

Satzung der Stadt Achim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Achim-Nord“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Achim in seiner Sitzung am **11.01.2001** die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der Großsiedlung in Achim Nord durch Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

§ 2 Geltungsbereich

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der „Leipziger Straße“
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 114/162, 114/129, 114/102 und der östlichen Grenzen der Straßen „Hallesche Straße“, „Dresdener Straße“, „Chemnitzer Straße“ und „Friedrichstraße“
- Im Süden durch die südlichen Grenzen der „Hallesche Straße“, der „Chemnitzer Straße“ und der „Friedrichstraße“,
- Im Westen durch die westliche Grenze der „Karlstraße“ und der „Magdeburger Straße“ und der westlichen Grenzen der Flurstücke 99/58 und 99/61

Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Achim, Flur 4 und sind im einzelnen in Anlage 1 aufgeführt.

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets ist aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich, die während der Dienststunden zur allgemeinen Einsichtnahme im Fachbereich Planen Bauen Umwelt der Stadt Achim im Rathaus, Obernstr. 38, Zimmer 324 ausliegt.

§ 3 Verfahren

Die Maßnahme wird im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 143 Abs1 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft.

Achim, den

Der Bürgermeister

Begründung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Achim-Nord“

Der Rat der Stadt Achim hat am 23.09.1999 dem Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen im „NWDS- Gebiet“ in Achim-Nord zugestimmt.

Diese haben ergeben, dass der Untersuchungsbereich städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB aufweist, d.h. insbesondere

- hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der im Gebiet wohnenden Menschen, als auch
- hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich sowie
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, sowie seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes.
- eine Stigmatisierung des Wohngebietes und der Bewohner festzustellen ist.

Um die Voraussetzung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, wird eine Teilfläche des Untersuchungsbereiches als Sanierungsgebiet gem. §142 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt.

Aus dem Untersuchungsgebiet wurden die Einfamilien- und Reihenhausergebnisse ausgeklammert, da sie aus sich heraus weder eine Problemlage darstellen, noch als Maßnahmebereiche vorgesehen sind. Diese Ausklammerung bedeutet jedoch nicht, dass diese Gebiete durch die problematische Nachbarschaftssituation nicht beeinträchtigt wären oder von ihnen keine positiven Einflüsse auf die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes ausgehen könnten.

Größe und Form des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergeben sich- unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Achim- aus der notwendigen Bündelung von Maßnahmen, die in direktem Zusammenhang stehen und nur als Gesamtmaßnahme zur Durchsetzung der Sanierungsziele führen. Das Sanierungsgebiet umfasst den überwiegenden Teil der Großsiedlung in Achim-Nord einschließlich der öffentlichen Einrichtungen -Bürgerzentrum, Abenteuerspielplatz und Grundschule- mit den unmittelbar angrenzenden Freiflächen.

Den Kernbereich notwendiger Maßnahmen stellt der Bereich an der Magdeburger Straße/ Leipziger Straße dar.

Außerhalb dieses Kernbereiches liegt eine Reihe von Missständen vor, deren Beseitigung für die Aufwertung des Kernbereichs und des Gesamtbereichs von Bedeutung ist.

Folgende Ziele im Sinne des §136 BauGB sollen erreicht werden:

- Verbesserung der Wohnbedingungen durch Instandsetzung, Modernisierung und Umnutzung und durch Verbesserung der Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten auf den (Abstands)Flächen der Geschossbauzeilen
- Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung und Reintegration des Quartiers in die Stadtentwicklung

- Weiterentwicklung und Förderung der bürgerschaftlichen Selbstorganisation als Basis für erweiterte selbstbestimmte Aktivitäten der Quartiersbewohner
- Verbesserung des städtebaulichen Bildes
- Neuordnung der Verkehrsräume insbesondere im Zusammenhang mit einer funktionalen und gestalterischen Neu- bzw. Umnutzung der Großgarage
- Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer und Aufenthaltsqualitäten im Zusammenhang mit öffentlich genutzten Wegen und Flächen
- Erhöhung des Freizeit- und Spielwertes durch Verbesserung des „wohnungsnahen Umfeldes“
- Einrichtung quartiersbezogener Beschäftigungsprojekte
- Abbau der Stigmatisierung durch Integrationsmaßnahmen, die die Bewohner des Sanierungsgebietes und die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches sowie der Gesamtstadt zusammenführen

Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und der Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen im Sinne von § 136 BauGB im öffentlichen Interesse, da die Stadt allein und die Nutzungsberechtigten im Gebiet nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände in absehbarer Zeit zu beheben.

Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern am Entwicklungsprozess in ihrem Stadtteil nimmt dabei einen besonderen Stellenwert ein. Notwendig sind Beteiligungsverfahren, die insbesondere die Interessen und Bedürfnisse aus der Lebenswelt aufgreifen und in einem gemeinsamen Prozess nach Umsetzungsmöglichkeiten suchen. Die Arbeit bezieht sich zum einen auf den materiellen und damit sichtbaren Bereich und umfasst u.a. städtebauliche Veränderungen, Erweiterung der Infrastruktur und die Umgestaltung von Freiflächen. Zum anderen bezieht sie sich auf den Bereich sozialer Beziehungen, bei dem es um die Stärkung von Nachbarschaftsstrukturen, die Unterstützung und Aktivierung von Selbsthilfe und das Angebot kommunikativer Hilfen bei der Regelung von Konflikten im Stadtteil geht.

Die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme wurde im Rahmen diverser Gespräche und öffentlicher Sitzungen, u.a. in der seit dem 4.5.1998 ins Leben gerufenen Stadtteilkonferenz, mit Vertretern der Fraktionen, des Präventivrates, der Schule, der Kindertagesstätten, der Elternvertreter, der Arbeiterwohlfahrt, des Allgemeinen Sozialdienstes des Landkreises Verden, der Kirchengemeinde, des Islamischen Kulturzentrums, der Aussiedlerbetreuer und der Mitglieder der Stadtverwaltung überprüft.

Außerdem wurde gesichert, dass sich die Sanierungsmaßnahmen mittels des vorgesehenen Finanzrahmens stufenweise in einem überschaubaren Zeitraum von 5-8 Jahren realisieren lassen.

Die Stadt Achim hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes zu bestimmen, welches Verfahren zur Anwendung kommen soll (§142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 bis 156a BauGB) Anwendung.

Neben der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen sowie der Genehmigung bestimmter Vorgänge ist ein Schwerpunkt dieser Regelung der Ausgleichsbetrag für mögliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen.

Die Empfehlungen der notwendigen Maßnahmen für das Sanierungsgebiet lassen Bodenwertsteigerungen zum heutigen Zeitpunkt nicht ausschließen. Deshalb soll die Durchführung im umfassenden Verfahren erfolgen.