Umgestaltung der Flächen erarbeitet. Und nicht zuletzt wurden ergänzende Fördermittel aus der Gemeindeverkehrsfinanzierung eingeworben.



▼▲ Bahnhof und Parkplatz vorher



EINE NEUE „GUTE STUBE“

Erweiterung der Residenz „Haus am Berg“

Dem Bahnhof direkt gegenüber liegt die Seniorenresidenz „Haus am Berg“. Nach Abriss der ehemaligen Gaststätte ist entlang der Martin-Luther-Straße ein Neubau mit dringend benötigten Wohnheimplätzen für 50 Bewohner und ergänzenden Einrichtungen entstanden. Gewinnbringend für die breite Öffentlichkeit ist dabei sicherlich das entstandene Begegnungszentrum: Die „Gute Stube“ bietet ein breites gastro-

misches Angebot für jedermann. Die Räumlichkeiten können als Veranstaltungsraum gemietet oder für Ausstellungen lokaler Künstler genutzt werden. Mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Abrissarbeiten und Grundstücksneuordnungen konnte die Maßnahme unterstützt werden. Gleichzeitig wurden die Grundlagen für eine deutliche Verbesserung der verkehrlichen Situation geschaffen.

▼ „Haus am Berg“ mit neuem Anbau



▼ Neubebauung Martin-Luther-Straße

▼ Abriss der Gaststätte



Einkaufen erleben: Entwicklungen im Bereich Verbrauchermärkte

Der östliche Eingangsbereich zum Ortskern von Hasbergen ist durch Betriebe des großflächigen Einzelhandels geprägt. Um das breite Angebot der Märkte zwischen Tecklenburger Straße und Feuerwache erlebbarer zu machen und gleichzeitig städtebauliche Qualität zu ermöglichen, werden derzeit – in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundstückseigentümern – Verbesserungsmaßnahmen vorbereitet.

Die Planungen konzentrieren sich auf Veränderungen im Bereich der Märkte EDEKA, ALDI, Postenbörse und KIK. Die Gebäude sollen – aktuellen Ansprüchen entsprechend – teilweise erheblich umgestaltet, teilweise auch komplett abgerissen und neu gebaut werden.

Zudem ist die Anlage hochwertiger, durchgrünter, öffentlich nutzbarer Stellflächen vorgesehen. So soll ein attraktiver Platzraum zwischen den Märkten entstehen, der zugleich Ausstrahlungskraft für den Ortskern entfalten kann. Die Straße Feuerwache wird in die Entwicklungen einbezogen.

Erste Schritte in Richtung Realisierung hat die Gemeinde mit der Änderung des geltenden Bebauungsplanes, dem Erwerb des Grundstücks an der Tecklenburger Straße 21 und dem Rückbau des ehemals dort vorhandenen Gebäudes unternommen. Derzeit wird der Abschluss grundlegender Verträge mit den ansässigen Grundstückseigentümern vorbereitet. Ein Beginn der Maßnahmenumsetzung wird noch in diesem Jahr erwartet.





ENTWURF

Planung:
IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG



Neue „Zentrale Mitte Hasbergen“?!

Bereits zu Beginn der Sanierung wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Sieben Architekturbüros haben in diesem Rahmen ihre Ideen für die Ortskerngestaltung entwickelt. Der Siegerentwurf stammt vom Hannoveraner Büro „Kellner Schleich Wunderling Architekten und Stadtplaner“.

Anknüpfend an den städtebaulichen Wettbewerb soll nun die Entwicklung einer **neuen „Zentralen Mitte Hasbergen“** zwischen **Tecklenburger Straße, Niedersachsenstraße und dem Grünzug Permer Damm** konkretisiert werden. Vorgesehen ist die Auslobung eines hochbaulichen Wettbewerbs.



Geschaffen werden soll ein vielfältig nutzbarer, zentraler Platz. Umgeben von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen soll sich ein Begegnungszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität ent-

wickeln. Einen wichtigen Bestandteil bildet in diesem Zusammenhang auch die Verlagerung des Rathauses. Das neue, offen gestaltete, multifunktionale Rathausgebäude soll u. a. einen Bürgersaal beinhalten, der für



private Veranstaltungen offen steht. Mit dem Erwerb eines Großteils der Flächen im Plangebiet wurden bereits erste Schritte unternommen. Ein Rückbau der aufstehenden Bebauung ist im Herbst 2013 vorgesehen.

... und demnächst?

Die neue „Zentrale Mitte Hasbergen“ bildet den Ausgangspunkt für die gestalterische Aufwertung der Tecklenburger Straße. Die Aufenthaltsqualität soll gesteigert werden, dass Flanieren entlang der Straße attraktiver werden. Dabei soll die Funktion als Verkehrsweg erhalten bleiben.

Für die Entwicklung und Gestaltung der neuen „Zentralen Mitte Hasbergen“ sind nun Ihre Ideen und Wünsche gefragt! Daher laden wir Sie herzlich ein, mit uns zu diskutieren und freuen uns auf Ihre Teilnahme an der Bürgerversammlung.

Einladung zur Bürgerversammlung „Zentrale Mitte Hasbergen“?!

am 27.05.2013,
um 19.30 Uhr im
Freizeitland Hasbergen



Im Jahr 2008 wurde das Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“ per Satzung förmlich festgelegt. Seitdem gelten in diesem Bereich zusätzliche Regelungen des Baugesetzbuches (§§ 136 ff BauGB). U. a. müssen besondere Vorschriften beachtet werden (§§ 152–156a BauGB). Daneben ergeben sich allerdings auch neue Möglichkeiten und Chancen für betroffene Bürgerinnen und Bürger.

Im Folgenden haben wir für Sie einige ausgewählte Aspekte zusammengestellt.

Sanierungsvermerk im Grundbuch

Zum Hinweis auf die Durchführung einer Sanierung wurde ein entsprechender Vermerk für die betroffenen Grundstücke in das Grundbuch eingetragen. Er dient der Interessensicherung von Gemeinde und Eigentümern, belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Allgemeine Auskunftspflicht

Um eine Sanierungsmaßnahme erfolgreich umzusetzen, werden möglichst umfassende Informationen über das Gebiet benötigt. Daher besteht während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung für betroffene Bürger (Eigentümer, Mieter, Pächter etc.) gegenüber der Gemeinde eine Auskunftspflicht (vgl. §138 BauGB).

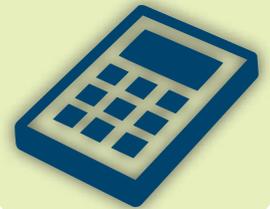
Vorhandene Fördermöglichkeiten

Im Sanierungsgebiet können öffentliche und private Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Gemeinde bzw. dem Sanierungsträger und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Nutzbare steuerliche Vorteile

Weitere Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung von privaten Instandsetzungsarbeiten ergeben sich im Rahmen von Steuererleichterungen. Bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden sind im Sanierungsgebiet gemäß Einkommenssteuergesetz erhöht steuerlich absetzbar. Auch hier bildet ein entsprechender Vertrag mit der Gemeinde vor Beginn der Maßnahme die Basis für die Inanspruchnahme von Vergünstigungen.

Es wird ausdrücklich empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden.





Regelungen zur Vorhabengenehmigung

Um sicherzustellen, dass geplante private Maßnahmen mit den Sanierungszielen im Einklang stehen, besteht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine erweiterte Genehmigungspflicht. Benötigt wird eine (zusätzliche) sanierungsrechtliche Genehmigung für alle baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und darüber hinaus für weitere Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen (vgl. §§ 144–145 BauGB, siehe Infobox).

Was sind Ausgleichsbeträge ...

Mit Abschluss der Sanierung haben Gemeinde und Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen – also Differenzbeträge zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung – ergeben. Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet in der Regel keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.).

Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist zu gegebener Zeit mit den Eigentümern zu erörtern. Es gibt die Möglichkeit der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.

Einholung einer Sanierungsgenehmigung

Wer ? • Grundstückseigentümer

Wofür ? • Grundstücksverkauf, -teilung, Bestellung von Erbbaurechten, Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme, §§ 144 – 145 BauGB • Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes, • wertsteigernde oder Fassaden verändernde Modernisierung von Gebäuden, • Anbringen von Werbeanlagen, • Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, für die Dauer von mehr als einem Jahr, • Nutzungsänderung von Gebäuden; z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro

Wo ? • Beim Bauamt der Gemeinde • Zusätzliche baurechtliche Genehmigung ggf. bei der Bauaufsichtsbehörde

Zeitraum? • Entscheidungsfrist von ein bis drei Monaten, abhängig vom Einzelfall

Gemeinde Hasbergen

Sanierungsgebiet „Zentrum Hasbergen“

IHRE ANSPRECHPARTNER – WIR SIND FÜR SIE DA!



Gemeinde Hasbergen

Martin Luther-Str. 12 | 49205 Hasbergen

Tel: 05405/502-0

Fax: 05405/502-66

Bürgermeister

Frank Stiller

Tel: 05405 / 502-322

E-Mail: Stiller@Gemeinde-Hasbergen.de

Fachbereichsleiterin

Margarete Bensmann

Tel: 05405 / 502-313

E-Mail: Bensmann@Gemeinde-Hasbergen.de



B a u B e C o n

Sanierungsträger GmbH

Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Kamp 1c | 49074 Osnabrück

Bernd Caffier

Tel: 0541 / 20239447

E-Mail: BCaffier@baubeconstadtsanierung.de

Judith Artmann

Tel: 0541 / 20239446

E-Mail: JArtmann@baubeconstadtsanierung.de



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration