

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche 300				
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz Rat						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ hier: Beschluss über die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung)						
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in		Datum 20.09.2006		
Namenszeichen						
300	Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 20.09.2006

☒

öffentlich

☐

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz
Rat

Betreff:

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“
hier: Beschluss über die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
(Sanierungssatzung)

Beschlussentwurf:

Der Rat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ in der vorliegenden Fassung gemäß § 142 (1) und (3) des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Rat beschließt, die Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB und unter Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt durchzuführen.

Satzung der Stadt Wesseling vom**über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“**

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am, auf Grund des § 142 (1) und (3) des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 01.07.2005) und des § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein- Westfalen (GO NRW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW S. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor; dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Das Gebiet wird mit dieser Satzung förmlich als Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ festgelegt.

Das Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ wird begrenzt durch den Rhein, das Shell-Betriebsgelände im Süden, den Rodderweg, die Luziastraße, den Kronenweg, das Betriebsgelände Saint Gobain, die Birkenstraße, den Kreisverkehr Westring/ Poststraße, den Westring, die Kreuzung Konrad- Adenauer- Straße/ Gartenstraße, die Gartenstraße, den Mühlenweg, die Römerstraße, die Kölner Straße und das Degussa- Betriebsgelände im Norden.

Das Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt; der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 (4) BauGB im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152- 156 a BauGB, durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge wird insgesamt ausgeschlossen.

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung wird gemäß § 143 (1) BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Stadt Wesseling plant die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ und die Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren, um ihre wesentlichen Sanierungsziele und Projekte, wie die nachhaltige Stärkung und Attraktivierung der Wesselinger Innenstadt und des Rheinufers, und die dazu erforderliche Beseitigung der städtebaulichen Missstände in diesem zentralen Stadtraum durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen koordiniert und zügig umzusetzen.

1.1 Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

Entsprechend § 141 (2) BauGB wird von der formellen Durchführung umfassender vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ abgesehen, da bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen aus den seit 2001 eingeleiteten Planungsprozessen, Untersuchungen und städtebaulich- funktionalen Konzepten zur Entwicklung der Wesselinger Innenstadt vorliegen.

Hier sind insbesondere der „Städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb Innenstadt“ (2001), die Weiterführung und schrittweise Konkretisierung der Wettbewerbsergebnisse im Rahmen eines „Integrierten Handlungskonzeptes Wesseling- Innenstadt“ (ab 2002), das „Ideenkonzept Platzfolgen“ (2002/ 2003), die Erarbeitung der Projektvorschläge für die Regionale 2010 (ab 2003), das Einzelhandelskonzept Wesseling (2005/ 2006) und die „Städtebauliche Untersuchung zur Entwicklungsperspektive Innenstadt“ (2006) zu nennen.

Die vorliegenden Beurteilungsgrundlagen sind auch im Hinblick darauf ausreichend, dass auf Grund der Sanierungsziele die Schwerpunkte der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ im Wesentlichen auf der nachhaltigen Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Stadträume der Innenstadt und des Rheinufers liegen.

1.2 Notwendigkeit der Sanierung/ Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die Stadt Wesseling im Rhein- Erft- Kreis ist als bedeutender Standort der chemischen Industrie in der Region bekannt; dieser wichtigen Funktion als Wirtschaftszentrum stehen jedoch Defizite und Funktionsschwächen der Innenstadt und des Rheinufers gegenüber.

Der Rhein als identitätsstiftendes Element der gesamten Region stellt auch das Alleinstellungsmerkmal der Wesselinger Innenstadt dar. Wesseling kann jedoch das hervorragende stadträumliche Potenzial seiner unmittelbaren Rheinuferlage auf Grund der städtebaulich- funktionalen Defizite derzeit nicht optimal ausnutzen.

Die Lage am Rhein ist aus der Innenstadt heraus kaum wahrnehmbar; es fehlen Sichtbeziehungen und gut gestaltete Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt und Rhein. Die Zugänge aus der Stadt an den Rhein sind derzeit noch nicht ausreichend entwickelt.

Zwar ist mit dem neugestalteten Platz am Rheinforum ein erster hochwertiger Baustein zur Öffnung der Stadt zum Rhein realisiert worden, die Zugänge und Verbindungen aus der „Tiefe des Raumes“ sind bisher jedoch nicht stark genug akzentuiert und finden am Rheinufer meist keinen adäquaten Abschluss.

Auf Grund fehlender räumlicher Verknüpfungen bzw. Verweise zwischen Innenstadt und Rheinufer kann dieser Bereich seine Verbindungsfunktion nicht ausreichend erfüllen.

Nutzer des Rheinradweges werden an der Innenstadt vorbeigeführt, ohne diese wahrzunehmen; Besucher der Innenstadt können die Lagequalität des Rheinparks und des Rheinufers ebenfalls nur eingeschränkt erkennen und nutzen.

Das Rheinufer, insbesondere Rheinpark und Rheinpromenade, sind etwas „in die Jahre“ gekommen und weisen gestalterische Defizite sowie ein insgesamt gering ausgeprägtes Identitätsprofil auf.

Die Wesseling Innenstadt kann auf Grund der städtebaulich- funktionalen Defizite ihre Funktion als zentraler Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling derzeit nicht hinreichend erfüllen.

Hier sind zum einen städtebauliche Defizite wie die ebenfalls „in die Jahre“ gekommene Gestaltung der öffentlichen Plätze und Straßen sowie die geringe Aufenthalts- und Verweilqualität des öffentlichen Raumes zu nennen (z.B. fehlende Strukturierung des öffentlichen Raumes, unzeitgemäße Gestaltung, Übermöblierung der Fußgängerzone).

Zum anderen liegen funktionale Defizite vor, die die Attraktivität und Versorgungsqualität der Innenstadt als Mittelzentrum beeinträchtigen.

Hier sind insbesondere die Zerschneidung der Fußgängerzone durch die Verkehrsstrassen der Stadtbahnlinie S 16 und der L 300/ Konrad- Adenauer- Straße, die mangelhafte Verbindungsqualität der etwa 80 m langen Fußgängerunterführung, das für ein Mittelzentrum unzureichende Einzelhandelsangebot sowie die in zentraler Innenstadtlage um den Bahnhof vorhandenen brachliegenden, teilweise verwahrlosten Freiflächen zu nennen.

Insbesondere das Bahnhofsumfeld und die angrenzenden „Stadtbandflächen“ sind als „Eingang in die Innenstadt“ und als Zugang zum Rhein von Bedeutung. Auf Grund der desolaten Situation prägt jedoch gerade der Bahnhofsbereich derzeit ein negatives Erscheinungsbild und Image der Innenstadt; seine zentrale Funktion als „Eingang in die Innenstadt“, öffentlicher Platzraum und ÖPNV- Halte- und Verknüpfungspunkt (Bus/ Stadtbahn) kann der Bahnhofsbereich derzeit nur mangelhaft erfüllen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der zentrale Bereich „ Wesseling Innenstadt und Rheinufer“ städtebauliche Defizite und Funktionsschwächen aufweist, die dazu führen, dass dieser Bereich in der Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben beeinträchtigt ist.

In Anbetracht dieser Funktionsschwächen liegen in diesem Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor, deren koordinierte und zügige Behebung im öffentlichen Interesse liegt.

Die Stadt Wesseling beabsichtigt, das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ festzulegen und die Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB durchzuführen, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände zu beheben.

Das Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ wird begrenzt durch den Rhein, das Shell- Betriebsgelände im Süden, den Rodderweg, die Luziastraße, den Kronenweg, das Betriebsgelände Saint Gobain, die Birkenstraße, den Kreisverkehr Westring/ Poststraße, den Westring, die Kreuzung Konrad- Adenauer- Straße/ Gartenstraße, die Gartenstraße, den Mühlenweg, die Römerstraße, die Kölner Straße und das Degussa- Betriebsgelände im Norden.

Das Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt; der Übersichtsplan wird Bestandteil der Sanierungssatzung.

Wie in Kapitel 1.1 dargestellt, liegen auf Grund der Sanierungsziele die Schwerpunkte der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ im Wesentlichen auf der nachhaltigen Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Stadträume der Innenstadt und des Rheinufers.

In Anbetracht dessen ist das Ausmaß der sanierungsrechtlichen Betroffenheit privater und grundstücksbezogener Belange der Grundstücks- und Hauseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“, soweit überhaupt feststellbar, als äußerst gering einzuschätzen.

Nach dem Stand der Planung sind rechtliche oder tatsächliche Veränderungen der vorhandenen privaten Bau-, Nutzungs- und Eigentumsstrukturen innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ durch sanierungsrechtliche Planungen und Maßnahmen, soweit überhaupt, nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten; wie vorab dargestellt, werden sich die zur Behebung der städtebaulichen Missstände geplanten Sanierungsmaßnahmen im Wesentlichen auf die öffentlichen Stadträume der Innenstadt und des Rheinufers konzentrieren.

Zentrales Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die nachhaltige Attraktivierung und Stärkung des öffentlichen Stadtraumes der Innenstadt und des Rheinufer für alle Bürgerinnen und Bürger Wesseling; insofern ist im Wesentlichen eine sanierungsbedingte Betroffenheit der privaten Eigentümer, Mieter und Pächter innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ als Anlieger/ Anwohner und Nutzer/ Besucher der Innenstadt und des Rheinufer gegeben.

Im Sinne der bürgernahen Information und Beteiligung soll die Sanierung gemäß § 137 BauGB möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Beteiligten innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ erörtert werden. Die Durchführung dieser Erörterung obliegt nach § 7 (4) der Zuständigkeitsordnung der Stadt Wesseling dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz.

1.3 Sanierungsziele

Mit dem Projektvorschlag :innenstadtperspektive wesseling soll der zentrale Bereich „Wesseling Innenstadt und Rheinufer“ im Sinne einer Gesamtkonzeption nachhaltig entwickelt und aufgewertet werden, damit er zukünftig die ihm obliegenden Aufgaben als zentraler Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling erfüllen kann.

Ziele der :innenstadtperspektive und der daraus abgeleiteten Sanierungsstrategie sind, die Potenziale und Besonderheiten Wesseling konzeptionell und räumlich als stadt- und stadtbildprägende Elemente neu zu interpretieren und durch eine städtebaulich- räumliche Umsetzung nachhaltig zu stärken. Durch einen integrierten, ressortübergreifenden Handlungsansatz der Stadtentwicklung sollen die vorhandenen Defizite und Funktionsschwächen der Wesseling Innenstadt und des Rheinufer behoben werden.

Als Leitziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt/ Rheinufer“ sind zu benennen:

- Stadt an den Rhein
Der Rhein ist das Markenzeichen der Region und bildet das Fundament für ein neues Selbstverständnis der Stadt am Rhein. Die hohe Qualität und das stadträumliche Entwicklungspotenzial der Flusslage sollen durch eine stärkere Ausrichtung der Stadt auf den Rhein für die künftige Stadtentwicklung genutzt werden.
Diese Zielsetzung soll durch die Einbindung in eine städtebaulich- räumliche Gesamtkonzeption mit klarer Reorientierung der Stadt- und Freiraumstrukturen zum Rhein und die Umsetzung hochwertiger Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen für die öffentlichen Stadträume der Innenstadt und des Rheinufer erreicht werden.
- Aufwertung und Stärkung der Innenstadt
Eng verknüpft mit der Ausrichtung auf den Rhein ist die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt zum zentralen Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling, mit einem Fokus auf der Fußgängerzone. Hierbei gehören, neben der umfassenden funktionalen Stärkung der definierten Innenstadt als Einzelhandelszentrum, die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Stadtraumes, die Überwindung trennender Verkehrsbarrieren und die Aktivierung mindergenutzter Brach- und Restflächen im zentralen Bereich des Bahnhofs Wesseling zu den Hauptaufgaben der Sanierung.
- Chemie(kompetenz)stadt
Als stadtbildprägendes Merkmal Wesseling soll die chemische Industrie nicht nur konzeptionell, sondern auch stadträumlich besser integriert werden. Diese Zielsetzung soll durch Image- und Markenbildung (Chemie als identitätsstiftender Teil der Stadt) und insbesondere durch die städtebauliche Integration der Chemie in die Innenstadt, die Inszenierung der Industriekulissen und durch die Verbesserung der stadträumlichen Nahtstellen zwischen städtischer Siedlung und den industriellen Werksgeländen erreicht werden.
Das :chemtech ist als wesentlicher städtebaulicher Entwicklungsimpuls und Ankerpunkt integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes :innenstadtperspektive wesseling und der städtebaulichen Sanierung.

Aufbauend auf den vorgenannten Leitzielen sind als wesentliche Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ zu benennen:

- Aktivierung, Aufwertung und qualitätvolle Neugestaltung des Rheinufers in seinen verschiedenen charakteristischen Abschnitten (Landschaft/ Park/ Stadt/ Wohnen/ Industrie am Fluss) sowie Gestaltungs- und Nutzungsvorschläge für einzelne Schwerpunktbereiche am Rhein
- Aufwertung und Gestaltung der Zugänge aus der Innenstadt zum Rheinufer als Ankerpunkte der Qualifizierung der öffentlichen Stadt- und Landschaftsräume
- Schaffung eines hochwertigen Identifikationspunktes und Entwicklungsimpulses in zentraler Lage am Rheinufer mit dem geplanten :chemtech
- Verknüpfung der Innenstadtbereiche miteinander und mit dem Rheinufer sowie Reduzierung der trennenden Wirkung der Verkehrsbänder durch geeignete bauliche, verkehrstechnische und gestalterische Maßnahmen mit Schwerpunkt im Bereich des Bahnhofs/ der Fußgängerzone
- Modellhafte Aktivierung und Aufwertung von Innenstadtf lächen durch städtebauliche Impulsinterventionen wie das Konzept der Stadtplätze oder das :chemtech
- Funktionale und gestalterische Integration der innerstädtischen Brachflächen und Umgestaltung von innerstädtischen Verkehrsflächen (Bahnhofsbereich, Stadtband, Fußgängerzone)
- Stärkung und Aufwertung der Innenstadt zum zentralen Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling durch gestalterische und umsetzungsorientierte Maßnahmen im öffentlichen Raum und definierten Impulsbereichen
- Aufwertung der stadträumlichen Nahtstellen zwischen dem Siedlungsbereich und den direkt anschließenden Werksgeländen im Norden und Süden, insbesondere am Rheinufer
- Städtebauliche Integration und Inszenierung der stadtbildprägenden Industriekulissen

Die zur Umsetzung der Sanierungsziele notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich auf den Kernbereich der Innenstadt und des Rheinufers; die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ wird deshalb auf dieses Gebiet begrenzt (vgl. Kapitel 1.2 und Übersichtsplan).

Die Ableitung und Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele erfolgt u.a. mit der Durchführung von Wettbewerbsverfahren für das Rheinufer (städtebaulich- freiraumplanerischer Wettbewerb) und das :chemtech (Architekturwettbewerb) sowie durch vertiefende Untersuchungen zentraler Fragestellungen (z.B. Bahnhofsbereich, Machbarkeitsstudie für das :chemtech).

Auf der Grundlage dieser Maßnahmenvorschläge werden Prioritäten und Schwerpunkte für die Realisierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen festgelegt sowie eine erste Kostenschätzung erstellt, die in die gemäß § 149 BauGB aufzustellende Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Sanierung einfließen.

2. Lösung

Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens (§ 142 (4) BauGB)

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung ist zu entscheiden, ob die Sanierung nach dem „klassischen Verfahren“ (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152- 156 a BauGB) oder nach dem „vereinfachten Verfahren“ gemäß

§ 142 (4) BauGB (Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152- 156 a BauGB) durchzuführen, falls die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB teilweise oder insgesamt verzichtet werden kann.

Die Stadt Wesseling beabsichtigt, die Sanierungsmaßnahme „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB durchzuführen, da die Anwendungsvoraussetzungen des § 142 (4) BauGB erfüllt sind.

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens entspricht dem Gebot der Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit.

In Anbetracht der in Wesseling vorliegenden Sach- und Rechtslage sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152- 156 a BauGB (u.a. Kaufpreisprüfung, Ausgleichs- und Schadensbetragsrecht, Umlegungsrecht) für die Erreichung der Sanierungsziele und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich; die zweckmäßige und zügige Durchführung der Sanierung wird durch den Verzicht auf die Vorschriften der §§ 152- 156 a BauGB voraussichtlich nicht erschwert.

Ebenso kann auf die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben/ Rechtsvorgänge) insgesamt verzichtet werden, da deren Anwendung in Anbetracht der in Wesseling vorliegenden Sach- und Rechtslage für das Erreichen der Sanierungsziele innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ nicht erforderlich ist.

Durch die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 (4) BauGB und den Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB entfallen alle diejenigen, im „klassischen Sanierungsverfahren“ als Belastung und Einschränkung der Grundstückseigentümer angesehenen Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Hervorzuheben ist, dass durch diese Form der Verfahrensdurchführung insbesondere die aufwändige Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen für jedes Grundstück, die Eintragung eines Sanierungsvermerks für jedes Grundstück in das Grundbuch sowie die Genehmigungspflicht für alle baulichen und grundstücksrechtlichen Veränderungen innerhalb des Sanierungsgebietes entfallen.

In Anbetracht der in Wesseling vorliegenden Situation der vorhandenen Bebauung sowie der bestehenden und unberührt bleibenden Nutzungsverhältnisse sind keine relevanten sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus vorgenannten Gründen die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB, mit Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB insgesamt, zur Erreichung der Sanierungsziele als zweckmäßig und sachgerecht zu bewerten ist.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 Sanierungskosten/ Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ werden anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB dargestellt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist durch die Stadt Wesseling nach dem Stand der Planung aufzustellen; die Übersicht ist mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen und dieser, als höhere Verwaltungsbehörde/ Bewilligungsbehörde für die Städtebauförderung, vorzulegen.

Nach derzeitigem Stand der Planung wird eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet, die kontinuierlich entsprechend dem Planungsstand fortgeschrieben werden soll. Zu diesem Zweck werden die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen durch Wettbewerbsverfahren und Machbarkeitsstudien im Hinblick auf ihren Finanzierungsbedarf und die erforderlichen Planungs-/ Realisierungsschritte weiter untersucht und schrittweise konkretisiert.

Die Stadt Wesseling hat sich mit dem Projektvorschlag :innenstadtperspektive wesseling als Regionale 2010- Projekt beworben.

Der Projektvorschlag :innenstadtperspektive ist im Arbeitsbereich :stadt der Regionale 2010 mit dem Projektstatus B gelistet; vorgesehen ist, die :innenstadtperspektive als städtebauliches Schwerpunktprojekt des Rhein- Erft- Kreises im Sinne eines modellhaften Gesamtkonzeptes für die Wesselingener Innenstadt zu entwickeln.

Der Projektansatz :chemtech ist Teil des Projektvorschlages :gärten der technik (Projektstatus B) und integraler Bestandteil der :innenstadtperspektive wesseling.

Der Projektvorschlag :innenstadtperspektive wesseling soll durch die vorgenannten Wettbewerbsverfahren und Machbarkeitsuntersuchungen weitergeführt werden; Ziel ist die Qualifizierung als Regionale 2010- Projekt mit dem Projektstatus A spätestens im Frühjahr 2007.

Die Stadt Wesseling hat einen Antrag auf Bewilligung von Städtebaufördermitteln für das Jahr 2006 in Höhe von 150.000 € für den Projektvorschlag :innenstadtperspektive eingereicht. Nach derzeitigem Sachstand ist eine Zuwendung in Höhe von 120.000 € zu erwarten; die notwendigen Eigenmittel sind in den Haushalt 2006 eingestellt (Haushaltsstelle 1.610.6210 - Regionale 2010 Projektqualifizierung).

Die Stadt Wesseling beabsichtigt, auch für die Jahre 2007- 2010 Anträge auf Bewilligung von Städtebaufördermitteln für den Projektvorschlag :innenstadtperspektive wesseling einzureichen.

Da es sich bei der Städtebauförderung um eine Aufgabe von großer wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedeutung handelt, beteiligt sich der Bund an dieser Aufgabe und stellt den Ländern unter bestimmten rechtlichen Voraussetzungen zusätzliche Finanzhilfen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch zur Verfügung (besonderes Städtebaurecht gemäß Kapitel 2, §§ 136 ff BauGB).

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ nach dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff BauGB) werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Optimierung der Fördermöglichkeiten des Projektvorschlages :innenstadtperspektive wesseling aus Mitteln der Städtebauförderung (Bundes-/ Landesmittel) geschaffen.

4.2 Auswirkungen auf die Eigentumssituation im Sanierungsgebiet

Durch die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 (4) BauGB und den Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB entfallen alle diejenigen, im „klassischen Sanierungsverfahren“ als Belastung und Einschränkung der Grundstückseigentümer angesehenen Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (vgl. Kapitel 2).

Hervorzuheben ist, dass im vereinfachten Sanierungsverfahren die von den Grundstückseigentümern als restriktiv und finanziell nachteilig empfundenen Regelungen des Umlegungsrechts, des Ausgleichs- und Entschädigungsbetragsrechts (Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen/ Erhebung von Ausgleichsbeträgen für jedes Grundstück) und der Kaufpreisprüfung (bei Grunderwerb/ -verkauf) innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ entfallen.

In Anbetracht der in Wesseling vorliegenden Situation der vorhandenen Bebauung sowie der bestehenden und unberührt bleibenden Nutzungsverhältnisse sind keine relevanten sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling- Innenstadt/ Rheinufer“ zu erwarten.

Wie in Kapitel 1.1 dargestellt, liegen auf Grund der Sanierungsziele die Schwerpunkte der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ im Wesentlichen auf der nachhaltigen Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Stadträume der Innenstadt und des Rheinufers.

In Anbetracht dessen ist das Ausmaß der sanierungsrechtlichen Betroffenheit privater und grundstücksbezogener Belange der Grundstücks- und Hauseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“, soweit überhaupt feststellbar, als äußerst gering einzuschätzen.

Zentrales Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die nachhaltige Attraktivierung und Stärkung des öffentlichen Stadtraumes der Innenstadt und des Rheinufers für alle Bürgerinnen und Bürger Wesselings; insofern ist im Wesentlichen eine sanierungsbedingte Betroffenheit der privaten Eigentümer, Mieter und Pächter innerhalb des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ als Anlieger/ Anwohner und Nutzer/ Besucher der Innenstadt und des Rheinufers gegeben.

Vor diesem Hintergrund wird im Zuge der weiteren Planung zu prüfen sein, inwiefern Regelungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ nach dem vereinfachten Verfahren im jeweiligen Einzelfall Anwendung finden.

Wie bereits in Kapitel 1.2 dargestellt, soll im Sinne der bürgernahen Information und Beteiligung die Sanierung gemäß § 137 BauGB möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Beteiligten innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ erörtert werden.

Anlage:

Übersichtsplan zur Darstellung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
„Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“ - der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung