

Begründung zur Sanierungssatzung „Stadtmitte“

Gliederung

1. Ausgangslage	1
2. Begründung der Sanierungsmaßnahme	2
Beurteilungsgrundlagen.....	2
Städtebauliche Missstände.....	3
Ziele und Zwecke	5
Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	5
Beurteilung der Durchführbarkeit.....	6
3. Sanierungsverfahren	7
Durchführung im vereinfachten Verfahren.....	7
Besondere Genehmigungspflichten	8
4. Kosten- und Finanzierungsübersicht	8
5. Zeitplan und Beschlussfolge	8

Ausgangslage

Für das Untersuchungsgebiet Stadtmitte wurde bereits 1997 mit der „Rahmenplanung Innenstadt“ eine umfangreiche städtebauliche Konzeption erarbeitet, die mit dem Ratsbeschluss vom 23. Juni 1998 zur städtebaulichen Leitbildkonzeption und dem Beschluss des Hauptausschusses vom 24. Oktober 2000 den Maßstab für die weitere Entwicklung in der Stadtmitte setzt. In den Folgejahren wurde die Rahmenplanung durch verschiedene Fachgutachten sowie weitere Untersuchungen und Planungen vertieft.

Seit Mitte 2005 führt die Stadt Bergisch Gladbach nun im Rahmen der Regionale 2010 die Ziele der Rahmenplanung Innenstadt mit dem Projekt „stadt :gestalten“ fort. Als Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen bietet die Regionale im Zweijahresrhythmus einer ausgewählten Region die Möglichkeit, besondere städtebauliche Qualitäten modellhaft zu präsentieren. Städte und Kreise, die sich im Rahmen eines schrittweisen Wettbewerbs qualifizieren, haben dann bevorzugten Zugang zu umfangreichen Städtebaufördermitteln. Im Jahre 2010 findet die Regionale in der Region Köln-Bonn statt. Bergisch Gladbach bewirbt sich dabei im Arbeitsbereich „stadt“ stellvertretend für den Rheinisch Bergischen Kreis mit seinem Innenstadt-Projekt.

Das Hauptziel von „stadt :gestalten“ ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes für Bergisch Gladbach, da die bestehenden strukturellen Probleme in der Stadtmitte – d.h. Mängel in der Lage und Funktion untergenutzter Flächen in Kombination mit deutlichen Funktionsschwächen – die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erfordern, die auf einer einheitlichen und abgestimmten Zielsetzung basiert. Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) stellt dabei das geeignete Instrumentarium zur Verfügung, um die städtebaulichen Missstände zügig zu beheben und die Innenstadt so zu stärken, dass sie ihren funktionalen Aufgaben – insbesondere im Verflechtungsbereich des Großraumes Köln-Bonn – auch langfristig gerecht werden kann. Für Bergisch Gladbach stellt die städtebauliche Sanie-

rungsmaßnahme die geeignete Verfahrensart dar und ist zudem zwingende Voraussetzung für den Erhalt von Mitteln aus der kombinierten Bund-Länder-Städtebauförderung.

Der Hauptausschuss der Stadt Bergisch Gladbach hat die Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen in seiner Sitzung vom 17.04.2007 gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Berichtes über die Gründe der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, des Abgrenzungsvorschlages sowie der Beurteilungsgrundlagen fand in der Zeit vom 23.04.2007 bis 14.05.2007 statt. Nunmehr ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ mittels Satzung zu fassen.

1. Begründung der Sanierungsmaßnahme

Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes die sog. „vorbereitenden Untersuchungen“ selbst durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen ebenso wie über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung. Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen sind somit:

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

In Bergisch Gladbach wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Untersuchungen zur städtebaulichen Situation in der Stadtmitte erarbeitet. Damit existieren bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen, so dass gemäß § 141 Abs. 2 BauGB von der Durchführung der eigentlichen vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden kann. Im Einzelnen liegen bis dato folgende Untersuchungen vor bzw. sind in Bearbeitung:

- ▶ Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach/ Leitbildkonzeption, Juni 1998
- ▶ Frei- und Grünflächenkonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach, Juli 1999
- ▶ Zentrenkonzept Bergisch Gladbach, Dezember 1999
- ▶ Parkraumkonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach, Juli 2000
- ▶ Fortführung der Rahmenplanung Bergisch Gladbach, Oktober 2000
- ▶ Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach, August 2003
- ▶ Ergebnis der beratenden Tätigkeit zur Innenstadtentwicklung in Bergisch Gladbach – Fortführung des Zentrenkonzeptes, Juni 2004
- ▶ Maßnahmenplan für die Innenstadt als Anhang des Förderantrags zur Gründung der Immobilien- und Standortgemeinschaft „Hauptstraße“, März 2005
- ▶ Projektskizze zum Regionale 2010-Projekt, August 2005
- ▶ Expertenwerkstatt zu Innenstadtperspektiven, Februar 2006

- ▶ Entwurfswerkstatt mit verschiedenen Planungsbüros zu Lösungsansätzen für die Innenstadt, Mai 2006
- ▶ Dokumentation über Stand und Ausblick des Regionale 2010-Projektes, August 2006
- ▶ Strategiepapier und Zielkonzept zum Regionale 2010-Projekt, Juni 2007

Der im Zuge der Weiterentwicklung der Rahmenplanung Innenstadt durch das Regionale 2010-Projekt „stadt :gestalten“ erarbeitete städtebauliche Rahmenplan stellt gemeinsam mit dem Strategiepapier zum Regionale 2010-Projekt den inhaltlichen Rahmen der Sanierungsmaßnahme dar. Es bedarf zum derzeitigen Zeitpunkt der förmlichen Festlegung noch keines detaillierten Sanierungskonzeptes, sondern im Wesentlichen der Feststellung und begründeten Herleitung des Vorliegens städtebaulicher Missstände, der Benennung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung sowie der Feststellung, dass die Sanierungsmaßnahme im Allgemeinen durchführbar erscheint.

Städtebauliche Missstände

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Missstände in die Grundfälle ‚Substanzmängel‘ und ‚Funktionsmängel‘ unterschieden.

Die vorliegenden Untersuchungen haben für Bergisch Gladbach beide Fälle städtebaulicher Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können.

Substanzmängel liegen in der Stadtmitte vor allem in Folgendem begründet:

- ▶ Probleme in der Zugänglichkeit von zentralen innerstädtischen Flächen.

Dies betrifft insbesondere die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der östlichen Fußgängerzone in der Buchmühle sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt vom Parkdeck Schnabelsmühle. Die Verkehrsführung und die Ausmaße dieser Haupterschließungsachse verursachen Konfliktsituationen zwischen wichtigen Fußwegeachsen und dem motorisierten Individualverkehr.

- ▶ Ungenutzte bzw. entsprechend ihrer zentralen Lage und Funktion mindergenutzte bebaute und unbebaute Flächen.

So sind weite Teile der rückwärtigen Grundstücke an der Unteren Hauptstraße nicht oder nur mit Gebäuden mit erheblichen Gestaltungsmängeln besetzt; die Stadt wendet hier der wichtigen Verkehrsverbindung Gohrsmühle/ Schnabelsmühle ihre städtebauliche Rückseite zu. Die östlich gelegene Buchmühle als wichtiger innerstädtischer Freiraum wird dagegen als wilder Parkplatz genutzt, ohne städtebauliche und funktionale Einbindung in den Kernbereich Konrad-Adenauer-Platz/ Laurentiuskirche. Gleiches gilt für die Verbindung des Hauptgeschäftsbereiches mit dem heute von erheblichen Gestaltungsdefiziten belasteten Bahnhofsvorplatz. In Verbindung mit erheblichen Substanzmängeln an öffentlichen Wegen und Plätzen bergen diese Gestaltungsmängel die Gefahr einer Abwärtsspirale, die jetzt bereits die private Bausubstanz einbezieht. Erhebliche Substanzmängel dominanter Gebäude beeinträchtigen insbesondere das städtebauliche Entrée sowohl in diesem Bereich als auch im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße/ Hauptstraße zusätzlich.

- ▶ Problematische Gemengelage von Wohn- und Arbeitsstätten.

Im westlichen Randbereich der Innenstadt treffen immissionsreiche gewerbliche Nutzungen auf kleinteilige Wohnbebauung bzw. auf eigentlich nach ihrer Art und Lage für Wohnbebauung prädestinierte Grundstücke, z. B. Gelände der ehemaligen Kalköfen

Cox. Das sog. Köttgen-Gelände ist insbesondere auch im Hinblick auf die die Umnutzung bzw. Umstrukturierung des Bahnhofsumfeld neu zu ordnen und in diesem Zuge als wichtiger Ergänzungsbereich stärker an die Stadtmitte anzubinden.

Diese Substanzmängel konzentrieren sich in Bereichen der Stadtmitte, die von grundlegender funktionaler Bedeutung sowohl für ihr direktes Umfeld als auch für die gesamte Innenstadt mit ihrem Verflechtungsbereich sind. Insoweit greifen Substanz- und Funktionsmängel ineinander, da erstere Einfluss auf die funktionalen Anforderungen nehmen, die an das Zentrum Bergisch Gladbach gestellt werden.

Funktionsmängel liegen in der Stadtmitte insbesondere in Folgendem begründet:

- ▶ Konflikte in der Zuordnung von ruhendem und fließendem Verkehr.

Das Stellplatzangebot in der Innenstadt entspricht nur bedingt den tatsächlichen quantitativen und qualitativen Anforderungen. So kommt es in naher Zukunft durch die im Bereich der westlichen Fußgängerzone entstehenden Einzelhandelsflächen und die geplante Verlagerung der Stellplätze aus der Buchmühle im Zuge der dort geplanten Neuordnung zu einer räumlichen Verschiebung des Angebotes. Bestehende Parkmöglichkeiten, etwa im Parkdeck Schnabelsmühle, müssen gerade in ihrer Erreichbarkeit für die östliche Fußgängerzone angepasst werden. Insgesamt gilt es, die Stellplätze stärker aus den zentralen Bereichen an gut erreichbare Standorte am Rand der Stadtmitte zu verlagern.

- ▶ Probleme bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Neue, räumlich konzentrierte Handelsflächen führen zu einer Verlagerung der Kaufkraft. Für die östliche Fußgängerzone müssen zur Stabilisierung und zur Vermeidung von Leerständen in dieser wichtigen Einkaufslage neue Attraktivierungsmöglichkeiten gefunden werden, insbesondere durch die bedarfsgerechte Anpassungen der Geschäftsräume.

- ▶ Probleme bzgl. der zentralen Versorgungsfunktionen und ihrer Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die mittelzentralen Funktionen der Stadt im Verflechtungsbereich.

An der Schnittstelle zwischen Metropolregion und ländlichem Raum kommt Bergisch Gladbach als Kreisstadt des Rheinisch Bergischen Kreises eine besondere Bedeutung für ihren Verflechtungsbereich zu. Die Stadtmitte als Zentrum von Handel und Dienstleistung, Verwaltung sowie überregional bedeutsamen Bildungs- und Kultureinrichtungen muss in dieser Multifunktionalität gestärkt werden. Potenziale zur Verknüpfung und Konzentration der vorhandenen Angebote müssen befördert werden, um die Stadtmitte auch wieder stärker als privilegierten Wohnstandort zu profilieren.

- ▶ Unzureichende Ausstattung und Qualität des öffentlichen Freiraumes.

Im Zentrum der Stadt verschränken sich die ersten Ausläufer des Bergischen Landes mit der Rheinebene. Die Verbesserung der Zugänglichkeit von Quirlsberg und Marienberg und die Neuordnung bzw. Neuschaffung qualitätvoller ‚grüner‘ Verbindungsflächen (z.B. Marienberg/ Buchmühle/ Alte Feuerwache/ Quirlsberg) sollen diese Grenzsituation wieder erlebbar machen und die Stadtmitte als Wohnstandort aufwerten. Gleichzeitig fehlen funktionale Verknüpfungen zwischen wichtigen Orten innerhalb der Innenstadt. So wird die städtebauliche Struktur im Bereich Bahnhof/ Stationsstraße/ Paffrather Straße nicht der wichtigen Eingangssituation zur Hauptgeschäftszone gerecht. Die bereits erwähnten Substanzmängel dominanter Gebäude beeinträchtigen das städtebauliche Entrée der Stadt ganz erheblich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadtmitte in städtebaulicher, handelstechnischer und räumlich-funktionaler Hinsicht nicht den Anforderungen an eine langfristig tragfähige Entwicklung entspricht. Die Bedeutung der o.g. Missstände in der Stadtmitte hemmt nicht nur die zukunftsfähige Entwicklung dieses Gebietes, sondern darüber hinaus auch die der Gesamtstadt und ihres überörtlichen Verflechtungsbereiches. Es besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen und der potenziellen funktionalen Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Ausprägung der Stadtmitte von Bergisch Gladbach.

Ziele und Zwecke

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ muss bezogen auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung ist noch keine konkrete Planung im Sinne eines detaillierten und verbindlichen Sanierungskonzeptes erforderlich. Die Konkretisierung und weitere inhaltliche Verdichtung der Ziele und Zwecke der Sanierung besteht während der Gesamtdauer der Sanierungsmaßnahme.

Schon jetzt ist aber das generelle Ziel aller Maßnahmen eindeutig bestimmbar – die zukunftsfähige und dauerhaft tragfähige Entwicklung der Stadtmitte, sowohl in stadträumlicher als auch funktionaler und verkehrlicher Hinsicht.

Im Vordergrund stehen hier insbesondere folgende Aspekte:

- ▶ Stärkung der mittelzentralen Funktionen, v. a. die Aufwertung und städtebauliche Einbindung kultureller und öffentlicher Einrichtungen,
- ▶ Behebung städtebaulich-struktureller Probleme, z.B.. in den Rückräumen der Hauptstraße,
- ▶ Stärkung des Einzelhandels zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes und der Funktion als Mittelzentrum,
- ▶ Neuordnung problematischer Verkehrsbereiche, z. B. Kreuzung Odenthaler Straße/ Hauptstraße und Schaffung bzw. Verlagerung von Parkplätzen,
- ▶ Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, z. B. im Bereich Schnabelsmühle sowie Stationsstraße/ Grüne Ladenstraße als attraktive Anbindung an die Fußgängerzone,
- ▶ Qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion in der Stadtmitte,
- ▶ Sicherung des Arbeitsplatzstandortes Stadtmitte für Handel und Gewerbe sowie den Dienstleistungsbereich,
- ▶ Gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes ,
- ▶ Ökologische und freiraumplanerische Inwertsetzung, insbesondere Verknüpfung von Stadt- und Landschaftsraum und Wiederfreilegung der Strunde.

Die genannten Zielvorstellungen für die Sanierungsmaßnahme leiten sich aus den bereits beschriebenen städtebaulichen Missständen ab und beschreiben gleichzeitig die neu zu entwickeln bzw. auszubauenden Potenziale der Stadtmitte von Bergisch Gladbach. Die Notwendigkeit der Durchführung der städtebaulichen Sanierung als Gesamtmaßnahme ergibt sich aus den bestehenden räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten.

Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist dem in der Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügtem Lageplan zu entnehmen. Neben den Bereichen, in denen konkrete städtebauliche Missstände vor-

handen sind, umfasst das Sanierungsgebiet auch unmittelbar damit verknüpfte funktionale Verflechtungsbereiche, wie etwa Teile des Marienberges und des Quirlsberges als wichtige Freiraumentwicklungsflächen. Beurteilungsgrundlagen hierfür sind die o.g. allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung.

Das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ umfasst den Kernbereich Konrad-Adenauer Platz/ Laurentiuskirche sowie den Bereich der gesamten Hauptstraße im Abschnitt von der Odenthaler Straße im Osten bis zum Driescher Kreuz im Westen. Die nördliche Abgrenzung erfolgt entlang der Pafrather Straße und der Laurentiusstraße unter Einbeziehung der nördlich der beiden Straßen gelegenen Bereiche Röntgenstraße, Dr. Robert-Koch-Straße, Katholischer Friedhof und Marien-Krankenhaus. Südlich bildet zunächst die Verkehrsachse Gohrsmühle/ Schnabelsmühle die Grenze. Ebenso sind Flächen des Quirlsberges, des Evangelischen Friedhofes und des Evangelischen Krankenhauses sowie südlich an die Straße Gohrsmühle angrenzende unbebaute Flächen des Industriegebietes Gohrsmühle (m-real) einbezogen. Im Westen bildet das "Köttgen-Gelände", im Osten die Odenthaler Straße im Bereich der Buchmühle und Hammermühle den Abschluss des Sanierungsgebietes. Die Gesamtfläche des Sanierungsgebietes beträgt ca. 72 ha.

Diese Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist – insbesondere unter Berücksichtigung der im nachfolgenden Absatz dargestellten Beurteilung der Durchführbarkeit – geeignet, die Sanierungsmaßnahme zügig und zweckmäßig als Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Beurteilung der Durchführbarkeit

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst die Ordnungsmaßnahmen, die gemäß § 147 BauGB Aufgabe der Gemeinde sind, sowie die Baumaßnahmen, 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 allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan) sowie dem Flächennutzungsplan.
- ▶ Die vorliegenden Beurteilungsgrundlagen geben keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung.
- ▶ Die in der Zeit vom 23.04.2007 bis 14.05.2007 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Beurteilungsgrundlagen sowie des Berichtes über die Gründe der Durchführung der Sanierungsmaßnahme und des Abgrenzungsvorschlages durchgeführte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger lassen keine negativen wirtschaftliche oder soziale Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme befürchten. Da das Sanierungskonzept eine behutsame und erhaltende Entwicklung vor sieht, die sich hauptsächlich im öffentlichen Raum bewegen wird, ergeben sich voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände und wirtschaftlichen Verhältnisse der Sanierungsbetroffenen. Im weiteren Verfahren werden mögliche noch auftretende nachteilige Auswirkungen ermittelt und bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt.
- ▶ Die überschlägige Ermittlung der Kosten der Sanierung erfolgt über die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Derzeit ist noch kein abschließender Nachweis der Finanzierbarkeit zu führen. Die Stadt Bergisch Gladbach tritt als Träger der Gesamtmaßnahme auf und setzt die Gesamtmaßnahme im vorgesehenen Rahmen zügig um. Die Stadt ist bereit,

die Gesamtmaßnahmen im Rahmen der künftigen Haushaltspläne zu finanzieren. Da die Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ durch Städtebaufördermittel kofinanziert werden soll, beschränkt sich der Nachweis der Finanzierbarkeit auf den von der Kommune aufzubringenden Eigenanteil (siehe Gliederungspunkt 4).

Die voraussichtliche Dauer der Sanierung ist nach dem Umfang und der Komplexität der städtebaulichen Situation zu bestimmen. Bedingt durch die heterogene Nutzungsstruktur, die Vielzahl an Einzeleigentümern und dem hohen Anspruch an die funktionale und gestalterische Aufwertung der Stadtmitte, ist derzeit davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2010 erste wichtige Sanierungsziele erreicht sind und die Sanierung in einem Zeitraum von maximal 15 Jahren abgeschlossen werden kann.

2. Sanierungsverfahren

Durchführung im vereinfachten Verfahren

Das BauGB 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 Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränkt um die Preisentwicklung im Sanierungsgebiet zu beruhigen. Je nach städtebaulicher Situation und gemeindlichen Sanierungszielen kann jedoch eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen, das sog. vereinfachte Verfahren zu wählen. Damit ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ausgeschlossen.

Entscheidendes Kriterium für die Verfahrenswahl – 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 Bodensteigerungen treten insbesondere dann ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich höherwertige Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonstige grundsätzliche Gebietsumstrukturierungen beabsichtigt.

In Bergisch Gladbach sind jedoch aus folgenden Gründen keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen bei Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ zu erwarten.

- ▶ Die Behebung der städtebaulichen Missstände erfolgt ohne eine grundsätzliche Änderung der Gebietsstruktur bzw. einer wesentlichen Änderung des Maßes und der Art der vorhandenen baulichen Nutzung.
- ▶ Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (Aufwertung des öffentlichen Raumes, Freiraumverknüpfung, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, u. ä.). Die dafür nötigen Grundstücke liegen hauptsächlich im Eigentum der Stadt.
- ▶ Die Eigentumsverhältnisse bleiben gewahrt.
- ▶ Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen vor allem durch Anreizförderung und auf privater Basis erfolgen.

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

Unberührt bleiben auch im vereinfachten Verfahren das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke im Sanierungsgebiet sowie die Pflicht der Grundstückseigentümer, sich im Rahmen der entsprechenden allgemeinen Vorschriften an Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes zu beteiligen.

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 des Sanierungsvermerks im Grundbuch für die entsprechenden Grundstücke im Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Die Vorschriften über den gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Abs. 1 BauGB für alle Vorhaben im Sanierungsgebiet, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung 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.

3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurechts des BauGB werden prioritär gefördert und erhalten Mittel aus der gemeinsamen Bund-Länder-Städtebauförderung. Nach der jüngsten Umstellung der Fördermodalitäten in Nordrhein-Westfalen, stellen diese Mittel die einzige Finanzierungsquelle für Vorhaben der Städtebauförderung dar. Ende letzten Jahres wurden aber bereits die sog. „Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung“ für das geplante Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ an die Bezirksregierung weiter geleitet, um die Förderfähigkeit für die Jahre 2008 ff. grundsätzlich zu wahren. Diese Begleitinformationen dienen als erste Berechnungsgrundlage für die Höhe und Verteilung der Bund-Länder-Städtebaufördermittel.

Wie erwähnt, können derzeit noch keine detaillierten Aussagen zum voraussichtlichen Kostenrahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ gemacht werden. Dazu bedarf es noch weiterer Abstimmung mit dem Fördermittelgeber. Grundsätzlich beträgt der von der Kommune aufzubringende Eigenanteil ein Drittel der gesamten Fördersumme. Soweit keine Förderung durch die Bund-Länder-Städtebauförderung erfolgt, erhöhen sich anteilig die Beträge der Stadt.

4. Zeitplan und Beschlussfolge

11.09.2007	HA	► Beratung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung
20.09.2007	Rat	► Beschluss der Sanierungssatzung und anschließende Bekanntmachung der Satzung
15.10.2007		► Einreichen des Förderantrags auf Gewährung von Städtebaufördermitteln bei der Bezirksregierung Köln