



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Bebauungsplan Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“, 4. Änderung**

## **Entwurfsbegründung**

**zur Beteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**(Verfahren nach § 13a BauGB)**

Projektnummer: 220344  
Datum: 2020-10-07

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele / Festsetzungen der 4. Änderung.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>5</b>

---

**Bearbeitung:**

Zahar Perlov B. Sc.  
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2020-10-07

Proj.-Nr.: 220344

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Belm führt derzeit im Ortskern eine städtebauliche Sanierung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durch. Wesentliche Zielsetzung ist die Stärkung und Entwicklung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich. Zur Unterstützung dieses Sanierungsziels sollen sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Ortskerns entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Da sich der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. X unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Belm Marktring“ anschließt und praktisch den Eingangsbereich zur Ortsmitte von Belm markiert, gelten hier die v.g. Grundsatzüberlegungen in besonderem Maße.

Als „den Sanierungszielen entgegenstehend“ werden insbesondere solche Nutzungen angesehen, die z.B. durch ein negatives Erscheinungsbild und Öffnungszeiten rund um die Uhr zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen. Um einem solchen Trading-Down-Prozess rechtzeitig entgegenzusteuern, sollen daher innerhalb des Plangebiets Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Diskotheken sowie Wettbüros und Wettannahmestellen ausgeschlossen werden.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Belm hat am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da durch das Vorhaben im bebauten Innenbereich lediglich die Nutzungs(unter)arten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“ angepasst werden. Er ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

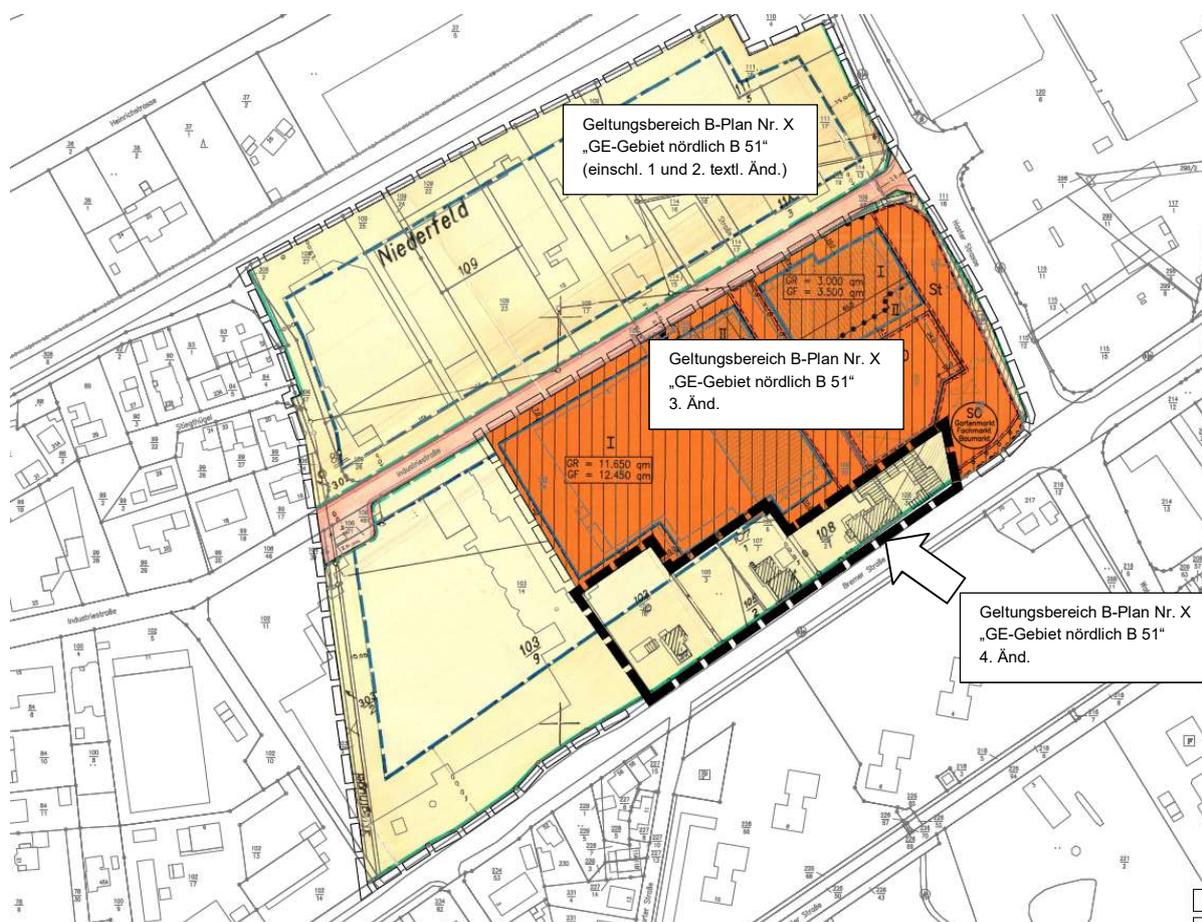
Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Gemeinde Belm sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Die Offenlegung erfolgt in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

### 3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Belm, Gemarkung Powe und umfasst eine Fläche von 0,71 ha. Die hier anstehende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“ betrifft den südlichen Teilbereich des Ursprungsplans (siehe nachfolgende Abbildung).



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“, 4. Änderung**

### 4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“ vor, der im März 1965 in Kraft getreten ist.

Der Ursprungsplan sowie die 1 und die 2. textliche Änderung setzen für das Plangebiet ebenfalls ein „Gewerbegebiet“ fest. Durch die 3. Änderung wurde ein Teilbereich des Ursprungsplanes als Sondergebiet (SO) mit der „Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt.

## 5 Städtebauliche Planungsziele / Festsetzungen der 4. Änderung

Seit 2009 ist Belm außerdem im Städteförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Das Sanierungsgebiet Marktring umfasst dabei nicht nur den Kernbereich mit Marktplatz und Einkaufsmeile zwischen Goerdelerstraße, Im Winkel und Ringstraße. Auch der Bereich beiderseits des Leconskamps (teilweise) sowie das Feuerwehrhaus gehören dazu.

Der städtebauliche Rahmenplan, der als Grundlage für die einzelnen öffentlichen und privaten Maßnahmen in diesem Gebiet erarbeitet wurde, ist vom Rat der Gemeinde Belm am 30. September 2009 beschlossen worden. Darin sind folgende Zielsetzungen formuliert:

- Stärkung der städtebaulichen Identität und Verbesserung des Ortsbildes um das Zentrum „Marktring“. Ergänzung von wichtigen Raumkanten und Erhöhen der städtebaulichen Dichte
- Verbesserung des Ortsbildes im Zentrum „Marktring“ mit dem Schwerpunkt: Aufstockung und Umgestaltung der Fassaden. Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität
- Klärung der widersprüchlichen Gebäudeorientierung. Ausräumen der Schauseitenproblematik
- Grün- und Freiflächengestaltung: Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Marktplatzes und anderer öffentlicher Bereiche, sowie die Anbindungen an die angrenzenden Wohn- und Freizeitbereiche
- Verkehrsmaßnahmen: Verkehrsberuhigung für den Bereich Ringstraße und Anbindung des Frequenzbringers Edeka Markt an das Zentrum. Aufwertung des Kreuzungspunktes an der B 51 und bessere Führung des Verkehrs ins Zentrum (z.B. Kreisverkehr).
- Nutzungsziele: Ausgewogene Nutzungsarten für die Gebäude des „inneren Marktrings“ im Hinblick auf eine gesunde, wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums. Ansiedlung neuer Nutzungsgruppen

Um diese Planungsziele durch eine entsprechende städtebauliche Entwicklung auch im Umfeld des Sanierungsgebiets zu unterstützen, werden im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Diskotheken sowie Wettbüros und Wettannahmestellen ausgeschlossen.

Damit kann einem möglichen „Trading-Down“-Prozess und damit einhergehenden Funktionsverlust des Zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern von Belm entgegengesteuert werden. Dies ist u.a. deshalb erforderlich, um eine Verzerrung des Mietpreisgefüges (Verdrängungswettbewerb) und die Entstehung einseitiger Gemengelagen (Lärm, Spätöffnungszeiten, soziales Milieu) zu vermeiden.

Außerdem kann so vermieden werden, dass hier traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe, für die das Gewerbegebiet originär vorgesehen war, keinen Standort mehr finden.

## 6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“, 4. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Belm ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-10-07

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. X „GE-Gebiet nördlich B 51“, 4. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Belm, den .....

.....

Bürgermeister