

**Satzung der Stadt Bad Hönningen
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Innenstadt“
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) BauGB)**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477) – in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722,1731), hat der Stadtrat der Stadt Bad Hönningen in seiner öffentlichen Sitzung am 20.06.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 18.05.2016 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 08.09.2016 im Mitteilungsblatt Nr.: 36/2016, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung

„Innenstadt“

gemäß der §§ 136, 142 u. 143 BauGB förmlich festgelegt.

**§ 2
Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

**§ 3
Begrenzung des Sanierungsgebietes**

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan mit der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung.

Das festgesetzte Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Innenstadt nach dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“.

§ 4

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 (1) BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 (2) finden keine Anwendung.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Hönningen in Kraft.

Ausgefertigt:

Bad Hönningen, den 20.06.2018

Guido Job
Stadtbürgermeister

Anlagen:

- Begründung zur Satzung
- Lageplan mit Abgrenzung des Programmgebietes
- Kosten- & Finanzierungsübersicht

Begründung

zur Satzung der Stadt Bad Hönningen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ (vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) BauGB)

1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Bad Hönningen ist mit dem Gebiet „Innenstadt“ Ende November des Jahres 2015 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden.

Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes Städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung des Handlungsbedarfs, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien und planerischen Grundlagen, die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das Planungsbüro Stadt-Land-plus aus Boppard-Buchholz wurde mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt.

2. Programmgebiet „Innenstadt“

Das Programmgebiet „Innenstadt“ umfasst mit der abgegrenzten Fläche ein Gebiet von ca. 16 ha. Es umfasst im Wesentlichen den teils historischen Stadtkern zwischen Bahnlinie/Walther-Feld-Straße und Rheinanlagen

Die Innenstadt von Bad Hönningen ist geprägt durch eine Vielfalt an Gebäuden unterschiedlichster Epochen, teilweise auch historische Bausubstanz mit besonderem baukulturellem Charakter. Defizite bestehen vor allem hinsichtlich der Bausubstanz, der Versorgung und des Leerstands/Stadtbilds.

In einigen Bereichen der Innenstadt drohen Funktionsverluste bzw. sind bereits eingetreten: Besonders hervorzuheben sind dabei die Auswirkungen eines veränderten Reiseverhaltens und den damit verbundenen Wandel der Stadt als Tourismusdestination: Viele gastronomische Leerstände sowie der großflächige Leerstand eines Hotels prägen den Kern der Innenstadt. Ebenso negativ wirkt sich der Wandel der Tourismusbranche, gepaart mit dem demografischen Wandel, auf den Einzelhandel im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt aus (Hauptstraße).

Eine dichte, kleinteilige Baustruktur, die oft auch bauliche Mängel vorweist, bringen Nachteile einer schlechten Belüftung, Belichtung und Erschließung mit sich.

3. Förderprogramm „Stadtumbau West“

Das Förderprogramm „Stadtumbau West“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern ab 2002 aufgelegt wurde. Ziel ist es in erster Linie, die mit Funktionsverlusten und strukturellen Wandlungsprozessen konfrontierten Städte und Gemeinden an veränderte Rahmenbedingungen sowie Anforderungen anzupassen und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Es handelt sich um eine gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.

Bereits seit Ende der 1970er bis in die frühen 2000er Jahre wurden im Rahmen der Stadtkernsanierung Maßnahmen im der städtebaulichen Sanierung, vorwiegend im öffentlichen Bereich, durchgeführt.

Der Fokus der städtebaulichen Sanierung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ zwischen 2015 und 2027 liegt demnach zum einen in der städtebaulichen Erneuerung bisher nicht sanierter Bereiche (Straßen & Plätze), sowie in der verstärkten Förderung des privaten Engagements für die Stadtentwicklung.

Eine wichtige Komponente des Förderprogramms bildet - neben öffentlichen Maßnahmen - die **finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen**. Gerade im privaten Bereich besteht hier erheblicher Handlungsbedarf.

Die Hauptziele in Bad Hönningen sind u. a.:

- **die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz,**
aber auch eine
- **zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung und Ergänzung, insbesondere im privaten Bereich**
und
- **die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.**

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Städtebauliche Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge. Das Städtebauliche Konzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Bad Hönningen beschlossen.

4. Sanierungsverfahren

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen reicht als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vollkommen aus.

Sanierungsgründe

Insbesondere wurden Beurteilungsunterlagen gewonnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen (siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept) bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Es liegen sowohl **Substanzschwächen** vor, da der historische Stadtkern mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch **Funktionsschwächen**, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist (z.B. Geschäftsleerstände, Wohnungsleerstände in den Obergeschossen)

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (Abs. 2). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (Abs. 1).

Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen. Damit wären die Vorbereitenden Untersuchungen aber abgeschlossen.

Sanierungsziele

Die Ziele der städtebaulichen Sanierung sind vor allem (vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept):

- Behebung von städtebaulichen Missständen sowie die funktionale Stärkung des Innenstadtbereichs
- Anpassung der Stadtstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und veränderte Nutzungsanforderungen,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung im historischen Stadtgrundriss,
- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung sowie ggfs. der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- Sicherung von Urbanität durch Aufwertung der öffentlichen städtischen Räume, Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt,

- Begleitung und Steuerung des Strukturwandels im innerstädtischen Einzelhandel und im Dienstleistungssektor durch städtebauliche Maßnahmen,
- Klimaschutz und Energieeffizienz im historischen Bestand,
- Sicherstellung einer stadtverträglichen Mobilität.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§139)

In Form von zahlreichen öffentlichen Informationsveranstaltungen und einer umfassenden Eigentümerbefragung wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und des Programmgebiets in den Planungsprozess integriert.

Im Rahmen einer Trägerbeteiligung wurden 46 Träger öffentlicher Belange sowie die umliegenden Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept gebeten und somit in den Prozess eingebunden.

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 (3) Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Der Maßnahmenplan des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sieht einen Zeitraum von ca. 12 Jahren bis zum Jahr 2027 für die Durchführung vor. Reicht die Frist zur Umsetzung der Maßnahmen nicht aus, kann sie durch Beschluss verlängert werden. Allerdings sollte die Frist 15 Jahre nicht überschreiten.

Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 (4) BauGB

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Bei den künftigen städtebaulichen Maßnahmen stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund, keine erhebliche Gebietsumgestaltung. Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren reicht voraussichtlich aus, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen.

Bei der gewählten Größe des Sanierungsgebietes ist mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht zu rechnen. In der Hauptsache sind im Maßnahmenpaket der Sanierung Projekte enthalten, die sich im öffentlichen Raum (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse) und auf städtische Grundstücke erstrecken.

Ein umfassendes Sanierungsverfahren ist aus oben genannten Gründen auszuschließen. Die Anwendung der „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 - 156a des BauGB) und der Genehmigungspflicht nach § 144 (2) BauGB sind weder erforderlich noch würden sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie sind daher ebenfalls auszuschließen.

Die in § 144 (1) Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden jedoch der Genehmigungspflicht unterstellt. Dazu gehören:

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Damit ist gewährleistet, dass Kenntnis über die im Sanierungsgebiet stattfindenden Bautätigkeiten erlangt wird. Gleichzeitig gelingt es hierüber, erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern oder die Nutzung wichtiger Schlüsselobjekte zu steuern.

Die Kosten lassen sich zum Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) oder die Kostenbeteiligung Dritter reduzieren.

Bei Projekten auf privaten Grundstücken sind lediglich die unrentierlichen Kosten förderfähig. Größere Ankäufe durch die Stadt im Rahmen der Sanierung sind nicht vorgesehen.

Ausgefertigt:

Bad Hönningen den 20.06.2018

Stadt Bad Hönningen

Guido Job
Stadtbürgermeister