Satzung der Stadt Rheinböllen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“
(Vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB)

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Rheinböllen in seiner öffentlichen Sitzung am 18.09.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Rheinböllen in seiner Sitzung am 18.09.2023 den Beschluss zur Festsetzung des Sanierungsgebietes für die Stadt Rheinböllen gemäß der §§ 136, 142 u. 143 BauGB gefasst. Das insgesamt 28.89 ha große Sanierungsgebiet gilt damit als förmlich festgelegt. Es soll die Bezeichnung Sanierungsgebiet Rheinböllen erhalten.
Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Begrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ (Maßstab 1:2.500) abgegrenzte Fläche.
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rheinböllen mit den folgenden Flurstücknummern:

Flur	Zähler	Nenner	m²
6	8	3	694,00
6	9	2	315,00
6	10	0	310,00
6	11	1	151,00
6	11	2	249,00
6	12	0	488,00
6	13	3	88,00

Flur	Zähler	Nenner	m²
7	83	0	1.493,00
7	84	1	590,00
7	84	2	346,00
7	84	3	10.489,00
7	85	3	71,00
7	85	4	42,00
7	85	5	17,00

6	14	1	900,00
6	15	1	5,00
6	15	2	490,00
6	16	0	1.450,00
6	17	0	450,00
6	18	0	550,00
6	19	0	380,00
6	20	1	534,00
6	22	1	858,00
6	23	1	21,00
6	23	2	279,00
6	24	0	470,00
6	25	0	100,00
6	26	2	30,00
6	26	3	1.240,00
6	185	1	8,00
6	185	2	701,00
7	39	0	556,00
7	40	1	1.058,00
7	41	1	735,00
7	71	2	14,00
7	71	3	8,00
7	72	1	2.392,00
7	72	2	10,00
7	80	1	171,00
7	80	3	29,00
7	80	7	204,00
7	80	9	1.237,00
7	80	10	7.911,00
7	81	0	150,00
7	82	5	907,00
7	82	7	75,00
7	82	8	1.233,00
8	23	0	120,00
8	24	0	170,00
8	25	0	148,00
8	26	0	130,00
8	27	0	107,00
8	28	0	267,00
8	29	0	290,00
8	30	0	206,00
8	31	0	332,00
8	32	0	348,00
8	33	0	64,00
8	34	0	151,00
8	35	0	288,00
8	36	1	555,00

7	85	6	250,00
7	85	19	4.022,00
7	87	2	569,00
7	87	6	37,00
7	87	7	28,00
7	87	11	3.302,00
7	89	0	570,00
7	96	1	323,00
7	96	2	810,00
7	97	0	78,00
7	98	0	2.943,00
7	99	0	115,00
7	100	0	1.836,00
8	1	0	134,00
8	2	1	604,00
8	2	4	564,00
8	3	1	1.245,00
8	3	2	500,00
8	4	1	1.775,00
8	5	1	189,00
8	5	6	143,00
8	5	7	556,00
8	6	0	39,00
8	13	0	398,00
8	14	0	111,00
8	15	0	48,00
8	16	0	54,00
8	17	0	49,00
8	18	0	54,00
8	19	0	117,00
8	20	0	86,00
8	21	0	50,00
8	22	0	100,00
8	68	2	319,00
8	70	0	167,00
8	71	0	648,00
8	72	0	717,00
8	73	1	510,00
8	76	0	236,00
8	77	0	322,00
8	78	0	190,00
8	79	0	96,00
8	80	0	215,00
8	81	0	361,00
8	82	0	241,00
8	83	0	391,00
8	84	0	930,00

8	36	2	530,00
8	37	0	348,00
8	38	0	244,00
8	40	0	416,00
8	41	0	76,00
8	42	0	165,00
8	43	0	326,00
8	44	0	222,00
8	45	0	230,00
8	46	2	128,00
8	47	0	185,00
8	48	3	341,00
8	49	0	984,00
8	50	0	415,00
8	52	1	711,00
8	53	0	278,00
8	54	0	642,00
8	55	1	566,00
8	55	2	254,00
8	56	0	175,00
8	58	0	1.295,00
8	59	0	329,00
8	60	0	172,00
8	61	0	251,00
8	62	0	138,00
8	63	3	353,00
8	63	4	475,00
8	64	0	212,00
8	65	0	267,00
8	66	0	598,00
8	67	1	179,00
8	67	3	127,00
8	67	4	20,00
8	67	5	290,00
8	68	1	334,00
8	102	8	57,00
8	102	10	111,00
8	102	11	479,00
8	103	1	32,00
8	103	2	347,00
8	104	1	2,00
8	104	2	130,00
8	105	3	335,00
8	106	2	329,00
8	111	1	10,00
8	111	2	106,00
8	111	3	643,00

8	85	0	1.300,00
8	86	0	662,00
8	87	1	948,00
8	87	2	765,00
8	88	0	114,00
8	89	0	1.082,00
8	90	4	48,00
8	90	5	826,00
8	91	3	284,00
8	91	4	188,00
8	91	5	139,00
8	91	6	35,00
8	93	1	3,00
8	93	4	226,00
8	94	2	1.739,00
8	95	2	1.532,00
8	96	2	64,00
8	96	3	168,00
8	97	1	174,00
8	97	2	377,00
8	97	3	203,00
8	98	1	1,00
8	98	3	24,00
8	98	5	44,00
8	98	6	32,00
8	98	8	234,00
8	98	9	1.564,00
8	99	1	19,00
8	99	2	496,00
8	100	1	5,00
8	100	2	245,00
8	101	1	8,00
8	101	2	274,00
8	102	4	5,00
8	102	6	156,00
9	7	0	181,00
9	8	0	713,00
9	9	0	367,00
9	10	5	474,00
9	10	6	1.005,00
9	11	0	468,00
9	12	2	609,00
9	12	4	783,00
9	13	0	490,00
9	14	2	1.000,00
9	15	2	679,00
9	16	0	409,00

8	112	2	711,00
8	113	0	466,00
8	114	1	393,00
8	114	2	1.189,00
8	115	3	541,00
8	115	4	914,00
8	116	2	1.272,00
8	119	4	465,00
8	119	5	106,00
8	119	7	305,00
8	119	8	1.444,00
8	120	0	1.090,00
8	121	8	61,00
8	121	9	84,00
8	121	10	18,00
8	121	11	51,00
8	121	13	1.264,00
8	123	4	1.477,00
8	124	0	102,00
8	125	2	21,00
8	125	3	72,00
8	125	4	7,00
8	125	5	10,00
8	126	6	15,00
8	126	8	640,00
8	127	0	303,00
8	128	0	1.233,00
8	129	0	267,00
8	132	0	374,00
8	133	3	470,00
9	1	3	92,00
9	1	4	880,00
9	2	0	429,00
9	3	0	315,00
9	4	0	203,00
9	5	0	202,00
9	6	0	231,00
9	44	1	14,00
9	44	6	161,00
9	44	7	52,00
9	44	8	299,00
9	45	2	398,00
9	46	4	433,00
9	46	8	361,00
9	47	0	258,00
9	48	0	927,00
9	49	2	631,00

9	17	2	406,00
9	18	3	96,00
9	18	4	36,00
9	19	2	590,00
9	20	0	179,00
9	21	2	262,00
9	22	3	36,00
9	22	4	65,00
9	22	5	582,00
9	23	3	51,00
9	23	4	496,00
9	24	2	674,00
9	25	2	49,00
9	26	3	774,00
9	27	0	480,00
9	28	1	18,00
9	28	5	204,00
9	28	6	257,00
9	29	6	441,00
9	29	7	2,00
9	29	8	408,00
9	30	1	18,00
9	30	5	72,00
9	30	6	46,00
9	30	7	159,00
9	31	0	369,00
9	32	3	6,00
9	32	4	445,00
9	33	3	968,00
9	33	4	1.348,00
9	35	2	1.033,00
9	37	0	175,00
9	38	0	192,00
9	40	1	395,00
9	41	0	216,00
9	42	0	57,00
9	43	3	563,00
9	78	2	220,00
9	79	1	319,00
9	79	2	647,00
9	80	0	786,00
9	81	0	433,00
9	82	0	383,00
9	83	1	2,00
9	83	2	182,00
9	84	1	6,00
9	84	2	281,00

9	50	4	347,00
9	51	2	443,00
9	52	1	52,00
9	52	6	382,00
9	53	3	11,00
9	53	6	21,00
9	53	8	48,00
9	53	9	60,00
9	54	1	4,00
9	54	2	341,00
9	55	1	28,00
9	55	2	2.212,00
9	56	1	102,00
9	56	3	2.399,00
9	57	1	401,00
9	58	1	95,00
9	59	14	55,00
9	59	16	1.451,00
9	59	19	725,00
9	59	21	116,00
9	59	22	4,00
9	59	23	957,00
9	59	24	25,00
9	59	28	7,00
9	59	32	42,00
9	59	33	3.834,00
9	59	34	34,00
9	59	35	583,00
9	67	7	95,00
9	68	3	396,00
9	71	0	101,00
9	72	1	67,00
9	72	2	14,00
9	73	0	127,00
9	74	0	238,00
9	75	0	91,00
9	76	0	207,00
9	77	0	489,00
9	78	1	791,00
9	107	25	110,00
9	107	26	55,00
9	107	27	62,00
9	107	28	102,00
9	107	32	36,00
9	107	33	9,00
9	107	34	7,00
9	107	36	1.844,00

9	85	1	9,00
9	85	2	408,00
9	86	0	180,00
9	87	0	721,00
9	88	0	728,00
9	89	0	128,00
9	90	1	108,00
9	90	2	797,00
9	91	0	2.216,00
9	92	1	33,00
9	92	3	724,00
9	92	4	1.480,00
9	93	1	58,00
9	93	2	32,00
9	94	1	354,00
9	94	5	548,00
9	95	1	9,00
9	95	2	807,00
9	96	0	741,00
9	97	0	367,00
9	98	0	185,00
9	99	0	159,00
9	100	1	162,00
9	100	2	11.577,00
9	101	1	521,00
9	101	2	1.604,00
9	102	1	830,00
9	102	2	741,00
9	103	0	866,00
9	104	1	5,00
9	104	3	996,00
9	104	4	1.217,00
9	105	1	11,00
9	105	2	245,00
9	106	1	16,00
9	106	2	644,00
9	107	19	7,00
9	107	20	11,00
9	107	24	53,00
10	8	5	937,00
10	8	6	955,00
10	9	1	1.043,00
10	9	2	1.037,00
10	9	5	1.118,00
10	11	7	977,00
10	13	5	785,00
10	13	6	691,00

9	107	37	95,00
9	107	38	4,00
9	107	39	5,00
9	107	43	24,00
9	107	44	6,00
9	108	1	2.773,00
9	109	5	312,00
9	110	3	2,00
9	110	9	39,00
9	110	10	843,00
9	111	3	319,00
9	112	0	933,00
9	113	1	266,00
9	113	2	105,00
9	114	0	70,00
9	116	3	673,00
9	117	1	4,00
9	117	5	19,00
9	117	6	640,00
9	118	0	258,00
9	119	0	66,00
9	120	0	256,00
9	121	0	193,00
10	1	1	12,00
10	1	3	546,00
10	1	5	261,00
10	1	6	1.080,00
10	2	1	8,00
10	2	2	505,00
10	3	3	700,00
10	3	4	698,00
10	3	5	816,00
10	4	1	820,00
10	4	2	946,00
10	4	7	116,00
10	4	9	96,00
10	4	12	1.337,00
10	6	3	882,00
10	6	4	995,00
10	8	3	937,00
10	8	4	924,00
10	78	0	314,00
10	79	0	330,00
10	80	0	273,00
10	81	0	130,00
10	82	0	113,00
10	83	0	255,00

10	14	0	448,00
10	15	0	965,00
10	16	0	496,00
10	17	1	1.060,00
10	34	2	645,00
10	35	2	303,00
10	36	2	439,00
10	37	0	234,00
10	39	0	333,00
10	40	0	282,00
10	41	0	319,00
10	43	0	200,00
10	44	1	27,00
10	44	2	1.131,00
10	45	0	978,00
10	46	0	632,00
10	53	5	1.001,00
10	54	2	9,00
10	55	7	691,00
10	60	2	745,00
10	61	1	106,00
10	61	3	4,00
10	61	4	864,00
10	62	1	5,00
10	62	2	4,00
10	62	4	17,00
10	62	5	937,00
10	63	0	208,00
10	64	0	374,00
10	65	0	466,00
10	66	0	329,00
10	67	0	439,00
10	68	0	1.128,00
10	69	1	15,00
10	69	2	700,00
10	70	0	3.773,00
10	71	0	176,00
10	72	0	211,00
10	73	0	1.422,00
10	77	1	686,00
10	77	2	586,00
10	270	0	5.555,00
10	275	0	692,00
10	276	0	521,00
10	277	0	49,00
10	278	0	615,00
10	279	0	218,00

10	84	0	138,00
10	85	0	137,00
10	86	0	202,00
10	87	0	120,00
10	88	0	120,00
10	89	1	1.628,00
10	89	2	1.628,00
10	90	1	1.255,00
10	92	0	1.195,00
10	93	0	216,00
10	94	0	859,00
10	95	0	1.774,00
10	266	6	353,00
10	266	14	73,00
10	266	15	6,00
10	266	16	125,00
10	266	19	3.975,00
10	267	1	50,00
10	268	1	1.347,00

10	291	1	3.104,00
10	292	4	1.637,00
10	294	1	33,00
10	295	2	85,00
11	642	0	1.598,00
11	643	0	2.047,00
11	644	0	42,00
11	645	0	1.633,00
11	646	0	171,00
11	647	0	3.601,00
11	648	1	127,00
11	648	2	858,00
11	648	3	2.372,00
11	649	0	1.164,00
11	650	4	1.461,00
11	651	3	6.877,00
11	651	4	13.777,00
18	44	0	2.814,00
18	45	0	460,00

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und wird als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen, Brühlstraße 2, 55469 Simmern von jedermann eingesehen werden.

§4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 finden keine Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen in Kraft.

Ausgefertigt:

Rheinböllen 26.10.2023

(Bernadette Jourdant)
Stadtbürgermeisterin

Begründung zur Satzung der Stadt Rheinböllen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Rheinböllen

(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)

A) Ziel und Anlass der Stadtsanierungsmaßnahmen

Die Stadt Rheinböllen ist bereits seit Anfang der 1970er Jahre mit der Thematik Stadtsanierung befasst.
Mit dem Programm „Nachhaltige Stadt" stellt sich die Stadt Rheinböllen den Herausforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung und möchte die begonnene Sanierungstätigkeit, in einer aktualisierten Form, als zukunftsfähiges Instrument der baulichen und sozialen Entwicklungsmöglichketen nutzen.
Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung des Handlungsbedarfs, die **Erarbeitung** von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien und planerischen Grundlagen sowie die Ermittlung notwendiger Maßnahmen einschließlich der Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi).

B) Programmgebiet

Im gem. Stadtratsbeschluss vom 10.05.2021 beschlossenen Gebiet zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen zeigen sich verschiedene städtebauliche Defizite. Insbesondere soll in dem Plangebiet der öffentliche Raum aufgewertet, Modernisierung von privater Bausubstanz gefördert, klimatische Aspekte bei öffentlichen Maßnahmen berücksichtigt, die barrierefreie Erreichbarkeit bei öffentlichen Maßnahmen erweitert werden.
So möchte die Stadt Rheinböllen Defizite abbauen und vor allem aber besondere Entwicklungsperspektiven zur Stärkung von der Stadt Rheinböllen herausarbeiten. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen in Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz und gem. Stadtratsbeschluss der in der Anlage ersichtliche Bereich besonders betrachtet. Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegt nun eine Beurteilungsgrundlage vor, welche die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes von ca. 28,29 ha zur Folge hat.

C) Förderprogramm und Sanierungsverfahren

Das zentrale Anliegen der Innenstadtentwicklung in Rheinböllen besteht darin, den Stadtkern in seiner typischen dichten Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Sinne einer nachhaltigen Stadtzentrums mit positiver Ausstrahlung auf die Region zu entwickeln. Die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beabsichtigte Entwicklung des Rheinböllener Stadtkerns zu einem ganzheitlichen Wohn- Geschäfts- und Bildungszentrum soll durch funktionale und gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Bausubstanz, der Ordnung des Verkehrs, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Steigerung der Klimaresilienz vorangetrieben werden.

Durch das vorliegende Stadtentwicklungskonzept und die Möglichkeiten der Förderung der Modernisierung im Privatbereich werden starke Anreize gesetzt, vorhandene städtebauliche Missstände zu beheben.

Dazu zählen neben klassischen Gebäudesanierungen, insbesondere im Umfeld des Stadtkerns, auch bauliche Neuordnungen (Entkernungen und Neustrukturierung von Blockinnenbereichen). Von besonderer Bedeutung ist die Neuordnung der Bacharacher Straße und die Ausschöpfung von Potentialen zur Nachverdichtung.

Die in privatem Eigentum befindlichen Gebäude können durch gezielte Beratung und ggf. finanzielle Förderung gestalterisch und funktional so aufgewertet werden, dass sie die städtischen Anstrengungen zur Funktionsstärkung des Stadtkerns ergänzen und weiterführen.
Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB umfassen die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, den Ausgleichsbetrag des Eigentümers, die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen davon, die Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung, Festsetzungen über Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sowie den Anwendungsbereich dieser Vorschriften. „Der Einsatz der Vorschriften kann etwa notwendig sein, um den Grundstücksmarkt zu beruhigen (vgl. Kleiber, ZfBR 1986, 263) oder um bei tiefgreifenden Umstrukturierungen spekulative Entwicklungen von vornherein zu vermeiden." Nach Prüfung der städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass die Stadt Rheinböllen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB nicht benötigt, um die beschriebenen angestrebten Sanierungsziele zu erreichen.
Der Erwerb einzelner Grundstücke durch die Stadt Rheinböllen ist zur Umsetzung einzelner Sanierungsziele (z. B. Überplanung Henkersbitz, Neuordnung Bacharacher Straße, Innenentwicklung Am Guldenbach) zwar vorgesehen – die Gefahr überhöhter Kaufpreise für die notwendigen Flächenerwerbe, die erforderlich werden, oder das Risiko von Grundstücksspekulationen, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die vorgesehenen funktionalen und gestalterischen Aufwertungen im öffentlichen Straßenraum bedingen zwar eine Aufwertung des Wohnumfeldes, eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte wird jedoch nicht erwartet.

§ 142 Abs. 4 BauGB ermöglicht es, im Rahmen eines vereinfachten Sanierungsverfahrens die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a auszuschließen. Die Möglichkeit des Ausschlusses der Anwendung besonderen der sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht dann, wenn deren Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.
Aus den geschilderten Gründen soll das vereinfachte Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB).
Im Zuge eines umfangreichen Beteiligungsverfahren hatten die Betroffenen Bürger der Stadt Rheinböllen Gelegenheit ihre Wünsche und Sichtweisen in den vorbereitenden Prozess einzubringen. Diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahrensverlauf offen bleiben. Parallel dazu wurde ein Beteiligungsverfahren

durchgeführt welches den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme geboten hat. Somit waren auch diese in den Prozess eingebunden.

Dauer der Sanierungsmaßnahme
Nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über Sanierungssatzung gleichzeitig zu beschließen bis zum Ablauf welcher Frist die Sanierungstätigkeit abgeschlossen sein soll.
Der Maßnahmenplan der Stadt Rheinböllen sieht einen Zeitraum von 10 Jahren vor, dieser kann durch Beschluss auf eine Gesamtdauer von 15 Jahren verlängert werden. Somit sollte die Sanierungsmaßnahme spätestens im Jahr 2035 abgeschlossen sein.

Refinanzierung
Um an den Zuwendungen des Stadtsanierungsprogramms partizipieren zu können muss die Stadt Rheinböllen die ihr zur Verfügung stehenden Einnahmemöglichkeiten ausschöpfen. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird dies regelmäßig mit der Abrechnung von Beiträgen nach dem KAG gewährleistet. Auch andere Einnahmequellen wie beispielsweise Stellplatzablösebeträge o.ä. müssen berücksichtigt werden.

Ausgefertigt:

Rheinböllen, 26.10.2023

(Bernadette Jourdant)
Stadtbürgermeisterin