**ANLAGE** _____

**zu TO.-Pkt.** _____

**Gemeinde Eitorf**
**DER BÜRGERMEISTER**

interne Nummer **XII/0770/V**

Eitorf, den 11.08.2008

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Friedhelm Weber

_____ i.V. _____

Bürgermeister Erster Beigeordneter

# VORLAGE
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

| | |
|---|---|
| Ausschuss für Planung und Verkehr | 03.09.2008 |
| Rat der Gemeinde Eitorf | 15.09.2008 |

**Tagesordnungspunkt:**

Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Eitorf - Sprung an die Sieg" gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch

**Beschlussvorschlag:**

Der APV empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen:

1. Das Sanierungsgebiet „Eitorf – Sprung an die Sieg“ wird als Satzung gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Anlage 1 in Verbindung mit dem in Anlage 2 dargestellten Lageplan förmlich festgelegt.
2. Die Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Eitorf – Sprung an die Sieg“ wird auf 15 Jahre festgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ab dem Haushaltsjahr 2009 entsprechende Ansätze für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Eitorf – Sprung an die Sieg“ einzustellen.

**Begründung:**

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 05.03.2008 unter anderem beschlossen:

*„Der Rat der Gemeinde Eitorf billigt die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB – mit der Bezeichnung: „Eitorf – Sprung an die Sieg“ gemäß §§ 136 ff. BauGB und beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen gemäß § 137 BauGB.*
*Das für den städtebaulichen Wettbewerb zum Regionale 2010 Teilprojekt „Eitorf – Sprung an die Sieg“ vorgesehene Gebiet wird – wie aus der Anlage 1 zur Niederschrift zur Sitzung des APV vom 27.02.2008 ersichtlich und in der hierzu erstellten Vorlage erläutert – mit Teilbereich I (Kernzone) und Teilbereich II (Randzone) festgelegt, wobei lediglich für die Kernzone Gegenstand eines förmlichen Sanierungsverfahrens wird.“*

Nach der amtlichen Bekanntmachung vom 07.03.2008 wurde der Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Eitorf – Sprung an die Sieg“ in der Zeit vom 14.04. bis 09.05.2008 öffentlich im Bauamt der Gemeinde Eitorf ausgelegt. Anregungen und Bedenken, die eine Veränderung des Plangebietes zum Inhalt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Für die Kernzone soll nunmehr das vorbereitende Sanierungsverfahren eingeleitet werden, welches in einen Sanierungsbeschluss mündet. Die Bürgerschaft ist zu einer Bürgerwerkstatt am 25. August 2008 ins Bürgerzentrum der Gemeinde Eitorf, Bahnhofstr. 19 eingeladen. Eigentümer, Interessenvertreter und ähnliche Akteure aus der Kernzone werden in einem „Runden Tisch“ am 01. September 2008 eigenständig beteiligt. Über das Ergebnis beider Veranstaltungen wird voraussichtlich in der Planungsausschusssitzung berichtet werden.

## Begründung der Sanierungsmaßnahme

Nach § 141 BauGB hat die Gemeinde Eitorf vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die sog.“ vorbereitenden Untersuchungen“ selbst durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen, ebenso wie über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Möglichkeit der Planungen und Durchführung der Sanierung. Inhalt der vorbereitenden Untersuchung sind somit:

- Der Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- die Begründung der Sanierungsmaßnahme,
- der Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes,
- die Formulierung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
- die städtebauliche Rahmenplanung zur Benennung zentraler Handlungsfelder,
- die Bürgerbeteiligung.

## I. Städtebauliche Missstände

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Missstände in sog. Substanzmängel und Funktionsmängel unterschieden.

### a) Substanzmängel

liegen vor allem im Folgenden begründet:

- Probleme in der Zugänglichkeit und in der Erreichbarkeit zentraler innerstädtischen Flächen.

  *Dies betrifft insbesondere die Grundstücke auf der Nordseite der Bahnhofstraße zwischen der Kreuzung Kurscheidt´s Eck und dem Bahnübergang Spinnerweg bis zur Bahnlinie, aber auch die Schulgasse sowie den gemeindlichen Bauhof und die Feuerwehr. Gerade in diesem Bereich liegen Substanzmängel durch veraltete und Hinterhof-Bebauungen vor. Durch entsprechende Umbaumaßnahmen bzw. Veränderung der Schulgasse und eine stichartigen Öffnung zwischen dieser Schulgasse und der Bahnhofstraße kann die Zugänglichkeit der Flächen und die Anbindung des Bahnhofs an das Geschäftszentrum verbessert werden.*

- Ein weiterer Substanzmangel liegt in den ungenutzten und entsprechend der zentralen Lage und Funktion mindergenutzten, teilweise brachgefallenen bebauten und unbebauten Flächen auf der Nordseite des Eitorfer Bahnhofs.

  *Insbesondere durch den Rückbau der Bahngleise ergeben sich zwischen dem heutigen Bahnkörper und der Straße „Am Eichelkamp“ große ungenutzte, teilweise verwilderte Brachflächen und veraltete Bausubstanz, die ehemals einer Lagerhaltung dienten.*
  *Durch entsprechende bauliche Nutzung sowie der Schaffung von Querverbindungen könnte eine fußläufige Achse Stadtzentrum – Bahnhof – Schulzentrum Sieg geschaffen werden, ohne die notwendige Verbesserung der Parkraumsituation zu beeinträchtigen. Hier könn-*

*ten integrative Konzepte die Mischformen „Parken / Wohnen / Handel“ miteinander verknüpfen.*

**b) Funktionsmängel**

Funktionsmängel ergeben sich zum einen aus Konflikten in der Zuordnung von ruhendem und fließenden Verkehr, zum anderen aus der ihrer Lage und dem Potenzial nicht angemessenen, derzeitigen Nutzungszuweisung bei den Flächen.

● In verkehrlicher Hinsicht äußert sich der Funktionsmangel in zum einen in der *Trennung der von den städtebaulichen Aufgaben her zusammen gehörenden Gebiete südlich und nördlich der Bahn durch die Bahnlinie in West-Ost Richtung und zum anderen in einem bestechenden verkehrlichen Gegensatz: Der bestehende Bahnübergang ist nicht in der Lage, diese Zäsur zu mindern, vielmehr verstärkt er sie und führt daher auch und gerade durch den Gegensatz zum hohen Verknüpfungspotenzial der 200 m südlich gelegenen L 333 an der Kreuzung „Kurscheidt´s Eck“ (Verknüpfung Bahnhofstraße, Brückenstraße, Poststraße) zu einem schweren verkehrlichen Funktionsmangel. Die Straße „Am Eichelkamp“ ist zumindest im westlichen Bereich aufgrund ihrer Ausgestaltung nicht in der Lage, das innerörtliche Verkehrsbedürfnis als nördliche Verbindung zwischen den Bahnübergängen Spinnerweg und Brückenstraße zu bewältigen. Infolgedessen erfüllt sie im westlichen Bereich auch nicht die Erschließungsanforderungen an das nördliche Bahnhofsvorfeld.*

● *Mehrere Flächen sind minder- oder lagebedingt fehlgenutzt, zum Teil auch nicht genutzt, obwohl durch die Entwicklung des Zentralorts unter anderem nach Norden hin sie in zentraler Lage bedeutende Funktionen aufnehmen könnten.*

Durch folgende Maßnahmen könnten die bestehenden Funktionsmängel behoben bzw. entschärft werden:

1. *Bau einer Bahnüberführung im Bereich der Brückenstraße auf der Ostseite des bisher bestehenden schienengleichen Bahnüberganges. Durch diese bauliche Maßnahme würde der sich insbesondere während der Hauptschließungszeiten der Bahnschranke ergebende Stauverkehr auf der nördlichen Brückenstraße (bis über die Kelterser Brücke hinaus) und auf dem südlichen Teil der Brückenstraße mit Verknüpfungs- und Bezugsstaupunkten bis in die Asbacher Straße vermeiden lassen. Der bestehende Funktionsmangel der Brückenstraße ließe sich damit nachhaltig beheben, indem ihre wichtige Nord-Süd-Verbindungsaufgabe (DTV 6.778 Kfz, 3.691 Fahrrad-Fußgängerbewegungen täglich gemäß Verkehrszählung von Mai 2005) wieder wahrgenommen werden kann.*

2. *Einrichtung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen von der im Bahnhofsbereich vorhandenen Fußgängerunterführung aus nach Norden als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Schul- und Sportzentrum/Freizeitbad/und Naherholungsbereich Siegaue. Derzeit wird diese Wegeverbindung über den Bahnübergang Brückenstraße (s.o.) und die nicht ausreichend ausgebaute Straße „Am Eichelkamp“, also über Umwege, zum Bahnhof geführt.*

3. Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten im Zentralort bzw. in unmittelbarer Zentralortnähe.

   Der Flächenkomplex auf der Nordseite des Bahnhofs zwischen Brückenstraße, Spinnerweg und am Eichelkamp bzw. teilweise nördlich über letztgenannte Straße hinaus bieten lagebedingt ein herausragendes, derzeit aber nicht genutztes Potenzial für die Aufnahme im Zentralort bzw. zentren- und bahnhofsnah notwendiger Funktionen wie
   - ruhender Verkehr und P + R –Anlagen
   - Handel- /Dienstleistung- /Büroflächen
   - Innenstadtnahes Wohnen mit Orientierung zum Freiraum an der Sieg
   - Übergang zum Frei- und Freizeitraum am Nordrand des Flächenkomplexes
   - Insgesamt Übergangs- und Verbindungsfunktion zwischen Flächen südlich und nördlich entlang des Eipbachs.

Ähnliche Nutzungsdefizite liegen im durch die Bahnlinie und die Schulgasse umgrenzten Flächenkomplex zwischen Brückenstraße und Bahnhof.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass diese Kernzone zwischen der Ortsmitte und der Sieg in städtebaulicher und räumlich funktionaler Hinsicht nicht den Anforderungen, die an eine langfristige tragfähige Entwicklung von Bauflächen gestellt werden, entspricht. Die Bedeutung der vorgenannten Missstände hemmen nicht nur die zukunftsfähige Entwicklung dieses Gebietes, sondern darüber hinaus auch der gesamten Gemeinde Eitorf und ihres überörtlichen Verflechtungsbereichs. Es besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen dem tatsächlichen und der potentiellen funktionalen Leistungsfähigkeit der städtebaulichen Ausprägung im inneren Bereich des Ortskerns der Gemeinde Eitorf.

Die im Rahmen der Vorbereitung der Sanierungssatzung getroffenen Untersuchungen sind in
- dem Projektpapier „Eitorf-Sprung an die Sieg“ der Verwaltung (Stand: 27.03.2008)
- dem Ergebnisprotokoll der Expertenwerkstatt vom 10.04. 2008

zusammenfassend festgehalten und bestätigen die städtebaulichen Missstände.
Diese Materialien sind den Fraktionen im Vorlauf zu dieser Vorlage zu Verfügung gestellt worden.

## II. Ziele und Zwecke

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Eitorf – Sprung an die Sieg“ muss bezogen auf die allgemeinen Ziele der Sanierung inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Die Bestimmungen der Ziele und Zwecke der Sanierung bestimmen sich nach § 140 BauGB und sind im Einzelnen durch Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierungen zu bestimmen.

Schon jetzt bestimmbar ist, dass die zukunftsfähige und dauerhafte Tragfähigkeit des Ortszentrums der Gemeinde Eitorf sowohl in räumlicher als auch in funktioneller verkehrlicher Hinsicht als Ziel aller Maßnahmen anzusehen ist.

Im Vordergrund stehen hier insbesondere:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion Eitorf´s, unter anderem auch mit der Einbindung und Aufwertung der gemeindlichen kulturellen und öffentlichen Einrichtungen, wie Theater am Park, Hermann-Weber-Bad und Siegtal-Gymnasium Eitorf.

- Stärkung des Einzelhandels zur Sicherung des Nahverkehrsstandortes und zur Stabilisierung und Sicherung als Mittelzentrum.

- Die Neuordnung der problematischen Verkehrsbereiche, wie Kreuzung Kurscheidt´s Eck, Bahnüberführung Brückenstraße, Straße „Am Eichelkamp“, Bahnübergang Spinnerweg.

- Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit durch Verbindungsachsen zwischen Ortszentrum, Bahn und Sieg sowie mittels Durchlässigkeit der Flächen auf der Nordseite der Bahnhofstraße.

- Qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion in unmittelbarer Zentrumsnähe.

- Die Sicherung des Arbeitsstandortes Eitorf für Handel, Gewerbe und Dienstleistung.

- Die gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes (Park).

- Die ökologische und freiraumplanerische Inwertsetzung sowie der Verknüpfung von Stadt- und Landschaftsraum und der Einbindung des ehemaligen Weinbaustandortes nördlich der Kelterser Brücke.

## III. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Bereich der Kernzonen 1 und 2 wurden durch öffentliche Auslage bereits in der Zeit vom 14.04. bis 09.05.2008 der Bevölkerung offengelegt. Die Abgrenzung ergibt sich aus der planerischen Darstellung.

Das Gesamtgebiet wird im westlichen Bereich durch das Schoeller Gelände, im südlichen Bereich durch die Bahnhofstraße, Markt und Siegstraße; im östlichen Bereich Siegdamm von der Siegstraße in Richtung Gemeinschaftshauptschule und auf der Nordseite durch die Sieg begrenzt.

Die Kernzone 1 wird begrenzt westlich durch den Bahnübergang Spinnerweg und die Hardtstraße, südlich durch die Bahnhofstraße bis zur Kreuzung Kurscheidt´s Eck und nördlich durch die Brückenstraße (aufgeweitet im Bereich der Gemeinschaftsgrundschule und Hauptschule) und im östlichen Bereich durch die Sieg. Die Abgrenzung ergibt sich aus der **Anlage.**

## IV. Beurteilung der Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfasst die Ordnungsmaßnahmen, die gemäß § 147 BauGB Aufgabe der Gemeinde sind sowie die bauausführenden Maßnahmen, deren Durchführung gemäß § 148 BauGB grundsätzlich den Eigentümern überlassen ist. Zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung können im aktuellen Bearbeitungsstadium unterschiedliche Kriterien herangezogen werden:

- Die vorliegenden Beurteilungsgrundlagen ergeben keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung.

- Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Landesplanung (Regionalplan) sowie dem Flächennutzungsplan.

- Die überschlägige Ermittlung der Kosten der Sanierung erfolgt über die Kosten- und Finanzübersicht. Derzeit ist noch kein abschließender Nachweis der Finanzierbarkeit zu führen. Verlässliche Aussagen über Bereitstellung von kommunalen Mitteln gehen nur einher mit der öffentlichen Förderung und sind im jeweiligen Haushaltsjahr und dem Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung möglich. Die Sanierungsmaßnahmen für die Gemeinde Eitorf beschränkt sich auf den Nachweis der Finanzierbarkeit des kommunalen Eigenanteils.

- Die voraussichtliche Dauer der Sanierung ist nach Umfang und Komplexität der städtebaulichen Situation zu bestimmen. Durch die Vielzahl an Einzeleigentümern und dem hohen Anspruch an die funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereichs der Kernzone 1 ist derzeit davon auszugehen, dass ab dem Jahr 2010 erste wichtige Sanierungsziele angestoßen und mit der Sanierung selbst bis zum Jahr 2020 abgeschlossen werden kann.

## V. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen

Wichtiger Bestandteil der Vorbereitungsphase der Sanierung sind die Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 137 BauGB muss den Sanierungsbetroffenen insbesondere den Eigentümern, Mieter, Pächtern und sonstigen Betroffenen auf der Grundlage des vorliegenden Beurteilungsmaterials die Beteiligung der Sanierung ermöglicht werden. Ent-sprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger.
Die Öffentlichkeit wurde bereits durch die öffentliche Auslage des Abgrenzungsgebietes in der Zeit vom 14.04. bis 09.05.2008 eingebunden.
Eine weitere Beteiligung ergibt sich durch die Bürgerwerkstatt am 25.08.2008 und die Information aller Betroffenen und Akteure am 01.09.2008.

## VI. Sanierungsverfahren

a) Durchführung des vereinfachten Verfahrens

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass zur Behebung städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB) grundsätzlich die Anwendung des gesamten bodenrechtlichen Sanierungsinstrumentariums gerechtfertigt ist. Dies bedeutet im Wesentlichen, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen von den Grundstückseigentümern erhebt sowie den Kaufpreis auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränkt, um die Preisentwicklung im Sanierungsgebiet zu beruhigen. Je nach städtebaulicher Situation und gemeindliche Sanierungsziele kann jedoch eine Verpflichtung in der Gemeinde bestehen, das sog. vereinfachte Verfahren zu wählen, damit die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ausgeschlossen werden.

Entscheidendes Kriterium für die Verfahrenswahl – im Normalverfahren oder vereinfachtes Sanierungsverfahren – ist die voraussichtliche Bodenwertentwicklung. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind gemäß § 142 Abs. 4 BauGB immer dann auszuschließen, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen treten insbesondere dann ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich höherwertige Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonstige grundsätzliche Gebietsumstrukturierungen beabsichtigt.

In Eitorf sind jedoch aus folgenden Gründen keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Eitorf – Sprung an die Sieg“ zu erwarten.

- Die Behebung der städtebaulichen Missstände erfolgt überwiegend ohne eine grundsätzliche Änderung der Gebietsstruktur.
- Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen liegen zu großen Teilen in öffentlichem Bereich (Aufwertung des öffentlichen Raumes, Freiraumverknüpfung, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und ähnliches). Die dazu notwendigen Grundstücke liegen zu einem großen Teil im öffentlichen Eigentum (Bahneigentum / Eigentum der Gemeinde Eitorf).
- Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen durch Anreizförderung und hauptsächlich auf privater Basis erfolgen.

Damit kann auf die Anwendung der besonderen bodenrechtlich relevanten Sanierungsvorschriften und hier insbesondere auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen von Grundstückseigentümern verzichtet werden. Die Sanierungsmaßnahme „Eitorf – Sprung an die Sieg“ wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Unberührt bleiben auch im vereinfachten Verfahren die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde Eitorf für Grundstücke im Sanierungsgebiet sowie die Pflicht der Grundstückseigentümer, sich im Rahmen der entsprechenden allgemeinen Vorschriften an Erschliesungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes zu beteiligen.

b) Besondere Genehmigungspflichten

In der Sanierungssatzung wird darüber hinaus die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten gemäß § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Damit ist auch die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch für die entsprechenden Grundstücke im Sanierungsgebiet entbehrlich. Die Vorschriften über den gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Abs. 1 BauGB für alle Vorhaben im Sanierungsgebiet, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderungen oder Beseitigung von baulichen Anlagen

zum Inhalt haben, finden dagegen Anwendung. Die damit verbundenen besonderen Genehmigungspflichten sind unabdingbar für eine erfolgreiche Steuerung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

c) Kosten und Finanzierungsübersicht

Nach Abschluss des Qualifizierungsverfahrens im Rahmen der Regionale 2010 wird der Projektstatus A erwartet. Nach Vorlage dieser Einordnung ist beabsichtigt, einen Antrag auf Gewährung entsprechender Städtebauförderungsmittel, die im Rahmen einer EU-Co-finanzierung gewährt werden könnten, ab dem Jahr 2009 zu stellen. Mit der Qualifizierung und dem angestrebten Projekt Status A ist eine wesentliche Voraussetzung zur Erlangung von Städtebauförderungsmitteln gegeben.

Zur Zeit können noch keine detaillierten Aussagen zum voraussichtlichen Kostenrahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme gemacht werden. Dazu bedarf es des Abschlusses des Qualifizierungsverfahrens und des städtebaulichen Wettbewerbs.

**Anlage(n)**

1 Text Sanierungssatzung
2 Projektpapier der Verwaltung vom 27.03.2008*
3 Protokoll der Expertenwerkstatt vom 10.04.2008*

* = wurden den Fraktionen bereits übersandt