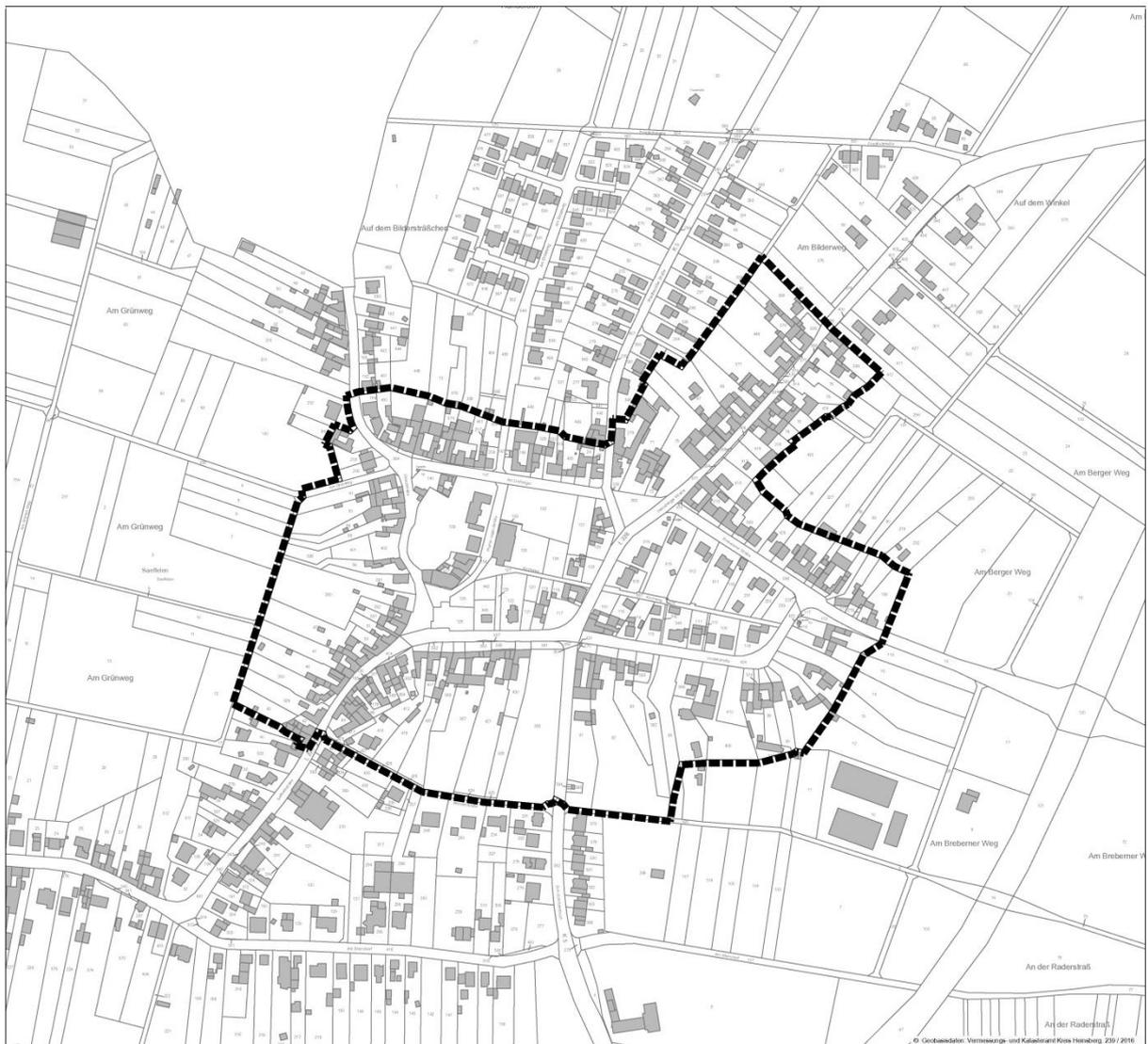


Städtebauliche Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Saeffelen“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB (Baugesetzbuch)

Begründung

der förmlichen Festlegung einschließlich Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen



Interkommunales Entwicklungskonzept „Die Westzipfelregion“

Gemeinde Selfkant | Städtebauliche Sanierungssatzung Ortskern Saeffelen

Inhalt

1	Anlass der Planung	3
2	Bestandsaufnahme	4
2.1	Lage und Ausgangssituation	4
2.2	Städtebauliche Missstände	4
3	Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahme	5
3.1	Entwicklungsstrategie	5
3.2	Zielsetzungen und Maßnahmen	7
3.3	Nachteilige Auswirkungen	8
4	Beteiligung und Mitwirkung gem. § 137 und § 139 BauGB	9
4.1	Beteiligung Betroffener gem. § 137 BauGB	9
5	Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 (1) BauGB	9
5.1	Öffentliches Interesse	9
5.2	Einheitliche Vorbereitung	10
5.3	Zügige Durchführung	11
6	Abgrenzung des Sanierungsbereiches	11
7	Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten	11
7.1	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	11
7.2	Ausschuss der Genehmigungspflichten gem. §§ 144 - 145 BauGB	12
7.3	Weitere rechtliche Wirkungen	12
8	Kosten und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB	13
9	Fazit	13

Anhang: Beschlüsse, Beteiligungen, Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

1 Anlass der Planung

Die Städte und Gemeinden des ländlichen Raums stehen vor großen Herausforderungen. Insbesondere kleinere Kommunen sind von den Auswirkungen des demographischen Wandels betroffen. Die Gemeinde Selfkant als Teil der sog. Westzipfelregion ist ebenfalls mit dem gesellschaftlichen Alterungsprozess konfrontiert. Die Abwanderung aus und die Alterung der Bevölkerung in den Ortskernen erschweren es zunehmend, die Daseinsvorsorge aufrecht zu erhalten.

Ein fortschreitender Funktions- und Attraktivitätsverlust der zentralen Ortslagen (als Versorgungs-, Arbeits-, Kultur- und Bildungsstandorte) zeichnet sich ab. Insbesondere in den beiden Ortskernen der Gemeindeteile Höngen und Saeffelen entwickeln sich zunehmend städtebauliche Missstände, welche durch einfache städtebauliche Instrumentarien, wie z. B. Bebauungspläne, nicht zu beheben sind.

Vielmehr ist es erforderlich ein abgestimmtes Gesamtkonzept für die beiden Ortskerne von Höngen und Saeffelen zu erarbeiten und unterstützt durch Städtebaufördermittel zügig umzusetzen.

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

Die Gemeinde Selfkant hat das Verfahren zur Aufstellung der Sanierungssatzung Ortskern Saeffelen mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB in der Sitzung des Rates vom 28.04.2015 eingeleitet. Der Beschluss zur Aufstellung der Sanierungssatzung Ortskern wurde am 14.12.2016 im Rat gefasst. Das Untersuchungsgebiet wurde in der Bekanntmachung eindeutig dargestellt, auf die Auskunftspflicht und Mitwirkungspflichten wurde hingewiesen.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen stützt sich im Wesentlichen auf Informationen aus der Bürgerschaft sowie auf das Interkommunale Entwicklungskonzept (IEK) „Die Westzipfelregion“.

Die gewonnenen Erkenntnisse belegen das Erfordernis einer städtebaulichen Sanierung und begründen die Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Saeffelen.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Lage und Ausgangssituation

Die Gemeinde Selfkant bildet zusammen mit den Gemeinden Gangelt und Waldfeucht sowie der Stadt Heinsberg die „Westzipfelregion“. Die Gemeinde Selfkant ist dem Kreis Heinsberg zugeordnet, dem westlichsten Landkreis der Bundesrepublik und ist gleichzeitig die westlichste deutsche Gemeinde. Die Region ist von einem niederländischen Städtering mit rund 500.000 Einwohnern umgeben, zu dem in direkter Grenzlage die Zentren Sittard-Geelen, Brunssum / Hoensbroek und Echt-Susteren zählen.¹

Die Gemeinde Selfkant mit insgesamt 16 Ortsteilen erstreckt sich auf einer Fläche von insgesamt 42,09 km² und hat etwa 10.500 Einwohner.² Die Bevölkerungsdichte beträgt damit rund 250 Einwohner pro km². Der einwohnerstärkste Ortsteil ist Tüddern mit rund 2.350 Einwohnern.³

Landesplanerisch ist Selfkant als Grundzentren im ländlichen Raum klassifiziert.

In der Gemeinde Selfkant existiert kein historisch gewachsener Hauptort mit dem Namen Selfkant. Zentrale Funktionen übernimmt der Ortsteil Tüddern, der zugleich einziger ASB der Gemeinde ist. Insgesamt zwei GIB sind im Regionalplan verzeichnet. Das Gewerbegebiet Selfkant, das sich zwischen Tüddern und dem Nachbarort Millen befindet und das Gewerbegebiet Herkenrather Höhe, das Reserveflächen für zukünftige Unternehmensansiedlungen vorhält.

Die beiden Ortsteile Höngen und Saeffelen übernehmen zentrale Funktionen im gesamtgemeindlichen Verbund. Höngen ist ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt mit rund 1.350 Einwohnern und zeichnet sich durch eine kleinteilige Nahversorgung im Zentrum aus. Mit der interkommunalen Gesamtschule Gangelt-Selfkant ist Höngen darüber hinaus ein gewichtiger Schulstandort im Selfkant.

2.2 Städtebauliche Missstände

Das Fachbüro Planungsgruppe MWM hat im Jahr 2016 ein Interkommunales Entwicklungskonzept für die Westzipfelregion, der auch die Gemeinde Selfkant angehört, erarbeitet. Dieses entspricht der in § 140 Nr. 4. BauGB geforderten städtebaulichen Planung, die Bestandteil der Vorbereitung der Sanierung ist. Im Interkommunalen Entwicklungskonzept Westzipfelregion wird das den vorbereitenden Untersuchungen zu Grunde liegende Untersuchungsgebiet räumlich definiert und einer umfangreichen Mängel-Chancen-Analyse unterzogen. Im Ergebnis dieser Analyse werden zahlreiche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die städtebaulichen Missstände lassen sich im Einzelnen wie folgt zusammenfassen:

¹ vgl. Opitz, S. (2010): Förderung der Lebensqualität in der Region „Der Selfkant“ – Gesamtbericht. Lehr- und Forschungsgebiet des Geographischen Instituts der RWTH Aachen im Auftrag der Lokalen Aktionsgruppe „Der Selfkant e. V.“, S 8

² Daten des IT.NRW 2016

³ Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Selfkant, Stand 30.09.2016

Interkommunales Entwicklungskonzept „Die Westzipfelregion“

Gemeinde Selfkant | Städtebauliche Sanierungssatzung Ortskern Saeffelen

- schlechter Zustand von Straßen, Wegen und öffentlichen Anlagen
- Verkehrsbelastung im Ortskern, die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Bereich der Selfkantstraße / Heinsberger Straße ist erheblich beeinträchtigt
- hohe Pkw-Abhängigkeit durch unzureichendes ÖPNV-Angebot
- Funktionsverluste im Ortskern (Fachärzte, Fachgeschäfte, Poststellen, Begegnungsstätten, etc.)
- unzureichende Nutzung des Gebäudebestandes (Gefahr des Verlustes schützenswerter Bausubstanz) und z. T. mindergenutzte Flächen / Brachflächen
- Überprägung historischer Bausubstanz im Ortskern und Identitätsverlust durch nicht regionaltypische Bebauung
- Fehlen von Begegnungsstätten bzw. Treffpunkte für die Bewohnerschaft und mangelnde Aufenthaltsqualität im Ortskern
- Gestaltungsdefizite der prägenden Grünstruktur

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 „Die Westzipfelregion“ mit dem Vertiefungsbereich Högen skizziert eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Ziel ist es, durch die entwickelten Maßnahmen den Funktions- und Strukturschwächen im Ortskern Saeffelen entgegenzuwirken und den Gemeindeteil als Versorgungs-, Kultur- und Wohnstandort zukunftsfähig zu gestalten.

3.1 Entwicklungsstrategie

Die Vielschichtigkeit der Problemlagen erfordert eine ganzheitliche Vorgehensweise, die Aspekte aus den Handlungsfeldern Städtebau, Verkehr/ Mobilität, Wirtschaft/ Nahversorgung, Umwelt/ Naherholung/ Tourismus, sowie Gesellschaft / Soziales / Kultur berücksichtigt und dabei insbesondere die Einbindung und Motivation Privater in den Blick nimmt.

Der erwartete Nutzen bzw. die Zielstrategie der Städtebaufördermaßnahme im Zusammenspiel mit den vielen weiteren Aktivitäten der Gemeinde kommt im Leitbild für die Westzipfelregion zum Ausdruck:

Interkommunales Entwicklungskonzept „Die Westzipfelregion“

Gemeinde Selfkant | Städtebauliche Sanierungssatzung Ortskern Saeffelen

„Durch eine erfolgreiche Stadt-Umland-Vernetzung wird die Westzipfelregion als zusammenwachsender Arbeits- und Lebensraum mit hoher Qualität für alle Bewohner wahrgenommen.

Lebendige Ortskerne zeichnen die Region aus. Die Rückeroberung von verkehrlich belasteten zentralen Räumen ist vorbildlich gelöst und geht einher mit in Wert gesetzter Bausubstanz und einem breiten Freizeit- und Kulturangebot.

Die Sozial- und Bildungseinrichtungen sind mit ihren vielfältigen Angeboten für Groß und Klein ein wichtiger Ankerpunkt des gesellschaftlichen Lebens, der den Zusammenhalt in den einzelnen Ortslagen stärkt. Durch eine interkommunale Vernetzung und Besinnung auf die jeweiligen Stärken wird ein attraktives Angebot dauerhaft gesichert.

Ein grenzüberschreitender Ausbildungs- und Arbeitsmarkt bietet allen Bevölkerungsgruppen vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten. Die gemeinsame Profilierung der Tourismusdestination nimmt die einheimische Bevölkerung mit und wird so zur tragenden Säule der Wirtschaft.

Bürgerschaftliches Engagement und Vereins- sowie Integrationsinitiativen finden beste Voraussetzungen. Dies äußert sich unter anderem in der hohen Identifikation bei allen Bürgern/innen mit der Region.

Nahversorgung und gesundheitsbezogene Angebote in der gesamten Westzipfelregion sind sichergestellt und auf die Bedarfe einer älter werdenden Gesellschaft ausgerichtet.

Die Kommunen Gangelt, Heinsberg, Selfkant und Waldfeucht gehen neue Wege der interkommunalen Zusammenarbeit um Synergiepotenziale effizient zu nutzen und Ressourcen zu schonen.“

Speziell für die Vertiefungsbereiche des Interkommunalen Entwicklungskonzepts wurde das Leitbild weiter konkretisiert:

„Die Ortslagen Hoengen, Heilder und Saeffelen verstehen sich als ein Ganzes und leben damit die Philosophie der interkommunalen Zusammenarbeit im Kleinen.

Hier befindet der Ankerpunkt der interkommunalen Bildungszusammenarbeit in der Gemeinde Selfkant, der in vorbildlicher Weise mit außerschulischen Lernorten und Kultureinrichtungen verknüpft ist.

Durch eine gelungene städtebauliche Aufwertung der historischen Ortskerne und eine funktionsräumliche Verknüpfung unter Einbeziehung der naturräumlichen Potenziale positioniert sich der Ortsteil als attraktiver Wohnstandort mit Zukunft.

Bedarfsgerechte Treffpunkte schaffen das Fundament für ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot. Ehrenamtliches Engagement ist nicht nur eine leere Worthülse sondern wird von der Dorfgemeinschaft aktiv gelebt.“

3.2 Zielsetzungen und Maßnahmen

Die Städtebaulichen Zielsetzungen 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 entwickelt.

Zusammenfassend ergeben sich hieraus folgende übergeordnete Zielebenen:

- die Neuausrichtung bzw. Anpassung der Infrastruktur an künftige Bedarfe,
- die Sicherung und Modernisierung prägender Bausubstanz im Hinblick auf künftige Ansprüche (u.a. an Wohnraum),
- die Pflege und Aufwertung des Ortsbildes zur Stärkung der Identität,
- die Inwertsetzung der historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz mit einer erlebbaren Abfolge von Platzräumen,
- die Förderung ortsverträglichen Verkehrs,
- die städtebauliche Neuordnung von Quartieren zur Stärkung des Wohnstandortes bzw. zur Sicherung der Versorgung,
- die Weiterentwicklung, Sicherung und Aufwertung der Frei- und Grünräume (im Verbund),
- die Einbindung, Vernetzung und Motivation lokaler (privater) Akteure.

Die formulierten Zielsetzungen werden nachfolgend für den zentralen Handlungsraum präzisiert und vertiefend dargestellt.

Handlungsraum Historischer Ortskern von Saeffelen

- Stärkung und Sicherung Ortskernbereiche mit zentralen Funktionen
 - v. a. Sicherung und Attraktivierung des historischen Ortskerns von Saeffelen (u. a. durch ein Leerstandsmanagement)
- Sicherung und Ausbau Bildungs- / Kultur- und Sozialeinrichtungen
 - dauerhafte Sicherung und Ausbau des historischen Ortskerns mit seinen Funktionen der Daseinsvorsorge (u.a. Pfarrzentrum)
- Ausbau und Vernetzung Bürger-/ Kultureinrichtungen
- Schaffung Dorfzentrum Saeffelen (Begegnungsstätte / Dorfgemeinschaftshaus)
- Ortskerngerechter Rückbau und Aufwertung des zentralen Straßenraumes
 - Gliederung und Aufwertung des öffentlichen (Straßen-)Raumes einschließlich Ordnung des ruhenden Verkehrs
 - Einheitliche, dorfgerichte Ausstattung mit Mobiliar (Gestaltungskanon)
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität (u.a. Pfarrer-Jäger-Straße, Grenzstraße, Fußwege im Ortskern)

Interkommunales Entwicklungskonzept „Die Westzipfelregion“

Gemeinde Selfkant | Städtebauliche Sanierungssatzung Ortskern Saeffelen

- Verbesserung von Barrierefreiheit
- Aufwertung Stadtraum / Platzanlagen
 - Umgestaltung / Verkehrsberuhigung des Kreuzungsbereiches Selfkantstraße / Pfarrer-Jäger-Straße / Grenzstraße
 - Umgestaltung der Kirchstraße zu einem attraktiven Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität für Bürgerschaft und Besucher
 - Platzgestaltung des Ortsmittelpunktes östlich der Pfarrkirche St. Lucia
 - Vermeidung von Verkehren und Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Weiterentwicklung historische Frei- und Grünanlagen
 - Aufwertung des Freiraumes des historischen Angers
- Stärkung der Fußwegebeziehung
 - Ausbau und Aufwertung der Fußwegebeziehungen
 - Sicherung des Schulweges aus dem Ortskern

Der historische Ortskern des Angerdorfes Saeffelen soll insbesondere mit dem neuen Dorfgemeinschaftshaus als wichtigem Ankerpunkt der Daseinsvorsorge langfristig gestärkt werden. Die Entwicklungsabsichten liegen also in der dauerhaften Sicherung des historischen Ortskerns mit den o.g. Funktionen der Daseinsvorsorge. Die Entwicklung zielt auf eine (Re-) Vitalisierung der Ortsmitte ab, die einhergeht mit der Aufwertung öffentlicher Räume (z. B. Aufwertung des Dorfplatzes, der Grünanlagen, der zentralen Fußwege).

Besonders die Sicherung des erhaltenswerten Freiraumes des historischen Angerdorfes westlich des Pfarrzentrums ist ein wesentliches Ziel in diesem zentralen Bereich. Darüber hinaus gilt es, die historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz zu sichern und zu entwickeln.

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 Verkehr/ öffentlicher Raum sowie Gemeinbedarfseinrichtungen 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 einer Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

4 Beteiligung und Mitwirkung gem. § 137 und § 139 BauGB

Gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB ist die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern und diese zur Mitwirkung anzuregen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die §§ 4 (2) und 4a (1) bis (4) und (6) BauGB sinngemäß anzuwenden. Finden Änderungen von Zielen und Zwecken der Sanierung oder Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange statt, die aufeinander abgestimmt wurden, haben sich die Beteiligten gemäß § 139 BauGB miteinander ins Benehmen zu setzen.

4.1 Beteiligung Betroffener gem. § 137 BauGB

Die betroffene Öffentlichkeit hatte bereits im Rahmen der Erarbeitung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit sich aktiv an der Planung zu beteiligen. Für den Vertiefungsbereich Höngen, Heilder, Saeffelen wurde am 15.11.2016 eine eigene Bürgerwerkstatt durchgeführt.

Die entsprechenden Unterlagen (Präsentationen, Dokumentationen, etc.) zum Integrierten Entwicklungskonzept wurden auf der gemeindlichen Homepage eingestellt und somit auch der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

5 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.

5.1 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ist dadurch begründet, dass die Sanierung nicht nur den Interessen der dort ansässigen privaten Eigentümern und Gewerbetreibenden dient. Vielmehr profitiert von einer Aufwertung des Ortskerns Saeffelen neben der Saeffelener ebenso die Bevölkerung der angrenzenden Ortsteile.

Im Saeffelener Ortskern konzentriert sich insbesondere das gesellschaftliche und kulturelle Leben, hier finden sich neben Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistern und Handwerk auch Kirchen sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen. Insbesondere das geplante Dorfzentrum als Begegnungsstätte stellt eine zentrale Einrichtung dar, die dem Wohle aller Bürgerinnen und Bürger im Umkreis zugutekommt.

Ziel der Sanierung ist es, die Bereiche aufzuwerten und zu stärken, um hiermit eine positive Entwicklung in Gang zu setzen, die Saeffelen als Kultur-, Arbeits- und Wohnstandort zukunftsfähig macht.

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

5.2 Einheitliche Vorbereitung

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist ebenfalls gewährleistet. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets Ortskern Saeffelen (vgl. Kapitel 3.2) 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 Saeffelen.

5.3 Zügige Durchführung

Ein Großteil der Maßnahmen betrifft öffentliche Gebäude und den öffentlichen Raum. Durch die Zugriffsmöglichkeit auf diese Gebäude und Flächen und die gleichzeitig gesicherte Finanzierung steht der zügigen Durchführung der Maßnahmen nichts entgegen.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Bewilligung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Kleinere Städte und Gemeinden entscheidende Voraussetzung für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen und damit für die zügige Durchführung ist. Die Gemeinde würde zwar auch im Falle eines negativen Förderbescheides versuchen einzelne Maßnahmen umzusetzen. Allerdings wäre der Handlungsspielraum hierbei aus finanziellen Gründen deutlich eingeschränkt.

6 Abgrenzung des Sanierungsbereiches

Das Sanierungsgebiet ist eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung des Gebietes basiert auf den Ergebnissen der Voruntersuchung. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:2.000.

Die geplanten Maßnahmen liegen alle innerhalb dieses Gebietes, ihre zügige und zweckmäßige Durchführung ist hierdurch gewährleistet.

Das Sanierungsgebiet ist im Wesentlichen abgegrenzt durch die Selfkantstraße, den Lindenweg, die Breberener Straße, die Straße Am Dorfanger sowie die Grenzstraße.

7 Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten

7.1 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, so dass 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 Dorfgrundriss 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

7.2 Ausschuss 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. Für das Sanierungsgebiet Ortskern Saeffelen besteht kein Erfordernis für die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten, so dass sie ausgeschlossen werden. Hierdurch wird die Mitwirkungsbereitschaft, insbesondere der Eigentümer, Mieter und Pächter, deutlich erhöht, ohne dass der Maßnahmenkatalog, welcher der Sanierungssatzung zu Grunde liegt, in seiner Durchführung eingeschränkt wird.

7.3 Weitere rechtliche Wirkungen

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Ortskern Saeffelen 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 §§ 180 und 181 BauGB
- Erhebung von Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, so dass 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 Ortskern Saeffelen zwar grundsätzlich möglich, aber nicht vorgesehen.

8 Kosten und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen. Die Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet Ortskern Höngen belaufen sich im vorgesehenen Umsetzungszeitraum von 2017 bis 2022 auf rund 2,1 Mio. €.

Eine tabellarische Übersicht der maßnahmenbedingten Kosten für die Sanierungsgebiete Ortskern Höngen und Ortskern Saeffelen kann dem Anhang entnommen werden.

9 Fazit

Als zentrales Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Ausweisung des Sanierungsgebietes Ortskern Saeffelen erforderlich ist und somit der Bereich förmlich per Satzung als Sanierungsgebiet festzulegen ist. Die Sanierung soll, wie in der Begründung zur Satzung dargelegt, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen für das normale Verfahren nicht vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme ist nach jetzigem Planungsstand gesichert.

Selfkant, den

Der Bürgermeister

(Corsten)

Anlagen

- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Kosten und Finanzierungsplan der im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen