

**Satzung der Stadt Selters/ Westerwald
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Selters II“ (vereinfachtes
Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) in Verbindung mit den §§ 142 und 143 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Selters/ Westerwald in seiner öffentlichen Sitzung am 22.08.2022. folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem in § 2 näher umschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB festgestellt wurden. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das insgesamt etwa 40,00 Hektar umfassende Gebiet wird gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtkern Selters II“.

§ 2

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beigefügten Übersichtsplan dargestellten Abgrenzung. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

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

§ 3

Verfahren

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

§ 4

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

§ 5

Durchführungsfrist

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet bis zum 31.12.2033.

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs.1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Selters/ Westerwald, den 10.10.2022

Rolf Jung, Stadtbürgermeister

Anlage:

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Bekanntmachungsanordnung

Der o. g. Satzungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Begründung

zur Satzung der Stadt Selters/ Westerwald über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Selters II“ (vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)

Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Seit den 1970er Jahren wird eine Sanierung des Stadtkerns der Stadt Selters/ Westerwald diskutiert. Mit der Entlastung des Stadtkerns vom Durchgangsverkehr durch die Realisierung der Verbindungsspangen Rhein-/ Bahnhof- sowie Sayn-/Rheinstraße Ende der 1990er Jahre wurde die Stadtkernsanierung ab dem Jahr 2000 in Angriff genommen. Wesentliche Maßnahmen konnten bis Anfang 2019 umgesetzt werden, so dass das Sanierungsverfahren mit der rechtskräftigen Aufhebung der Sanierungssatzung beendet wurde. Da weiterhin strukturelle, bauliche und funktionale Defizite bestehen, hat sich die Stadt Selters im Jahr 2019 nochmals um die Aufnahme in die Städtebauförderung beworben und wurde im September 2019 mit dem Gebiet „Stadtkern Selters“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ (seit 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) aufgenommen. Ziel ist es, den Stadtkern in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Verbandsgemeinde und das nähere Umfeld zu sichern und zu stärken. Handlungserfordernisse bestehen v.a. aufgrund des demographischen Wandels, des vorhandenen gewerblichen Leerstands, der noch bestehenden Defizite im Gebäudebestand, der Einschränkungen in der Versorgung mit ausreichenden Stellplätzen sowie auch im Zustand von öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Mit der städtebaulichen Erneuerung des Bereichs „Stadtkern Selters“ soll den städtebaulichen Missständen und drohenden Funktionsverlusten im zentralen Stadtbereich entgegengewirkt bzw. sollen diese beseitigt werden, um das Grundzentrum Selters/ Westerwald zukunftsfähig zu erhalten. Fördervoraussetzung ist die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

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

Die PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO aus Dortmund wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beauftragt. Der Stadtrat beschließt das ISEK parallel zu dieser Sanierungssatzung.

Sanierungsgebiet „Stadtkern Selters II“

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern Selters II“ ist ca. 35,00 ha groß. Es umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtkern im Umfeld der Rheinstraße, reicht nach Osten bis zur IGS Selters, zieht sich nach Norden entlang der Bahnhofstraße, wird dort begrenzt durch die Berg- und Nordstraße und schließt im Südwesten den Landschaftspark am Saynbach sowie den John-Peter-Altgeld-Platz mit ein.

Der Stadtkern ist charakterisiert durch eine enge, in Teilen historische Bebauung. Die dichte Bebauung bedingt nicht nur einen sehr geringen Anteil an Grün- und Freiflächen, sondern führt auch zu einer höheren Belastung durch motorisierten Verkehr. Die Qualität des Stadtkerns als Wohnstandort ist dadurch stark eingeschränkt. Auch seine Funktion als gesellschaftliche Mitte und Treff- sowie Begegnungsort ist gemindert und droht verloren zu gehen. Gleichzeitig bestehen durch die den Stadtkern durchquerenden Wasserläufe, die derzeit im Stadtbild nur eingeschränkt wahrnehmbar und auch wenig erlebbar sind sowie die direkt an den Stadtkern angrenzenden großzügigen Grünflächen große Potenziale, die für die Weiterentwicklung des Stadtkerns von besonderer Bedeutung sind. Diese Defizite und Chancen sollen mit der städtebaulichen Erneuerung aufgegriffen werden, um den Stadtkern zukunftsfähig zu machen.

Städtebauförderung

Mit dem neuen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ erhalten Städte und Gemeinden Förderunterstützung zur Anpassung ihrer baulichen Strukturen und des öffentlichen Raums an neue und sich ändernde Bedarfe. Gegenüber dem bisherigen Programm „Stadtumbau“ greift die seit 2020 gültige Förderkulisse im Sinne einer nachhaltigen Erneuerung auch umweltbezogene und ökologische Aspekte wie

die z.B. die Klimafolgenanpassung auf. Der Förderansatz ist auch präventiv gedacht, Städte und Gemeinden erhalten insofern Unterstützung bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels und der Behebung städtebaulicher Funktionsverluste und Strukturveränderungen. Mit den Städtebaufördermitteln können nicht nur öffentliche Maßnahmen, sondern auch private Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen finanzielle Unterstützung erfahren. Nicht zuletzt flankieren öffentliche Maßnahmen die Umsetzung privater Investitionen. Im Stadtkern Selters sind hier v.a. die Investitionen in den Wohnungssektor ein wichtiger Aspekt. Dabei spielt nicht nur die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes eine Rolle, sondern auch die Schaffung neuer Wohnangebote mit modernen Standards.

Grundlage für die Förderung bilden die Vorbereitende Untersuchung, die Gebietsabgrenzung, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht. Die Vorbereitende Untersuchung, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die abschließende Satzung für das Sanierungsgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Selters/ Westerwald beschlossen.

Sanierungsverfahren

Die Vorbereitende Untersuchung und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit den darin enthaltenen Analysen, Bewertungen und Beteiligungsergebnisse bilden die Beurteilungsunterlage zur Bestimmung der Notwendigkeit der Sanierung, der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie der anzustrebenden allgemeinen Ziele und der Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gem. § 141 BauGB.

Sanierungsgründe

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Einerseits liegen insbesondere in Bezug auf den baulichen Zustand einzelner Gebäude Substanzmängel vor. Trotz erkennbarer Sanierungserfolge in der ersten Sanierungsphase zwischen 2001 und 2019 sind weiterhin Gebäude im Untersuchungsgebiet durch Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1b BauGB gekennzeichnet und sind insofern modernisierungsbedürftig. Eine energetische Sanierung ist bei einer größeren Zahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung notwendig. Hier besteht nach äußerer Inaugenscheinnahme ein Handlungsbedarf aufgrund von Missständen im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1h BauGB.

Andererseits sind auch das Untersuchungsgebiet beeinträchtigende Funktionsmängel nach § 136 Abs.3 Satz 2 BauGB erkennbar. Dies umfasst das Themenfeld Mobilität (Stichworte: eingeschränkte Versorgung mit Stellplätzen, Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs, Verbesserung der Fußwegebeziehungen und Barrierefreiheit sowie Förderung des Radverkehrs), den öffentlichen Grün- und Freiraum (Stichworte: geringe Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, wenig Aufenthaltsqualität, multifunktionale Nutzbarkeit, Erlebarmachung des Wasserelements), das Wohnen (Stichworte: Integration neuer Wohnformen durch Innenentwicklung, Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden), die Anpassung an die Klimafolgen (Stichworte: Verkehrswende, energetische Sanierung, Begrünung, Aufwertung des Wasserelementes) und die Zentrumsfunktion (Stichworte: Wochenmarkt, Gastronomie, Dienstleistungsanbieter, Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung, Veranstaltungsort).

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Zudem liegen eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse.

Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen. Damit wären die Vorbereitenden Untersuchungen aber abgeschlossen.

Sanierungsziele

Die Ziele der städtebaulichen Sanierung sind wie folgt formuliert:

- Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
- Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
- Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernisierungen aufgewertet worden.
- Der Sanierungsprozess wird aktiv von der Bürgerschaft und den Akteuren im Stadtkern sowie in der Stadt Selters begleitet. Die Sportinfrastruktur ist auf-gewertet.
- Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.

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

Bürgerinnen und Bürger der Stadt und des Sanierungsgebiets sowie v.a. die Betroffenen eines Sanierungsprozesses wurden mit Hilfe von Gesprächsangeboten sowie einer öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen und einer umfassenden Eigentümerbefragung in den Planungsprozess integriert.

23 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zur Vorbereitenden Untersuchung und zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept gebeten, 16 der angeschriebenen Stellen haben sich zurückgemeldet und konnten somit aktiv in den Prozess eingebunden werden.

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 (3) Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Der Maßnahmenplan des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sieht einen Zeitraum von ca. 8 Jahren bis zum Jahr 2028 für die Durchführung vor. Dieser Zeitraum ist angelehnt an die Vorgabe des Fördermittelgebers für die Dauer des Städtebauförderprogramms, die mit der Programmaufnahme im Jahr 2019 auf 10 Jahre festgesetzt wurde. Die Umsetzung des Maßnahmenprogramms orientiert sich an den erteilten Bewilligungsbescheiden, welche die zur Verfügung gestellten Fördermittel auf 5 Haushaltsjahre aufsplitten. Daher wird die Laufzeit der Maßnahme bis 2033 vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des BauGB könnte die Dauer der Sanierung durch Beschluss verlängert werden, wenn die Frist zur Umsetzung der Maßnahmen nicht ausreicht. Allerdings sollte die Frist 15 Jahre nicht überschreiten.

Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 (4) BauGB

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im Stadtkern Selters sind die erkannten Missstände räumlich breit gestreut, insofern ist keine großflächige strukturelle Neuordnung oder die Anlage eines neuen Teilquartiers vorgesehen. Die meisten Maßnahmen befinden sich im öffentlichen Raum. Die Fokussierung der Maßnahmen auf vorhandene bauliche Anlagen lässt keine Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet erwarten. Die genannten Aspekte rechtfertigen kein Vollverfahren, so dass zur Umsetzung der Städtebauförderung das vereinfachte Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen soll.

Ergänzend sollen die Regelungen des § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) für das Sanierungsverfahren angewendet werden, um im historischen Stadtkern die Umsetzung einer angemessenen Gestaltung im Zuge der anstehenden Modernisierungen durch die Genehmigungspflicht verwaltungsseitig kontrollieren zu können.

Die Kosten lassen sich zum Teil durch die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die Kostenbeteiligung Dritter oder die Akquisition anderer Förderzugänge reduzieren.

Bei Projekten auf privaten Grundstücken sind lediglich die unrentierlichen Kosten förderfähig.

Ausgefertigt:

Selters, den 10.10.2022

Stadt Selters/ Westerwald

Rolf Jung, Stadtbürgermeister

Anlage:

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebiets

