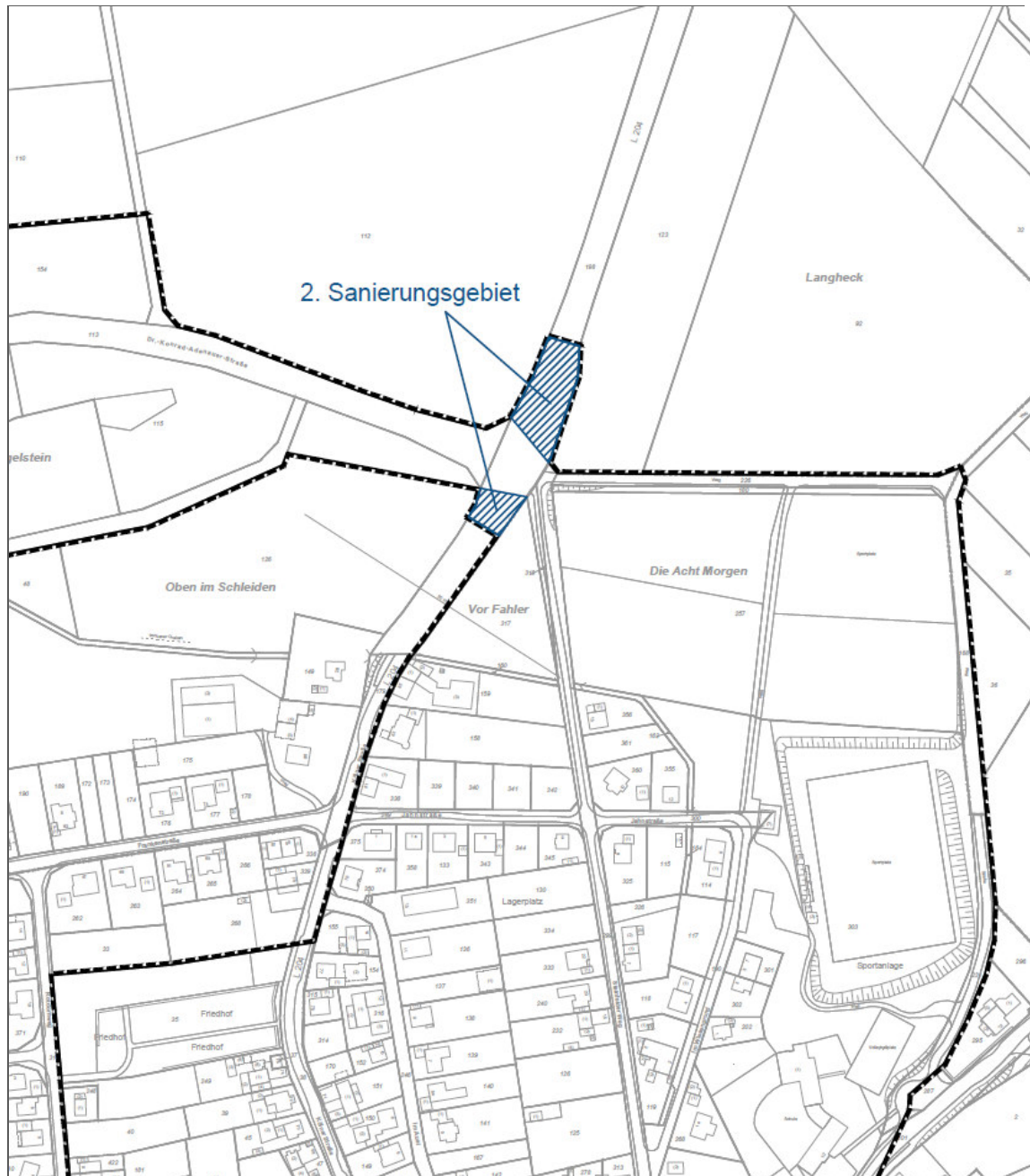


## 2. Städtebauliche Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung des 2. Sanierungsgebietes „Marmagen“, für den Bereich Ortseingang Nord im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB (Baugesetzbuch)



## Inhaltsverzeichnis

Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen;  
Begründung für die förmliche Festlegung

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Ausgangssituation .....	3
2.2	Städtebauliche Missstände.....	4
<b>3</b>	<b>Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Massnahme</b> .....	<b>5</b>
3.1	Leitbild .....	5
3.2	Entwicklungsziele .....	5
3.3	Nachteilige Auswirkungen .....	6
<b>4</b>	<b>Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 (1) BauGB</b> .....	<b>6</b>
4.1	Öffentliches Interesse.....	7
4.2	Einheitliche Vorbereitung .....	7
4.3	Zügige Durchführung.....	7
4.4	Abgrenzung des 2. Sanierungsbereiches.....	7
<b>5</b>	<b>Abgrenzung des Sanierungsbereiches</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten</b> .....	<b>8</b>
6.1	Vereinfachtes Sanierungsverfahren .....	8
6.2	Ausschluss der Genehmigungspflichten gem. §§ 144 – 145 BauGB .....	8
6.3	Weitere rechtliche Wirkungen.....	8
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB</b> .....	<b>9</b>

## Anlage

Abgrenzung des 2. Sanierungsgebietes Marmagen

## Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen; Begründung für die förmliche Festlegung

### **1 ANLASS DER PLANUNG**

Wie viele Kommunen im ländlichen Raum stehen die Gemeinden Blankenheim und Nettersheim vor den Herausforderungen des demographischen Wandels und sehen sich mit rückläufigen Bevölkerungszahlen und einer älter werdenden Bevölkerung gegenübergestellt. Im Zuge dieser Entwicklung drohen die Ortskerne ihre zentralen Funktionen zu verlieren und die Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere von Sozial- und Bildungseinrichtungen, stellt die Gemeinden vor immer größere Probleme. Die Sicherung der Daseinsvorsorge stellt für beide Gemeinden damit eine wesentliche Zukunftsaufgabe dar, um die Ortslagen als Wohn-, Lebens-, Arbeits- und Erholungsräume zu stärken und die Bevölkerung zu halten. Insbesondere im historischen Ortskern von Marmagen zeichnen sich zunehmend städtebauliche Missstände ab, die allein durch das Instrument der Bebauungsplanung, nicht zu beheben sind.

Vielmehr ist es erforderlich, ein abgestimmtes Gesamtkonzept für Marmagen zu erarbeiten und unterstützt durch Städtebaufördermittel zügig umzusetzen.

Für eine entsprechende Förderung durch das Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ ist eine räumliche Abgrenzung der Förderkulisse (z. B. als Sanierungsgebiet) unerlässliche Voraussetzung.

Die Gemeinde Nettersheim hat das Verfahren zur Aufstellung der Sanierungssatzung Marmagen mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB in Form des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes Blankenheim – Nettersheim (IEK) in der Sitzung des Rates vom 23.06. und 15.12.2015 eingeleitet.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (IEK) stützt sich im Wesentlichen auf eine Reihe von Untersuchungen vor Ort, Informationen aus der Bürgerschaft, Bürgerversammlungen sowie auf dem hierauf aufbauenden Interkommunalen Entwicklungskonzept Blankenheim – Nettersheim und hier besonders auf die Untersuchung des Vertiefungsbereiches Marmagen.

Die gewonnen Erkenntnisse belegen das Erfordernis einer städtebaulichen Sanierung und begründen die Festlegung des Sanierungsgebietes Marmagen.

### **2 BESTANDSAUFNAHME**

#### **2.1 Lage und Ausgangssituation**

Die Gemeinde Nettersheim mit rund 7.500 Einwohnern liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalens an der Grenze zu Rheinland-Pfalz im ländlichen Raum der Eifel.

Nettersheim kann auf eine lange Geschichte bis in die Römerzeit zurückblicken. Die Franken legten bereits im frühen Mittelalter den Grundstein für die heutigen Siedlungsstrukturen.

Seit der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 wurden wesentliche, bis dahin selbständige Ämter und Ortschaften in das Gemeindegebiet eingegliedert, sodass die Gemeinde Nettersheim heute auf einer Fläche von 94,35 km<sup>2</sup> 11 Ortsteile hat. Der zweitgrößte Ortsteil ist Marmagen mit knapp 1.600 Einwohnern.

Marmagen ist der westlichste Ortsteil der Gemeinde Nettersheim. Im Rahmen der Erarbeitung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes wurde zunächst der gesamte Ortsteil betrachtet. Wichtige Themenfelder wie Historie, Demographie oder Wirtschaft erfordern eine gesamträumliche Betrachtung, während der effektive Einsatz und die Bündelung von Ressourcen im Rahmen der Umsetzung eine räumliche Konzentration erforderlich machen.

Das so lokalisierte Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 47 Hektar und konzentriert sich auf den historischen Ortskern, die Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich des Schul- und Freizeitzentrums sowie auf den Verflechtungsraum mit bzw. zur Eifelhöhen-Klinik. Die Klinik besitzt als größter Arbeitgeber der Gemeinde und Ankerpunkt des interkommunalen Projektes „Eifel Vital“ einen hohen Stellenwert, nicht zuletzt für die zukünftige Entwicklung der Ortslage Marmagen.

## **2.2 Städtebauliche Missstände**

Das Planungsbüro MWM hat im Jahr 2015 ein Interkommunales Entwicklungskonzept Blankenheim – Nettersheim erarbeitet. Ein Vertiefungsbereich in diesem IEK ist der Ortskern Marmagen.

Dieses entspricht der in § 140 Nr. 4. BauGB geforderten städtebaulichen Planung, die Bestandteil der Vorbereitung der Sanierung ist. Im Interkommunalen Entwicklungskonzept und insbesondere im Vertiefungsbereich Ortsteil Marmagen, wird das Untersuchungsgebiet räumlich definiert und einer umfangreichen Mängel-Chancen-Analyse unterzogen. Im Ergebnis dieser Analyse werden zahlreiche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Diese lassen sich im Einzelnen wie folgt zusammenfassen:

- unklare Nutzungs- und Sanierungsperspektiven für öffentlich genutzte Einrichtungen, insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel (Grundschule, Jugendgemeinschaftshaus, Turnhalle)
- drohende Schwächung des Nahversorgungsbereiches entlang der Kölner Straße
- Gefährdung der historisch wertvollen Bausubstanz
- mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und unattraktive Straßen-/Platzanlagen (speziell für Fußgänger)
- eine nicht zeitgemäße Gestaltung und Ausstattung des zentral gelegenen und vielfältig genutzten Eifelplatzes
- eine unzureichende Erschließung bzw. schlechte Erreichbarkeit von vorhandenen Naherholungsräumen (v. a. Laurentiusgarten) und Einrichtungen der Daseinsvorsorge (u. a. öffentliche und gesundheitsorientierte Angebote der Eifelhöhen-Klinik)
- eine mangelhafte stadträumliche Vernetzung der zentralen Funktionsräume untereinander und eine schwierige Orientierung für Besucher

Die oben aufgeführten städtebaulichen Missstände begründen insgesamt die Notwendigkeit der Sanierung. Das Untersuchungsgebiet ist sowohl von Substanz- als auch von Funktionsschwäche gem. § 136 (2) BauGB betroffen.

### **3 BEABSICHTIGTE ZIELE UND ZWECKE DER MASSNAHME**

Das in einem breit angelegten Beteiligungsprozess erarbeitete und abgestimmte Interkommunale Entwicklungskonzept Blankenheim – Nettersheim mit dem Vertiefungsbereich Ortskern Marmagen skizziert eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung dieses Ortsteils. Ziel ist es, durch die entwickelten Maßnahmen den unterschiedlichen Funktions- und Strukturschwächen in Marmagen entgegenzuwirken und den Ortsteil als Versorgungs-, Kultur- und Wohnstandort zukunftsfähig zu gestalten.

Das Interkommunale Entwicklungskonzept baut dabei auf eine Reihe von Untersuchungen vor Ort, Gesprächen mit Schlüsselakteuren und Verwaltung, Informationen aus der Bürgerschaft sowie auf Ergebnissen aus Bürgerversammlungen und zweier interkommunal ausgerichteter Zukunftskonferenzen auf.

#### **3.1 Leitbild**

Aufgabe einer nachhaltigen Ortsentwicklung für Marmagen, im Sinne der interkommunalen Entwicklung ist es, die strategischen Ebenen miteinander zu verzahnen und die Zielsetzungen lokal möglichst gut zu verankern. Das heißt, es gilt das Handeln aller Akteure entsprechend auszurichten und mit möglichst effizientem Ressourceneinsatz eine Entwicklung zum gegenseitigen Nutzen (ob privater oder öffentlicher Akteur) in die Wege zu leiten. Im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes wurde unter Einbezug von Bürgerschaft und Multiplikatoren ein Leitbild formuliert, das die Entwicklungsperspektive für Marmagen auf den Punkt bringen soll:

*„Marmagen ist profiliertes und in der Region vernetztes Gesundheits- und Erholungsort, der für Bewohner wie für Patienten und Touristen gleichermaßen attraktive Angebote bereitstellt.*

*Durch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit und verbesserte städtebauliche Vernetzung von Eifelhöhen-Klinik und Ortskern profitieren beide Seiten.*

*Eine Neuausrichtung und Flexibilisierung vorhandener Bildungs-, Freizeit- Kultureinrichtungen in Abstimmung mit den anderen Ortslagen sorgt für eine nachhaltige Nutzung und schafft Mehrwert für die Bevölkerung.*

*Die regionaltypischen Besonderheiten und städtebaulichen Qualitäten des historischen Ortskerns sind herausgearbeitet und bilden den Rahmen für eine lebendige Mitte um Eifelplatz und Kölner Straße“*

#### **3.2 Entwicklungsziele**

Die Vielschichtigkeit der Problemlagen erfordert eine ganzheitliche Vorgehensweise, die Aspekte aus den Handlungsfeldern Bildungslandschaft, Wirtschaft, Tourismus und Freizeit sowie Natur und Landschaft, Ortskernsicherung/Nahversorgung, Sozia-

les/Gesellschaft/Identität, Gesundheit, Mobilität berücksichtigt und dabei insbesondere die Einbindung und Motivation Privater in den Blick nimmt.

Folgende konkrete Zielsetzungen werden für Marmagen mit dem Konzept verfolgt:

- Funktionsstärkung der Ortsmitte
- Weiterentwicklung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitlandschaft
- Sicherung der historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Ausbau des Gesundheitsclusters um Eifelhöhen-Klinik
- Funktionsverknüpfung Ortsmitte – Gesundheitszentrum
- Mobilität/Verknüpfung der Ortskernbereiche

Diese Entwicklungsziele wurden auf Basis der Ergebnisse der allgemeinen Bestandsanalysen, dem Stärken- und Schwächen-Profil des Untersuchungsraums, der vertieften Betrachtung einzelner Handlungsräume, auf Grundlage begleitender Konzepte und der Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vertiefungsbereich Ortskern Marmagen entwickelt.

Die konkreten Maßnahmen sind im Einzelnen dem Interkommunalen Entwicklungskonzept Blankenheim – Nettersheim, Teil C: Vertiefungsbereich Ortskern Marmagen, Kapitel 5 zu entnehmen.

### **3.3 Nachteilige Auswirkungen**

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Als typische nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können beispielsweise veränderte Grundstückszuschnitte, Mehrbelastungen durch Mieterhöhung, Verlust des Arbeitsplatzes oder eine negative Veränderung des Kundenstamms bei Betrieben auftreten. Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und sich das Hauptaugenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes richtet, viele Maßnahmen im Bereich des öffentlicher Raumes stattfinden und Betriebsverlagerungen und Modernisierungen lediglich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel 6). Somit kann auch von der Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

## **4 VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE FÖRMLICHE FESTLEGUNG GEM. § 136 (1) BAUGB**

Neben den in Kapitel 1.2 aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet sind für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Diese sind gemäß § 136 (1) BauGB das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses sowie die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

#### **4.1 Öffentliches Interesse**

Das öffentliche Interesse ist dadurch begründet, dass die Sanierung nicht nur den Interessen der dort ansässigen privaten Eigentümer und Gewerbetreibenden dient, sondern in erster Linie der gesamten Bevölkerung zugutekommen wird.

Im historischen Ortskern von Marmagen konzentriert sich insbesondere das gesellschaftliche, wirtschaftliche und kulturelle Leben. Hier finden sich neben Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk auch kirchliche sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

Entwicklungsziel ist es daher, Marmagen als wichtigen Ankerpunkt der Daseinsvorsorge, auch für die übrigen Ortsteile von Nettersheim, handlungsfähig zu machen und eine weitere Vitalisierung des Ortskerns zu erreichen.

Das öffentliche Interesse ist aus den oben genannten Aspekten hinreichend begründet.

#### **4.2 Einheitliche Vorbereitung**

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist ebenfalls gewährleistet. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets Marmagen sind im Rahmen des IEK in einem kooperativen Prozess gemeinsam und aufeinander abgestimmt entwickelt worden. Gleichzeitig beziehen sich alle Maßnahmen gleichermaßen auf das Leitbild und die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und ergeben auf diese Weise ein einheitliches Gesamtkonzept für den Vertiefungsbereich Ortskern Marmagen.

#### **4.3 Zügige Durchführung**

Die Maßnahmen im zweiten Sanierungsgebiet betreffen den öffentlichen Raum im Bereich Ortseingang Nord. Durch die bereits in Planung befindliche Maßnahmen und der gleichzeitig gesicherten Finanzierung steht der zügigen Durchführung der Maßnahmen nichts entgegen.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Bewilligung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Kleine Städte und Gemeinden entscheidende Voraussetzung für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen und damit für die zügige Durchführung ist.

#### **4.4 Abgrenzung des 2. Sanierungsbereiches**

Im Rahmen der fortschreitenden Planungen im Bereich Ortseingang Nord hat sich ergeben, dass zur Durchführung der geplanten Maßnahmen in diesem Bereich das Sanierungsgebiet nicht den gesamten Raum für die geplanten Maßnahmen umfasst. Daher ist ein zweiter Sanierungsbereich festzulegen. Die Abgrenzung des Gebietes, in dem die Voruntersuchungen durchgeführt wurden, soll auch als Abgrenzung für das zukünftige 2. Sanierungsgebiet übernommen werden. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem der Satzung beigefügten Lageplan.

## **5 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSBEREICHES**

Das Sanierungsgebiet ist eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung des Gebietes, in dem die Voruntersuchungen durchgeführt wurden, soll auch als Abgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet übernommen werden. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:5.000, der Bestandteil der Sanierungssatzung Marmagen ist.

## **6 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS; GENEHMIGUNGSPFLICHTEN**

### **6.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren**

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsverfahren: das vereinfachte Verfahren und das umfassende Verfahren. Die Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens stellt jedoch keine Ermessensentscheidung der Gemeinde dar. Es ist vielmehr dasjenige Verfahren anzuwenden, welches sich für den konkreten Einzelfall eignet. Das umfassende Verfahren ist nicht anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor, sodass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens empfohlen wird. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften gemäß § 152 bis § 156 sind somit auszuschließen. Für die Wahl des vereinfachten Verfahrens sind im Einzelnen folgende Gründe anzuführen:

- großes Sanierungsgebiet mit gestreuten Missständen
- der historisch gewachsene Grundriss des Ortskerns mit bau- und ortsgeschichtlich wertvoller Bausubstanz soll keiner erheblichen Gebietsumgestaltung weichen
- Hauptaugenmerk auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes
- viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum
- wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten
- kein umfangreicher Grunderwerb zum limitierten Preis nach § 153 (3) BauGB notwendig.

### **6.2 Ausschluss der Genehmigungspflichten gem. §§ 144 – 145 BauGB**

Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren steht es der Gemeinde frei, ob die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB und § 145 BauGB Anwendung finden. Es wird von dem Ausschluss der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht Gebrauch gemacht.

### **6.3 Weitere rechtliche Wirkungen**

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Marmagen weitere Vorschriften zur Anwendung kommen. Dies sind im Einzelnen:

- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen gemäß §§ 182 - 186 BauGB



- Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen gemäß § 88 BauGB
- Zurückstellung von Baugesuchen nach § 141 (4) i.V.m. § 15 BauGB vom Beschluss
- der vorbereitenden Untersuchungen bis zum Satzungsbeschluss
- Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleichs gemäß § 181 BauGB
- Erhebung von Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, sodass die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nicht möglich ist. Die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, Enteignungen sowie die Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleiches sind für das Sanierungsgebiet Innenstadt zwar grundsätzlich möglich, aber nicht vorgesehen.

## **7 KOSTEN UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT GEM. § 149 BAUGB**

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet nach dem Stand der Planung darzulegen. Die Kosten der gesamten Maßnahmen im Sanierungsgebiet Marmagen belaufen sich über den Zeitraum von 2016 bis 2023 entsprechend der vorliegenden Kostenermittlung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes Blankenheim/Nettersheim (IEK) auf rund 3,7 Mio. €. Von diesem Betrag sind rund 3,52 Mio. € als zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Zur Finanzierung der Maßnahme ist im Ansatz ein Eigenanteil der Gemeinde Nettersheim von 1,76 Mio. €, Eigenanteile Dritter in Höhe von rund 185 Tsd. € und geplante Fördermittel in Höhe von rund 1,76 Mio. € vorgesehen.

Nettersheim, 12.12.2017

Eifelgemeinde Nettersheim

gez. Pracht

Wilfried Pracht, Bürgermeister

Anlage

Abgrenzung des 2. Sanierungsgebietes Marmagen