

Satzung

der Stadt Schweich über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Alt-Schweich“ (vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21) – in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Schweich in seiner Sitzung am 19.07.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2016 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 20.01.2017 im Amtsblatt Römische Weinstraße, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung

„Alt-Schweich“

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

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 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 (Katasterplan, Maßstab 1:2.500, DIN A3-Format) mit der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung.

Beigefügt ist eine Begründung zur Satzung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das festgesetzte Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Alt-Schweich“ nach dem Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“.

§ 4 Genehmigungspflichten

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

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Römische Weinstraße in Kraft.

Schweich, den 23.07.2018

(DS)

gez. Lars Rieger
Stadtbürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung „Alt-Schweich“ bestehend mit dem Lageplan mit Abgrenzung des Programmgebietes wird hiermit ausgefertigt.
Die Bekanntmachung gemäß § 143 (1) BauGB wird hiermit angeordnet.

Schweich, den 23.07.2018

(DS)

gez. Lars Rieger
Stadtbürgermeister

Inkrafttreten:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des § 143 (1) BauGB ist die Satzung „Alt-Schweich“ in Kraft getreten und rechtsverbindlich geworden.

Schweich, den 30.07.2018

(DS)

gez. Lars Rieger
Stadtbürgermeister

Begründung

**zur Satzung der Stadt Schweich über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Alt-Schweich“
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Schweich ist mit dem Gebiet „Alt-Schweich“ im Mai 2015 in das Städtebauförderungsprogramm „Ländliche Zentren“ aufgenommen worden. Dabei wurde ein Kooperationsverbund zusammen mit der Ortsgemeinde Föhren gebildet.

Die Stadt Schweich plant die städtebauliche Erneuerung des Bereichs „Alt-Schweich“. Hierdurch soll städtebaulichen Missständen und drohenden Funktionsverlusten im zentralen Stadtbereich sowie dem ältesten Siedlungsbereich entgegengewirkt bzw. sollen diese beseitigt werden, um das Grundzentrum Schweich im Hinblick auf seine zentrale Versorgungs- und Wohnfunktion zukunftsfähig zu machen. Das generelle Ziel der städtebaulichen Erneuerung liegt darin, das Image, die Funktion und die Gestaltung von „Alt-Schweich“ langfristig zu sichern.

Fördervoraussetzung ist die Vorlage eines abgestimmten Entwicklungskonzeptes auf Verbandsgemeindeebene sowie ein daraus abgeleitetes, 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 Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und des abgestimmten überörtlichen Entwicklungskonzeptes für den Kooperationsverbund und das Umland beauftragt.

2. Sanierungsgebiet „Schweich Ortskern“

Das Sanierungsgebiet „Alt-Schweich“ ist ca. 17,4 ha groß. Es umfasst im Wesentlichen den ältesten Bereich der Stadt. Entlang der Brückenstraße/Richtstraße konzentrieren sich Einzelhandelsbetriebe sowie touristische Nutzungen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen entlang der nachfolgend aufgeführten Straßen und Straßenabschnitte:

- Am Jungferngarten
- Bahnhofstraße
- Bergstraße
- Brückenstraße
- Corneliuspforte
- Hofgartenstraße
- Isseler Straße
- Kirchstraße
- Klosterstraße
- Mathenstraße
- Neustraße
- Oberstiftstraße
- Richtstraße
- Sommergasse
- Uhlengartenstraße
- Zellenpfützstraße

Aufgrund der Erkenntnisse der Bestandsaufnahme und -analyse im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen sowie aus den Anregungen aus verschiedenen Gesprächen ergab sich die Notwendigkeit, das Sanierungsgebiet „Alt-Schweich“ geringfügig anzupassen:

- Einbeziehung des Spielplatzes in der Uhlengartenstraße am nord-westlichen Plangebietsrand, Notwendigkeit zur Aufwertung,
- Einbeziehung der Bereiche Corneliuspforte 1 und 11 sowie der Brückenstraße 47 und 49, Sanierungsbedarf im privaten Bereich,
- Rücknahme der Bereiche Klosterstraße 20A und 20B sowie Bernhard-Becker-Straße 1, kein erkennbarer Sanierungsbedarf.

Das Sanierungsgebiet „Alt-Schweich“ ist mit seinem ursprünglichen Baucharakter mit den vielen alten ehemaligen Bauern- und Winzerhöfen das älteste Stadtquartier und somit die Keimzelle der Stadt Schweich. Es zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. Es bildet den Übergang zu dem durch Weinanbau und touristisch geprägten Berg Rupperoth und dem Versorgungsbereich beidseitig der Brückenstraße/Richtstraße/Oberstiftstraße.

In Bezug auf die Baustruktur stellt sich das Sanierungsgebiet „Alt-Schweich“ in Teilen sehr heterogen dar. Während der östliche Bereich der Brückenstraße/Richtstraße/Oberstiftstraße mit den ehemaligen Bauern- und Winzerhöfen in einer dichten Bauweise noch sehr ursprünglich geprägt ist, stellt sich die Situation entlang der L 141 und westlich der Hauptdurchfahrtsstraße mit teilweise geschlossenen Bauzeilen und großvolumigen Baukörpern sehr städtisch dar.

Bei den Gebäuden, den Straßenräumen und den Grün- und Freiflächen bestehen teilweise noch funktionale gestalterische Defizite.

Neben gut gestalteten Fassaden finden sich oftmals Gebäude, deren Erscheinungsbild durch die Gestaltung der Schaufenster überformt wurde. Die Gestaltung des Erdgeschosses ist nicht immer mit der Gestaltung der darüber liegenden Fassade abgestimmt. Außerdem gibt es neben vorbildlich sanierten ehemaligen Bauern- und Winzerhöfen auch historische Gebäude, die durch eine Verwendung unpassender Materialien gestalterisch überformt sind oder einen hohen Sanierungsbedarf haben.

Während es im westlichen Teilbereich des Sanierungsgebiets mehrere große als Park- und Platzflächen genutzte Freiflächen gibt, ist der östliche Teilbereich von einigen öffentlichen Grünflächen geprägt. Dort ist die im Volksmund als „Klein-Venedig“ bezeichnete Grünachse entlang des Föhrenbaches hervorzuheben. Die für die Bewohner von „Alt-Schweich“ wichtige Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hier gilt es, den Föhrenbach erlebbar zu machen, Brücken und Wege zu sanieren und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch die von Norden nach Süden verlaufende Hauptdurchfahrtsstraße (L 141) Brückenstraße/Richtstraße/Oberstiftstraße. Die weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet sind von dieser Achse abzweigende Ortsstraßen, die eine wichtige Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete übernehmen.

Die Hauptdurchfahrtsstraße weist ein großes gestalterisches Potential auf. Problematisch sind die wenigen Querungshilfen im Hauptdurchfahrtsbereich. Im Untersuchungsgebiet gibt es lediglich zwei Fußgängerüberwege. Hinzu kommt ein hoher Bedarf an gestaltenden Grünelementen. Generell gilt es, die Hauptdurchfahrtsstraße für Fußgänger sicherer und attraktiver zu gestalten, um die fußläufige Durchlässigkeit in diesem Bereich zu verbessern.

3. Förderprogramm „Ländliche Zentren“

Das Förderprogramm „Ländliche Zentren“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern aufgelegt wurde. Es handelt sich um eine gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme. Es wurde 2014 ausgeweitet und auch für kooperationsbereite Gemeinden geöffnet, die bislang noch nicht zur Förderkulisse der Städtebauförderung gehört haben.

Hierdurch werden Städtebauliche Maßnahmen in kleineren Städten und Gemeinden in ländlichen, von Abwanderung bedrohten, vom wirtschaftlichen Strukturwandel und/oder vom demographischen Wandel betroffenen Räumen gefördert, die als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge bzw. in ihrer zentralörtlichen Funktion für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden sollen.

Eine wichtige Komponente bildet - neben öffentlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen - die finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Dabei sind die Ziele u.a.:

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

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggfs. städtebauliche Verträge. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Schweich 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 das Programmgebiet 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 Gebäude, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch Funktionsschwächen, da es droht, dass das Gebiet zukünftig die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist.

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 (2) BauGB). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (§ 136 (1) BauGB). Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen. Damit wären die Vorbereitenden Untersuchungen aber abgeschlossen.

Sanierungsziele

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

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung,

- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Ortsbildes,
- die Modernisierung und Instandsetzung sowie ggfs. der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von städtebaulicher Bedeutung,
- Sicherung und Aufwertung öffentlicher Räume, Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,
- Anpassung der Ortsstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und veränderte Nutzungsanforderungen,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt,
- Begleitung und Steuerung des Strukturwandels im innerörtlichen Einzelhandel und im Dienstleistungssektor sowie im gastronomischen Bereich durch städtebauliche Maßnahmen,
- funktionale Stärkung, Klimaschutz und Energieeffizienz im Bestand,
- Behebung von städtebaulichen Missständen,
- Schaffung von Wohnraum durch die Wieder- und Umnutzung von geeigneten Gebäudeleerständen.

Beteiligung/Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Träger (§ 139)

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

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

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 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. 8-10 Jahren bis zum Jahr 2025 für die Durchführung vor.

Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB

In Schweich wird grundsätzlich eine Festlegung des Programmgebiets als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen. Damit einher geht die Bestimmung des geeigneten Verfahrens (umfassend oder vereinfacht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung.

Nachfolgend werden die wichtigsten Unterschiede beider Verfahren aufgelistet:

Umfassendes Sanierungsverfahren (§ 152 BauGB)

- nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen entsprechend der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung,
- Sanierungsvermerk im Grundbuch,
- schriftliche Genehmigung der Gemeinde bei Veräußerungen, schuldrechtlichen Verträgen, Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und Teilung von Grundstücken.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

- Erhebung von Beiträgen und Aufwendungsersatz nach KAG (gemäß Beitrags-satzung, einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren),
- Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen nach BauGB,
- wahlweiser Verzicht auf Genehmigungspflichten.

Das Erfordernis eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist für die Durchführung der Sanierung im Ortskern Schweich nicht zu begründen. Im Programmgebiet ist keine großflächige bodenbezogene Gebietserneuerung vorgesehen, sondern ein Bündel von Maßnahmen im Sinne punktueller und auf Aktivierung, Beratung und Förderung privater Akteure basierender „Ortsreparaturen“.

Vorrangig erstrecken sich die im Maßnahmenpaket des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte auf den öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen. Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet „Alt-Schweich“ mit einer wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes mit seinen konkreten Maßnahmen wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren als in der Umsetzung unangemessen und sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich zu aufwändig bewertet.

Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Wird das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt, so muss die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen aufgrund von erheblichen allgemeinen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen erfolgen. Im vereinfachten Sanierungsverfahren kann dagegen auf solche Ausgleichsbeträge verzichtet werden. Stattdessen werden für Straßenbaumaßnahmen KAG-Beiträge, Erschließungsbeiträge, und Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.

Folglich wird die Festsetzung eines vereinfachten Sanierungsgebiets gemäß § 142 Abs. 4 BauGB präferiert. Im Rahmen dieser Satzung wird zur Sicherung des öffentlichen Interesses in besonderen Fällen auf das Instrumentarium des Vorkaufsrechts, der Veränderungssperre und der Genehmigungspflicht schuldrechtlicher Vereinbarungen gemäß §144 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen.

Die Sanierungssatzung einschließlich Gebietsabgrenzung wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Die Frist zur Durchführung der Sanierung beträgt 8 - 10 Jahre.

Die in § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden jedoch der gemeindlichen Genehmigungspflicht (vgl. § 145 BauGB) 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.

Oben genannte Vorhaben müssen demnach der Stadt angezeigt werden. Hierfür sind zunächst keine umfassenden Antragsunterlagen vorzulegen. Dies ist nur der Fall, wenn eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist. Hier ist dann eine Baugenehmigung bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.

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

Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Alt-Schweich“

