

**Satzung
der Ortsgemeinde Föhren
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Ortszentrum Föhren“
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21) – in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Föhren in seiner Sitzung am 21.08.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates vom 16.11.2016 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 23.12.2016 im Amtsblatt Römische Weinstraße, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung

„Ortszentrum Föhren“

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

**§ 2
Verfahren**

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

**§ 3
Begrenzung des Sanierungsgebietes**

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan (Katasterplan, Maßstab 1:1.500, DIN A3-Format) mit der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung. Beigefügt ist eine Begründung zur Satzung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das festgesetzte Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Ortszentrum Föhren“ nach dem Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“.

**§ 4
Genehmigungspflichten**

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

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Römische Weinstraße in Kraft.

Föhren, den 27.08.2018

(DS)

gez. Rosi Radant
Ortsbürgermeisterin

Ausfertigung:

Die Satzung „Ortszentrum Föhren“ bestehend mit dem Lageplan mit Abgrenzung des Programmgebietes wird hiermit ausgefertigt.

Die Bekanntmachung gemäß § 143 (1) BauGB wird hiermit angeordnet.

Föhren, den 27.08.2018

(DS)

gez. Rosi Radant
Ortsbürgermeisterin

Inkrafttreten:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des § 143 (1) BauGB ist die Satzung „Ortszentrum Föhren“ in Kraft getreten und rechtsverbindlich geworden.

Föhren, den 03.09.2018

(DS)

gez. Rosi Radant
Ortsbürgermeisterin

Begründung

**zur Satzung der Ortsgemeinde Föhren über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum Föhren“
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Im Mai 2015 wurde das Gebiet „Ortszentrum Föhren“ erfolgreich in das Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“ aufgenommen. Dabei wurde ein Kooperationsverbund zusammen mit der Stadt Schweich gebildet.

Die Ortsgemeinde Föhren plant die städtebauliche Erneuerung des Bereichs „Ortszentrum Föhren“. Hierdurch sollen städtebaulichen Missständen und drohenden Funktionsverlusten im zentralen Ortsgemeindebereich entgegengewirkt bzw. sollen diese beseitigt werden. Das generelle Ziel der städtebaulichen Erneuerung liegt darin, das Image, die Funktionen und die Gestaltung von Föhren langfristig zu sichern.

Fördervoraussetzung ist die Vorlage eines abgestimmten Entwicklungskonzeptes auf Verbandsgemeindeebene sowie ein daraus abgeleitetes, unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger 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 planerischen Grundlagen, die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das Planungsbüro Stadt-Land-plus aus Boppard-Buchholz wurde mit der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und des abgestimmten überörtlichen Entwicklungskonzeptes für den Kooperationsverbund und das Umland beauftragt.

2. Sanierungsgebiet „Ortszentrum Föhren“

Das Sanierungsgebiet „Ortszentrum Föhren“ ist ca. 6,15 ha groß. Es umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbereich des Ortszentrums beidseitig der Hauptstraße vom Einmündungsbereich der Straße Hessenberg im Nordosten und den Einmündungsbereichen der Waldstraße und der Straße „Im Brühl“ im Südwesten.

Das Untersuchungs-/Programmgebiet „Ortszentrum Föhren“ erstreckt sich entlang der nachfolgend aufgeführten Straßen bzw. Straßenabschnitte:

- Hauptstraße
- Hessenberg
- Zum Klingelborn
- Burgweg
- Müllershübel
- Hohlweg
- Waldstraße
- Bachstraße
- Götteneck
- Im Maar
- Mühleneck
- Butzengasse

Das Sanierungsgebiet „Ortszentrum Föhren“ zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. Es ist geprägt durch eine Einzelhandels- und Dienstleistungsachse entlang der Hauptstraße und davon abzweigenden Gemeindestraßen, die in die angrenzenden Wohngebiete führen. Die meisten öffentlichen Gebäude liegen im Sanierungsgebiet oder grenzen direkt daran. Der Bereich „Ortszentrum Föhren“ bildet den Übergang zu dem nordwestlich angrenzenden Meulenwald.

In Bezug auf die Baustruktur stellt sich das Sanierungsgebiet „Ortszentrum Föhren“ in Teilen sehr heterogen dar. Während die angrenzenden Wohngebiete mit einer dichten Bauweise noch sehr ursprünglich geprägt sind, stellt sich die Situation entlang der L 47 etwas städtischer dar. Die Hauptdurchfahrtsstraße ist dabei geprägt von einigen ortsbildprägenden Gebäuden bzw. Gebäudeensembles, u.a. das Kloster Föhren und das Gemeindebüro.

Nach dem Grunderwerb durch die Ortsgemeinde Föhren und dem vorzeitigen Teilabbruch von Gebäuden im Klosterbereich wurde ein Investorenauswahlverfahren zur Folgenutzung des ehemaligen Klosterareals ausgeschrieben. Ziel ist ein städtebauliches und architektonisches Bebauungs- und Nutzungskonzept, das den geschützten Gebäudebestand langfristig erhält und zukunftsfähig weiter entwickelt.

Bei den Gebäuden, den Straßenräumen und den Grün- und Freiflächen bestehen teilweise noch funktionale und gestalterische Defizite.

Neben gut gestalteten Fassaden finden sich oftmals Gebäude, deren Erscheinungsbild durch die Gestaltung der Schaufenster überformt wurde. Die Gestaltung des Erdgeschosses ist nicht immer mit der Gestaltung der darüber liegenden Fassade abgestimmt. Außerdem gibt es neben vorbildlich sanierten Gebäuden auch historische Gebäude, die durch eine Verwendung unpassender Materialien gestalterisch überformt sind oder einen hohen Sanierungsbedarf haben.

Im Sanierungsgebiet befinden sich zwei größere, überwiegend als Parkflächen genutzte öffentliche Freiflächen. Kleinere Platzflächen wurden entlang der Hauptstraße angelegt und prägen den Straßenraum. Der Föhrenbach stellt im Sanierungsgebiet „Ortszentrum Föhren“ eine Grünachse dar. Eine Verbindung von den angrenzenden Wohngebieten zum Ortszentrum wird über mehrere Fußwegeverbindungen gewährleistet. Diese führen teilweise über den Föhrenbach oder am Föhrenbach entlang. Die für die Bewohner vom „Ortszentrum Föhren“ wichtigen Fußwegeverbindungen sind teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hier gilt es, Brücken, Treppen und Wege zu sanieren und die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen zu erhöhen.

Das Straßennetz im Programmgebiet ist gekennzeichnet durch die von Nordost nach Südwest verlaufende Hauptstraße (L 47). Die weiteren Straßen im Programmgebiet sind von der Hauptstraße abzweigende Ortsstraßen, die eine wichtige Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete übernehmen.

Die Hauptdurchfahrtsstraße weist ein großes gestalterisches Potential auf. Der ampelfreie Bereich stellt trotz zweier Fußgängerüberwege eine Zäsur mit einem stark ausgeprägt autogerechten Charakter dar. Hier bedarf es einer Neuordnung und Umgestaltung des Straßenraums der Hauptstraße (L 47). Generell gilt es, den Knotenpunkt für Fußgänger sicherer und attraktiver zu gestalten, um die fußläufige Durchlässigkeit in diesem Bereich zu verbessern.

3. Förderprogramm „Ländliche Zentren“

Das Förderprogramm „Ländliche Zentren“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern aufgelegt wurde. Es handelt sich um eine gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme. Es wurde 2014 ausgeweitet und auch für kooperationsbereite Gemeinden geöffnet, die bislang noch nicht zur Förderkulisse der Städtebauförderung gehört haben.

Hierdurch werden Städtebauliche Maßnahmen in kleineren Städten und Gemeinden in ländlichen, von Abwanderung bedrohten, vom wirtschaftlichen Strukturwandel und/oder vom demographischen Wandel betroffenen Räumen gefördert, die als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge bzw. in ihrer zentralörtlichen Funktion für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden sollen.

Eine wichtige Komponente bildet - neben öffentlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen - die finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Dabei sind die Ziele u.a.:

- die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz,

- die zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung und Ergänzung, insbesondere im privaten Bereich,
- die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggfs. städtebauliche Verträge. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Ortsgemeinderat Föhren beschlossen.

4. Sanierungsverfahren

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen reicht als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vollkommen aus.

Sanierungsgründe

Insbesondere wurden Beurteilungsunterlagen gewonnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen (siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept) bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Es liegen sowohl Substanzschwächen vor, da das Programmgebiet mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Gebäude, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch Funktionsschwächen, da es droht, dass das Gebiet zukünftig die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist.

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 (2) BauGB). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (§ 136 (1) BauGB). Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen. Damit wären die Vorbereitenden Untersuchungen aber abgeschlossen.

Sanierungsziele

Die Ziele der städtebaulichen Sanierung sind vor allem (vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept):

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Ortsbildes,
- die Modernisierung und Instandsetzung sowie ggfs. der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von städtebaulicher Bedeutung,

- Sicherung und Aufwertung öffentlicher Räume, Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,
- Anpassung der Ortsstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und veränderte Nutzungsanforderungen,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt,
- Begleitung und Steuerung des Strukturwandels im innerörtlichen Einzelhandel und im Dienstleistungssektor sowie im gastronomischen Bereich durch städtebauliche Maßnahmen,
- funktionale Stärkung, Klimaschutz und Energieeffizienz im Bestand,
- Behebung von städtebaulichen Missständen,
- Schaffung von Wohnraum durch die Wieder- und Umnutzung von geeigneten Gebäudeleerständen.

Beteiligung/Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Träger (§ 139)

In Form von mehreren öffentlichen Informationsveranstaltungen, Expertengesprächen und einer umfassenden Eigentümerbefragung wurden die Bürgerinnen und Bürger der Ortsgemeinde und des Programmgebiets in den Planungsprozess integriert.

Im Rahmen einer Trägerbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept gebeten und somit in den Prozess eingebunden.

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Der Maßnahmenplan des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sieht einen Zeitraum von ca. 8-10 Jahren bis zum Jahr 2025 für die Durchführung vor.

Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB

In Föhren wird grundsätzlich eine Festlegung des Programmgebiets als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen. Damit einher geht die Bestimmung des geeigneten Verfahrens (umfassend oder vereinfacht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung.

Nachfolgend werden die wichtigsten Unterschiede beider Verfahren aufgelistet:

Umfassendes Sanierungsverfahren (§ 152 BauGB)

- nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen entsprechend der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung,
- Sanierungsvermerk im Grundbuch,
- schriftliche Genehmigung der Gemeinde bei Veräußerungen, schuldrechtlichen Verträgen, Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und Teilung von Grundstücken.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

- Erhebung von Beiträgen und Aufwendungsersatz nach KAG (gemäß Beitrags-satzung, einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren),
- Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen nach BauGB,
- wahlweiser Verzicht auf Genehmigungspflichten.

Das Erfordernis eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist für die Durchführung der Sanierung im Ortszentrum Föhren nicht zu begründen. Im Programmgebiet ist keine großflächige bodenbezogene Gebietserneuerung vorgesehen, sondern ein Bündel von Maßnahmen im Sinne punktueller und auf Aktivierung, Beratung und Förderung privater Akteure basierender „Ortsreparaturen“.

Vorrangig erstrecken sich die im Maßnahmenpaket des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte auf den öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen). Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet "Ortszentrum Föhren" mit einer wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes mit seinen konkreten Maßnahmen wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren als in der Umsetzung unangemessen und sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich zu aufwändig bewertet.

Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Wird das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt, so muss die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen aufgrund von erheblichen allgemeinen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen erfolgen. Im vereinfachten Sanierungsverfahren kann dagegen auf solche Ausgleichsbeträge verzichtet werden. Stattdessen werden für Straßenbaumaßnahmen KAG-Beiträge, Erschließungsbeiträge, und Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.

Folglich wird die Festsetzung eines vereinfachten Sanierungsgebiets gemäß § 142 Abs. 4 BauGB präferiert. Im Rahmen dieser Satzung wird zur Sicherung des öffentlichen Interesses in besonderen Fällen auf das Instrumentarium des Vorkaufsrechts, der Veränderungssperre und der Genehmigungspflicht schuldrechtlicher Vereinbarungen gemäß § 144 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen.

Die Sanierungssatzung einschließlich Gebietsabgrenzung wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB vom Ortsgemeinderat beschlossen. Die Frist zur Durchführung der Sanierung beträgt 8 - 10 Jahre.

Die in § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden jedoch der gemeindlichen Genehmigungspflicht (vgl. § 145 BauGB) unterstellt. Dazu gehören:

- Vorhaben i.S.d. § 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.

Oben genannte Vorhaben müssen demnach der Ortsgemeinde angezeigt werden. Hierfür sind zunächst keine umfassenden Antragsunterlagen vorzulegen. Dies ist nur der Fall, wenn eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist. Hier ist dann eine Baugenehmigung bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.

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

Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortszentrum Föhren“

