Verbandsgemeinde Marienberg

Satzung der Stadt Bad Marienberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Bad Marienberg"

(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)

vom 26. AUG. 2014

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. 2013, S. 139) – 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 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548), hat der Stadtrat der Stadt Bad Marienberg in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2014 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 25.06.2013 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 05.07.2013 im Mitteilungsblatt „Wäller Blättchen", wird hiermit das Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung

„Innenstadt Bad Marienberg"

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 sowie die Begründung zur Satzung und die Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das festgesetzte Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Innenstadt Bad Marienberg" 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 Mitteilungsblatt der Stadt Bad Marienberg in Kraft.

Ausgefertigt:
Stadt Bad Marienberg, den 26.08.2014

(S)

Sabine Willwacher
Stadtbürgermeisterin

Anlagen:
- Begründung zur Satzung
- Lageplan mit Abgrenzung des Programmgebietes
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Begründung
zur Satzung der Stadt Bad Marienberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Bad Marienberg"
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)
vom 26. AUG. 2014

1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Bad Marienberg ist mit dem Gebiet „Innenstadt Bad Marienberg" im November 2012 in das Städtebauförderungsprogramm „Ländliche Zentren" aufgenommen worden. Die langfristige Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge und der zentralörtlichen Funktion der Stadt als Grundzentrum steht dabei im Fokus der weiteren städtebaulichen Erneuerung in der Innenstadt der Stadt Bad Marienberg.

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 Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt.

2. Programmgebiet „Innenstadt Bad Marienberg"

Das Programmgebiet „Innenstadt Bad Marienberg" umfasst im Wesentlichen den Einzelhandels- und Versorgungskern. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Stadt Bad Marienberg konzentrieren sich entlang der Bismarckstraße bis in den Kreuzungsbereich Marktstraße/Wilhelmstraße und hat eine Fläche von rund 18,25 ha.

Innerhalb des Programmgebiets liegen auch der nördliche und der südliche Kurpark, der durch die Wilhelmstraße getrennt wird und der Busbahnhof „Neuer Weg".

Das Programmgebiet erstreckt sich entlang der nachfolgend aufgeführten Straßen und Straßenabschnitte:

- Auweg
- Albrechtstraße
- Bachstraße
- Bismarckstraße
- Bornstraße
- Büchtingstraße
- Gartenstraße
- Heynstraße
- Karlstraße
- Langenbacher Straße
- Marktstraße
- Nassauische Straße
- Neuer Weg
- Robertstraße
- Weberstraße
- Wilhelmstraße

Das Stadtbild der Bad Marienberger „Innenstadt" stellt sich in Bezug auf die Baustruktur mitunter sehr heterogen dar. Während der Straßenbereich der Bismarckstraße attraktiv gestaltet wurde, gibt es bei den Gebäuden erhebliche Defizite. Insgesamt ist das Erscheinungsbild der Bismarckstraße sehr uneinheitlich.

Während man im südwestlichen Bereich der Bismarckstraße noch eher ländliche Baustrukturen (Einzelhäuser mit 2-3 Geschossen) findet, ist die Situation im nordöstlichen Bereich der Bismarckstraße durch eine dichte Bauweise mit teilweise geschlossenen Bauzeilen mit großvolumigen Baukörpern eher städtisch, ansatzweise großstädtisch geprägt.

Neben einigen gut gestalteten Fassaden finden sich auch relativ ungepflegte Gebäude, die das gesamte Bild beeinträchtigen. Oftmals ist die Gestaltung des Erdgeschosses nicht mit der Gestaltung der darüber liegenden Fassade abgestimmt. Uneinheitlich und mitunter sehr schrill stellen sich auch die Werbeanlagen dar. Das Erscheinungsbild einiger Bereiche entlang der Albrechtstraße und der Gartenstraße ist durch eine übergreifende Nutzung der Bismarckstraße gekennzeichnet. Auch hier finden sich verdichtete Baustrukturen, die oft auch bauliche Mängel aufweisen mit den entsprechenden Nachteilen in Bezug auf Belüftung, Belichtung und Erschließung. Mitunter weisen einige Bereiche durch ihre städtebauliche Unordnung „Hinterhofcharakter" aus.

Weiterhin ist die Innenstadt insgesamt stark durch den Verkehr geprägt. Das Straßennetz im Programmgebiet ist gekennzeichnet durch die von Südwest nach Nordost verlaufende Bismarckstraße (L 293) und die Parallelstraßen Albrechtstraße und Gartenstraße einerseits. Andererseits quert die L 294 (Neuer Weg und Langenbacher Straße) das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Rein funktional übernimmt die vor ca. 12 Jahren neu ausgebaute Bismarckstraße zum einen die Haupterschließung und Andienung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Zum anderen werden derzeit noch auf der Bismarckstraße (L 293) große Teile des Durchgangsverkehrs von Südwest nach Nordost abgewickelt. Problematisch ist die Fußgängerführung/-querung am Ende der Bismarckstraße im Knotenpunktbereich Bismarckstraße/Marktstraße/Langenbacher Straße aufgrund der oftmals entstehenden langen Rückstaus zu beurteilen.

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.

Hierdurch werden Städtebauliche Maßnahmen in 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 Städtebauliche Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggfs. städtebauliche Verträge. Das Städtebauliche Konzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet wurde durch den Stadtrat der Stadt Bad Marienberg 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 die Innenstadt 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 (z. B. Gebäudeleerstände).

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):
• die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung,
• die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Stadtbildes,

• 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 von Urbanität durch Aufwertung der öffentlichen städtischen Räume, Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,

• Anpassung der Stadtstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und veränderte Nutzungsanforderungen,

• Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt,

• Begleitung und Steuerung des Strukturwandels im innerstädtischen Einzelhandel und im Dienstleistungssektor 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,

• Schaffung von zentrumsnahen Wohnungen/Seniorenwohnungen (kostengünstig).

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 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 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. 12 Jahren bis zum Jahr 2024 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 Abs. 4 BauGB

In Bad Marienberg 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 Beitragssatzung, 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 in der „Innenstadt Bad Marienberg" 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 „Stadtreparaturen".
Vorrangig erstrecken sich die im Maßnahmenpaket des Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte auf den öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen). Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet "Innenstadt Bad Marienberg" mit einer wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen 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 wurde gemäß § 142 Abs. 3 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Die Frist zur Durchführung der Sanierung beträgt 12 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.

Ausgefertigt:
Bad Marienberg, den 26.08.2014

Sabine Willwacher
Stadtbürgermeisterin

Stadt Bad Marienberg (Westerwald)
Verbandsgemeinde Bad Marienberg (Westerwald)