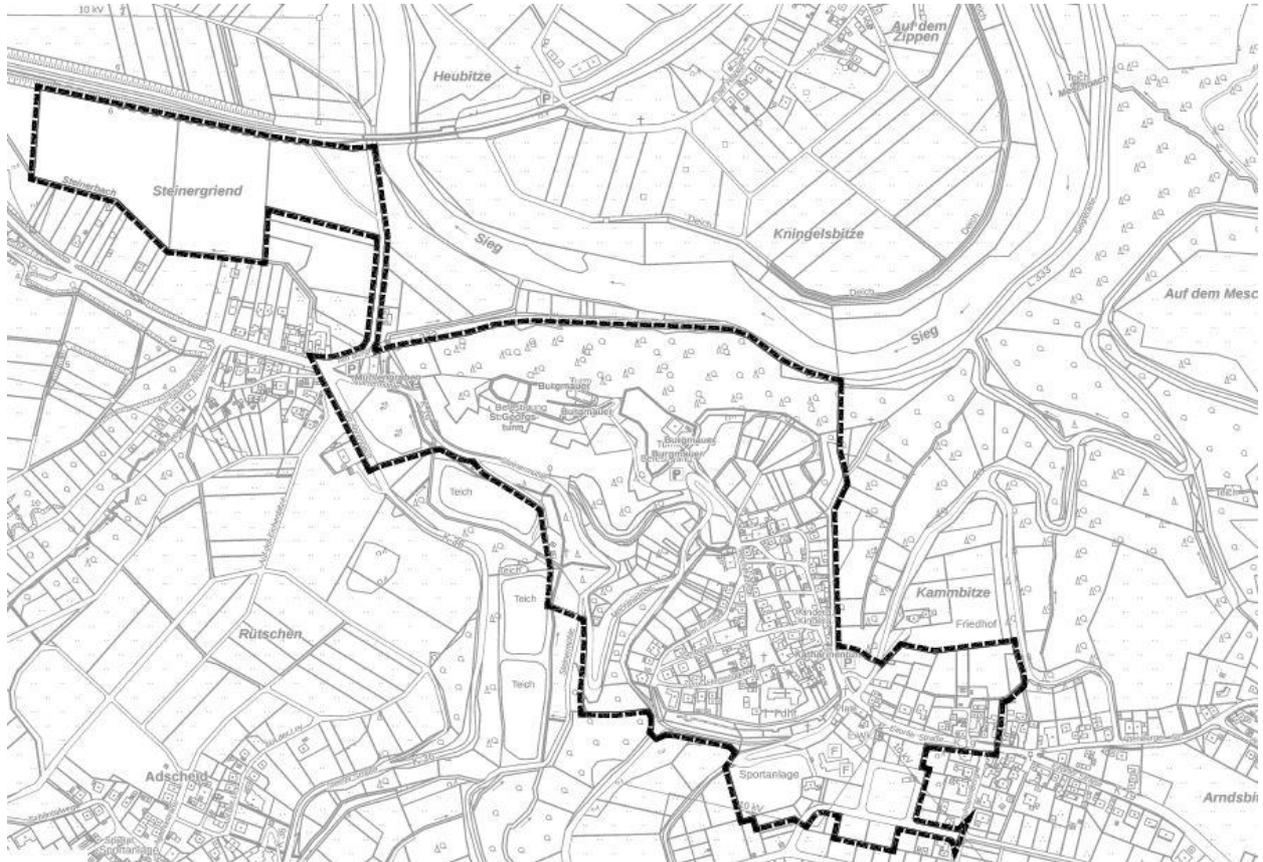


Sanierungssatzung Stadt Blankenberg

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadt Blankenberg“ im vereinfachten Verfahren als Satzung



Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen;

Begründung für die förmliche Festlegung

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsaufnahme
 - 1.1. Lage und Ausgangssituation
 - 1.2. Potenzialanalyse und städtebauliche Missstände

2. Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahme
 - 2.1. Zielstrategie- und Zielebenen
 - 2.2. Maßnahmen

3. Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 und § 139 BauGB
 - 3.1. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB
 - 3.2. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB
 - 3.3. Abwägung der Anregungen und Einwendungen

4. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gemäß § 136 (1) BauGB
 - 4.1. Öffentliches Interesse
 - 4.2. Einheitliche Vorbereitung
 - 4.2. Zügige Durchführung

5. Abgrenzung des Sanierungsbereichs

6. Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten
 - 6.1. Vereinfachtes Sanierungsverfahren
 - 6.2. Ausschluss der Genehmigungspflichten gemäß § 144 und § 145 BauGB
 - 6.3. Weitere rechtliche Wirkungen

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen; Begründung für die förmliche Festlegung

Am 07.10.2019 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg gem. § 141 BauGB per Dringlichkeitsentscheidung eingeleitet. Die nach §§ 137 und 139 BauGB vorgesehene Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger hat im Oktober / November 2019 stattgefunden.

Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen ist die Notwendigkeit umfangreicher Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung sowohl des historischen Ortskerns als auch der unmittelbaren Umgebung von Stadt Blankenberg, die mit einfachen städtebaulichen Instrumentarien (z.B. Bebauungsplänen) nicht zu lösen sind, sondern vielmehr durch ein abgestimmtes Gesamtkonzept angegangen werden müssen. Für eine entsprechende städtebauliche Förderung ist eine räumliche Abgrenzung der Fördergebietskulisse (z.B. als Sanierungsgebiet) unerlässliche Voraussetzung.

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, das bereits im Vorfeld erarbeitet und in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) am 30.09.2019 beschlossen wurde, 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. Dementsprechend wird auf einen separaten Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen verzichtet. Dieser geht vielmehr in der vorliegenden Begründung für die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadt Blankenberg“ im vereinfachten Verfahren als Satzung auf, in die auch die Ergebnisse der vorgehen. Beteiligungsverfahren eingearbeitet wurden (s. entsprechende Anlage).

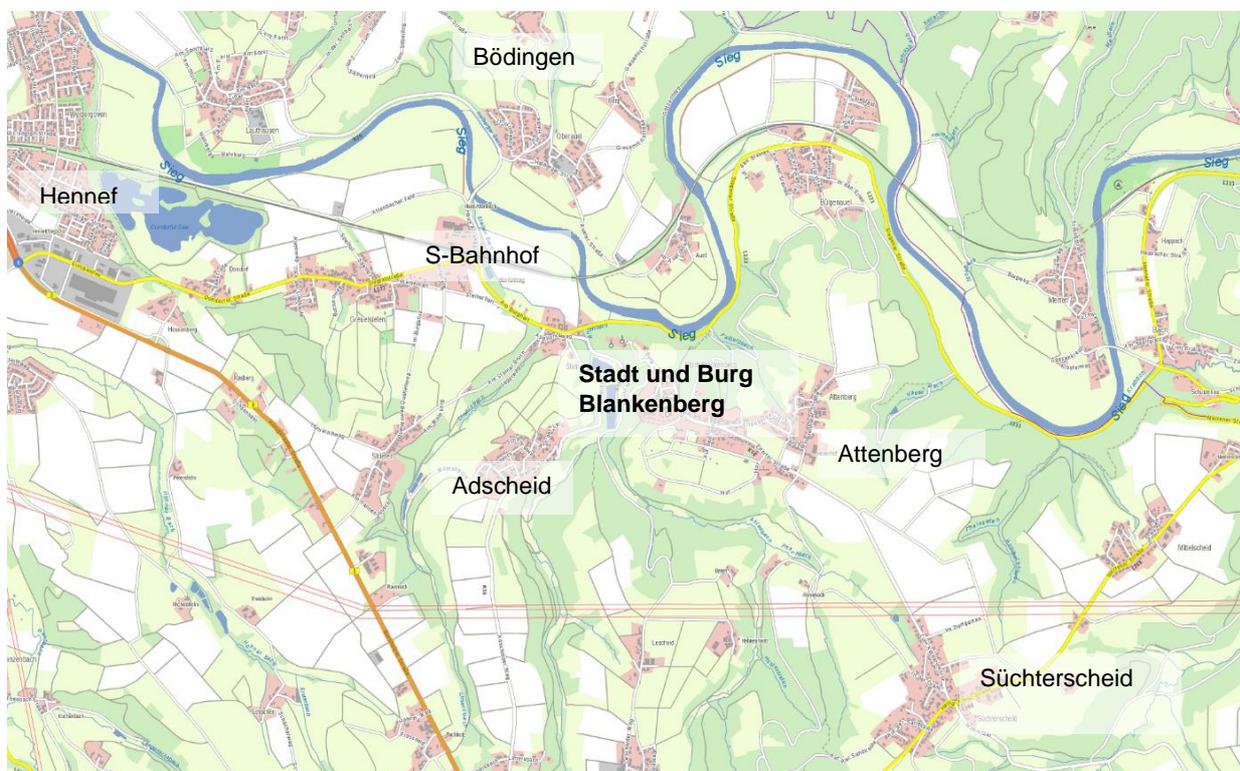
Als zentrales Ergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Ausweisung des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet erforderlich ist und somit der Bereich „Stadt Blankenberg“ förmlich per Satzung als Sanierungsgebiet festgelegt werden soll.

1. Bestandsaufnahme

1.1 Lage und Ausgangssituation

Die Stadt Hennef (Sieg) liegt im Südwesten des Rhein-Sieg-Kreises und Nordrhein-Westfalens, an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Ihre Lage ist geprägt vom Übergang vom Oberzentrum Bonn über den suburbanen Raum Bonns zum ländlichen Raum. Hennef nimmt eine zentrale Position in diesem Übergang ein, indem die Stadt als Scharnier vom Verdichtungs- zum ländlichen Raum bezeichnet werden kann. Hennef vereint damit zwei Vorteile, zum einen die Nähe zum Agglomerationsraum und zum anderen die Qualitäten ländlicher Räume. Mit knapp 50.000 Einwohnern (Quelle: www.hennef.de) nimmt die Stadt die landesplanerische Funktion eines Mittelzentrums ein.

Abbildung 1 Lage des Sanierungsraumes



Die nächst gelegenen, größeren Städte/Gemeinden sind die Mittelzentren Eitorf mit rund 19.000 Einwohnern (ca. 11 km entfernt), Sankt Augustin mit rund 57.000 Einwohnern (ca. 14 km entfernt), Siegburg mit rund 40.000 Einwohnern (ca. 17 km entfernt) und Neunkirchen mit rund 14.000 Einwohnern (ca. 17 km entfernt). Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Bonn mit rund 330.000 Einwohnern (ca. 28 km entfernt) und Köln mit rund 1.000.000 Einwohnern (ca. 40 km entfernt).

Stadt Blankenberg ist einer der rund 100 Ortsteile der Stadt Hennef und befindet sich rund sieben Kilometer östlich der Hennefer Innenstadt auf einem Bergrücken oberhalb der Sieg. Unterhalb Stadt Blankenbergs befindet sich der Ortsteil Stein (ca. einen Kilometer entfernt). Nächstgelegene Ortsteile mit einer Entfernung von ca. zwei bis drei Kilometern sind Auel, Oberauel, Greuelsiefen, Adscheid und Söchterscheid.

Auf dem Hügelrücken gegenüber Stadt Blankenberg befindet sich in Sichtweite auf der anderen Seite des Siegtals der stimmungsvolle Wallfahrtsort Bödingen mit seiner spätgotischen Klosterkirche.

Stadt Blankenberg ist ein markant über dem Siegtal gelegener befestigter Ort mit Resten einer mittelalterlichen Burg, einem historischen Ortskern mit einer fast durchgängig erhaltenen Stadtmauer und ist ein bekanntes regionales Ausflugsziel. Der Ort und die Burg sind eingebettet in eine historische Kulturlandschaft mit einer Vielzahl historischer Spuren und von hohem landschaftlichem Reiz sowie hoher ökologischer Qualität. Ihr Reichtum an Denkmälern sowie an kulturhistorischen Spuren qualifiziert sie als Geschichtslandschaft von nationaler Bedeutung.

Diese Bedeutung ist kaum bekannt. Auch deshalb übersteigt der Ausflugsverkehr und das Besucheraufkommen nur an besonderen Wochenenden und Sonderveranstaltungen überschaubare Größenordnungen. Gleichwohl wird der Tourismus vor allem im Bereich des dichten historischen Ortskerns im Dorf als Belastung für die Lebens- und Wohnqualität wahrgenommen.

Gleichzeitig sieht sich die Dorfentwicklung in Stadt Blankenberg mit den typischen Herausforderungen von Ortschaften im ländlichen Raum konfrontiert: Der Sicherung der Nahversorgung im Ort, der Erhalt der bestehenden Gastronomie, der Nachwuchssicherung der freiwilligen Feuerwehr, der Anschluss an den ÖPNV und der Digitalisierung.

Die Erhaltung der historischen Stadt- und Burgmauer, deren Steinvolumen ungefähr der Hälfte des für den Kölner Dom verwendeten Baumaterials entspricht und die eines der größten Einzelbauwerke im Eigentum der Stadt Hennef ist, stellt für die Stadt Hennef eine große Herausforderung dar. Nachdem in der Vergangenheit bereits Millionen in die Burgmauer investiert worden sind, wird derzeit der Bauzustand des Gesamtbauwerks systematisch erfasst. Frühzeitig wurde deutlich, dass in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen und Bauarbeiten an der Mauer erforderlich sein werden, wenn diese in der heutigen Größe langfristig erhalten bleiben soll. Vor dem Hintergrund dieser Investitionen wird angestrebt, dass hierdurch nicht nur ein Mehrwert für die Besucher*innen entsteht, sondern dass auch das Dorf und die Dorfgemeinschaft selbst langfristig von den geplanten Maßnahmen profitieren.

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Stadt Blankenberg hat die Stadt Hennef eine Strategie erarbeitet, einerseits das denkmalwürdige und identitätsstiftende Erscheinungsbild und die historische Kultur- und Naturlandschaft in und um Stadt und Burg Blankenberg in Wert zu setzen, andererseits das Dorf als lebenswerten und attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Das Integrierte Handlungskonzept ist bewusst kein „Integriertes Tourismusentwicklungskonzept“. Vielmehr gilt, dass Maßnahmen, die die regionale Attraktivität von Stadt Blankenberg stärken, möglichst auch einen Beitrag für die Lebensqualität und Identifikation vor Ort leisten. Das Integrierte Handlungskonzept bietet hierfür eine längerfristig angelegte Gesamtstrategie, in der die Baumaßnahmen der Inwertsetzung der Stadtmauer verknüpft werden

- mit Fragestellungen der Besucher- und Wegeführung,
- mit der verkehrlichen Erschließung und einer zukunftsorientierten Mobilität (unter Einbezug der E-Mobilität),
- mit Maßnahmen der Aufwertung des Ortskerns,

- mit der Umsetzung des Brandschutzbedarfsplans für Stadt Blankenberg und die umgebenden Dörfer,
- mit Themen der Landschaftsplanung und -ökologie, sowie
- mit Fragestellungen der Geschichts- und Erlebnispädagogik und der Baukulturvermittlung, auch unter Verwendung digitaler Technologien und Kommunikationsmittel.

In räumlicher Hinsicht verknüpft das Gesamtprojekt den historischen Ort auf dem Hügel mit der S-Bahnhaltestelle Blankenberg (Sieg), die als multimodale Mobilitätsstation ausgebaut werden soll und untersucht. Alternativen zur bisherigen Erschließung über die K19. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts ist es zudem gelungen, die lokal verankerten Themenbausteine mit interkommunalen und regional ausgerichteten Projektideen zu verknüpfen, die derzeit konkretisiert werden. Dies gilt für Fragestellungen der Mobilität, für die Vernetzung mit naturräumlichen und touristischen Angeboten und Strategien des Rhein-Sieg-Kreises sowie für die baukulturellen Aspekte des Projekts.

Zentraler Kristallisationspunkt des Projekts ist die bauliche Entwicklung des Bereichs „Ober dem Ufer“ unmittelbar südlich der historischen Wehranlage des Hohlwegs „Scheurengarten“. In zwei Bauabschnitten werden hier ein neues Feuerwehrgerätehaus und ein Gemeinschaftshaus und Besucherzentrum, das „Kultur- und Heimathaus“, für Stadt Blankenberg realisiert. Dabei werden Synergien, die sich durch die Verknüpfung und Nachbarschaft dieser beiden Bauvorhaben ergeben (Schulungsräume, Stellplätze etc.), genutzt. Die Dorfgemeinschaft erhält mit dem Kultur- und Heimathaus einen multifunktional nutzbaren Saal und Veranstaltungsort, der auch den Außenraum miteinbezieht.

Gleichzeitig bildet das Kultur- und Heimathaus den Schlüssel für die angestrebte neue Besucherführung, die die Stadtmauer über eine neue Fußgängerbrücke anbindet, als Kultur- und Naturdenkmal ins Zentrum stellt und die Neustadt gegenüber heute entlastet. Zugleich bildet das Kultur- und Heimathaus mit seinem Laden für regionale Produkte, seinem Café und einem Ausstellungsraum einen Knoten- und Anlaufpunkt im regionalen Rad- und Fußwanderwegenetz sowohl für die Touristen als auch für Schulfahrten und Regionalpartner. Durch das Zusammenbringen von Dorfgemeinschaft, Heimatpflege und Tourismus an einem Ort eröffnet es für Bewohner*innen und Besucher*innen den Raum für Begegnung und Synergien.

Gleichzeitig wird die bauliche, denkmalfachliche und ökologische Inwertsetzung und Erhaltung der Stadt- und Burgmauer, die auf 10 Jahre angesetzt wird, nun als Daueraufgabe erkannt. Hierfür wurde ein zukunftsweisendes innovatives Konzept entwickelt. Einerseits gilt es im Zuge der Umsetzung, den Wissenstransfer von den externen Firmen zu den Mitarbeitern der Bauunterhaltung der Stadt Hennef zu leisten, andererseits sollen Bewohner*innen und Besucher*innen teilhaben können an den Bauerhaltungsarbeiten an der Mauer. Mitmachangebote gehören ebenso hierzu wie Führungen und die Auseinandersetzung mit wissenschaftlichen Erkenntnissen, die über die Arbeiten an der Mauer gewonnen werden. Organisatorisch wird dies vom Besucherzentrum im Kultur- und Heimathaus betreut. Teil des Integrierten Handlungskonzepts ist zudem, ein kleines Infrastrukturgebäude (Werkhof) für die dauerhaften Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen zu schaffen. Die Standortsuche für diesen kleinen Werkhof ist noch nicht abgeschlossen.

Weitere zentrale Elemente des Projekts bilden

- die multimodale Anbindung des Dorfs und des Besucherzentrums an die Mobilitätsstation am S-Bahnhof Blankenberg (Sieg) über eine neue Fußwegverbindung, eine E-Bike-Infrastruktur, einen innovativen Bus-Shuttleservice und den Ausbau der Mitfahr-Infrastruktur
- die verkehrliche Entlastung der Ortsmitte der Neustadt v.a. am Wochenende durch eine großräumige neue Anfahrtsbeschilderung zur Konzentration der Zufahrt ortsunkundiger Besucher aus Richtung Osten
- die Vernetzung ökologisch und kulturhistorisch wertvoller Orte und Landschaftselemente mit einem „Lehrgarten“, in den das Kultur- und Heimathaus freiräumlich und landschaftlich eingebettet ist. Als Zeugnisse der Wirtschaftsgeschichte des Ortes erfolgt hierüber auch eine Verknüpfung mit dem Heimatmuseum im Katharinenturm, der als Ausstellungsort in das Gesamtkonzept integriert wird.
- Bödingen als weiteres Highlight

1.2 Potenzialanalyse und städtebauliche Missstände

Stadt Blankenberg bietet eine Wohnlage, in der besondere Qualitäten und Potenziale des Ortes Belastungen entgegenstehen, die vor Ort nur eingeschränkt beeinflusst werden können.

Folgende Qualitäten und Potenziale sind hervorzuheben:

- Trotz seiner ländlichen Lage liegt Stadt Blankenberg gerade noch im Einzugsbereich der Agglomeration Köln/Bonn. Das Zentrum von Hennef ebenso die Städte Köln und Bonn sind über den Bahnhofpunkt und das Straßennetz innerhalb von weniger als einer Stunde von Tür zu Tür zu erreichen, so dass das „Arbeiten in der Stadt“ problemlos mit dem „Wohnen auf dem Land“ verknüpft werden kann.
- Mit der Schulbuslinie 592B ist Stadt Blankenberg gut an die Schulstandorte der Unter- wie der Oberstufe in Hennef angebunden.
- Die Natur liegt in Stadt Blankenberg vor der Tür. Der Ortskern und die angrenzenden Wohngebiete liegen eingebettet in eine Kulturlandschaft, die durchgehend unter Natur- oder Landschaftsschutz steht.
 - Stadt Blankenberg hat Charakter und Identität. Im Unterschied zu vielen Wohngebieten in der Agglomeration und auch in den benachbarten Dörfern verfügt Stadt Blankenberg bis heute in all seinen Lagen über einen attraktiven, prägnanten, öffentlichen Raum. Ein substanzieller Teil des Wohnungsbestands in Stadt Blankenberg befindet sich in historischen Gebäuden. Die Identifikation mit dem Ort ist dadurch besonders hoch, was gerade im Ortskern auch darin Ausdruck findet, wie die Bewohner ihre Gebäude als Schmuckstücke pflegen.
- Bis 2020 plant der Rhein-Sieg-Kreis den flächendeckenden Ausbau mit einer leistungsfähigen Internetanbindung abzuschließen. Er wird damit einer der ersten Landkreise in Deutschland sein, in dem auch im ländlichen Raum schnelles Internet verfügbar ist.

Diesen Potenzialen stehen folgende Schwächen gegenüber:

- Die Wohn- und Lebensqualität wird subjektiv stark durch den Besucherverkehr am Wochenende überlagert. Durch die engen Gassen im Ortskern kommt der Freizeitverkehr trotz seines überschaubaren Umfangs ins Stocken und wird als Dauerbelastung wahrgenommen. Gleichzeitig ist der Parkdruck im Zentrum erheblich. Die Bahnanbindung von Stadt Blankenberg ist so unattraktiv, dass der Freizeitverkehr mehrheitlich mit dem PKW unterwegs ist.

- Eine lokale Versorgung gibt es in Stadt Blankenberg nicht mehr. Stadt Blankenberger*innen sind für ihren Einkauf im Regelfall auf einen PKW angewiesen.
- Ein Verzicht auf einen PKW geht bei der Wahl von Stadt Blankenberg als Wohnstandort mit Einschränkungen in der Mobilität einher. Viele Haushalte verfügen deshalb über mehrere PKWs. Gewohnheitsmäßig werden daher auch kurze Wegstrecken im Regelfall mit dem PKW zurückgelegt. Der Verzicht auf die Nutzung des PKWs ist schwer vermittelbar. Die daraus resultierenden Erwartungen an die Verfügbarkeit von öffentlichen Stellplätzen kollidieren mit dem tatsächlichen Parkraum und den Erwartungen an die Qualität im öffentlichen Raum. Im Falle von Neubauvorhaben liegen die Erwartungen an die Anzahl der Stellplätze so hoch, dass das Orts- und Landschaftsbild tangiert sind.
- Der substanzielle Anteil historischer oder älterer Gebäude am Bestand der Wohngebäude in Stadt Blankenberg bildet eine Besonderheit des Immobilien- und Wohnungsmarkts in Stadt Blankenberg. Häufig handelt es sich bei Bestandliegenschaften zudem um mehrteilige, additiv ergänzte Gebäude mit Baubestand aus unterschiedlichen Bauzeiten, die erhebliche Investitionen erfordern. Immobilienerwerb in Stadt Blankenberg erfordert im Regelfall zusätzliche und erhebliche Investitionen in die Erneuerung. Der Liegenschafts- und Wohnungsmarkt in Stadt Blankenberg ist zudem weitgehend ein Eigentümermarkt. Die Zielgruppe für den Immobilienmarkt in Stadt Blankenberg ist durch beide Aspekte vergleichsweise eingeschränkt. Ausdruck hiervon sind die geringe Veränderungsdynamik und der längere Leerstand von zum Verkauf stehenden Immobilien. Im Ortskern standen und stehen beispielsweise derzeit mehrere Liegenschaften an exponierter Lage am Marktplatz, am Ortseingang an der Mechthildisstraße sowie am Katharinentor seit längerem leer und zum Verkauf. Sie beeinträchtigen die Wahrnehmung des öffentlichen Raums und zeugen von der Schwierigkeit eines Struktur- und Generationenwandels im Ortskern.
- Die Bevölkerungsstruktur in Stadt Blankenberg ist vergleichsweise überaltert, wenngleich die demographischen Daten darauf hindeuten, dass sich vermehrt junge Familien mit Kindern in Stadt Blankenberg niederlassen. Durch die Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten Stadt Blankenbergs auf die Innenentwicklung, wird die positive Dynamik eines natürlichen Generationenwechsels für die Lebens- und Wohnqualität im Dorf jedoch erheblich erschwert und verzögert. Fast 2/3 der Einwohner*innen sind der Altersgruppe zwischen 45 bis 60 Jahre zuzuordnen.

Fazit

Stadt Blankenberg bietet einen unverwechselbaren Wohnstandort mit großem Charme. Mehr Landstädtchen als Dorf verbinden sich hier die dörfliche Lebensqualität des Wohnens im Grünen mit der Urbanität und Lebendigkeit des historischen Ortszentrums. Die Herausforderung für die weitere Entwicklung des Wohnstandorts Stadt Blankenberg und die langfristige Sicherung der Lebensqualität besteht vor allem darin, die weitere Überalterung der Bevölkerung zu vermeiden und den in zarten Ansätzen aus den Statistiken ablesbaren und von den lokalen Verantwortlichen beobachteten Generationswechsel zu gestalten. Dabei steht Stadt Blankenberg in Konkurrenz zu Neubaustandorten im Umfeld und dem vergleichsweise erschwinglichen Mietmarkt in Hennef, die für jüngere Generationen deutlich attraktiver sind als Bestandliegenschaften, die zunächst eine bauliche Erneuerung erfordern.

Insgesamt gilt es daher die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Wohnstandorts zu verbessern. Hierzu gehören:

- die Reduzierung der aus dem Freizeitverkehr und dem Tourismus resultierenden Belastungen,

- die dauerhafte Stärkung der (urbanen) Lebendigkeit des Ortskerns,
- die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV und an alternative Mobilitätsangebote als Voraussetzung, auch ohne eigenen PKW in Stadt Blankenberg mobil zu bleiben,
- die Umsetzung eines Grundversorgungsangebots vor Ort, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Gastronomiebetrieb oder einer touristischen Infrastruktur, die Unterstützung und Förderung des Zuzugs junger Familien.

Stadt- und Baustruktur

Die Stadtstruktur von **Stadt Blankenberg** gliedert sich in verschiedene Bereiche:

Die Keimzelle des Ortes ist die ehemalige, zweigeteilte Burganlage, bestehend aus Hauptburg und Vorburg.

Von der ehemaligen **Hauptburg** sind heute nur noch Reste erhalten. Erhalten sind Reste des Palas, des Pfortenhauses und spärliche Reste einer Doppelkapelle sowie die fast vollständige Mauer. Auf der Südseite steht ein mächtiger Bastionsturm aus dem 15. Jahrhundert, an der Nordseite ein runder Bergfried. Durch ihre erhöhte Lage auf der Spitze eines Felsvorsprungs mit einem beeindruckenden Blick über das Siegtal ist ihr jedoch eine besondere landschaftsprägende Wirkung zuzuschreiben, die heute zahlreiche Touristen anzieht. Auf der **Vorburg** sind ein starker Rundturm und eine hohe Schildmauer sowie ein Torturm erhalten. Die Vorburg befindet sich im Privatbesitz und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Südlich daran anschließend liegt das von Mauern umsäumte Plateau der sogenannten **Altstadt**.

Die ehemalige Altstadt, in weiten Teilen ebenfalls in Privatbesitz, stellt sich heute als Grünfläche dar, bei der dennoch das Vergangene spürbar geblieben ist. Der Bereich der Altstadt ist eine Wüstung und als Bodendenkmal geschützt. Eine systematische Erkundung des Bodendenkmals ist bisher nicht erfolgt. Im Rahmen der Inwertsetzung der Geschichtslandschaft wird mit modernsten archäologischen Erkundungsmethoden und weitgehend ohne physische Eingriffe eine Ersterkundung des Altstadtbereichs stattfinden, nicht zuletzt mit Blick, diesen im Rahmen der zukünftigen Vermittlung der Geschichtslandschaft für Besucher*innen erlebbar zu machen. Die Altstadt ist ebenfalls wie Burg und Neustadt gesäumt von einer ehemaligen Stadtmauer. Diese ist im Süden zur Neustadt hin gut erhalten, in den anderen Bereichen jedoch nur noch fragmentarisch.

Südlich der Altstadt schließt der heutige Siedlungsschwerpunkt und erhalten gebliebene historische Ortskern, die **Neustadt**, an. Sie ist vollständig von der ehemaligen Stadtmauer gesäumt. Das Katharinentor im Süden und der Grabenturm im Norden bilden die Eingänge zum Ortskern. Die Neustadt stellt naturgemäß den Schwerpunkt der städtebaulichen Betrachtung dar.

Der **Ortskern** ist geprägt durch eine gut erhaltene, historische Struktur, die sich durch schmale Straßen und Gassen, einen Platz - den Marktplatz – und eine kleinteilige, zumeist zweigeschossige Bebauung auszeichnen. Bis auf die Straßen Gerberstraße, Zum Herrngarten und Im Früngt, die überwiegend durch neuere Bebauung gesäumt sind, „zeigt die Bebauung ... die mittelalterliche Baustruktur mit ihrem Parzellensystem und den straßen-

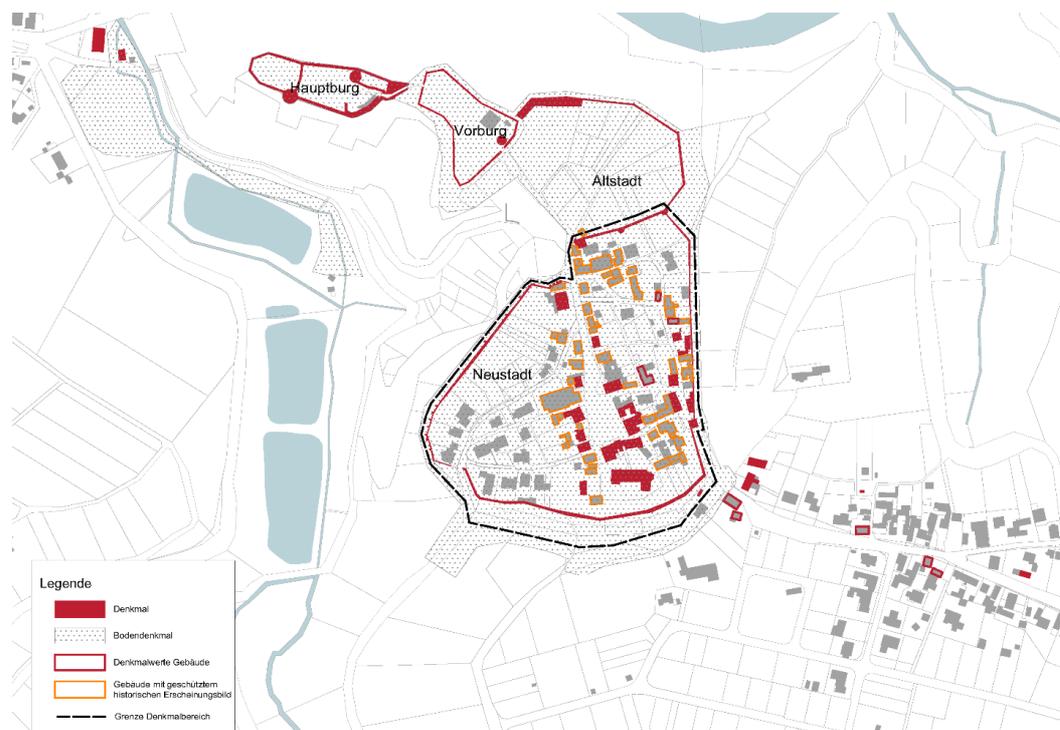
und raumbildenden Kanten.“ (siehe dazu: Wolters Partner, Coesfeld: Stadt Blankenberg, 1992, S.12). Ohne die historische Baustruktur der Stadt negativ zu verändern, bestehen kaum Möglichkeiten für Neubebauungen. Umnutzungen sind jedoch möglich, wie der 2017 fertiggestellte Umbau eines mehrgeschossigen ehemaligen Hotelgebäudes Ecke Gerberstraße/Mechthildisstraße zu einem Wohngebäude zeigt.

Prägend für Stadt Blankenberg ist also ein hoher Gebäudeanteil, der in Holzfachwerkbauweise ausgeführt ist. Entlang der Mechthildisstraße, der Katharinastraße, der Renteigasse, am Marktplatz sowie in der Graf-Heinrich-Straße stehen mehr als 50% der Gebäude unter Denkmalschutz. Dabei zeigen einige Gebäude auch noch eine gehöftartige Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden (Katharinastraße, Renteigasse).

Die Neustadt ist Teil eines ausgewiesenen Denkmalbereichs. Seit 1992 gilt der Bereich mit Altstadt und dem Burgbereich zugleich auch als Bodendenkmal. Die Neustadt umfasst zahlreiche Baudenkmäler.

Dazu gehören vornehmlich Wohnhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts. Als Einzeldenkmäler hervorzuheben sind neben der Hauptburg, der Vorburg und den mittelalterlichen Befestigungsanlagen von Alt- und Neustadt vor allem die beiden Stadttore, das aus dem 13./14. Jahrhundert stammende Katharinentor, das Grabentor sowie die aus dem 13. Jahrhundert stammende Pfarrkirche St. Katharina. Als prägnante Bauten im Ortsbild sind außerdem das Runenhaus sowie die ehemaligen Schulgebäude am Markt und an der Mechthildisstraße zu nennen. Der Sicherung und Pflege der historischen Gebäudesubstanz im Ortskern gilt höchste Priorität, trägt sie doch entscheidend zur Attraktivität des Ortes und zur Identität der in Stadt Blankenberg lebenden Menschen mit ihrer Heimat bei.

Abbildung 2 Denkmalgeschützte Objekte Stadt Blankenberg



Darüber hinaus ist auch das **historische Straßen- und Wegenetz** des Ortes weitgehend erhalten.

Hauptader Stadt Blankenbergs ist die von Stein aus hoch führende Straße Steinerhmühle, die ab Höhe der Altstadt Mechthildisstraße benannt ist. In ihrem weiteren Verlauf öffnet sie sich zum Marktplatz, der sich, leicht erhöht, in Richtung Süden erstreckt und den Mittelpunkt der Neustadt bildet. Hinter der südlichen Randbebauung des Marktplatzes befindet sich die katholische Kirche Sankt Katharina. Das Straßennetz schafft eine hierarchische Struktur, bei der die Mechthildisstraße mit dem Marktplatz die Hauptachse bildet. Nachgeordnet sind eine ganze Reihe schmaler Seitenstraßen, von denen allerdings die Graf-Heinrich-Straße die Funktion einer Kreisstraße zu übernehmen hat. Ergänzt wird das Netz durch einige Fußwege, wie z. B. dem Bärenklaupfad.

Die **Gestaltung des öffentlichen Raums** stellt sich insgesamt befriedigend dar.

Hier ist in den 1990er Jahren eine gestalterisch ansprechende sowie baulich robuste Lösung gefunden worden, die gestalterisch überzeugt und zu einem stimmigen Gesamteindruck führt. Der öffentliche Raum des historischen Ortskerns Stadt Blankenberg ist geprägt durch die schmalen Straßen und Gassen und den sich am Hang erstreckenden Marktplatz. Ein zweiter prägnanter Platzraum, wenn auch aufgrund seiner rückwärtigen Lage kaum wahrnehmbar, ist der Kirchplatz der Sankt Katharina Kirche.

Der Marktplatz vermittelt vor allem wegen der historischen Platzrandbebauung und dem verlegten Kieselbelag eine gemütliche Atmosphäre. Allerdings ist er aufgrund der recht dichten Anpflanzung von inzwischen groß gewordenen Kastanien, zumindest im Sommer bei geschlossenem Blätterdach, sehr dunkel. Die Platzfläche dient überwiegend dem ruhenden Verkehr. Der bergabgewandte, nördliche Bereich wirkt durch eine in die Jahre gekommene und unstrukturierte Anordnung von Möblierungselementen „unaufgeräumt“ und vernachlässigt. Wegen des sich hier eröffnenden freien Blicks in Richtung Norden hat er eine besondere Bedeutung.

Zum südlich angrenzenden Kirchplatz bestehen zwei kaum auffindbare Verbindungswege. Der schmale Durchgang in der südlichen Randbebauung stellt sich, insbesondere für Auswärtige, unauffällig dar und lässt keinen Einblick in Richtung Kirchplatz zu. Die Verbindung über die Ecke Markt/Zum Herrengarten ist zwar als begehbare Straße zu erkennen, jedoch nicht als direkte Verbindung zum Kirchplatz. Zudem ist der Kirchplatz räumlich ungenügend gefasst. In Teilbereichen des Marktplatzes und an den Wegen zwischen Markt und Kirchplatz sind daher behutsame Gestaltungsmaßnahmen wünschenswert. Angedacht ist an der Mauer des Marktplatzes eine Öffnung durch eine Freitreppe anstelle der Mauer mit individuell angefertigten Sitzmöbel.

Weiterhin zählen zu Stadt Blankenberg der **östlich vor den Toren des Ortskerns liegende Siedlungsbereich**.

Es handelt sich dabei um eine Bebauung, die vor allem nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist. Die Bebauung entlang der Eitorfer Straße ist älteren Datums. Die heutige Platzgestaltung am Katharinentorturm ist jüngerer Datums und erst über eine Aufschüttung zur Realisierung von Stellplätzen vor den Toren des historischen Ortskerns und für den benachbarten Friedhof entstanden.

Die denkmalgeschützte Häusergruppe am Platz wurde durch die Wiedererrichtung eines ursprünglich an anderer Stelle befindlichen historischen Gebäudes als Trauerhalle ergänzt. Charakteristisch für diesen Bereich sind die beiden vom Platz am Katharinentorturm abgehenden Hohlwege der Eitorfer Straße und der Scheurengarten.

Während es sich beim Scheurengarten, der unmittelbar an die Befestigungsanlage nach Süden hin anschließt, um einen historischen Wehrgraben handelt, der als geschütztes Bodendenkmal Teil der Gesamtanlage ist, ist die Eitorfer Straße die künstlich in die Topographie eingeschnittene historische Zuwegung und Versorgungsstraße von Süden her über die Uckerather Hochebene zur Burg und später zur Neustadt.

Auf dem Plateau oberhalb der Hohlwege Scheurengarten und Eitorfer Straße, dem Bereich „Ober dem Ufer“, befindet sich das Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehrlöschgruppe Stadt Blankenberg. Das Gebäude wurde ursprünglich als Schulgebäude realisiert, bevor es für die Feuerwehr umgenutzt und erweitert wurde.

FORPLAN-Untersuchung Feuerwehr

Bereits im November 2013 zeigte eine Untersuchung der FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz, Bonn erstmals Mängel in der räumlichen Struktur des Feuerwehrhauses Stadt Blankenberg auf.

Das Feuerwehrhaus Stadt Blankenberg wurde 1976 erbaut, 1991 erfolgte ein Anbau an das Feuerwehrhaus. Das Gerätehaus verfügt über 3 Hallenstellplätze (3 Einsatzfahrzeuge und 3 Anhänger) für die unten aufgeführten Einsatzfahrzeuge. Die Parkmöglichkeiten der Einsatzkräfte sind als nicht ausreichend zu betrachten. Weiterhin ist die Anfahrt zum Feuerwehrhaus als nicht ideal anzusehen. Die Zufahrtstraße ist zum Feuerwehrhaus nur über eine kurvenreiche Zufahrt zu erreichen. Hier kann es im Einsatzfall zu erheblichen Behinderungen und gefährlichen Querungen der Einsatzkräfte kommen. Weiterhin steht der Wehr keine ausreichende Übungsfläche zur Verfügung. Die Stellplatzsituation (Höhe und Breite) der Einsatzfahrzeuge ist ebenfalls als ausgereizt bzw. für das zukünftige Fahrzeugkonzept nicht ausreichend anzusehen.

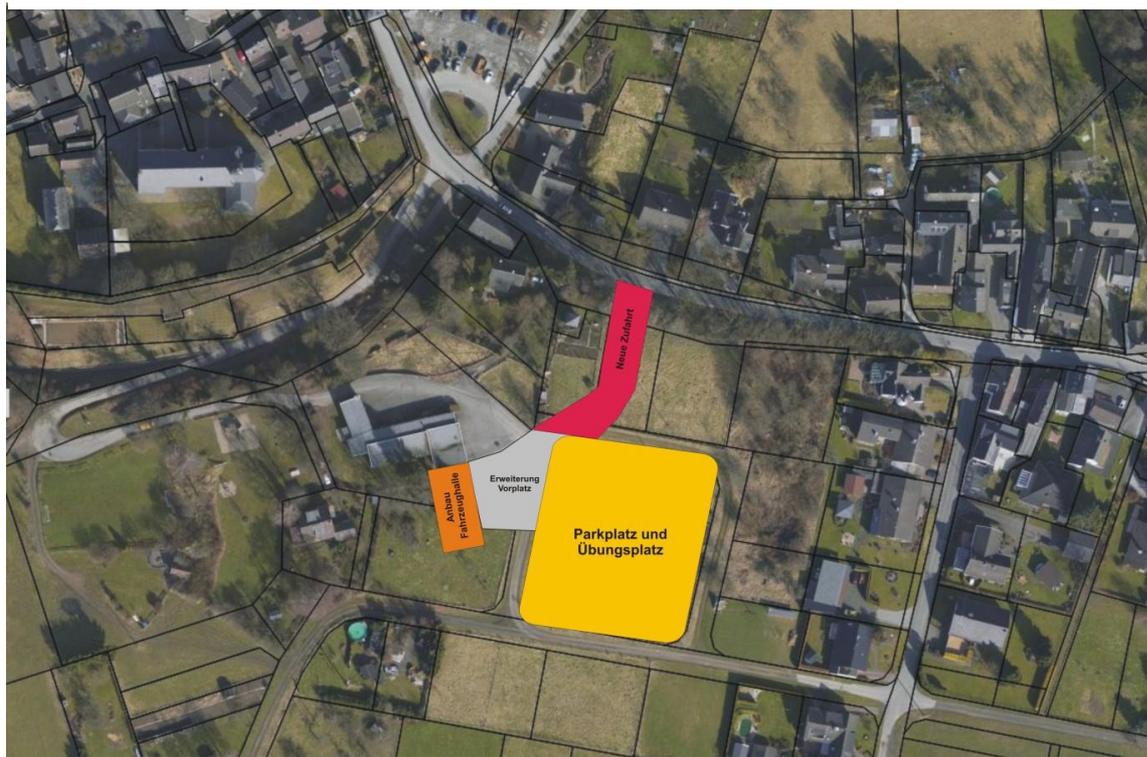
Insgesamt wurde festgestellt, dass in der Löschgruppe Stadt Blankenberg die Rahmenbedingungen der DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) nur zum Teil eingehalten werden.

Das Feuerwehrhaus ist in einen Zustand zu versetzen, der es den Aktiven erlaubt, ohne Eigengefährdung in den Einsatz gehen zu können. Hierzu zählen primär geeignete Zugangswege zum Feuerwehrhaus, die unabhängig von den Stellplätzen der Einsatzfahrzeuge gestaltet sein müssen. Außerdem muss in den Feuerwehrhäusern genügend Bewegungs-, Aufbewahrungs- und Lagerfläche für Einsatzkräfte und Gerät vorhanden sein.

Vor dem Stellplatz der Einsatzfahrzeuge muss genügend großer Stauraum vorhanden sein, um sicherzustellen, dass die Fahrzeuge ohne Gefährdung für andere Verkehrsteilnehmer sowie für die Einsatzkräfte außerhalb der Fahrzeughalle bestiegen bzw. verlassen werden können.

Im Ergebnis der Untersuchung ist der bestehende Standort des Feuerwehrhauses der Feuerwehr Stadt Blankenberg weiterhin als bedarfsgerecht anzusehen. Er soll am aktuellen Standort erhalten bleiben und die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Aufgrund der optimalen Lage des Standortes wurde festgestellt, dass eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzkräfte im Einsatzfall möglich ist. Ebenfalls ist aufgrund der festgestellten Risiken sowie der kontinuierlichen hohen Frequentierung durch Touristen eine Erhaltung am jetzigen Standort als zwingend notwendig anzusehen. Zusätzlich dürfen sich die abrückenden und eintreffenden Fahrzeuge der Feuerwehr nicht queren.

Abbildung 3 Standortorganisation Feuerwehr



Brandschutzbedarfsplan

Mit dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Hennef (Verabschiedung im Rat 07.03.2016) wurden die Anforderungen aus der Untersuchung von 2013 bestätigt^[1]. Dieser stellt bezogen auf raumwirksame Fragestellungen Mängel in der Stellplatzsituation, in der Zu- und Abfahrt sowie bei der Größe der zur Verfügung stehenden Übungsfläche für den Standort Stadt Blankenberg fest. Ein Ausbau des Standorts ist deshalb geplant.

Auf diesen Grundlagen wurden von der beauftragten Zacharias Planungsgruppe im Juni 2017 Vorentwürfe und Kostenschätzungen in 2 Varianten zum Ausbau des Feuerwehrstandortes Stadt Blankenberg erstellt.

Die erste Variante beschränkt sich auf die Umsetzung der feuerwehrtechnischen Anforderungen mit neuer Zu- und Abfahrt von der Eitorfer Straße und Feuerwehrübungsplatz.

^[1] Stadt Hennef: Brandschutzbedarfsplan, S. 150

Die zweite Variante zeigt den im Zuge der Aufstellung dieses Handlungskonzeptes intensiv diskutierten Entlastungsparkplatz mit ca. 90 Stellplätzen neben der Feuerwehrexweiterung.

Das benachbarte private Wohnhaus ist das ehemalige Lehrerhaus. Unmittelbar daran anschließend befindet sich ein beliebter Spiel- und Bolzplatz.

Unterhalb von Stadt Blankenberg liegt der Siedlungsbereich **Stein**.

Dieser liegt in der Mitte der Wegstrecke zwischen dem S-Bahnhof Blankenberg (Sieg) und dem Ortskern und ist wegen seiner Verbindungsfunktion von Interesse. Bis heute prägend für den Ort sind ein Wirtshaus und die historische Untere Steiner Mühle (Gastronomie) sowie das Kelterhaus (Naturwerkstatt, Deko-Laden) im Kreuzungsbereich der L 333 und der Kreisstraße K19/K36, über die Stadt Blankenberg erreicht wird.

Als Straßendorf entlang der L333 ist Stein stark lärm- und verkehrsbelastet. Die Breite der Bürgersteige entlang der Straße ist unzeitgemäß. Eine gesicherte Querung der Landesstraße erfolgt heute im Bereich des Wirtshauses. Für Fußgänger vom und zum S-Bahnhaltepunkt liegt diese jedoch so ungünstig, dass die überwiegende Mehrzahl die Landesstraße im unmarkierten Bereich quert. Hier besteht mit Blick auf eine verbesserte Fußweganbindung an den S-Bahnhaltepunkt dringender Handlungsbedarf.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde der **Erhaltungszustand der Bausubstanz** von Gebäuden dokumentiert.

Grundlage hierfür war eine Ortsbegehung des Planungsteams Junker + Kruse und eine Inaugenscheinnahme der Bausubstanz von außen. Die Einordnung erfolgte anhand folgender Kategorien:

- Bausubstanz ohne Mängel,
- Bausubstanz mit geringen Mängeln,
- Bausubstanz mit umfassenden Mängeln.

Die Betrachtung des Gebäudezustandes zeigt, dass aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die vor allem der in den vergangenen 20 Jahren durchgeführt worden sind, der Gebäudebestand überwiegend in Ordnung ist. An einigen Gebäuden sind jedoch Verbesserungen erforderlich. So

- weisen drei Gebäude größeren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf,
- haben sieben Gebäude umfassende Mängel in der Bausubstanz,
- sind bei 19 Gebäuden innerhalb der Neustadt und sechs außerhalb des Ortskerns liegenden Gebäuden teilweise Mängel festzustellen.

Bei den Ortsbesichtigungen und in den Gesprächen mit Fachvertretern erfolgte auch eine Erstbewertung des Zustands der **Stadtmauer und Befestigungsanlagen**.

Dabei wurde weiterhin ersichtlich, dass weite Teile der in Stadt Blankenberg vorhandenen Natursteinmauern einen deutlichen Sanierungsbedarf aufweisen. Die Stadtmauer um die Neustadt weist auf ihrer Gesamtlänge von ca. einem Kilometer zum Teil sehr unterschiedliche Schäden und unterschiedlichen Sanierungsbedarf auf. Die Schäden reichen von ausgewaschenen Fugen, weggebrochenen Steinen und einer undichten Mauerkrone bis hin zu übermäßigem Pflanzbewuchs. In einzelnen Abschnitten muss der zerstörende

Pflanzenbewuchs entfernt werden, an anderen Stellen ist es ein das Mauerwerk zerstörender zementhaltiger Mörtel. Partuell sind ein Austausch von Mauerwerk sowie eine Neuverfugung mit bauphysikalisch bzw. bauchemisch verträglichen Sanierungsmörteln und evtl. Hydrophobierung des Mauerwerks notwendig. Die Mauerreste um die Altstadt sind in seinem Ost- und Nordteil von Pflanzenbewuchs freizulegen. Erst danach wird erkennbar, wie umfangreich der Aufwand dort für die Sanierung ist. Ebenso sind Teile der Vorburgmauern zu sanieren. Partuell ist auch Sanierungsbedarf bei innerstädtischen privaten Böschungsmauern und Einfriedungen aus Grauwacke erkennbar. In beiden Aufgabenbereichen sind von öffentlicher und privater Seite Investitionen erforderlich, um die Substanz zu erhalten.

2. Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahmen

Das Integrierte Handlungskonzept Stadt Blankenberg zeigt ausgehend von den festgestellten städtebaulichen Missständen eine Reihe von Zielen und Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände auf. Dabei wird der Abstraktionsgrad von einer eher groben Zielebene bis zum Aufzeigen konkreter Maßnahmen ständig verfeinert. Die Ziele und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes bilden die Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen und somit auch für das gesamte Sanierungsverfahren.

2.1 Zielstrategie und Zielebenen

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;**
- **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, der für seine regionale Strahlkraft, seinen „Erfolg“ als Ausflugsziel sowie in seiner Wahrnehmung der 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 und Burg Blankenberg resultiert immer auch in einem Beitrag für die zukunftsgerechte Dorfentwicklung und umgekehrt!

Basierend auf der Analyse der spezifischen Fragestellungen der Dorfentwicklung und dem Handlungsansatz wurden die Zielsetzungen des Projekts weiter ausdifferenziert:

In **sozialer und kultureller Hinsicht** werden folgende Teilziele verfolgt:

Stärkung der Lebensqualität und Gemeinschaft

Das in Stadt Blankenberg anzutreffende hohe gesellschaftliche Engagement ist als große Stärke der Dorfgemeinschaft zu sehen und soll durch geeignete Hilfen und bauliche Angebote (z.B. im Kultur- und Heimathaus, Neubau der Feuerwehr, u.a.) gesichert und weiter gestärkt werden und neu entstehen. Der Planungs- und Umsetzungsprozess von wichtigen Bausteinen des Projekts wird so gestaltet, dass Mitwirkung und Teilhabe vor Ort ermöglicht werden.

Stärkung des historischen Ortsbilds, Inwertsetzung des Denkmalensembles

Um das außergewöhnliche Ortsbild und die historische Kulturlandschaft dauerhaft zu sichern, werden Mauerabschnitte der Vorburgmauer sowie die Stadtmauern denkmalfachlich umfassend gesichert und in Wert gesetzt. Das unerforschte Bodendenkmal der Altstadt wird erkundet. Im Ortskern der Neustadt wird über ein Impulsprogramm die Sanierung historischer Gebäude gefördert und der Markt in seiner Aufenthaltsqualität und in seiner Funktion als gesellschaftlicher Mittelpunkt des Ortes gestärkt.

Geschichte und Kultur als „Heimat“ und Zukunftsressource lesbar machen

Verbundenheit mit einem Ort und Heimatgefühl sind gerade im ländlichen Raum eng verknüpft mit der Wahrnehmung der Lebens- und Wohnqualität. Beides setzt jedoch Angebote positiver Identifikation voraus. Die Erlebbarkeit der Besonderheiten eines Ortes leisten hierzu einen hohen Beitrag. Dies ist jedoch selbst in einem so offenkundig historisch geprägten Ort wie Stadt Blankenberg nicht mehr selbstverständlich. Das Handlungskonzept zielt daher bewusst auf die Vernetzung der unterschiedlichen historischen Spuren – im Dorfalltag. Erlebniswege verknüpfen die verschiedenen Zeitschichten, die diesen Ort und die umgebende Kulturlandschaft geformt haben und machen sie sichtbar. Mit dem Kultur- und Heimathaus entsteht zudem ein Ort, in dem örtliche Traditionen und Handwerk gepflegt werden können. Leit- und Informationssysteme, die auch digitale unterstützt werden (App, Augmented Reality), erleichtern zielgruppengerecht das Verständnis und die Lesbarkeit der Kulturlandschaft.

Stärkung der Teilhabe der Dorfgemeinschaft an Zukunftsgestaltung

Die Umsetzung dieses Projekts wird aufgrund der langen Laufzeit und auch aufgrund des direkten Beitrags der unterschiedlichen Maßnahmen zur Wohn- und Aufenthaltsqualität die Chance nutzen, die Dorfgemeinschaft maßgeblich einzubinden. Neben regelmäßigen Informationsveranstaltungen ist auch ein Projektraum vor Ort geplant, in dem Aktivitäten vor Ort koordiniert werden und Ansprechpartner für örtlich Belange anzutreffen sind. Einzelne Teilprojekte binden örtliche Initiativen und Vereine in die Trägerschaft mit ein. Vertreter der Dorfgemeinschaft werden zudem in die Entscheidungsprozesse zur Qualifizierung der Einzelprojekte eingebunden, wie zum Beispiel bei Planungswettbewerben.

In **wirtschaftlicher Hinsicht** werden folgende Teilziele angestrebt:

Förderung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung (sanfter Tourismus)

Stadt Blankenberg bekennt sich zu seiner Bedeutung als touristischer Anziehungspunkt im Siegtal. Die touristische Entwicklung soll jedoch Wohn- und Lebensqualitäten im Ort nicht beeinträchtigen. Die unterschiedlichen Maßnahmen der Ortsentwicklung stehen daher auch im Kontext einer stärkeren Zielgruppenausrichtung und einen „sanften“ Tourismus. Die bestehende touristische Infrastruktur wird moderat durch ein Besucherzentrum und Gästewohnungen und ökologische

Mobilitätsangebote ergänzt und grundlegend modernisiert. Das Ausstellungsangebot im Turmmuseum wird in einen übergeordneten museums- und erlebnispädagogischen Vermittlungsansatz und einem Ausstellungskonzept, das den gesamten Projektraum umfasst, integriert. Erlebniswege stärken die Freizeitqualität.

Gastronomie und Nahversorgung vor Ort stützen

Die auf die Stärkung von Stadt Blankenberg als Ausflugsziel ausgerichteten Maßnahmen zielen auf die dauerhafte Sicherung der im Ort ansässigen Gastronomie und die Wiederherstellung eines Nachversorgungsangebots. Die veränderte Zielgruppenausrichtung zielt insbesondere auf eine ausgewogenere Verteilung der Besucher*innen im Jahres- und im Wochenverlauf, so dass die Abhängigkeit der Geschäftsentwicklung der Gastronomie von besucherstarken Schönwetter-Wochenenden und Großveranstaltungen abnimmt. In diesem Zusammenhang wird auch die Umsetzung eines Angebots mit Gästewohnungen und die Ansiedlung eines Standesamts im historischen Ortskern untersucht und angestrebt. Mit dem Besucherzentrum erhält der Ort einen Raum für die Vermarktung lokaler und regionaler Produkte, der zugleich die Nahversorgungsinfrastruktur stärkt.

Integration der regionalen Freiraum- und Freizeitangebote in die Region

Stadt Blankenberg versteht sich nicht nur als familienfreundlicher Ausflugsort, sondern auch als zukünftiger Knotenpunkt für aktiven und ökologischen Tourismus im Bergischen Rheinland und im Rhein-Sieg-Kreis. Ziel ist es die neuen Erlebnis- und Mitmachangebote mit anderen Partnern in der Region (Kommunen, Naturpark, LVR, u.a.) zu vernetzen und auch mit Blick auf das bestehende Rad- und Fußwanderwegenetz gemeinsam zu vermarkten. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Infrastruktur für Radwanderer, u.a. durch E-Bike-Ladestationen sowie dem Anschluss an die bestehenden Fernradwanderwege. Zudem soll mit dem Hangspielplatz ein weiteres Freizeitangebot für die Bewohner und Besucher geschaffen werden.

Verträglichen und zukunftsfähigen Verkehr zu ermöglichen

Das Projekt zielt auf eine grundlegende Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Besucher*innen und organisiert hierfür durch einen Mix aus investiven und nicht-investiven Maßnahmen den Ausflugsverkehr neu. Ziel ist, den Anteil des nicht-motorisierten Ausflugsverkehrs von nahezu null auf 20% zu steigern. Alle geplanten Maßnahmen der Vermeidung von PKW-Verkehr wurden dabei einer Kosten/Nutzen Betrachtung unterzogen. Es wurde zudem geprüft, welche Auswirkungen sie im Ortskern haben und ob die Bewohner*innen im Alltag von ihnen profitieren. Priorität haben daher Maßnahmen, die gleichzeitig den PKW-Anteil am Ausflugsverkehr senken und den Einwohnern in Stadt Blankenberg Alternativen bieten.

Hierfür erfolgt eine Qualifizierung des S-Bahnhaltepunkts Blankenberg (Sieg) mit P&R-Anlage, Fahrradboxen, Bushaltepunkt, Wegeverkürzung, bessere Zugänglichkeit der Bahnsteige, E-Bike-Verleih/Leihräder und neuer Fußweganbindung. Ein innovatives Shuttle-Bus-System (zwischen Stadt Blankenberg und Kloster Böttingen) wird eingerichtet. Das Mobilitätskonzept beinhaltet auch das System der Blauen Bank für Mitfahrgelegenheiten. Gemeinsam mit anderen regionalen Partnern wird eine digitale Unterstützung des Mobilitätsmanagements von dem Einwohner wie Besucher gleichermaßen profitierend angestrebt.

Kostensicherheit und Nachhaltigkeit der Investitionen in historische Stadt- und Burgmauer

Für die Baumaßnahmen der Sicherung und Inwertsetzung der Mauer wurde ein innovativer Projektansatz entwickelt, mit dem die langfristige wirtschaftliche Tragbarkeit dieser Herkulesaufgabe sichergestellt wird. Anstelle des bisherigen Instandhaltungsansatzes, die Mauer ca. alle 30 Jahre aufwendig zu sanieren, zielt das Projekt darauf, die Inwertsetzung der Bausubstanz zu nutzen und Pflege und Unterhalt zu verstetigen. Ziel ist, unter dem Dach der Stadtbetriebe Hennef denkmalfachliche Expertise aufzubauen, die grundlegende Instandhaltungsmaßnahmen zukünftig in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ohne Hinzuziehen von externen Unternehmen übernimmt. Hierzu wird angestrebt, ein dauerhaftes kleines Bauhof-Infrastrukturbauwerk („Werkhof“) zu realisieren. Darüber eröffnet sich die Chance, Instandhaltung und Pflege der Mauer mit der Wissensvermittlung und Mitmachangeboten für Besucher*innen zu verbinden.

Das Projekt tangiert in erheblichem Umfang auch ökologische Fragestellungen. Insgesamt bedeuten die unterschiedlichen Baumaßnahmen einen erheblichen Eingriff in den Natur- und Freiraum. Angestrebt wird, diesen durch dezidierte **ökologische Zielsetzungen** zu minimieren. Insgesamt sollen die einzelnen baulichen Eingriffe im Projektraum genutzt werden, gleichzeitig die vielschichten Qualitäten und Funktionen der Natur- und Freiräume zu stärken und dauerhaft zu sichern.

Die Stadtmauer als „Naturdenkmal“ erhalten

Nachdem Teile der Stadt- und Burgmauer über Jahrzehnte sich selbst überlassen wurden, haben diese sich als eigenständige Ökosysteme entwickelt. Ziel ist, ökologisch besonders wertvolle Mauerabschnitte als „Naturdenkmal“ zu sichern und hier die denkmalpflegerischen baulichen Eingriffe zu minimieren. Ziel ist zudem, das Naturdenkmal der Mauer als Baustein des Netzwerks der Außenstandorte des Lehrgartens am Kultur- und Heimathaus umwelt- und erlebnispädagogisch zu integrieren.

Natur- und Kulturlandschaft als Bildungsquellen nutzen

Den Rahmen des Gesamtprojekts bildet eine Kulturlandschaft mit einer Vielzahl von historischen Spuren und Relikten, die über weite Strecken als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet geschützt ist. Diese Natur- und Kulturlandschaft bildet einen herausragenden Anschauungsraum, in dem sich ökologische Besonderheiten ebenso wie die Geschichten hinter den geschichtlichen Spuren exemplarisch vergegenwärtigen lassen. Ergänzend zum Geschichtserlebnis der baulichen Historie bildet somit auch die Natur- und Kulturlandschaft eine Bildungsquelle, die im Rahmen des Gesamtprojekts genutzt werden soll. Ziel ist es eine verträgliche Vernetzung und Erschließung dieser Räume und Potenziale, die nicht zuletzt die Freizeitqualität der Landschaft für die Einwohner in Blankenberg stärkt.

Ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Verkehr ermöglichen und fördern

Grundlage für die Umsetzung des Gesamtprojekts ist eine Mobilitätsstrategie mit dem Ziel, die verkehrlichen Belastungen und Immissionen in Stadt Blankenberg schrittweise zu reduzieren. Im Fokus der Maßnahmen steht die „letzte Meile“ zwischen dem ÖPNV-Haltepunkt der Siegtalstrecke der Bahn und dem Dorf auf dem Berg. Im Zuge der Umsetzung der unterschiedlichen Maßnahmen werden insbesondere die Einwohner in Stadt Blankenberg von einer besseren Anbindung an den Schienenverkehr profitieren.

2.2 Maßnahmen

Für die Umsetzung des Gesamtprojekts für Stadt Blankenberg wurde im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts ein differenzierter und zeitlich aufeinander abgestimmter Maßnahmenkatalog erarbeitet (siehe Anlage Kosten- und Finanzierungsplan).

Der Maßnahmenkatalog gliedert sich in drei Themenbereiche: „Inwertsetzung der Kulturlandschaft“, „Zukunftsweisende Mobilität“ sowie „Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“. Jeder dieser drei Themenbereiche umfasst mehrere Handlungsfelder (siehe Abbildung). Der Maßnahmenkatalog umfasst zudem für alle Themen Projektbausteine der Interkommunalen Vernetzung.

Für jedes Handlungsfeld wurde zwischen investiven und nicht investiven Projektbausteinen differenziert (siehe Anhang Übersicht Handlungsfelder und Projektbausteine).

Der Maßnahmenkatalog umfasst Investitionen in den Bereichen Hochbau, Ingenieurbau, Freiraum, Mobilität, und Denkmalschutz sowie nicht investive Projekte der Projektqualifizierung der Interkommunalen Vernetzung, der Beteiligung, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

Abbildung 4 Handlungsfelder InHK Stadt Blankenberg

Thema 1	Thema 2	Thema 3
<u>Inwertsetzung der Kulturlandschaft</u>	Zukunftsweisende Mobilität	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
Handlungsfelder	Handlungsfelder	Handlungsfelder
A – Entwicklungsbereich "Ober dem Ufer" / Kultur- und Heimathaus (KHH) / Feuerwehr (FW)	F – Besucherlenkung und Verkehrsvermeidung	J - Öffentlichkeitsarbeit
B – Freiraum Geschichtslandschaft Stadt <u>Blankenberg</u>	G – Mobilitätsknoten S- Bahnhof <u>Blankenberg</u> (Sieg)	K – Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen
C – <u>Inwertsetzung</u> Stadt- und Burgmauer	H – Interkommunale Vernetzung (Charta-Projekte)	
D – Aufwertung des Ortskern / Neustadt		
E – Interkommunale Vernetzung		

Ausgehend von den zuvor beschriebenen Zielebenen wurden schließlich Maßnahmengruppen mit detaillierten Einzelmaßnahmen herausgearbeitet. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die verschiedenen Maßnahmengruppen. Eine detaillierte Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist dem Integrierten Handlungskonzept Stadt Blankenberg zu entnehmen:

- Kultur- und Heimathaus inkl. Lehrgarten

- Neue Feuerwehrstandort mit eigener Zu- und Abfahrt und verbesserte und sichere Zuwegungen
- Zielgruppenorientierte Vermittlung der Geschichte, Kulturlandschaft, Region, Architektur und Denkmalschutz des Ortes und der Region (Indoor und Outdoor)
- Panoramaweg (Erlebnis Stadtmauer, Fernblicke in die Region, lückenloses Wanderwegsystem)
- Hangspielplatz mit neuen Erlebnissen an der Stadtmauer
- Altstadt Neuaufwertung und Erkundung Freizeit und Kulturangebot verbessern
- Erlebnis Stadtmauer und Burg
- Barrierefreie bzw. -arme Wegesysteme herstellen
- Barrierefreier Ausbau S-Bahnhaltepunkt
- Mobilitätsknoten S-Bahnhof herstellen
- Verbessertes P+R-Angebot
- E-Mobilität
- Aufwertung Markplatz
- Werkhof
- Baukulturelle Angebote
- Besucherlenkung und Verkehrsvermeidung
- Radweg Süchterscheid
- Unterstützung des Ehrenamtengagements
- Unterschiedliche Beteiligungsformate

Nachteilige Auswirkungen

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, viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/ öffentlicher Raum, Angebotserweiterung im gastronomischen und touristischem Bereich und Modernisierungen stattfinden (lediglich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen) können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Somit kann auch von einer Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

3. Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 und § 139 BauGB

Gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB ist die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern und diese zur Mitwirkung anzuregen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die §§ 4 (2) und 4a (1) bis (4) und (6) BauGB sinngemäß anzuwenden. Finden Änderungen von Zielen und Zwecken der Sanierung oder Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange statt, die aufeinander abgestimmt wurden, haben sich die Beteiligten gemäß § 139 BauGB miteinander ins Benehmen zu setzen.

3.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Es wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Integrierte Handlungskonzept für Stadt Blankenberg bereits die vorgenannten Angaben enthält, da alle in § 141 Abs. 1 BauGB genannten Parameter in diesem Zusammenhang bereits geprüft wurden. Nichtsdestotrotz ist ein förmlicher Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen notwendig. Eventuell ergeben sich im Rahmen der noch durchzuführenden Beteiligungen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger weitere Erkenntnisse, die in das Untersuchungsergebnis miteinfließen 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 die Aufstellung des Konzepts sind die Bürgerinnen und Bürger sowie wichtige Akteure in Stadt Blankenberg stark eingebunden worden; es wurde letztlich gemeinschaftlich erarbeitet. Dies zum einen, weil die Bürgerschaft eine aktive Rolle spielen will und soll, zum anderen aber auch, weil die Umsetzung des Konzepts umso besser gelingt, je stärker es von den lokalen Interessensgruppen getragen wird. Die Treffen und Gespräche zeugten von einer großen Informations- und Mitwirkungsbereitschaft sowie einer regen Diskussionsfreude der Bürgerinnen und Bürger an der Stadt Blankenberger Ortsentwicklung. Darüber hinaus waren natürlich Verwaltung und Politik von Anfang an in den Bearbeitungsprozess unmittelbar involviert und haben wertvolle Impulse gegeben und Anforderungen formuliert.

Die Kooperation mit den Akteuren der Stadt erfolgte in den folgenden Gremien bzw. Formaten:

Bürgerversammlungen

Im Zuge der Bestandsanalyse und der Erarbeitung des Handlungskonzepts fanden mehrere Veranstaltungen statt, zu denen auch alle Bürger der Stadt eingeladen waren:

- Die Auftaktveranstaltung am 26. Juni 2017 wurde im Rahmen eines Workshops durchgeführt. Neben der Information über den aktuellen Arbeitsstand (Bestandsanalyse und Ziele) und den weiteren Prozessverlauf waren die Bürger gefragt, sich zu verschiedenen stadtentwicklungsrelevanten Themen zu äußern. Mit ausgelegten Postkarten wurde den Bürgern die Chance gegeben während und nach der Veranstaltung eigene Ideen und Anregungen aufzuschreiben und an das Büro Junker + Kruse oder die Stadt Hennef zu versenden. Verwaltungsmitarbeiter waren ebenso anwesend wie eingeladene Fachexperten des Planungsteams in der Phase der Bestandsanalyse.
- Die zweite Bürgerveranstaltung am 16. Oktober 2017 informierte über den Zwischenstand der Konzeptentwicklung und benannte bereits mögliche Maßnahmen. Auch hier bestand Gelegenheit für Fragen und zur Diskussion.
- Auch im Zuge der Erarbeitung des Tourismuskonzepts wurden die Bürger in einem Workshop zur Stärken- und Schwächenanalyse und Zieldefinition beteiligt.

Expertenworkshop in der Bestandsanalyse

Um die vielfältigen Themenbereiche angemessen und frühzeitig einzubeziehen sowie fachlich weiter zu untermauern, wurde im September 2017 ein Expertenworkshop durchgeführt. Neben Vertretern der zuständigen Fachämter der Stadtverwaltung Hennef und dem Büro Junker + Kruse nahmen an dem Workshop Gesellschafter der Büros Verkehrsplanung Runge IVP (Herr Runge), Freizeit- und Tourismusberatung ift GmbH (Herr Kobernuß), wbp Landschaftsarchitekten GmbH (Frau Wolf) und der Architekt Dr. Pump-Uhlmann, als Experte für das Themenfeld Denkmalschutz und Gebäudesanierung teil. Im Rahmen dieser mehrstündigen Veranstaltung konnten die Themenfelder Verkehr, Freizeit und Tourismus, Freiraum- und Landschaft sowie Denkmalschutz und Gebäudesanierung im Zusammenhang fachlich diskutiert und weiter vertieft werden.

Akteursgespräche und -beteiligung

Zur Vertiefung der Analysen und um Einblick in die Wünsche und Stimmungen in Stadt Blankenberg zu bekommen, wurden 2017 zunächst eine Reihe von bilateralen Gesprächen mit lokalen Akteuren geführt, u.a. mit dem Heimat- und Verkehrsverein Stadt Blankenberg. Im weiteren Verlauf der Konkretisierung des Integrierten Handlungskonzepts in 2018 und 2019 wurden die lokalen Schlüsselakteure wie die Feuerwehr Stadt Blankenberg, das Heimatmuseum, der Heimat- und Verkehrsverein sowie die am Ort ansässigen Gastronomen punktuell zur Erörterung von Teilaspekten immer wieder in die Beratungen einbezogen.

Verwaltungsworkshops mit den Planungsteams

Ab Juli 2018 wurde das Projekt in meist ganztägigen Planungsworkshops weiterentwickelt. In diese Workshops wurden fachdienststellenübergreifend die beteiligten Akteure der Verwaltung, meist auf Ebene der Amtsleitung, und alle mit Fachbeiträgen beauftragten Planungsbüros eingebunden. Themenbezogen wurden auch lokale oder regionale Akteure zu den Beratungen einzelner Teilprojekte eingeladen. Dieses Vorgehen trug maßgeblich dazu bei, die unterschiedlichen Teilaspekte des Handlungskonzepts ergebnisorientiert miteinander zu verknüpfen und fachdienststellenübergreifend die Umsetzung des Projekts vorzubereiten

Politische Gremien, u.a. Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz

Seit 2017 wurden regelmäßig Zwischenergebnisse der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts und der Machbarkeitsstudien im Ausschuss für Dorfgestaltung und

Denkmalschutz des Rats der Stadt Hennef präsentiert und die Möglichkeit für Rückfragen und Anmerkungen gegeben. Am 14. März 2018 stimmte der Ausschuss dem formulierten Leitbild und der Grundidee des Integrierten Handlungskonzepts zu. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, ein Wettbewerbsverfahren für den Bereich Kultur- und Heimathaus, Feuerwehr und Fußgängerbrücke einzuleiten sowie Baurecht zu schaffen (Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und -entwicklung. Beschlussvorlage-Nr. V/2018/1375 vom 14.3.2018).

Ebenfalls von den politischen Gremien der Stadt Hennef bestätigt und beschlossen wurden das Tourismuskonzept sowie die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für das Kultur- und Heimathaus und den Neubau der Feuerwehr, die der Auslobung des Planungswettbewerbs 2019 zugrunde gelegt wurde. Auch die Auslobung des Planungswettbewerbs wurde dem Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vorgelegt. Das Gesamtwerk InHK Stadt Blankenberg wurde am 30.09.2019 beschlossen und beim Fördergeber eingereicht.

Denkmalschutz

In Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme und -bewertung der historischen Befestigungsanlagen arbeitet die Projektleitung der Stadt Hennef gemeinsam mit der Unteren Denkmalbehörde intensiv mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege des LVR zusammen. In regelmäßigen Ortsterminen werden einerseits Fachfragen zur Stadtmauer erörtert und andererseits vor Ort Lösungsvorschläge für die Zielkonflikte zwischen touristischer Entwicklung und Denkmalpflege und Denkmalschutz gesucht. Das Integrierte Handlungskonzept ist maßgeblich geprägt durch die dabei abgestimmten engen Handlungsspielräume für bauliche Eingriffe in die Geschichtslandschaft. Diese regelmäßige Abstimmung soll auch in der weiteren Konkretisierung der Planung und in der Umsetzung der Maßnahmen weitergeführt werden.

Regionale Akteure

Seit Mitte 2018 wurden Belange, die über die kommunalen Handlungsspielräume hinausgehen, in regelmäßige Abstimmungsgespräche mit regionalen Akteuren eingebracht. Dies gilt insbesondere für die Belange des Verkehrs, des Naturschutzes und der Städtebauförderung. Mit Verantwortlichen des Rhein-Sieg-Kreises wurden in mehreren Terminen die Veränderungsspielräume für die Verkehrsführung der K19 erörtert. Einen Meilenstein bildete zudem ein Termin mit Akteuren, die im Zuge der Umgestaltung des S-Bahn-Haltepunkts Blankenberg (Sieg) und bei Fragen in Zusammenhang mit der Querung der L333 in Stein zu beteiligen sind. Sie wurden im Frühjahr 2019 über den Sachstand und die Ziele des Integrierten Handlungskonzepts im Bereich der Mobilität informiert und beteiligt. An dem Termin teilgenommen haben neben dem Rhein-Sieg-Kreis, Straßen NRW, ein Vertreter des Nahverkehr Rheinland NVR sowie Vertreter*innen der Deutschen Bahn (DB Station und Service, DB Netz).

Der Termin machte deutlich, dass eine problemorientierte Herangehensweise an die unterschiedlichen Fragestellungen zu keinem Ergebnis führen wird. Die Eigenperspektive der jeweiligen Akteure bietet kaum Spielräume für Veränderungen. Um diese systemische Blockade aufzulösen, ist eine von allen Akteuren geteilte Zieldefinition erforderlich. In diesen Dialog wird vor dem Hintergrund des Projektschwerpunkts im Bereich der Mobilität zukünftig auch die Regionale 2015 Agentur mit einbezogen.

Anfang 2019 haben Vertreter der Stadt Hennef mit der Naturschutzbehörde des Kreises planerische Fragen in Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept, der zukünftigen Entwicklung der historischen Kulturlandschaft rund um das Kultur- und Heimathaus sowie die Anbindung an die regionalen Aktivitäten abgestimmt.

Seit September 2017 erfolgen vierteljährlich Quartalsgespräche mit den Fachstellen der Städtebauförderung der Bezirksregierung Köln, um die Anforderungen der Städtebauförderung an das Projekt zu konkretisieren. Seit Herbst 2018 nimmt die Regionale 2025 Projektagentur

regelmäßig an den Beratungsterminen der Verwaltung zum Handlungskonzept teil. Die Hinweise zur Qualifizierung des Projekts und des Regionale 2025-Projektantrags sind maßgeblich in das Integrierte Handlungskonzept eingeflossen.

Hangspielplatz

Auch das Starterprojekt Hangspielplatz, welches im kommenden Jahr 2020 umgesetzt werden soll, hatte bereits eine öffentliche Beteiligung. Die Beteiligung fand am 17.05.2019 in Stadt Blankenberg vor Ort statt. Hierzu wurden im Vorfeld Flyer im Ort verteilt und die Veranstaltung mit Plakaten und online bekannt gemacht. Besonders die Zielgruppe Kinder und Jugendliche waren hierzu eingeladen. Die Anregungen und Vorschläge wurden in das Konzept eingearbeitet und befinden sich nun, nach Absprache mit dem LVR Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz, in der Entwurfsphase.

Fazit: ein Gemeinschaftswerk

Das Integrierte Handlungskonzept ist ein Gemeinschaftswerk. In den verschiedenen Beteiligungsrounds und Beratungsformaten zur Erstellung des Handlungskonzepts wurden zahlreiche Anregungen vorgetragen. Diese Vorschläge wurden ausgewertet und soweit möglich in das vorliegende Konzept eingearbeitet.

Diese kooperative Entwicklungsstrategie findet nicht zuletzt Ausdruck in einem außergewöhnlichen Engagement der Dorfgemeinschaft in der zweijährigen Entwicklung des Projekts und in der breiten Unterstützung, die das Gesamtprojekt nach anfänglicher großer Zurückhaltung und Skepsis vor Ort in Stadt Blankenberg bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, ebenso wie bei maßgeblichen Akteuren, dem Ausschuss für Dorfentwicklung und Denkmalschutz, dem Heimat- und Verkehrsverein sowie bei der Feuerwehrlöschgruppe Stadt Blankenberg genießt. Dazu gehört auch, dass nicht alle im Integrierten Handlungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen einhellig begrüßt werden und auch weiterhin im Detail um die aus der Ortssicht beste Lösung und Ausgestaltung gerungen werden wird.

Im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 137 und 139 BauGB wurden konkrete Einwendungen 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

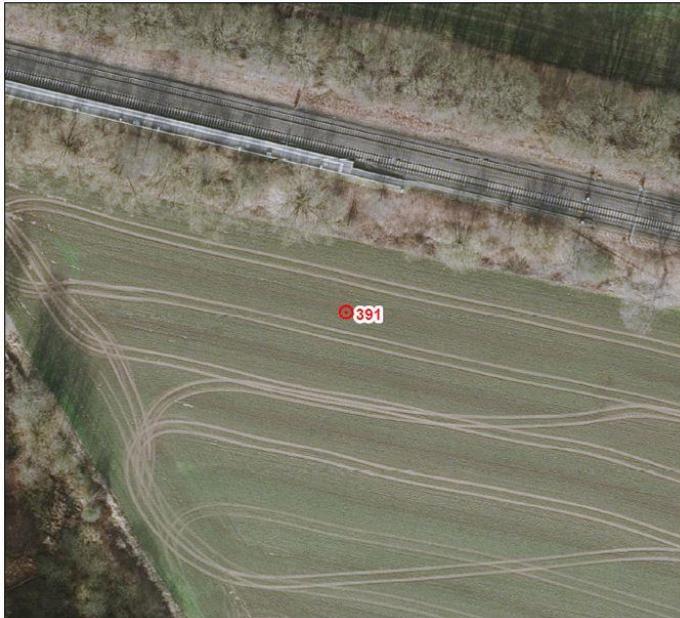
Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der Sanierungssatzung gingen keine Anregungen ein.

3.2 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§139 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2019 aufgefordert worden, bis zum 13.11.2019 zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung kamen folgende Rückmeldungen (siehe auch Anhang):

Abbildung 5 Fläche in Stein Überprüfung



Vom Amt für Allgemeines Ordnungswesen / Gefahrenabwehr der Stadt Hennef wird empfohlen, die rot markierten Flächen in Stein südlich der Gleise, auf Kampfmittel zu überprüfen.

Die Westnetz GmbH weist daraufhin, dass im Plangebiet Versorgungslagen betrieben werden, ansonsten liegen jedoch keine Bedenken vor.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen schätzt rund um die geplanten Maßnahmen am S-Bahnhaltepunkt eine Betroffenheit ein. Dies betrifft die Maßnahmen: Erweiterung des P+R-Parkplatzes, geplanter Fußweg vom S-Bahnhaltepunkt nach Stein, die geplante Umgestaltung der Siegbrücke und des Kreuzungsbereiches L333/K36 mit Einrichtung einer Bushaltestelle und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie die Umgestaltung des S-Bahnhaltepunktes. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung dieser Bereiche, insbesondere der Brückenumgestaltung, es zu Einschränkungen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs Haus Attenbach sowie weitere rechts der Sieg gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe kommen kann, dessen Lieferverkehr über die Brücke abgewickelt werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umgestaltung des Bereichs, insbesondere der Brücke, auf die Durchgängigkeit für den Schwerlastverkehr zu achten ist.

Der Rheinische Landwirtschafts-Verband e.V. (RLV) schließt sich der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW an.

Die RSAG weist daraufhin, dass bei geplanten Sperrungen von Verkehrsflächen diese benachrichtigt werden, um vorbereitende Maßnahmen zur Abfallentsorgung treffen zu können.

Nach Rückmeldung des Rhein-Sieg-Netzes bestehen keine Bedenken dem Vorhaben gegenüber. Die vorhandenen Wasserversorgungsleistungen sind lediglich in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.

Straßen.NRW bezieht sich auf die die Stellungnahme vom 06.06.2019 zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 15.2 Stadt Blankenberg –Kultur- und Heimathaus und Feuerwehr. Es bestehen keine Bedenken aus straßenplanerischer Sicht. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen im Umfeld des S-Bahnhaltepunktes Blankenberg (Sieg) Auswirkungen wie eine steigende verkehrliche Belastung nach sich ziehen könnte.

Weitere Stellungnahmen oder Rückmeldungen der TÖB's liegen nicht vor oder haben keine Bedenken (siehe Anlange).

3.3 Abwägung der Anregungen und Einwendungen

Konkrete Einwendungen gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme oder die Abgrenzung des Gebietes wurden nicht geäußert. Die im Rahmen der Offenlage und Möglichkeit zur Stellungnahme geäußerten Anregungen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Dies gilt ebenso für die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange.

4. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gemäß § 136 (1) BauGB

Neben den in Kapitel 1.2 aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet sind für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Diese sind gemäß § 136 (1) BauGB das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses sowie die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

4.1 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ist dadurch begründet, dass das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg nicht nur den Interessen der dort ansässigen privaten Eigentümern oder Betrieben dient. Von der Aufwertung profitiert vielmehr die gesamte Bevölkerung der Stadt Hennef und der Region. Denn der Ort ist neben Wohn- und Wirtschaftsstandort ein bedeutendes regionales Ausflugsziel. Stadt Blankenberg wird somit häufig sowohl von der Bevölkerung als auch von Besuchern frequentiert. Positive Folgen der Sanierung sind zudem eine Stärkung des Vereinslebens und des ehrenamtlichen Engagements, Erhaltung und Weiterentwicklung der Denkmal-, Kultur- und Naturlandschaft, Stärkung der örtlichen Wirtschaft und Gastronomie und somit auch die Entstehung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung, so dass das öffentliche Interesse aus den zuvor genannten Aspekten hinreichend begründet ist.

4.2 Einheitliche Vorbereitung

Eine weitere Voraussetzung ist die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme.

Diese ist ebenfalls gewährleistet. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Stadt Blankenberg“ sind auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten (siehe auch im Anhang InHK Stadt Blankenberg).

4.3 Zügige Durchführung

Die zügige Durchführung der Maßnahme ist unter anderem dadurch gesichert, dass sich viele Grundstückseigentümer in Stadt Blankenberg weitgehend kooperativ zeigen. Eine Basis zum gegenseitigen Informationsaustausch bildet dabei ein bereits in regelmäßigen Abständen stattfindender Treffen mit verschiedenen Akteuren des Ortes. Als weitere, entscheidende Voraussetzung zur zügigen Durchführung der Maßnahme ist die Aufnahme in das

Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „REGIONALE 2025“ zu nennen. Der Kosten- und Finanzierungsplan sieht den Abschluss der Gesamtmaßnahme für das Jahr 2027 vor. Schließlich ist außerdem darauf hinzuweisen, dass die Detaillierung der Maßnahmenschritte zum derzeitigen Zeitpunkt bereits eine Tiefe aufweist, wie sie der Gesetzgeber eigentlich nicht verlangt (siehe hierzu Kommentar ErnstZinkahn-Bielenberg zu § 142 BauGB, Kap. 2, Randnr. 8, November 1999).

5. Abgrenzung des Sanierungsbereichs

Das Sanierungsgebiet ist eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung des Gebietes, in dem die Voruntersuchungen durchgeführt wurden, soll auch als Abgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet übernommen werden. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Dieser wird Bestandteil der Satzung. Das Sanierungsgebiet entspricht dem Fördergebiet und umfasst im Westen den S-Bahnhaltepunkt Blankenberg (Sieg) über Stein bis nach Stadt Blankenberg mit Burg, Altstadt und Neustadt sowie die gesamte Stadtmauer und den angrenzenden Panoramaweg im Süden das Gebiet „Ober dem Ufer“ mit dem Kultur- und Heimathaus und der Feuerwehr bis zur Straße „Auf dem Berg“ im Osten. Die geplanten Maßnahmen liegen alle innerhalb dieses Gebietes, ihre zügige und zweckmäßige Durchführung ist hierdurch gewährleistet.

Fördergebiet

Als eine Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln definiert der Gesetzgeber die Ausweisung eines räumlichen Geltungsbereichs. Nur innerhalb dieser Abgrenzung können Maßnahmen gefördert werden. Das Fördergebiet ist im Laufe der Bearbeitung mit Blick auf die anstehenden Aufgaben sachgerecht abgegrenzt worden (vgl. hierzu verschiedene inhaltliche Darstellungen im Bericht). Er umfasst als zentrales Gebiet den ummauerten Bereich des Ortes – die Neustadt, die Altstadt und den Burgbereich mit den umliegenden Grünflächen.

Südlich daran angrenzend befindet sich der Entwicklungsbereich „Ober dem Ufer“ in dem das Kultur- und Heimathaus, der Neubau der Feuerwehr sowie der Besucherstellplätze realisiert werden.

Das Fördergebiet ist so abgegrenzt, dass verkehrliche Fragen einbezogen werden können. Es umfasst den Verbindungskorridor zum S-Bahn Haltepunkt Hennef-Blankenberg (Sieg) und den Ortsteil Stein. Nach Westen hin ist das Fördergebiet durch die Park&Ride-Fläche zwischen Bahnstrecke und L333 einschließlich einer Erweiterungsfläche begrenzt, nach Norden hin durch den Radweg rechtsseitig der Sieg.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten

6.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsverfahren: das vereinfachte Verfahren und das umfassende Verfahren. Die Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens stellt jedoch keine Ermessensentscheidung der Gemeinde dar. Es ist vielmehr dasjenige Verfahren anzuwenden, welches sich für den konkreten Einzelfall eignet. Das umfassende Verfahren ist nicht anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor, so dass die Anwendung

des vereinfachten Verfahrens empfohlen wird. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften gemäß § 152 bis § 156 sind somit auszuschließen. Für die Wahl des vereinfachten Verfahrens sind im Einzelnen folgende Gründe anzuführen:

- Großes Sanierungsgebiet mit gestreuten Missständen.
- Der historisch gewachsene Stadtgrundriss mit bau- und ortsgeschichtlich wertvoller Bausubstanz soll keiner erheblichen Gebietsumgestaltung weichen.
- Hauptaugenmerk auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes.
- Viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum.
- Modernisierungen und Angebotserweiterungen im gastronomischen und touristischem Bereich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung.
- Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten.
- Kein umfangreicher Grunderwerb zum limitierten Preis nach § 153 (3) BauGB notwendig.

6.2 Ausschluss der Genehmigungspflichten gemäß § 144 und § 145 BauGB

Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren steht es der Gemeinde frei, ob die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB und § 145 BauGB Anwendung finden. Für das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg besteht kein Erfordernis für die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten, so dass sie ausgeschlossen werden. Hierdurch wird die Mitwirkungsbereitschaft, insbesondere der Eigentümer, Mieter und Pächter, deutlich erhöht, ohne dass der Maßnahmenkatalog, welcher der Sanierungssatzung im Anhang zu Grunde liegt, in seiner Durchführung eingeschränkt wird.

6.3 Weitere rechtliche Wirkungen

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadt Blankenberg“ weitere Vorschriften zur Anwendung kommen. Diese sind im Einzelnen:

- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen gemäß §§ 182 - 186 BauGB-
- Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen gemäß § 88 BauGB
- Zurückstellung von Baugesuchen nach § 141 (4) i.V.m. § 15 BauGB vom Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen bis zum Satzungsbeschluss
- Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleichs gemäß § 181 BauGB
- Erhebung von Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, so dass die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nicht möglich ist. Die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, Enteignungen sowie die Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleiches wären für das Sanierungsgebiet Stadt Blankenberg zwar grundsätzlich möglich, sind aber nicht vorgesehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB wird ausgeschlossen.

7. Kosten- und Finanzierungsplan gemäß § 149 BauGB

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen. Die Kosten der gesamten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadt Blankenberg“ belaufen sich über den Zeitraum von 2019 bis 2027 auf ca. 41.000.000 €. Eine tabellarische Übersicht kann dem Anhang entnommen werden.

Hennef, den 13.11.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Lydia Reinhardt