



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2019/2138

Anlage Nr.: _____

Datum: 14.11.2019

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	20.11.2019	öffentlich
Rat	02.12.2019	öffentlich

Tagesordnung

Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadt Blankenberg gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB);

1. Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB
2. Beschluss über die Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB
3. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 137 und § 139 BauGB
4. Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stadt Blankenberg als Satzung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Die für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB liegen vor. Mit dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) Stadt Blankenberg sind ausreichend Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung sowie über die städtebaulichen, strukturellen und sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge vorhanden. Die vorbereitenden Untersuchungen bestätigen die Notwendigkeit und Durchführbarkeit eines Sanierungsverfahrens im Ortsteil Stadt Blankenberg gem. §§ 136 ff. BauGB.
2. Der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB (s. Anlage) wird zugestimmt. Danach ist die Sanierung finanzierbar.
3. Die im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger geäußerten Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung hierzu ist der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen und wird gebilligt.

4. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadt Blankenberg“ wird gem. § 142 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202) gemäß der in der Anlage beigefügten Sanierungssatzung beschlossen. Die als weitere Anlage beigefügte Begründung über die Festlegung des Sanierungsgebiets wird zur Kenntnis genommen. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des Dritten Abschnitts des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156a BauGB) werden ebenso ausgeschlossen wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt. Das Sanierungsverfahren „Stadt Blankenberg“ ist innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren durchzuführen.

Begründung

In Stadt Blankenberg sind umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung sowohl des historischen Ortskerns als auch der unmittelbaren Umgebung vorgesehen. Aus diesem Grund wurde ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 11.09.2019 abschließend beschlossen wurde. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen gewährt das Land Nordrhein-Westfalen Zuwendungen nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008. Einen entsprechenden Antrag auf Förderung hat die Stadt am 30.09.2019 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

Das Integrierte Handlungskonzept Stadt Blankenberg umfasst das Planungsgebiet vom S-Bahnhaltepunkt Blankenberg (Sieg) in Stein bis östlich von Stadt Blankenberg.

Ziel des Gesamtprojektes ist es,

- Stadt und Burg Blankenberg als herausragende historische, zugleich ökologisch vielseitige Kulturlandschaft zu erhalten, sichtbar und lesbar zu machen und den Ort hierdurch als regionales Ausflugsziel zu stärken und aufzuwerten und
- die entsprechenden Investitionen in exemplarischer Weise so zu gestalten, dass Belastungen für die Wohn- und Lebensqualität und Konflikte, die mit dem Tourismus einhergehen, reduziert werden und der Ort insgesamt und dauerhaft als Wohnstandort attraktiv bleibt.

Stadt Blankenberg steht exemplarisch für einen Ort, für den seine regionale Strahlkraft, sein „Erfolg“ als Ausflugsziel, in der Wahrnehmung seiner Dorfgemeinschaft zu einem Risiko für zukunftsgerechte Qualitäten von Wohnen und Leben im Dorf geworden ist. Ziel ist es, durch einen integrierten Ansatz der Dorfentwicklung, der soziale, kulturelle, wirtschaftliche und ökologische Teilaspekte beinhaltet, zugleich örtliche und regionale Perspektiven miteinander zu verknüpfen, diesen Zielkonflikt aufzulösen und eine neue Balance herzustellen. Die Entwicklung des Geschichtserlebnisses in Stadt Blankenberg resultiert immer auch in einem Beitrag für die zukunftsgerechte Dorfentwicklung und umgekehrt.

Zur Erreichung dieser Ziele ist eine Kombination aus öffentlichen Investitionen, bürgerschaftlichem Engagement und privaten Investitionen erforderlich.

In diesem Fall erscheint es sinnvoll, eine Strategie anzuwenden, die aus 2 Säulen aufbaut:

1. Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung mit Hilfe von Fördermitteln und
2. Schaffung der Voraussetzungen, um die im Integrierten Handlungskonzept für Stadt Blankenberg verschrifteten Ziele und Maßnahmen umzusetzen, durch Einsatz der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB

Für einen Teilbereich der Ortslage Stadt Blankenberg beabsichtigt die Stadt Hennef (Sieg) nunmehr eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB zu erlassen. Mit der Sanierungssatzung wird das Ziel verfolgt, umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung sowohl des historischen Ortskerns als auch der unmittelbaren Umgebung zu ermöglichen.

Im Gegensatz zur Bauleitplanung, die den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung setzt, zielt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gleichzeitig auf die zeitnahe Verwirklichung der Planungsziele in einem überschaubaren Zeitraum ab. Das Sanierungsgebiet ist vom Umfang her so festgelegt, dass Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig (zeitlich und finanziell) durchgeführt werden können. Als Zeitrahmen der Durchführung der Sanierung werden 15 Jahre festgelegt.

Als Sanierungsgebiet im Sinne des BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen nach § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber Einzelvorhaben vor allem zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit qualifiziertem städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind. Die vorzufindenden Problemlagen in Stadt Blankenberg erfordern ein Bündel aus unterschiedlichen Maßnahmen, die sowohl dem öffentlichen Raum, dem privaten Immobilienbestand und auch kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung tragen sollen. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird ein weiterer Impuls zur Aufwertung dieser Ortslage gegeben.

Somit stellt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme keine Angebotsplanung dar.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Sanierungsgebietes sind als erfüllt anzusehen. Gemäß § 142 Abs. 2 BauGB kann von den vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, sofern ausreichende Beurteilungsgrundlagen über das Sanierungsgebiet bereits vorliegen. Aus welchen Quellen die Beurteilungsunterlagen stammen, d.h. ob die Stadt sie durchgeführt oder veranlasst hat oder sie sonst verfügbar sind, ist dabei unerheblich. Auch der Anlass der Datenerhebung ist nicht maßgeblich. Mit dem Integrierten Handlungskonzept Stadt Blankenberg liegen entsprechende Unterlagen vor.

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes wurden städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse identifiziert und hierfür miteinander verknüpfte Lösungsansätze entwickelt. Im Zentrum der Lösungsansätze steht dabei eine Potenzialanalyse, die dem Schwächenprofil gegenübergestellt wird. Das Integrierte Handlungskonzept kann somit als Grundlage für die benötigten Informationen betrachtet werden.

Die nach § 137 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen hat im Oktober / November 2019 stattgefunden. Weitere Beteiligungen wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für Betroffene nicht durchgeführt. Die Gemeinde kann sich zwar im Normalfall nicht mit einer „nur“ formalen Beteiligung begnügen. Sie soll die Sanierungsbetroffenen vielmehr möglichst in die Lage versetzen, an der Sanierung aktiv mitzuwirken, sei es durch Information, Beratung oder sonstige Hilfestellung. Es handelt sich hierbei jedoch um eine „Soll-Vorschrift“, d.h. dass Abweichungen bei Sondersituationen möglich sind. Im vorliegenden Fall ist die Unterrichtung der bzw. Erörterung mit den Betroffenen bereits zuvor im Rahmen des InHK Stadt Blankenberg und damit auf anderer planerischer Ebene erfolgt. So wurden bspw. Bürgerversammlungen für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene am 26.06.2017 und 16.10.2017, z.T. in Form eines Workshops durchgeführt sowie diverse Akteursgespräche und –beteiligungen mit dem Heimat- und Verkehrsverein Stadt

Blankenberg, der dortigen Feuerwehr, dem Heimatmuseum und den ortsansässigen Gastronomen. Dabei wurden die anstehenden Maßnahmen mit den Betroffenen intensiv erörtert und diskutiert. Da die Fragestellungen und Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzepts und der Sanierungssatzung, wie oben ausgeführt, gleich sind, wurde keine Notwendigkeit gesehen, über die o.a. formale Beteiligung hinaus weitere Beteiligungsformen zu wählen oder weitere Beratungen durchzuführen.

Die nach § 139 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger hat ebenfalls im Oktober / November 2019 stattgefunden. Darüber hinaus wurden bereits im Vorfeld, im Rahmen der Integrierten Handlungskonzepts, zahlreiche Beratungen mit öffentlichen Aufgabenträgern durchgeführt. So haben bspw. zahlreiche Ortstermine mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege stattgefunden, es gab Abstimmungstermine mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Straßen NRW, dem Nahverkehr Rheinland sowie mit DB Station und Service und DB Netz. Darüber hinaus wurde die Naturschutzbehörde des Kreises miteinbezogen. Seit September 2017 erfolgten vierteljährlich Quartalsgespräche mit den Fachstellen der Städtebauförderung der Bezirksregierung Köln. Seit Herbst 2018 nahm die REGIONALE 2025 Projektagentur regelmäßig an den Beratungsterminen der Verwaltung teil.

In den verschiedenen Beteiligungsrunden und Beratungsformaten zur Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts wurden zahlreiche Anregungen vorgetragen. Diese Vorschläge wurden ausgewertet und, soweit möglich, in das Konzept eingearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 137 und 139 BauGB wurden konkrete Einwände gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme oder die Abgrenzung des Gebietes nicht geäußert. Bezüglich der Abwägung zu den Anregungen und Stellungnahmen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wird auf die entsprechende Anlage zu dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Eine wesentliche Bedingung für den Erlass der Sanierungssatzung ist eine zügige Durchführung 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; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Wie bereits oben angeführt, empfiehlt die Verwaltung, die Dauer des Sanierungsverfahrens auf 15 Jahre, gerechnet ab Datum der Veröffentlichung der Sanierungssatzung zu befristen. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Die städtebauliche Sanierung soll gem. § 142 Abs. 4 BauGB nicht im „klassischen Verfahren“, sondern im „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB (bspw. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung) durchgeführt werden. Das klassische Verfahren wird insbesondere dann angewendet, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Folgende Gründe sprechen für das vereinfachte Verfahren:

- Es handelt sich um ein großes Sanierungsgebiet mit gestreuten Missständen.
- Der historisch gewachsene Stadtgrundriss mit bau- und ortsgeschichtlich wertvoller Bausubstanz soll keiner erheblichen Gebietsumgestaltung weichen.
- Hauptaugenmerk liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes.
- Viele Maßnahmen liegen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum.
- Modernisierungen und Angebotserweiterungen im gastronomischen und touristischen Bereich sollen auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erreicht werden.

- Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten.
- Es ist kein umfangreicher Grunderwerb zum limitierten Preis nach § 153 Abs. 3 BauGB notwendig.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Als typische nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können beispielsweise veränderte Grundstückszuschnitte, Mehrbelastungen durch Mieterhöhung, Verlust des Arbeitsplatzes oder eine negative Veränderung des Kundenstamms bei Betrieben auftreten. Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und sich das Hauptaugenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes richtet und viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum stattfinden, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Somit kann auch von einer Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

Der Beschluss der Sanierungssatzung ist wesentliche rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme von Zuwendungen aus dem Städtebauförderprogramm. Wenn die Stadt Fördermittel, wie geplant, bereits im Jahr 2020 erhalten möchte, muss die Sanierungssatzung heute vorberaten, in der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2019 beschlossen und bis zum Jahresende zur Rechtskraft gebracht werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|---|
| ☐ Keine Auswirkungen | ☒ Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: ca. 41.000.000,-- € |
| ☐ Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| ☐ Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses € % |
| ☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| ☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Einsparungen | Betrag € |
| ☐ Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| ☒ Bemerkungen | |

s. Kosten- und Finanzierungsplan in der Anlage

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes ☒ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung ☒ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 14.11.2019

Klaus Pipke

Anlagen:

- Sanierungssatzung Stadt Blankenberg
- Übersichtskarte Geltungsbereich Sanierungssatzung
- Begründung der städtebaulichen Sanierungssatzung
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Übersicht über die Anregungen und Stellungnahmen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger