DSK

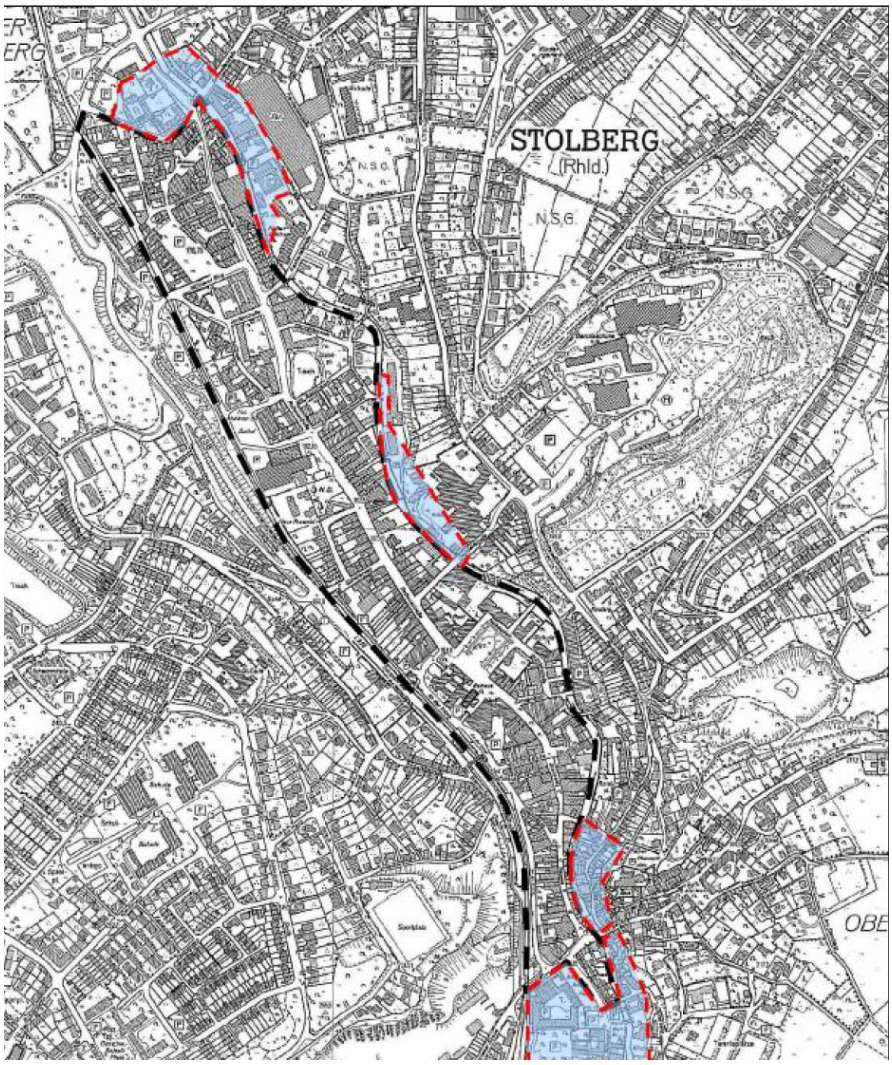
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Kupferstadt Stolberg

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB i.V. mit §§ 136 - 139 BauGB zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes

"Talachse Innenstadt"

Abschlussbericht und Begründung zur Satzung



Auftraggeber

Kupferstadt Stolberg

Rathausstraße 11-13

52222 Stolberg / Rheinland

Auftragnehmer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Frankfurter Straße 39
65011 Wiesbaden

Bearbeitung

Regionalbüro Bonn
Hochstadenring 50
53119 Bonn

Dominik Erbelding
Büroleiter Büro Bonn

Hans-Ulrich Schneider
Senior-Projektleiter Büro Bonn

Tel.: +49 (0)228 555 237 - 15
Fax: +49 (0)228 555 237 - 91

web: www.dsk-gmbh.de

Bonn | Februar 2016

DSK

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Einleitung**	**4**
1.1.	Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen (VU)	4
1.2.	Rechtsgrundlagen	4
1.3.	Vorgehensweise/Methodik	5
1.4.	Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände	6
1.5.	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
2.	**Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes**	**8**
2.1.	Prüfung der Substanzschwächen gemäß Paragraph 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB	8
2.2.	Funktionsschwächen	11
2.3.	Sanierungskonzept	12
3.	**Sanierungsziele**	**12**
3.1.	Allgemeine Ziele der Sanierung	12
3.2.	Sanierungsziele für die Stolberger Innenstadt	13
4.	**Beurteilung der Durchführbarkeit**	**15**
4.1.	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	15
4.2.	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB	15
5.	**Bürger- und TÖB-Beteiligung**	**16**
5.1.	Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung	16
5.2.	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	25
6.	**Abwägungsprozess**	**27**
6.1.	Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs.4 BauGB	27
6.2.	Wahl der Verfahrensart	28
6.3.	Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens	30
6.3.1.	Festlegung Verfahrensart	30
6.3.2.	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	30
7.	**Kosten- und Finanzierungsübersicht**	**31**
8.	**Abgrenzung des Sanierungsgebiets**	**31**
9.	***Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage***	**32**
9.1.	*Vereinfachtes Sanierungsverfahren §142 Abs. 4 BauGB*	32
9.1.1.	*Begriffsbestimmung*	32
9.1.2.	*Entscheidungsspielraum der Gemeinde*	32
9.1.3.	*Verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten*	33
9.2.	*Umfassendes Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff BauGB.*	33
9.2.1.	*Besondere bodenpolitische Konzeption*	33
9.2.2.	*Städtebauliche Kriterien*	33
9.2.3.	*Rechtswirkungen*	34
9.3.	*Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten*	34
9.4.	*Verfahrenswechsel*	37
10.	**Anlagen**	
10.1.	Sanierungssatzung	38
10.2.	Katasterplan – Satzungsgebiet	40
10.3.	Auflistung Flurstücke im Satzungsgebiet	
10.4.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	
10.5.	Muster-Fragebogen	

1. Einleitung

1.1. Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Von 2009 bis 2011 wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Talachse Innenstadt“ (ISEK) erstellt, das der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18.12.2012 beschlossen hat. Auf dieser Grundlage wurde am 11.03.2014 der Stadtumbaubeschluss gemäß § 171b BauGB gefasst. Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wurde im Jahre 2014 in das Stadterneuerungsprogramm NRW – Programmkulisse „Stadtumbau West“ – aufgenommen und zeigt, dass auch aus Sicht des Fördergebers der Handlungsbedarf zur Stadterneuerung erkannt wird.

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden bereits Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände (Leerstände, Funktionsdefizite etc.) identifiziert. Darüber hinaus war es Anliegen der Politik, die rechtlichen Grundlagen für eine finanzielle Förderung privater Investitionen zu schaffen und die diesbezüglichen Möglichkeiten auszuschöpfen. Daher wurde als ein Baustein des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Durchführung vorbereitender Untersuchungen aufgenommen.

Der Bau- und Vergabeausschuss hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 beschlossen, auf der Grundlage einer Ausschreibung die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, die das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Talachse Innenstadt“ erarbeitet hat, mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen.

1.2. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden maßgeblich die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften).

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Angesichts der Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde mit Beschluss des Rates vom 25.08.2015 ein Einleitungsbeschluss für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt gemäß § 141 BauGB zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes gefasst.

Neben der Instrumentierung der Umsetzung des ISEK soll damit die införmlichen Sanierungsgebieten bestehende Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die dem § 177 BauGB entsprechen, erhöht steuerlich abzusetzen. Hierin wird ein weiterer Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesehen.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt am 22.09.2015 finden

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen,
- § 138 BauGB Auskunftspflicht,
- § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke (Anlage 10.3) gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Bezüglich der bestehenden Auskunftspflicht gilt § 138 BauGB. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Eigentümerbefragung mittels Fragebogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Eigentümer zur Situation der eigenen Immobilie und des näheren Wohnumfeldes sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu einer Modernisierung ihres Gebäudes zu erhalten. Die Beteiligung am Verfahren wurde sehr zahlreich wahrgenommen. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sind unter Ziffer 5.1 zusammenfassend dargelegt.

1.3. Vorgehensweise / Methodik

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß Absatz 2 des § 141 kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegen bereits sehr weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen der Innenstadt sowie der Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und städtebaulichen Aufwertung vor. Die Beschlussfassung über den Abschlussbericht des ISEK liegt jedoch bereits 4 Jahre zurück. Zudem wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zwar mehrere Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist seinerzeit jedoch nicht durchgeführt worden.

Daher werden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung zum einen die im Rahmen des ISEK herausgearbeiteten Schwächen und städtebaulichen Ziele auf Aktualität überprüft. Zum zweiten erfolgt eine umfassende Betroffenenbeteiligung. Im übrigen wird im weiteren das ISEK als hinreichende Beurteilungsunterlage zugrunde gelegt. Eine erneute städtebauliche Bestandsanalye wurde nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt eine Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfängliche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

1.4. Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände

Maßgebend für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen.

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor.

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine Funktionsschwäche vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist.

Substanzschwäche

Folgende Punkte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.

b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten.

c) die Zugänglichkeit der Grundstücke.

d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.

e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

g) die vorhandene Erschließung.

h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Mit dem vorliegenden ISEK wurden diese Substanzschwächen untersucht und erfasst.

Funktionsschwäche

Eine Funktionsschwäche ist bei Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich gegeben. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 2 die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen und dem vorgeschalteten ISEK wurden diese Funktionsschwächen untersucht.

In den vorbereitenden Untersuchungen geht es demnach zum einen um die Feststellung der baulichen Zustände der Gebäudeobjekte im Untersuchungsgebiet. Daneben geht es insgesamt auch um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Immobilien, des näheren Umfelds und des Untersuchungsgebietes.

1.5. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Abgrenzung des vorläufigen Untersuchungsgebietes erfolgte

- im Norden: durch die Straße Auf der Mühle“,
- im Osten: durch den Verlauf der Vicht,
- im Süden: durch den Heinrich-Böll-Platz und
- im Westen: durch die Bahnlinie.

Im Rahmen der damaligen Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes hat sich allerdings gezeigt, dass die vorgegebene Abgrenzung nicht immer ausreichend ist, um die angestrebten Zielsetzungen zu erreichen. Aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten ist es punktuell erforderlich, auch einzelne Teilbereiche jenseits der bisherigen Abgrenzung mit in die Betrachtung einzubeziehen, um eine Verknüpfung und Anbindung der angrenzenden Stadt- und Ortsteile zu gewährleisten.

Dies betrifft insbesondere die Bereiche im Osten, die bisher durch den Verlauf der Vicht begrenzt sind. Hier sollte eine einseitige Betrachtung nach Möglichkeit vermieden werden und die Erweiterung über die Vicht hinaus dazu genutzt werden, einen Brückschlag auf die andere Seite der Vicht zu ermöglichen. Ebenso sollte es im südlichen Bereich eine sinnvolle Erweiterung geben, um die Bereiche des Burgcenters / Kaufland an die Innenstadt anzubinden und die sich daraus ergebenden Wechselbeziehungen zu nutzen.

Lage und Umgrenzung des Untersuchungsgebietes sind aus dem beigefügten Katasterplan (Anlage 10.2) ersichtlich.

2. Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes

In den einleitenden Kapiteln wurden die Rechtsgrundlagen sowie die bereits im Rahmen der rechtlichen Grundlagen aufgeführten Bewertungskriterien zur Beurteilung eines Vorliegens der Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme aufgezeigt. Maßgeblich dabei ist, ob und inwieweit städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr.1 BauGB und/ oder Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Nachfolgend werden daher die einzelnen Kriterien mit den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes abgeglichen und – soweit erforderlich – um aktualisierte Einschätzungen aus dem Bearbeitungszeitraum der vorbereitenden Untersuchungen ergänzt.

2.1. Prüfung des Vorliegens von Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde deutlich, dass die Stolberger Innenstadt kein einheitliches Gebilde darstellt. Sie kann nach funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten in verschiedene Teilräume gegliedert werden. Jeder Teilraum besitzt dabei einen eigenen, prägenden Charakter mit entsprechend eigenen Stärken und Schwächen, Mängeln und Potenzialen. Dies ist insofern noch einmal wichtig in Erinnerung zu bringen, da die nachfolgend bewerteten Kriterien für das Vorliegen oder nicht Vorliegen städtebaulicher Missstände nicht in allen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes in gleicher Intensität vorhanden sind. Zur Bewertung im einzelnen:

<u>Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten</u>

Im Rahmen des ISEK wurde herausgearbeitet, dass die Talachse von Stolberg schon aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Verlaufes der Vicht eine unterschiedlich dichte bzw. aufgelockerte Bebauung aufweist. Speziell in den Teilräumen Unterer und Oberer Steinweg ist die bauliche Dichte sehr hoch, die Grundstücke sind überwiegend zu 100 % überbaut. Auch die rückwärtigen Garten- und sonstigen Grundstücksbereiche weisen eine starke Überbebauung auf. Die sehr hohe Grundstücksüberbauung, die beengte topographische Situation und eine nahezu durchgängige 3-4 geschossige Bebauung führen zu teilweise deutlichen Beeinträchtigungen in der Belichtung, Besonnung und Belüftung, speziell der Wohnungen in den Teilräumen Oberer Steinweg und Unterer Steinweg. Teilweise gilt dies auch für dort noch eingestreute Arbeitsstätten, insbesondere die dort ansässigen gastronomischen Betriebe, aber auch kleinere Dienstleistungs-und Handwerksbetriebe, die in den Erdgeschosslagen untergebracht sind. Wenngleich im weiteren Verlauf der Talachse, in den Teilräumen Kaiserplatz, Rathausstraße, Bastinsweier und Mühle/Salmstraße die Tallage weniger beengt ist als in den zuvor genannten Teilräumen, weisen auch dort die Grundstücke eine teilweise starke Überbauung auf, zumal dort die rückwärtigen Bereiche der etwas tiefer geschnittenen Grundstücken mit zahlreichen Anbauten und Nebengebäuden überbebaut sind.

Von daher kann für sämtliche Teilräume eine mehr oder weniger starke Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten konstatiert werden, so dass dieser Tatbestand nahezu flächendeckend vorliegt.

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

Die überwiegende Zahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen an energieoptimierte und barrierearme, erschließungstechnisch gut erreichbare Wohn- und Arbeitsstätten. Aufgrund des Gebäudealters (überwiegend Vorkriegsbebauung, eingestreute Gründerzeitbebauung) entsprechen viele Gebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen und weisen baualtersbedingt entsprechende Mängel und Missstände hinsichtlich Gebäudezustand und -ausstattung auf. Hierzu gehören unzeitgemäße Arbeitssituationen (Belichtung und Belüftung), kleinteilige Grundstücks- und Grundrissparzellierungen, veralteter Standard im Bereich von Heizung und Sanitärausstattung. Insbesondere in den Teilräume Oberer und Unterer Steinweg finden sich extrem kleinteilige Grundstückszuschnitte und somit extrem kleinteilige Grundrisse, wodurch die zukünftigen Nutzungsperspektiven insbesondere für die Erdgeschosslagen deutlich eingeschränkt sind. Letztlich auch als Folge einer teilweise schon mehrjährigen Leerstandssituation in den Erdgeschossen weisen zahlreiche Gebäude deutliche Substanzschwächen auf. Bereits im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden rund 43 Objekte identifiziert, die einen umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bzw. einen vereinfachten Sanierungsbedarf aufweisen (vgl. ISEK sowie Grundförderantrag vom 19.12.2013).

Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Grundstücke sind nahezu ausschließlich durch die Haupterschließungsachse (Steinweg, Rathausstraße, Mühle) erschlossen. Aufgrund der überwiegend geschlossenen Bauweise ergeben sich Probleme, die rückwärtigen Grundstücksbereiche von den Erschließungsstraßen aus zu erreichen. Überwiegend fehlt eine rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstücke, was insbesondere für die gewerblich genutzten Grundstücke von Bedeutung ist, da sämtliche Andienung und Belieferung von der Eingangsseite aus erfolgen muss. Dies führt tlw. zu Behinderungen im fließenden Verkehr und für Fußgänger. Insgesamt ist also die Zugänglichkeit deutlich eingeschränkt, so dass sich auch die Verwertungsmöglichkeiten für die hiervon betroffenen Gebäude deutlich einschränkt sind.

Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohnen- und Arbeitsstätten

Das Untersuchungsgebiet weist eine innenstadttypische Mischung von unterschiedlichen Wohnverhältnissen und -situationen und unterschiedlichen Arbeitsstätten (Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie) auf. Vereinzelt kommt es hierdurch zu gegenseitigen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten, zum Beispiel zwischen gastronomischen Betrieben und Wohnen, bzw. durch Anlieferungsverkehre und Wohnen. Stark emittierende Arbeitsstätten sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden.

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Für die einzelnen Teilräume des Untersuchungsgebietes wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK intensive Detailanalysen durchgeführt. Für jeden einzelnen Teilraum wurden die spezifischen Stärken und Schwächen herausgearbeitet, die unter anderem auch die vorhandenen Nutzungen der bebauten und unbebauten Grundstücke beinhalteten (vgl. ISEK, Seiten 21-34). Zusammenfassend und wie oben bereits ausgeführt, kann an dieser Stelle nochmals festgehalten werden, dass insbesondere aufgrund der teilweise massiven Leerstände im Untersuchungsgebiet eine adäquate Nutzung der bebauten Flächen nicht gewährleistet ist, dass

teilweise eine extrem starke bauliche Verdichtung und starke Überbauung von Grundstücksflächen festzustellen ist und auch die unbebauten Flächen (zum Beispiel im Bereich Bastinsweier) den Anforderungen an attraktive öffentliche Verkehrs- und Aufenthaltsräume nicht gerecht werden.

Einwirkungen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Wie zuvor bereits ausgeführt, sind im Untersuchungsgebiet keine besonders lärmintensiven Betriebe und Arbeitsstätten ansässig. Es handelt sich überwiegend um Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, sowie gastronomische Einrichtungen, von denen zeitweise Lärmbeeinträchtigungen bei der Belieferung mit Waren oder Publikumsverkehr in den Abendstunden einhergehen. Aufgrund der engen räumlichen Funktionsmischung kann dies punktuell zu Beeinträchtigungen von Anwohnern führen. Zumal – wie eben bereits ausgeführt – Andienungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der Objekte überwiegend fehlen.

Gravierender als die Beeinträchtigungen aus der Durchmischung mit Handels- und gastronomischen Betrieben dürften die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sein. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rathausstraße, der aufgrund des Quell- und Zielverkehrs auch zum Krankenhaus tageszeitlich bedingt besonders stark belastet ist.

Die vorhandene Erschließung

Die gesamträumliche Erschließung des Untersuchungsgebietes ist insgesamt gewährleistet und leistungsfähig. Problematischer ist – wie bereits aufgezeigt – die kleinteilige Erschließung von Blockinnenbereichen oder auch die Anbindung einzelner Parkplätze und Parkhäuser, die von den Besuchern der Innenstadt angefahren werden. Defizite, die etwa die Errichtung neuer Erschließungsstraßen erforderlich machen würden, liegen dagegen nicht vor.

Energetische Beschaffenheit/Gesamtenergieeffizienz

Über 60 % der im Rahmen der Eigentümerbeteiligung erfassten Gebäude stammen von vor 1950 und sind somit vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet worden. Wenngleich mit der Eigentümerbeteiligung nur ein Teil der vorhandenen Gebäude im Untersuchungsgebiet erfasst worden ist, können die Ergebnisse tendenziell auf die anderen anderen Bestände übertragen werden. Die Gesamtgebäudestruktur zeigt eine zum Teil deutliche Überalterung auf. Bereits im Rahmen der Identifizierung konkreter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des ISEK wurden Mängel an den Gebäuden, wie Schäden an Fenstern und Türen, fehlende Dämmung von Fassade und Dach, festgestellt. Unter Berücksichtigung der Gebäudealtersstruktur und des augenscheinlichen Erhaltungszustandes der Gebäude dürfte eine insgesamt mangelhafte Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung vorliegen. D. h., dass aufgrund des Gebäudezustandes und des Alters der in den Gebäuden eingebauten Heizsysteme hohe Energieverbräuche und damit hohe CO^2-Emissionen zu erwarten sind. Hinzu kommt die starke bauliche Verdichtung und sehr starke Überbauung von Grundstücksflächen, die bezogen auf das Untersuchungsgebiet zu einer insgesamt hohen Versiegelung von Flächen führen. Dies führt dazu, dass sich Teilräume des Untersuchungsgebietes, insbesondere in den Sommermonaten, sehr stark aufheizen, was sich wiederum negativ auf die Klimasituation auswirkt.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für nahezu alle der oben genannten Kriterien und in nahezu allen Teilräumen des Untersuchungsgebietes Substanzschwächen im Sinne des §136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorliegen. Wenngleich die städtebaulichen Missstände

unterschiedlich stark ausgeprägt sind, gibt es umgekehrt keinen Teilraum innerhalb des Untersuchungsgebietes, indem keine der vorgenannten Kriterien vorliegen.

2.2. Funktionsschwächen

Die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit innerhalb der Talachse Innenstadt war mit ein maßgeblicher Auslöser für die Stadt, bereits 2009 die Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes durchführen zu lassen. Bereits zum Zeitpunkt der Bearbeitung des ISEK lagen gravierende Funktionsbeeinträchtigungen vor, die bis heute andauern. Dabei betreffen die Funktionsbeeinträchtigungen weniger den fließenden und ruhenden Verkehr, hier gibt es allenfalls kleinräumig Störungen im Verkehrsfluss und/oder in der Erreichbarkeit der Stellplatzangebote in der Innenstadt.

Gravierender sind die Funktionsstörungen im Bereich der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich. Basierend auf den Analyseergebnissen des ISEK können folgende Funktionsschwächen für das Untersuchungsgebiet benannt werden:

- Starke Strukturprobleme, massive Leerstände im Einzelhandel insbesondere im Bereich Oberer und Unterer Steinweg; nochmals verschärft wird die Leerstandsproblematik und die Versorgungsfunktion der Innenstadt durch die Schließung des Kaufhauses Viktor. Damit wurde eines der letzten großformatigen Einzelhandelsangebote in der Stolberg Innenstadt aufgegeben, was die Attraktivität als Einkaufsstadt deutlich schmälert.

- Stark unterdurchschnittliche Einzelhandelskennziffern.

- Trading-Down-Effekte durch Funktionsverluste.

- Statträumliche Bandstruktur; kaum Querbezüge und zum Teil geringe Bautiefen, die die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes einschränken.

- Eher unterdurchschnittliches Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Innenstadtbereich. Hinzu kommt, das die bestehenden Grün- und Freiflächenbereiche oft in der „zweiten Reihe“ liegen und Gestaltungsdefizite aufweisen und, etwa der Bereich Bastinsweier oder auch der Verlauf der Vicht. Damit wird die Innenstadt auch ihrer Aufenthaltsfunktion nicht gerecht.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Innenstadt von Stolberg seit vielen Jahren insbesondere von Funktionsverlusten im Bereich Handel und Dienstleistungen gekennzeichnet ist und diese Funktionsverluste auch im Stadtbild erkennbar und ablesbar sind. Neben den zum Teil gravierenden Leerständen bedeutet dies insbesondere fehlende Belebung der öffentlichen Bereiche, etwa von Oberem und Unterem Steinweg, aber auch der wenigen öffentlichen Platz- und Freiflächensituationen, wie im Bereich Kaiserplatz und Bastinsweier. Insofern ist in weiten Teilbereichen des Untersuchungsgebietes die Funktionsfähigkeit insbesondere im Hinblick auf die Versorgungsfunktion aber auch die Aufenthalts- und Lebenssituation im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB stark eingeschränkt.

2.3. Sanierungskonzept

Die konzeptionellen Grundlagen für die Überwindung der städtebaulichen und funktionalen Missstände wurden mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept hinreichend beschrieben. Das Grundgerüst des Konzeptes zur nachhaltigen Aufwertung der Stolberger Innenstadt und gleichsam Ausdruck der Handlungsschwerpunkte und umfasst insbesondere:

- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten durch Anpassung stadtstruktureller Gegebenheiten.
- Aufwertung der öffentlichen Räume als tragendes Gefüge aus Straßen und Plätzen.
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt.
- Stärkung der Handels- und Einkaufsdestination Innenstadt, Ausbau vom Tourismus und Kultur, Erschließung der Potenziale und Entwicklungsperspektiven.
- Aufwertung von Freiflächen und Aufenthaltsräumen zu attraktiven Begegnungs- und Kommunikationsbereichen.

Diese noch programmatischen Ziele der Stadterneuerung wurden im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die einzelnen Teilräume der Innenstadt konkretisiert. Auf der Basis so genannter Leitgedanken für die einzelnen Teilräume wurden konkrete Projekte und Maßnahmen benannt, die zu einer Verbesserung der Teilräume und damit der Innenstadt insgesamt führen können (vgl. ISEK, S. 40-49).

Der Abgleich zwischen den Sanierungszielen und den im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes dargestellten Konzepten zeigt, dass die im ISEK benannten Ziele, Konzepte und Maßnahmen nach wie vor aktuell sind und insofern die Grundlage für das Sanierungskonzept liefern. Korrekturen bzw. Anpassungen sind nach heutigem Kenntnisstand weder erforderlich noch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen geboten. Von daher kann an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept verwiesen werden.

3. Sanierungsziele

3.1. Allgemeine Ziele der Sanierung

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als dass sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern können.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Bereich der Talachse Innenstadt. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der räumlich/funktionalen Ordnung der Gesamtstadt und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung, sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen, teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen.

Dabei ist von folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

- Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen,
- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,
- energetische und ökologische Aufwertung,
- Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,
- Erhalt und Fortentwicklung der Talachse Innenstadt zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit,
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner der Talachse Innenstadt.

3.2. Sanierungsziele für die Stolberger Innenstadt

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, ist sie im privaten Bereich hingegen nur mit geringem Einfluss vertreten. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich (vgl. Kapitel 5)

Die Handlungsspielräume ordnen sich weiterhin den spezifisch für das ISEK „Talachse Innenstadt“ ausgewählten Handlungsfeldern zu. Folgende fünf Handlungsfelder wurden für das Handlungskonzept ausgewählt:

- Städtebau und räumliche Entwicklung,
- Einzelhandel und Dienstleistungen,
- Kultur / Tourismus / Gastronomie,
- Wohnen und Demographie,
- Bildung und soziale Infrastruktur,
- Verkehr.

Um spezifischer ausgewählte Zielsetzungen zu haben, wurden für jedes Handlungsfeld einzelne Ziele formuliert, die durch später konkretisierte Maßnahmen verfolgt werden können.

Städtebau und räumliche Entwicklung

- Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale,
- punktuelle, städtebauliche Neuordnung durch Abriss / Neubebauung / Schaffung von Plätzen,
- Öffnung zur bzw. Sichtbar- und Erlebbarmachung der Vicht, z.B. im Teilraum Oberer Steinweg,

- Aufwertung der „Eingangstore“ zur (Innen-)Stadt (z.B. Zweifaller Straße,. Salmstraße/Mühle),
- Mobilisierung von Flächenpotenzialen (Baulücken),
- stärkere Vernetzung der innerstädtischen Teilräume und Nutzungen,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes.

Einzelhandel und Dienstleistung

- Sicherung der Nahversorgung und Angebotsvielfalt im (Hauptzentrum) Innenstadt,
- Stärkung des vorhandenen EZH
- Erhöhung der Kaufkraftbindung ➔ Bereitstellung ausreichend groß dimensionierter Standorte und Geschäftsflächen; evtl. zusätzliches Fachmarktzentrum im Rathausumfeld,
- Ausschöpfen der Kaufkraftpotentiale,
- Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen,
- Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen.

Wohnen und Demographie

- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion in der Innenstadt,
- differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Sozial,- Alters- und Einkommensgruppen,
- Ansiedlung zeitgemäßer Wohnanlagen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften im Alter, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen),
- Einrichtung „Servicehaus“ für die Generation 60+.

Kunst, Kultur, Tourismus, Gastronomie

- Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote,
- stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie untereinander,
- stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie mit Aspekten der Stadtentwicklungs- und Stadtbaukultur ➔ Stärkung der Erlebnisfunktion.

Bildung und soziale Infrastruktur

- Sicherung vorhandener Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- Kooperationsprojekte „Innenstadt“ – „Soziale Stadt Velau“, (Projekt ist mittler weile abgeschlossen)
- Vernetzung von öffentlichen und privaten Beratungs- und Dienstleistungsangeboten.

Verkehr

- Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt,
- Sicherung, punktuelle Erweiterung sowie Optimierung des Parkraumangebotes,
- Umbau der Rathausstraße / Stärkung des vorhandenen EZH

- Neugestaltung des Willy-Brandt-Platzes.

Ausgehend von den Ergebnissen der Beteiligung der Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange und der entsprechenden Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet, erweist sich, dass die allgemeinen Ziele mit einer städtebaulichen Sanierung zu erreichen sind. Daher werden in diesem Kapitel die Ziele der Sanierung beschrieben.

4. Beurteilung der Durchführbarkeit

4.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände des Bereiches Talachse Innenstadt mit den teilweise vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, der sozialen Disposition und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt

Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse besteht darin, die Bevölkerungsentwicklung der Kupferstadt Stolberg positiv zu unterstützen, die soziale Integration dieses Stadtzentrums auch im weiteren Stadtgebiet zu stärken.

4.2. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB (Betroffenen- und TÖB-Beteiligung)

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Befragung der Mieter und Eigentümer, der Gewerbetreibenden sowie der von Sanierungsmaßnahmen maßgeblich Betroffenen durchgeführt.

5. Betroffenen- und TÖB-Beteiligung

5.1. Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung

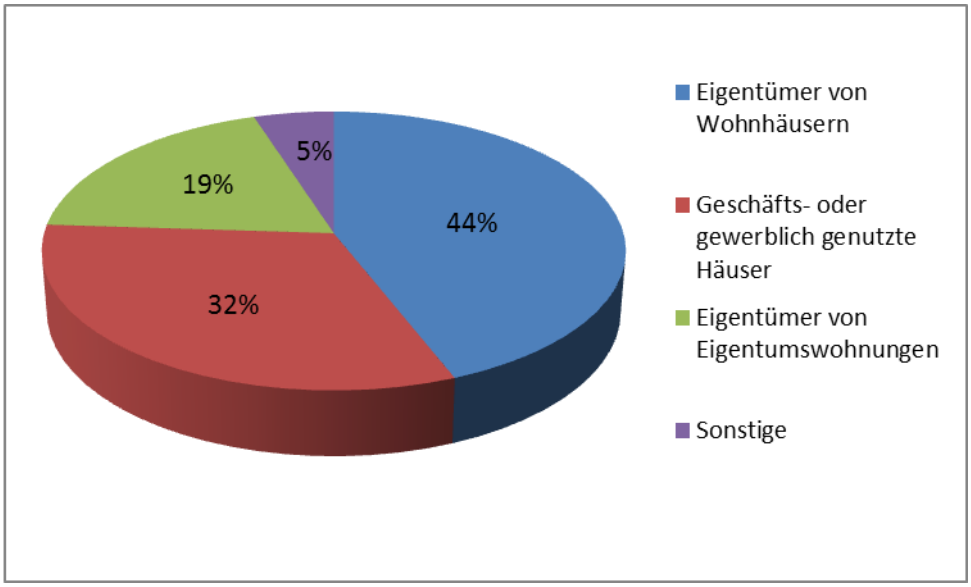
Für die Befragung der Eigentümer im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen wurden diese zunächst anhand der Grundbucheinträge ermittelt und per Postsendung im September 2015 gebeten, den entwickelten und beigefügten Fragebogen (siehe Anlage 10.5, Musterfragebogen) ausgefüllt bis zum 23.10.2015 zurückzusenden. Von den insgesamt 650 verschickten Fragebögen sind in dieser Frist rd. 330 zurückgesandt worden. Da es sich bei der Frist nicht um eine gesetzliche Ausschlussfrist handelt, wurden die Eigentümer, die bis dato nicht abgegeben haben, erneut angeschrieben, mit der Bitte um Beteiligung an der Befragung. Letztendlich liegen nunmehr 435 Fragebögen vor, was einer positiven Rücklaufquote von rd. 67 % entspricht.

Bei der Erfassung Anzahl der Gebäude im Plangebiet wurde festgestellt, dass es sich um rd. 440 Einzelobjekte handelt.
Bei der Betroffenenbeteiligung wurden alle Eigentümer angeschrieben, die im Kataster registriert sind. Dies bedeutet, dass zum Beispiel bei WEG-Gemeinschaften eines Gebäudes mehrere Eigentümer angeschrieben und geantwortet haben. Bezogen auf die Anzahl der Gebäudeobjekte im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen liegen für 345 Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rd. 78 % des Gebäudebestands Daten erfasst werden.

Die nachfolgende Auswertung der Betroffenenbefragung zeigt

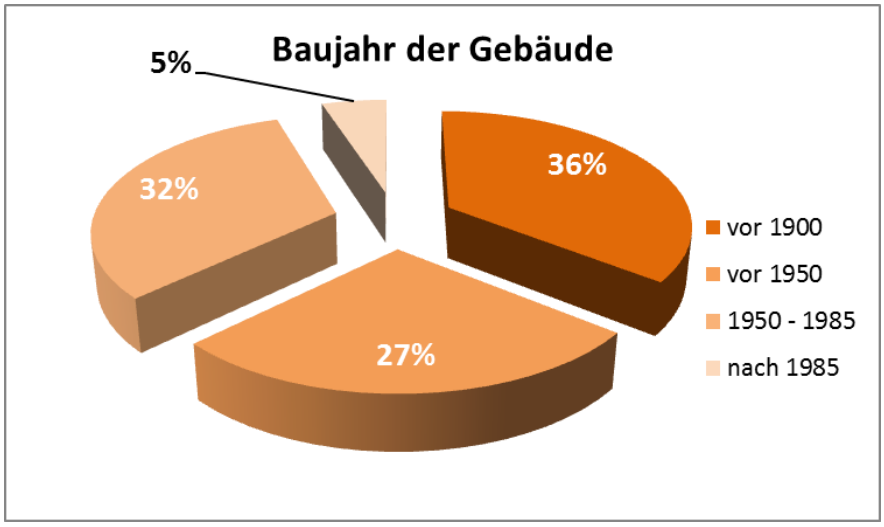
Frage 1 – Angabe der Art des Eigentums

Die Verteilung des Immobilieneigentums zeigt deutlich, dass man es im Untersuchungsbereich zu einem überwiegenden Teil mit Eigentümern von Wohnhäusern und Gewerbe- bzw. Geschäftsgebäuden zu tun hat.
Weniger als ein Fünftel der Eigentümer besitzen eine Eigentumswohnung.



Frage 2 – Angabe des Baujahrs des Gebäudes

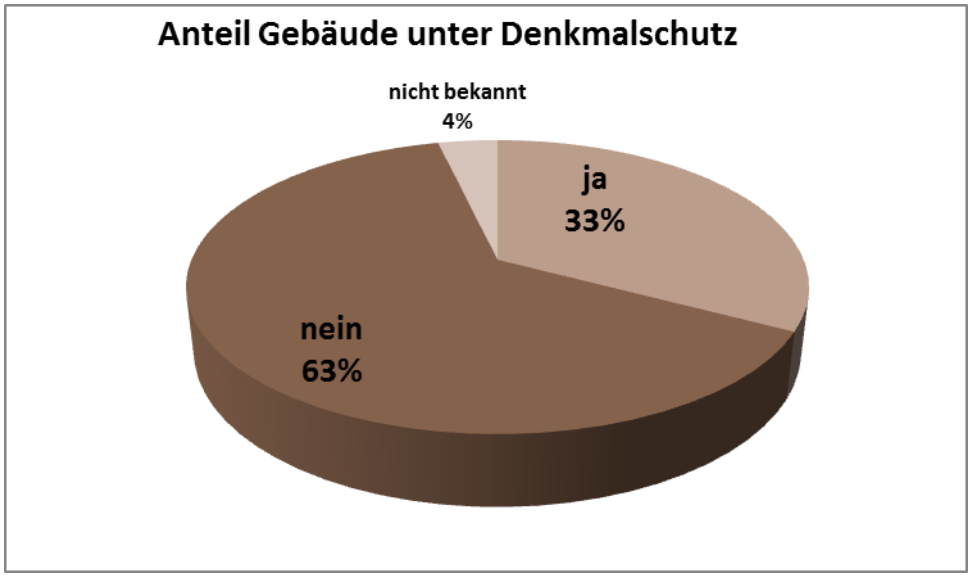
Die differenzierte Betrachtung des Gebäudebestands nach Baualtersklassen stellt eine Grundlage für die sich anschließende Bewertung der Ausgangssituation sowie der Ermittlung von städtebaulich als auch energetisch relevanten Potentialen dar. Mit 63% vor 1950 wurde ein überwiegender Anteil des Gebäudebestands vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet.



Anteil der Gebäude pro Baujahr in vier Zeitabstufungen

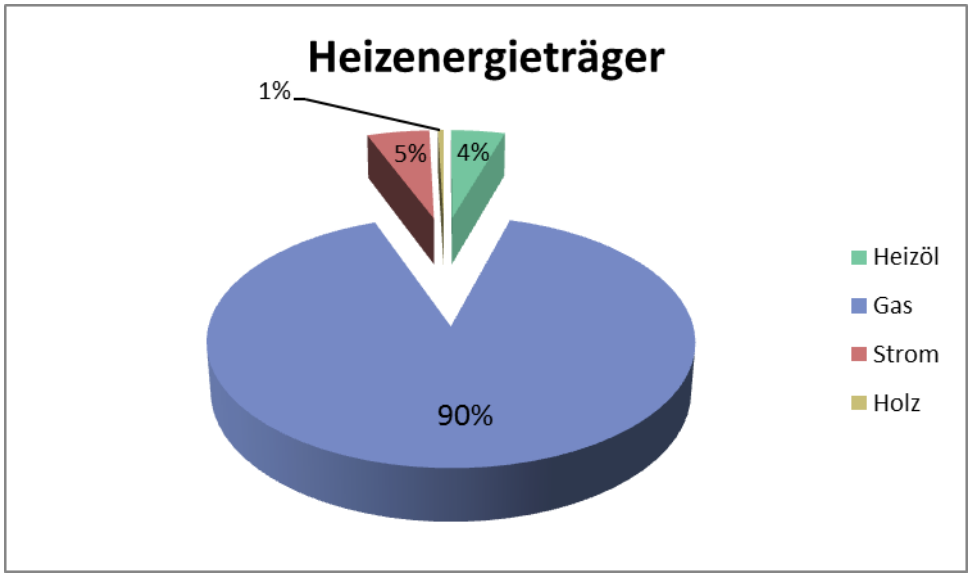
Frage 3 – Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

Ein Drittel der Gebäude steht laut Angaben der Eigentümer unter Denkmalschutz.
Dies ist verglichen mit dem Bundesdurchschnitt, der rd. 2,8 % des Gebäudebestandes beträgt, ein enorm hoher Wert.



Anteile der Gebäude mit Denkmalschutz

Frage 4 – Mit welchem Energieträger wird Ihr Gebäude beheizt?

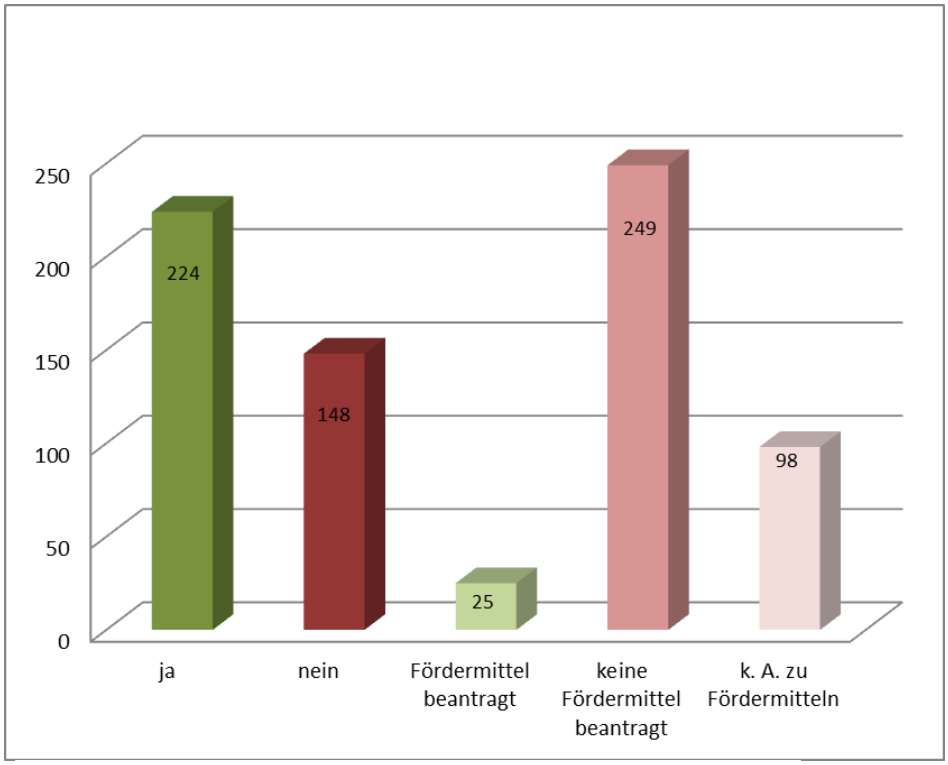


Anteile genutzter Energieträger für die Beheizung

Frage 5, 6 & 7 – Wurden an Ihrem Gebäude Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt? Wurden an Ihrem Gebäude die Sanitäreinrichtungen / Elektroinstallationen grundlegend erneuert?

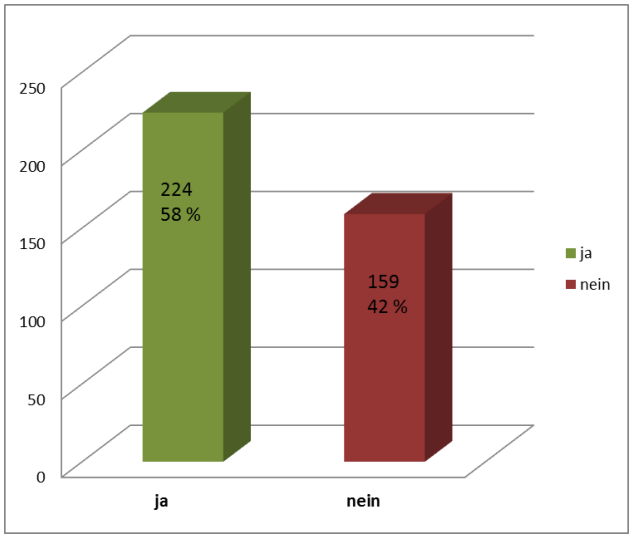
Wichtig hierbei ist zu erwähnen, dass ein großer Teil hierfür bisher keinerlei bestehende Bundes- und Landesfördermittel beantragt hat, obwohl zahlreiche Fördermöglichkeiten bestehen.

Nur 25 von 224 Eigentümern haben Fördermittel beansprucht. Dies entspricht einem Anteil von gerade mal 11%.



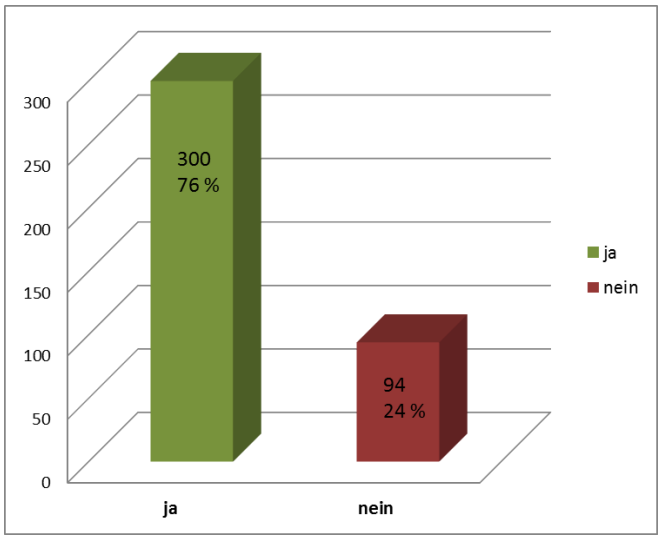
Gebäude mit durchgeführten Wärmedämmmaßnahmen & ggf. beantragten Fördermittel

Auch im Bereich **Elektroinstallationen** und **Sanitäranlagen** wurden durch die Eigentümer bereits viele Erneuerungen vorgenommen. 58 % der Eigentümer haben in ihrem Eigentum schon die Elektroinstallationen erneuern lassen, bei den Sanitäranlagen sind es 76 %



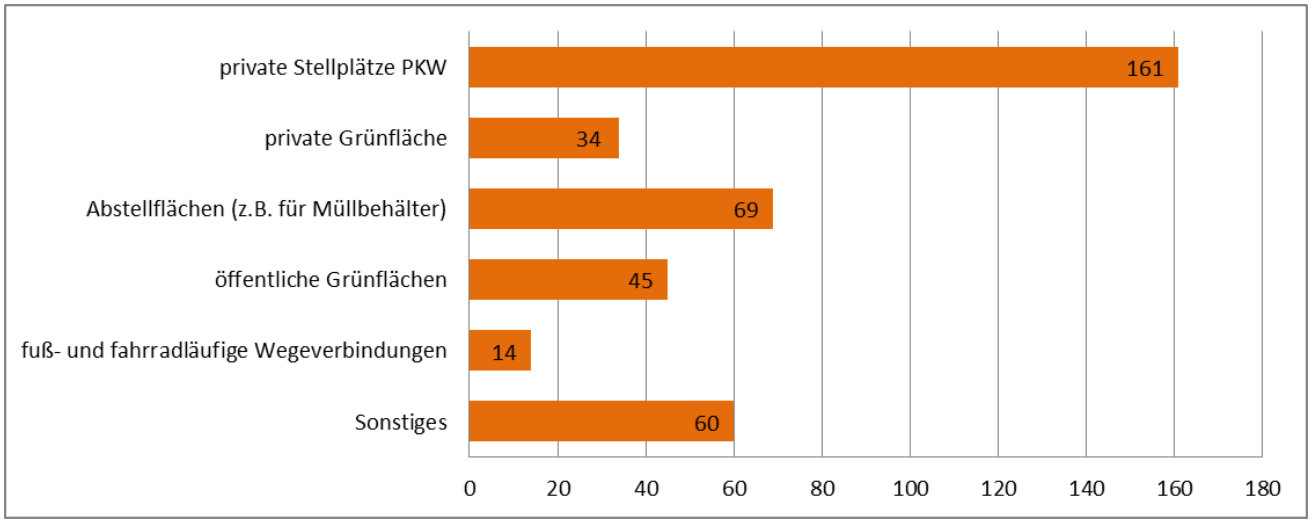
Gebäude mit erneuerten Elektroinstallationen

Gebäude mit erneuerten Sanitäranlagen



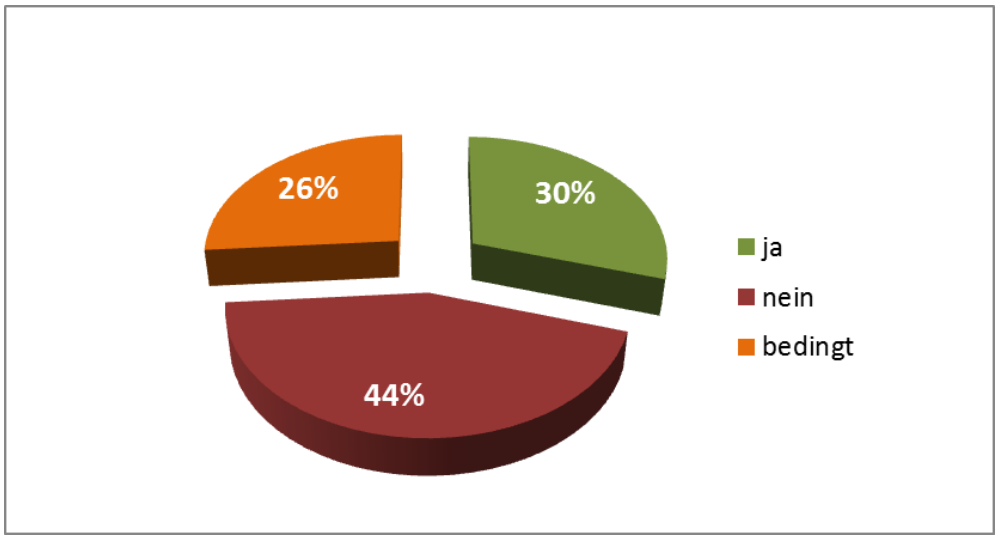
Frage 8 – Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?

Die städtebauliche Situation aus der Sicht der Eigentümer sollte bewertet werden.
Es waren Mehrfachnennungen möglich, Ausgangslage sind 435 Fragebögen.



Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?

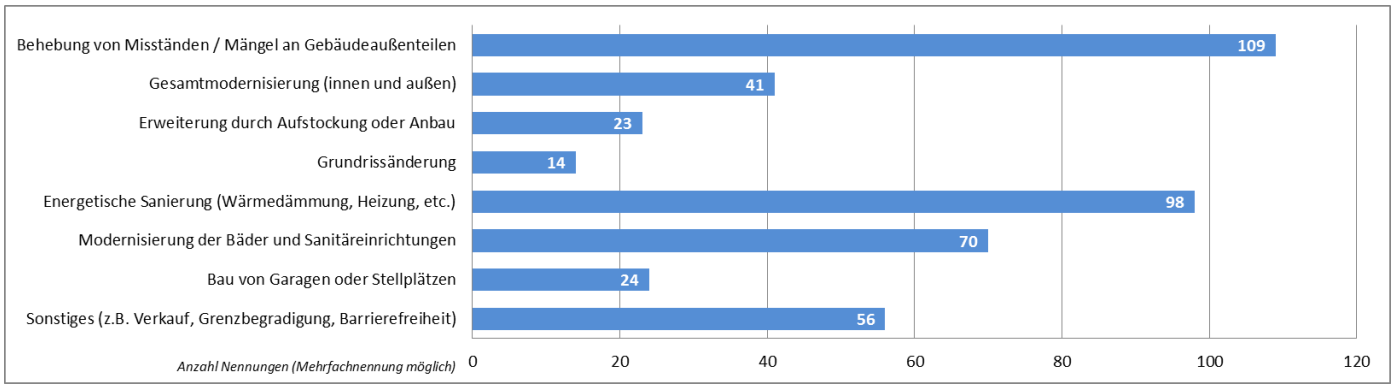
Frage 9 & 10 – Können Sie sich vorstellen, Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen? Welche Sanierungsmaßnahmen wären aus Ihrer Sicht nötig?



Modernisierungsmaßnahmen vorstellbar?

30 % der befragten Eigentümer können sich **Modernisierungsmaßnahmen** vorstellen.
26 % würden Modernisierungen unter bestimmten Bedingungen durchführen. Die Nennungen beziehen sich z.B. insbesondere auf Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Kosten/Nutzenverhältnis, Auflagen durch den Denkmalschutz.
Ein hoher Anteil an Personen sehen keinen Bedarf Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die **Sanierungsmaßnahmen,** die aus der Sicht der Eigentümer am wichtigsten wären

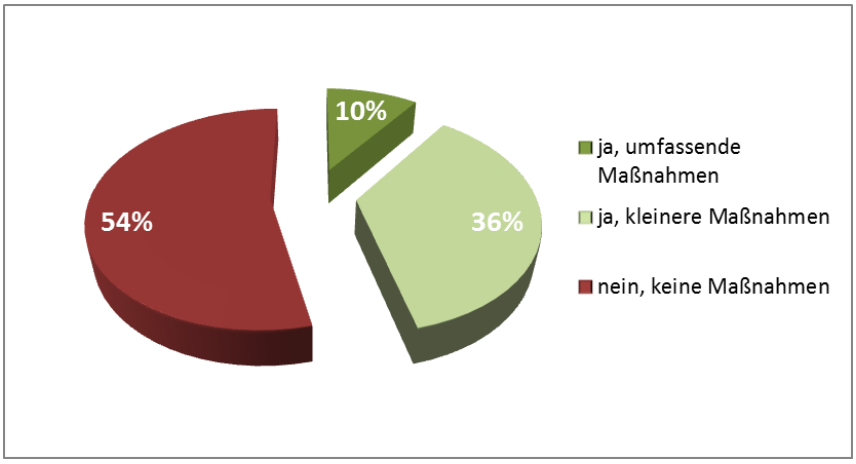


Welche Modernisierungsmaßnahmen sind nötig?

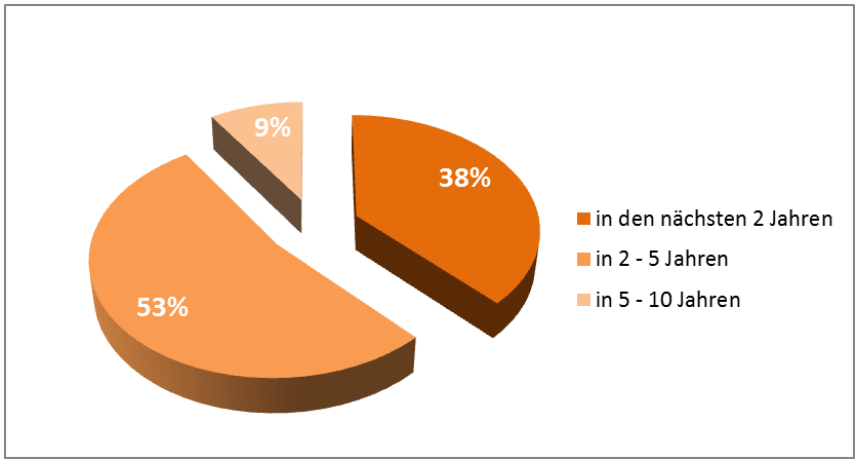
Frage 11 – Beabsichtigen Sie, Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen? Wenn ja, wann sollen die Sanierungsmaßnahmen erfolgen?

Diese Fragestellung dient der Abschätzung, welchen Sanierungsbedarf bzw. –umfang gesehen wird und in welchem Zeitraum eine Umsetzung angestrebt wird.

Beabsichtigen Sie, Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen?

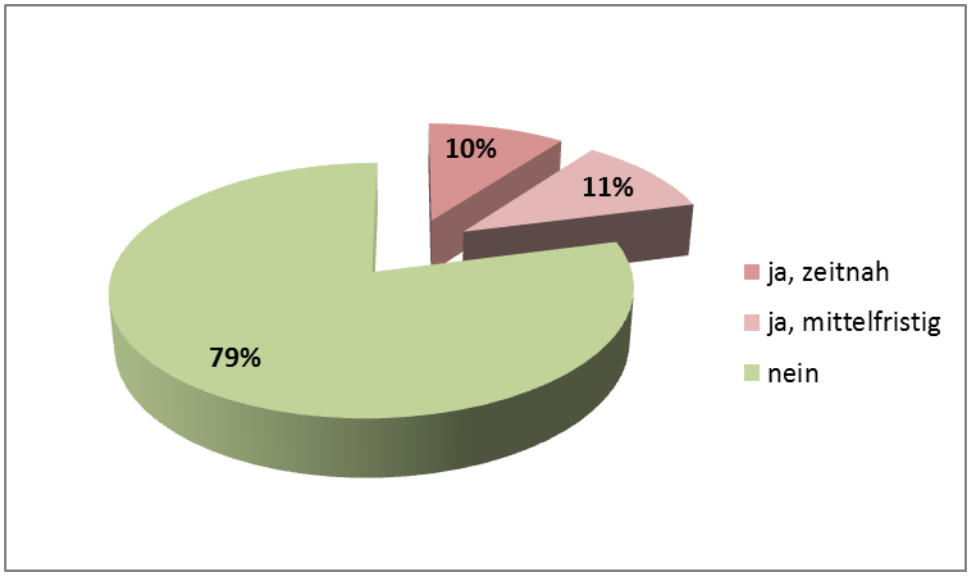


Wann sollen die Sanierungsmaßnahmen erfolgen?



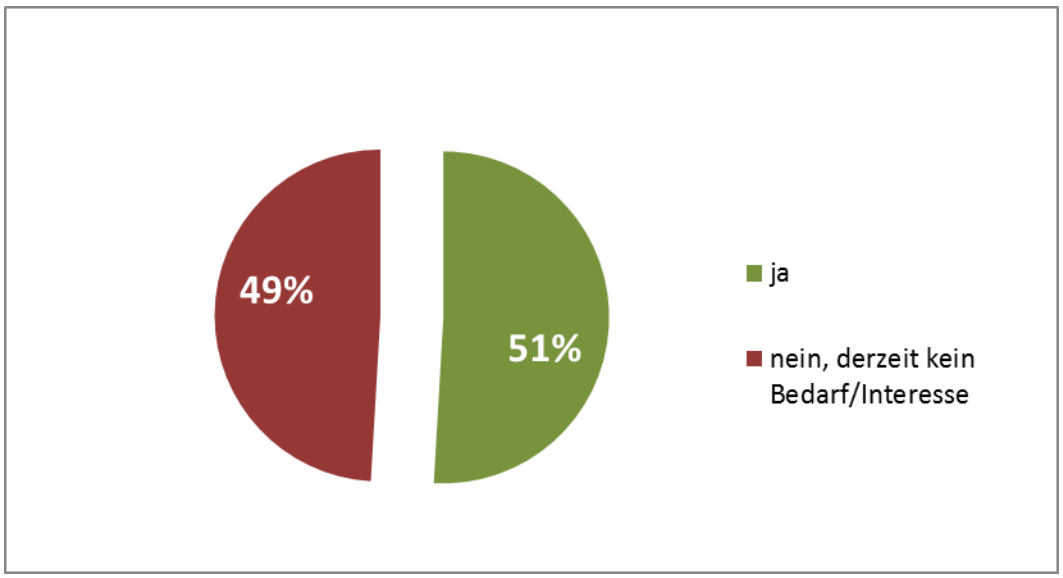
Frage 12 – Planen Sie Ihre Immobilie zu verkaufen?

Fast 80 % der Eigentümer beabsichtigen keinen Verkauf. Jedoch noch ein Fünftel streben eine Verkauf kurz- bis mittelfristig an.



Planen Sie, Ihre Immobilie zu verkaufen?

Frage 13 – Haben Sie Interesse am weiteren Verfahren beteiligt zu werden?



Haben Sie Interesse am weiteren Verfahren beteiligt zu werden?

Als Fazit der Betroffenbeteiligung kann festgestellt werden, dass die hohe Beteiligung an der Fragebogenaktion mit einer Rücklaufquote von 67 % der Fragebögen zeigt, dass eine Vielzahl der Eigentümer den Prozess der städtebaulichen Sanierung unterstützen möchten.

In Bezug auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am eigenen Objekt hat ein Großteil der Eigentümer Handlungsbereitschaft signalisiert. Über die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermitteln sowie die erhöhten steuerlichen Begünstigungen sind die Eigentümern intensiver zu informieren, insbesondere auch durch aktive Mobilisierung und Beratung durch das Quartiersmanagement.

Um erfolgreiche Lösungen zu erarbeiten, sollte der Kooperationswillen und die Koordination unter den einzelnen Eigentümern weiter gestärkt werden. Mehr als die Hälfte der Eigentümer möchten am weiteren Verfahren beteiligt werden.

5.2. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines förmlichenSanierungsgebietes beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sind gemäß § 139BauGB im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Von den insgesamt 58 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 36 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Von den 2 2 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben 9 keine Bedenken geäußert (siehe Tab. 1).
13 Aufgabenträger haben Anregungen gegeben oder Bedenken geäußert (siehe Tab. 2).

Alle Anregungen und Bedenken flossen in die vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach Ratsbeschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

Tabelle 1
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den vorbereitenden Untersuchungen nicht betroffen werden.

ToB	Datum der Stellungnahme	Rückmeldung
Deutsche Bahn AG	06.10.2015	Keine weiteren Hinweise ok
Westnetz	07.10.2015	Keine weiteren Hinweise ok
Oberfinanzdirektion NRW	07.10.2015	Keine weiteren Hinweise ok
Thyssengas	08.10.2015	Keine weiteren Hinweise ok
NABU	19.10.2015	Keine weiteren Hinweise ok
Landesverband jüdischer Gemeinden	19.10.2015	Keine weiteren Hinweise ok

IHK Aachen	22.10.2015	Keine weiteren Hinweise ok
Regio Netz	26.10.2015	Keine weiteren Hinweise, nur Hinweis auf Einhal tung einschlägiger Richtlinien

Tabelle 2:
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar bzw. mittelbar betroffen werden.

TöB	**Datum der Stellung-nahme**	**Rückmeldung**
Straßen NRW	16.10.2015	Es bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz Hinweise auf Auswirkungen des Hochbaus auf die Lärmlenkung Notwendige Maßnahmen gehen zur Lasten der Stadt Stolberg Im Bebauungsplan ist auf Verkehrsimmissionnen hinzuweisen Sichtfelder entsprechend den Richtlinien einzuhalten und Anbindungen und Zufahrten werden im Bereich der freien Strecke nicht zugestimmt ok
ASEAG	18.11.2015	Wunsch nach Bewahrung von ordnungsgemäßer Befahrbarkeit der vom ÖPNV befahrenden Straßen. Umbau bestehender Haltestellen (barrierefrei und (Seh-)behindertengerecht).
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.10.2015	Prüfung von Baugenehmigungen bei Gebäuden über 30 m ok
Gascade	09.10.2015	Hinweis auf eventuelle Beeinträchtigung anderer Betreiber ok
Geologischer Dienst NRW	08.10.2015	Hinweis auf Vorkommen unterschiedlicher geologischer Baugrundsubstanzen Der Baugrund ist Objektbezogen zu untersuchen Erdbebenzone 3 ok
unitymedia	08.10.2015	Änderungen an den Leitungen sind für die Stadt Kostenpflichtig ok
LVR	13.10.2015	Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund Reste älterer Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte erhalten haben.ok
Bez.-Reg. Düsseldorf	06.10.2015	evtl. Untersuchung nach Kampfmitteln ok
enwor	08.10.2015	Übergabe Detailpläne ok

Bez.-Reg. Arnsberg		Oberflächennahe Abbaubereiche ,unter der Planfläche vorhandene Hohlräume oder Verbruchzonen können aufgrund der früheren Gewinnung der Steinkohle ein Absenken oder Einstürzen der Tagesober-fläche über dem Plangebiet verursachen ok
Städteregionsrat Aachen	06.10.2015	Hinweis auf Überschwemmungsgefahr ok Hinweis auf Beteiligung bei Maßnahmen im Bereich von Altlastenverdachtsflächen
Wasserverband Eifel-Rur	03.12.2015	Hinweis auf wassergesetzliche Vorschriften und Genehmigungspflicht bei Gewässer tangierenden Maßnahmen ok
Handwerkskammer Aachen	26.10.2015	Hinweis auf Bestandsschutz von sechs Betrieben im Untersuchungsgebiet ok

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die TÖB eine frühzeitige Beteiligung erbeten, sofern es um Bereiche geht, in dem Leitungstrassen liegen bzw. der Bereich in einem Überschwemmungsgebiet liegt oder im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen einzelne öffentliche Belange oder sonstige Rechtsbereiche betroffen sind.

Der Hinweis der Handwerkskammer Aachen auf den Bestandsschutz von 6 Betrieben ist wichtig und im weiteren Verfahren bzw. zukünftig zu berücksichtigen.

6. Abwägungsprozess

6.1. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (BVerwG, Urteil v. 4.3.1999 – 4 C 9/98 -, BauR 1999, 888; OVG NRW, Urteil v. 24.7.2009 – 7 D 130/08.NE; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 136 Rn. 140 ff.). Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass - anders als bei der Bauleitplanung - der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Talachse Innenstadt" folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümern durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB (siehe Ziffer 5.1) durchgeführt.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, ie den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht (siehe Ziffer 5.2).

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des ISEK in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es erforderlich, die um sich greifenden Leerstände in den gewerblich genutzten Räumen und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der betroffenen Eigentümer; zumal die Leerstände und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht im notwendigen Maße nachgekommen waren.

Die Ergebnisse sind in den vorstehenden Unterabschnitten Ziffer 5 wiedergegeben.

6.2. Wahl der Verfahrensart (vereinfachte oder förmliche Sanierungsmaßnahme)

Die Kommune hat die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB (Normalverfahren) – hier insbesondere mit den Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch deren Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Entsprechend gilt im Umkehrschluss, dass die Kommune die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen darf, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Im Hinblick auf städtebauliche Sanierungsverfahren wird grundsätzlich zwischen dem normalen und dem vereinfachten Verfahren unterschieden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren kommt dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können.

In der Zusammenfassung ergeben sich folgende Rechtsfolgen

Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152ff BauGB:	**Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB:**
— bodenpolitische Konzeption, wonach die durch die Sanierung möglichen Bodenwertsteigerungen nach der Durchführung von der Gemeinde als Ausgleichs- beträge abgeschöpft werden (§ 154 BauGB). — keine Erhebung KAG-Beiträge — Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen — Sanierungsvermerk im Grundbuch: Baugenehmigungsvorbehalt zum Abgleich mit Sanierungszielen, Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksgeschäften — Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften (§ 153 Abs. 2 BauGB) — Veräußerung von Grundstücken zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB)	— Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 BauGB), d. h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind — KAG-Beiträge können erhoben werden — Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen — mögliche Ausschlüsse folgender Regelungen: ▪ Sanierungsvermerk im Grundbuch ▪ Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften ▪ Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB) ▪ Erhebung und Bemessung Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB).

6.3. Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens

6.3.1. Festlegung Verfahrensart

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um einen relativ großen Bereich mit gestreuten Missständen. Mit der Sanierungsmaßnahme "Talachse Innenstadt" werden keine erheblichen Gebietsumstrukturierungen vorgenommen. Auch gehören Maßnahmen der Bodenordnung nicht zu den Sanierungszielen. Ebenso sind Maßnahmen zur erstmaligen Erschließung nicht geplant. Im Vordergrund steht vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume. Von daher ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind.
Aus diesen Gründen ist von einer Durchführung im normalen Verfahren abzusehen; es wird die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden dabei keine Anwendung.

Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

6.3.2. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Durchführung der Sanierung ist darin zu sehen, dass die Aufwertung und Belebung der „Talachse Innenstadt“ dem Gemeinwohl dient und eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadt darstellt.
Die Sanierung ist dringlich, da die vorgeschlagenen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden müssen, um eine drohende Verschärfung der Funktionsverluste und Ausweitung der Missstände abzuwenden Die Leerstände sind ein deutlicher Indikator dafür, dass die Einkaufsfunktion der Innenstadt für die Stadt und in der Region angesichts der Schwächen der städtebaulichen Struktur durch die natürliche Entwicklung nicht zu sichern ist.
Weiterhin muss die Investitionsbereitschaft der Eigentümer gefördert werden, um der gegenwärtigen Stagnation entgegenzuwirken.
In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus.
Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 ff. BauGB das geeignete Mittel.

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen. Im Rahmen der Erstellung des ISEK sowie im Zuge der Beantragung der Städtebauförderungsmittel wurde eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt und zuletzt zum Programmantrag 2016 aktualisiert (Stand 14.12.2015) und ist diesem Bericht als Anlage 10.4. beigefügt.

Das Investitionsvolumen der gesamten Maßnahme im Sanierungsgebiet beläuft sich über einen Zeitraum bis 2018 auf ca. 26,3 Mio €.

Von diesem Betrag sind etwa 11,7 Mio € als zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Zur Finanzierung der Maßnahme ist ein Eigenanteil der Stadt von ca. 2,3 Mio € (20 %) einzustellen.

8. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Ein Zeitraum bis zu 15 Jahren entspricht durchaus dem Gebot einer zügigen Durchführung

Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird wie folgt begrenzt.

- im Norden: durch die Straße Auf der Mühle“,
- im Osten: durch den Verlauf der Vicht, und geringe Erweiterung über die Vicht hinaus
- im Süden: Heinrich-Böll-Platz und den Bereich des Burgcenters / Kaufland
- im Westen: durch die Bahnlinie.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist insofern identisch mit der Abgrenzung des Voruntersuchungsbereiches; siehe hierzu auch Ziffer 1.5.

9. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage

9.1. Vereinfachtes Sanierungsverfahren §142 Abs. 4 BauGB

9.1.1. Begriffsbestimmung

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) durchgeführt wird.

9.1.2. Entscheidungsspielraum der Gemeinde

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierungsteht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bilden grundsätzlich die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141).

Sie muss die verlangte "Erforderlichkeitsprüfung" anstellen. Sie hat dabei einen Beurteilungsspielraum. Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 erforderlich ist, vgl. die Beispiele in Anlage 4. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen
Sie treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung; sie ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu e rwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

b) Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge
Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden. Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Denn die Gemeinde kann dann ihre Kosten über § 127 BauGB oder § 8 KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gel-

ten.Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt ("Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags").

9.1.3. Verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen (vgl. dazu
6.2):
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

9.2. Umfassendes Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff. BauGB

9.2.1. Besondere bodenpolitische Konzeption

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die "lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung" eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und den Kommunalabgabengesetzen der Länder keine Anwendung (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten (siehe dazu 6.3).

9.2.2. Städtebauliche Kriterien

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Veränderungen anstrebt:
Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten)

Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen) Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.) höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten)

9.2.3. Rechtswirkungen

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch

- *den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,*
- *die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie*
- *die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB,*

b) Preisprüfung durch die Gemeinde, § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Es dürfen also auch keine Beiträge nach Landesrecht für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

9.3. Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- *§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungsvorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);*

- *§ 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;*

- *§ 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;*

- *§ 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;*

- *§ 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vg l. § 159 Abs. 3 BauGB);*

- *§§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten);*

- *§§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;*

- *§§ 182-186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse;*

- *§§ 164 a, 164 b BauGB den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.*

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungs-verfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs.4 BauGB, § 15 Abs. 2 BauGB, § 17 Abs. 6 BauGB und § 51 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- *die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind,*

- *die Beseitigung baulicher Anlagen,*

- *die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen rechtlicher Art,*

- *sowie den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft,*

- *die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,*

- *die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),*

- *den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,*

- *die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie*

- *die Teilung eines Grundstücks.*

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen, (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf Antrag eines Beteiligten muss die Gemeinde über das Vorliegen einer allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis erteilen, das der Genehmigung gleichsteht ("Negativzeugnis"),(§ 145 Abs. 6 BauGB)

Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in §§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB, § 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach den vorgenannten §§ gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Beeinträchtigung der Sanierung Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- *unmöglich machen,*
- *wesentlich erschweren oder*
- *ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.*

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) oder einer informellen Rahmenplanung niedergelegt sein. Während zu Beginn allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden. Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, welche die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i.S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB liegt auch darin, dass bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert liegt (§ 153 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten, § 145 Abs. 3 BauGB. Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 können auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ausgeräumt werden. Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Dasselbe gilt für die weiteren genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks), vgl. § 145 Abs. 6 BauGB.

9.4. Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen wird. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom "umfassenden" zum "einfachen" Verfahren zu wechseln. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beobachten.

10. Anlagen

10.1. Sanierungssatzung

10.2. Katasterplan – Satzungsgebiet

10.3. Auflistung Flurstücke im Satzungsgebiet

10.4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

10.5. Muster Fragebogen

10.1 Sanierungssatzung

Satzung der Kupferstadt Stolberg
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Talachse Innenstadt“

Der Rat der Kupferstadt Stolberg hat in seiner Sitzung am 15. März 2016 aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände wird der unter § 2 näher beschriebene Bereich gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Talachse Innenstadt".

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird wie folgt begrenzt.

- im Norden: durch die Straße Auf der Mühle“,
- im Osten: durch den Verlauf der Vicht, und geringe Erweiterung über die Vicht hinaus
- im Süden: Heinrich-Böll-Platz und den Bereich des Burgcenters / Kaufland
- im Westen: durch die Bahnlinie.

Lage und Umfang des Satzungsbietes sind aus dem dieser Satzung beigefügten Katasterplan (Anlage 1) ersichtlich. Ferner wird auf die beigefügte Auflistung (Anlage 2) der Flurstücke im Satzungsgebiet verwiesen. Der Katasterplan und die Auflistung der Flurstücke sind Bestandteil der Satzung.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.
Die Anwendung des dritten Abschnittes "Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften" der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Durchführungsfrist

Die Sanierung soll gem. § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von fünfzehn Jahren nach dem In-Kraft-Treten der Satzung durchgeführt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Kupferstadt Stolberg rechtsverbindlich.

Bekanntmachungsanordnung
Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.Hinweise:

Auf die Bestimmungen des § 215 BauGB wird hingewiesen. Danach werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Kupferstadt Stolberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Genehmigungs-/anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

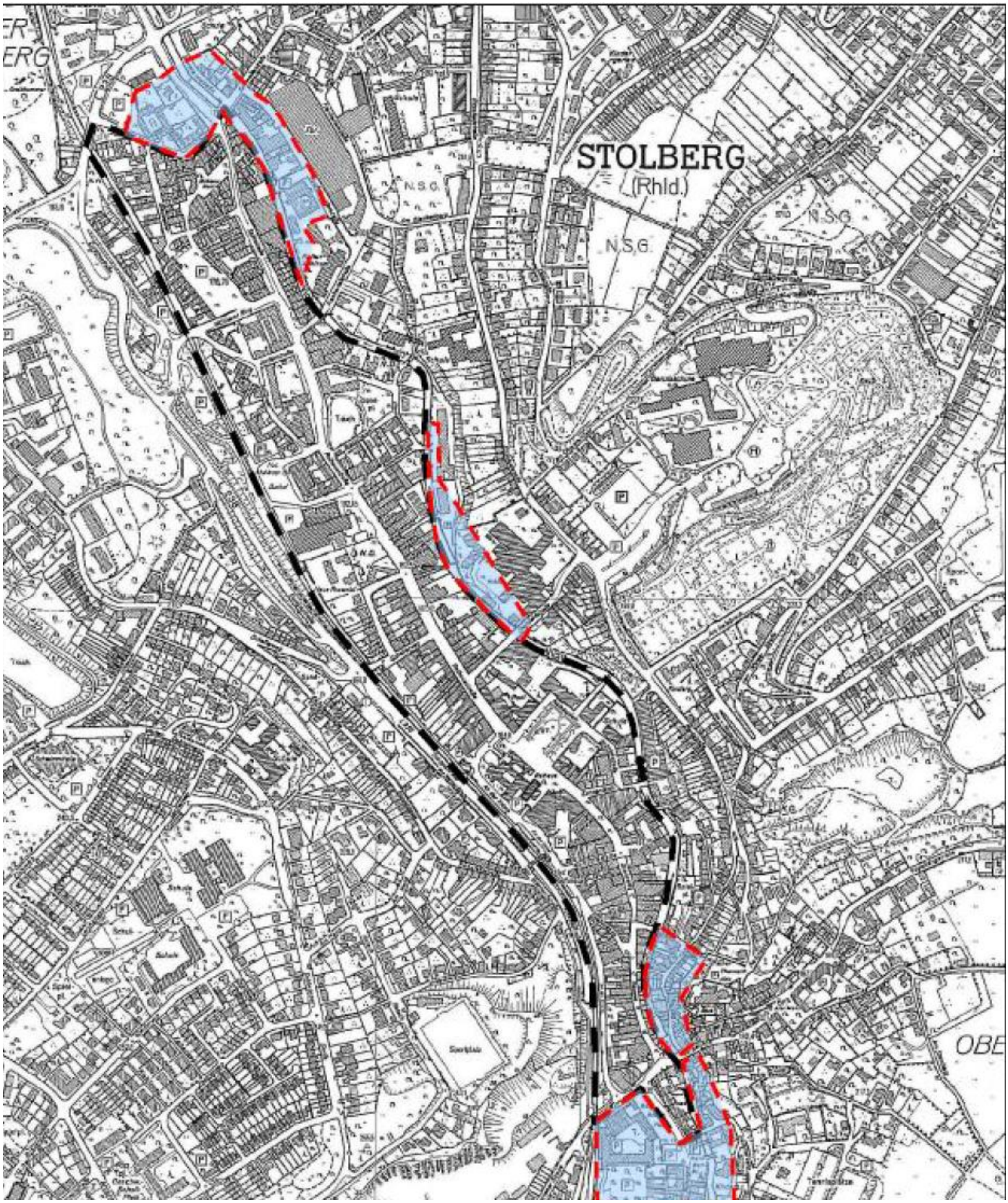
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Kupferstadt Stolberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Sanierungssatzung nebst Lageplan zur Gebietsabgrenzung und Auflistung der betroffenen Grundstücke wird vom Tag der Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Kupferstadt Stolberg, Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt, 5. Etage, während der Öffnungszeiten montags bis freitags 8:30 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags 14:00 bis 17:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung bereitgehalten und auf Verlangen über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Stolberg, den ……
Der Bürgermeister

…….
Dr. Tim Grüttemeier

10.2 Katasterplan – Satzungsgebiet