

**Satzung der Stadt Oberwesel am Rhein
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Stadtkern mit Rheinufer“**

(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch)

Aufgrund der §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I 2020 S. 1728) in Verbindung mit dem § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. 2020 S. 728) hat der Rat der Stadt Oberwesel in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2021 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebiets**

Nach erfolgter Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB, beschlossen in öffentlicher Sitzung am 18.03.2019, bekanntgemacht in den Mittelrhein-Nachrichten Nr. 14/2019 vom 04.04.2019, wird hiermit das Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung

„Stadtkern mit Rheinufer“

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

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst, und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 2
Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

**§ 3
Begrenzung des Sanierungsgebiets**

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan: Abgrenzung des Sanierungsgebiets, Stand: November 2020, mit der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung.

Das festgesetzte, ca. 22,90 ha, große Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet nach dem Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ und

umfasst folgende Bereiche des Stadtkerns zwischen Rhein und Stadtmauer Richtung Michelfeld:

- Das Rheinufer vom Ochsenturm bis zur Tankstelle Querbach
- Bundesstraße 9 und Bahndamm
- Flächen zwischen Schaarplatz, Rheinstraße und Wernerstraße bis zum Gesundheitscampus
- Flächen zwischen Koblenzer Straße 45, Kölnische Turmgasse und Heumarkt, ausschließlich Koblenzer Straße 38 und 47
- Flächen zwischen Heumarkt und südwestlicher Stadtmauer
- Flächen zwischen Rathausstraße, Chablisstraße 11 und südwestlicher Stadtmauer

Da die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen wird, entfällt die Aufzählung der einzelnen, von der Sanierungssatzung, betroffenen Grundstücke.

§ 4 Genehmigungspflichten

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

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Oberwesel in Kraft.

Oberwesel, 22.07.2021

(S)

Marius Stiehl
Stadtbürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung der Stadt Oberwesel am Rhein über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern mit Rheinufer“ wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Stadtrates von Oberwesel gemäß Satzungsbeschluss vom 14.07.2021.

Oberwesel, 16.07.2021

(S)

Marius Stiehl
Stadtbürgermeister

Begründung

zur Satzung der Stadt Oberwesel Über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern mit Rheinufer“

(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch)

A) Ziel und Anlass der Stadtsanierungsmaßnahmen

Die Stadt Oberwesel wurde Anfang der 1990er Jahre erstmals mit dem Gebiet „Kernstadt Oberwesel“ in das Städtebauprogramm aufgenommen. Nach über 20 Jahren wurde die Satzung zum 31.12.2016 aufgehoben. Dennoch bestanden punktuell weiterhin Defizite und deutlich sichtbare Handlungsbedarfe.

So beschloss man, einen erneuten Antrag zur Aufnahme in das Städtebauprogramm zu stellen. Auf Grundlage des eingereichten Programmantrages wurde die Stadt Oberwesel im Dezember 2018 mit dem Gebiet „Stadtkern mit Rheinufer“ in das Städtebauprogramm „Stadtgrün“ aufgenommen. Mit dem Beginn des Jahres 2020 wurde das Programm „Stadtgrün“ in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt.

Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürger:innen erstelltes Städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung des Handlungsbedarfs, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien und planerische Grundlagen, die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

B) Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ ist ein Städtebauförderprogramm, das vom Bund und den Ländern ab 2020 neu aufgelegt wurde. Das Programm soll den Kommunen helfen, die städtebaulichen Strukturen durch verschiedene Maßnahmen nachhaltig anzupassen.

In Zeiten des Klimawandels wird zudem eine nachhaltige grüne Infrastruktur in den Städten immer wichtiger, mit der die Lebens- und Wohnqualität insgesamt gesteigert und Klima verbessert werden soll. Neben der Anpassung an die demografische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel sind deshalb mehr Stadtgrün und Maßnahmen des Klimaschutzes wichtige Bestandteile dieses Städtebauförderprogrammes.

Eine weitere wichtige Komponente des Förderprogrammes bildet - neben öffentlichen Maßnahmen – die finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Gerade im Stadtkernbereich besteht hier entsprechender Handlungsbedarf.

C) Programmgebiet

Das Fördergebiet „Stadtkern mit Rheinufer“ umfasst eine Fläche von ca. 22,9 ha. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf dem Rheinufer, welches bis zur BUGA 2029 neugestaltet werden soll. Das rechtskräftig aufgehobene Sanierungsgebiet zwischen Schaarplatz und dem ehemaligen Krankenhaus wurde aufgrund des Bedarfs erneut mit aufgenommen. Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz.

D) Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch benennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (umfassendes – oder auch klassisches oder herkömmliches genannt – und vereinfachtes Verfahren). Bei der Entscheidung der Stadt über die Durchführung der Sanierung im Regelverfahren oder im vereinfachten Sanierungsverfahren sind bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten.

Ist zu erwarten, dass die Durchführung der städtebaulichen Sanierung durch sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erschwert oder unmöglich gemacht wird, wäre das klassische Verfahren anzuwenden.

Aufgrund der im Rahmenplan vorgesehenen Maßnahmen mit Schwerpunkt im Bereich „Stadtkern mit Rheinufer“ und der „Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude“ sowie der Schaffung und Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen (katholisches Jugendheim) sind erfahrungsgemäß keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten, welche bei der Anwendung des „klassischen“ Verfahrens auch zur erforderlichen Erhebung von Ausgleichsbeträgen führen würde.

Aus den vorgenannten Gründen hat man sich dazu entschieden, die Städtebauliche Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchzuführen.

Als Bestätigung dieser Einschätzung kann der Sachverhalt gelten, dass sich seit öffentlicher Bekanntmachung der Sanierungsabsicht der Stadt Oberwesel keine signifikante Veränderung im Grundstücksverkehr im Untersuchungsgebiet gezeigt haben.

Um der Stadt die bessere Steuerung der Gesamtmaßnahme im Sanierungsgebiet zu ermöglichen, sollen die Vorschriften bezüglich der Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB einbezogen werden.

Dazu gehören:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung, und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

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

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

In Form einer Bürgerinformationsveranstaltung inklusive Workshop und einer umfassenden Befragung der Haushalte mittels Fragebogen wurden die Bürger:innen der Stadt Oberwesel und des Sanierungsgebiets in den Planungsprozess integriert.

Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB wurden lediglich Hinweise bzw. inhaltliche oder formelle Anregungen jedoch keine Einwände gegen das Verfahren vorgebracht.

Dauer der Sanierungsmaßnahme

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig zu beschließen, bis zum Ablauf welcher Frist die Sanierungstätigkeit abgeschlossen sein soll.

Das Ministerium des Innern und für Sport teilt in seinem Aufnahmeschreiben vom 19.12.2018 mit, dass die Gesamtmaßnahme befristet wird. Sie soll längstens 10 Jahre (bis zum Jahr 2027) gefördert und dann spätestens 3 Jahre später (Jahr 2030) abgeschlossen und abgerechnet werden.

Refinanzierung

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens lassen sich die Kosten zum Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) oder die Kostenbeteiligung Dritter reduzieren.

Oberwesel, 16.07.2021

(S)

Marius Stiehl
Stadtbürgermeister