

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - FI

Vorlagen-Nr. 0027/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

25.11.2009 ungeändert

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

Rat der Stadt Niederkassel

15.12.2009

Beratungs-  
gegenstand

Sanierungsgebiet "Zentrum Niederkassel" - Einleitungsbeschluss

Haushaltsmittel  
vorhanden

- ja  
 nein  
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:  
Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

## Sachverhalt:

Im Ortskern des Stadtteils Niederkassel liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Hierzu hat es bereits eine erste umfassendere Abgrenzung eines Sanierungsgebiets gegeben. Die durchgeführten Untersuchungen und Planungen führten zur Erkenntnis, dass das Sanierungsgebiet sich nur auf den von städtebaulichen Maßnahmen betroffenen Bereich beziehen soll. Das geänderte Sanierungsgebiet (Zentrum Niederkassel) ist in der Anlage abgegrenzt und umfasst nun noch eine Fläche von ca. 46.000 m<sup>2</sup>. Die Vorbereitung der Sanierung ist durch den Beschluss über den Beginn der restlichen vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB einzuleiten.

Gemäß § 141 BauGB hat die Kommune vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen (VU) durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Erste Grundlagen liegen vor, da im Rahmen des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzepts Niederkassel, vom April 2002 und durch die aktuelle Beauftragung an ein fachlich qualifiziertes Büro zur Fortschreibung des Entwicklungskonzepts „Ortskern Niederkassel“, die städtebauliche Situation beurteilt und dieser Sachverhalt auch im Rahmen verschiedener Abstimmungsgespräche mit der Verwaltung und betroffenen Grundstückseigentümern bereits intensiv erörtert wurde.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Zentrum Niederkassel deutlich städtebaulich angepasst und verbessert werden muss, damit er seine notwendigen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Funktionen erfüllen kann.

Im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts „Ortskern Niederkassel“ soll auch geprüft werden, ob die dann vorliegenden Untersuchungen und Konzepte die Anforderungen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erfüllen. Die sozialen Funktionen und wirtschaftlichen Wirkungen sind in jedem Fall noch zu untersuchen.

Es ist beabsichtigt, dann eine Sanierungssatzung zu erlassen, die eine Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 142 (4) BauGB ermöglicht. Entsprechend den Bestimmungen des § 142 Abs. 4 1. Halbsatz BauGB wird die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt sowie die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Ersten Teils des Zweiten Kapitels des BauGB (§§ 152 bis 156a BauGB) ausgeschlossen.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Innerhalb des Sanierungsgebiets „Zentrum Niederkassel“ liegt das Sanierungsgebiet „Ortskern Niederkassel Gebiet Bauhof-Areal für das der Rat der Stadt Niederkassel die Einleitung des Verfahrens zur Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB, ohne Ausschluss des § 144 und des Dritten Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ des BauGB beschlossen hat.

Hierzu hat der Rat der Stadt Niederkassel beschlossen, die bereits zum Teil durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zu ergänzen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets dient auch als so genannte Gebietskulisse für die zu beantragenden Fördermittel der Stadterneuerung.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt gemäß § 141 Abs. 3 in Verbindung mit § 142 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im Bereich des Ortskerns von Niederkassel.

Die Lage und Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in der beiliegenden Karte „Stadt Niederkassel, Abgrenzung Sanierungsgebiet „Zentrum Niederkassel“ dargestellt.

Das in dem Gebiet liegende und vom Rat am 28.09.2006 zur Einleitung beschlossene Sanierungsgebiet „Ortskern Niederkassel“, Gebiet „Bauhof-Areal“ bleibt hiervon unberührt.

Räumliche Abgrenzung:

Südlich der Flurstücke 233, 234, 332 und 333 entlang der „Spicher Straße“ bis zum Flurstück 334, entlang Ostgrenze des Grundstücks bis zur „Poststraße“. Entlang der „Poststraße“ in Richtung Südwesten und dann der „Poststraße“ auf der Westseite in Richtung Norden bis zur „Raiffeisenstraße“ folgen. Auf der Südseite der „Raiffeisenstraße“ in Richtung Nordosten bis zur „Poststraße“ und auf der Ostseite der „Poststraße“ bis zur Nordgrenze der Parzelle 225. Der Nordgrenze der Parzellen 225, 248 und 249 in Richtung Westen bis zur Parzelle 45 folgen und weiter entlang der Nordgrenze dieser Parzelle bis zur Hauptstraße. Auf der Ostseite der Hauptstraße in Richtung Norden bis zur Nordgrenze der Straße „Schellenberg“, hier auf die Westseite der Straße wechseln und entlang der Nordseite von Parzelle 172 in Richtung Westen. Am westlichen Ende der Parzelle in Richtung Süden abknicken bis zur Parzelle 499, dieser bis zum westliche Ende folgen und dann in Richtung Süden bis zur Nordgrenze der Parzelle 330. Von hier bis zum Marktplatz und entlang der Westseite des Marktplatzes in Richtung Süden. Nördlich des Hauses Rathausplatz Nr. 6 bis zur „Rathausstraße“. Nun auf der Ostseite der „Rathausstraße“ nach Süden bis zur „Nießengasse“. Auf der Nordseite der „Nießengasse bis zur Ostseite der Seniorenwohnanlage. Weiter entlang der Westgrenze des Bauhofareals, und am Ende der Reihenhausbebauung in Richtung Rathausstraße abknicken. Von der „Rathausstraße“ entlang der Nord- und Ostgrenze der Parzelle 191 bis zur „Pastor Grimm Straße“. Auf der Nordseite der „Pastor Grimm Straße“ bis

Parzelle zur Westgrenze der Parzelle 193, weiter in Richtung Norden bis zur Südgrenze des Grundstücks „Hauptstraße 19“, über die „Hauptstraße“ hinweg bis zur Ecke „Spicher Straße“, über die „Spicher Straße in Richtung Norden bis zum Flurstück 233.

Das vom Rat der Stadt Niederkassel am 28.09.2006 zur Einleitung beschlossene Sanierungsgebiet „Ortskern Niederkassel“, Gebiet „Bauhof-Areal“ liegt innerhalb dieses Gebietes und ist in der beiliegenden Anlage abgegrenzt.

