Begründung der städtebaulichen Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nörvenich“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 IV BauGB (Baugesetzbuch)

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass 2
2 Bestandsaufnahme /-analyse 2
2.1 Lage und Ausgangssituation 2
2.2 Städtebauliche Missstände 3
3 Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahme 4
4 Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer 6
5 Beteiligung Betroffener und öffentlicher Aufgabenträger (§§ 137, 139 BauGB) 6
6 Öffentliches Interesse 7
7 Abgrenzung des Sanierungsbereiches 7
8 Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 7
9 Dauer der Sanierung 8
10 Kosten und Finanzierungsübersicht 8
11 Fazit 8

Begründung für die förmliche Festlegung

1 Anlass

Wie viele ländliche Kommunen in Deutschland steht auch die Gemeinde Nörvenich vor großen Herausforderungen. Insbesondere der fortschreitende demographische und gesellschaftliche Wandel, nicht mehr den Bedarfen bzw. modernen Standards entsprechende Infrastrukturen, die sich immer schwieriger gestaltende Versorgung der Menschen mit dem täglichen Bedarf oder die Bewältigung des stetigen Bevölkerungswachstums der Gemeinde erfordern innovative Lösungsansätze. Hier spielt neben der Zusammenarbeit mit dem Kreis Düren und den Nachbargemeinden, als wichtiger Ansatz und als große Chance die knappen öffentlichen Ressourcen effizient einzusetzen, auch die gemeindeinterne Neuordnung eine zentrale Rolle bei der nachhaltigen Entwicklung des Zentralortes.

Vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen und den anstehenden strukturellen Umbrüchen hat die Gemeinde im Jahre 2017 das sogenannte „Integrierte Handlungskonzept / Masterplan Nörvenich“ erarbeitet. Hierbei wurden neben den Vorhaben der öffentlichen Hand, auch Planungen von Dritten, die starke strukturelle Auswirkungen auf den Ortskern hervorrufen, einer gesamtheitlichen Betrachtung und Steuerung unterzogen.

Mit dem Konzept werden so aus den festgestellten Missständen inhaltliche und räumliche Schwerpunkte für die Sanierungsmaßnahmen abgeleitet. Insbesondere im historischen Kern des Zentralortes der Gemeinde Nörvenich zeichnen sich Handlungsbedarfe ab, welche durch einfache städtebauliche Instrumentarien nicht zu beheben sind. Vielmehr ist es erforderlich ein abgestimmtes Gesamtkonzept für Nörvenich zu erarbeiten und - unterstützt durch Städtebaufördermittel - zügig umzusetzen.

Zur Verwirklichung der vorgesehenen Vorhaben soll der Zentralort in die Städtebauförderung (voraussichtlich Förderkulisse „Kleinere Städte und Gemeinden“) aufgenommen werden. Hierfür ist als Voraussetzung die Ausweisung eines Sanierungsgebiets als räumliche Abgrenzung des Fördergebietes mit einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Die vorbereitenden Untersuchungen stützten sich im Wesentlichen auf eine Reihe von Untersuchungen und Gutachten, Informationen aus der Bürgerschaft sowie auf das erarbeitete Integrierte Handlungskonzept Masterplan Nörvenich, in dem umfassend die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet herausgearbeitet wurden.

Die gewonnenen Erkenntnisse belegen das Erfordernis einer städtebaulichen Sanierung und begründen die Festlegung des Sanierungsgebietes „Nörvenich“.

2 Bestandsaufnahme /-analyse

2.1 Lage und Ausgangssituation

Die Gemeinde Nörvenich mit ihren rund 10.500 Einwohnern gehört dem Kreis Düren an und liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalens im Regierungsbezirk Köln. Innerhalb des Kreisgebietes nimmt Nörvenich eine östliche Randlage ein. Die nördliche und östliche Gemeindegrenze ist dabei deckungsgleich mit den Grenzen zum Rhein-Erft-Kreis. Angrenzende Gemeinden und Städte sind Vettweiß und Kreuzau im Süden, das Oberzentrum Düren im Westen, Merzenich und Kerpen im Norden sowie Erftstadt im Osten. Das Gemeindegebiet gliedert sich in insgesamt 14 Ortsteile.

Im System der zentralen Orte ist die Gemeinde Nörvenich als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde ist verkehrsgünstig gelegen. Über die Bundesstraße 477 besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A4, sodass u.a. die Oberzentren Köln und Aachen gut erreichbar sind. Der Hauptort mit seinen rund 4.000 Einwohnern verfügt über eine signifikante Infrastrukturausstattung.

Die Grundstruktur des historischen Kerns von Nörvenich hat sich über die Jahrhunderte kaum verändert. Das historische Straßenkreuz mit dem Marktplatz ist weiterhin in der Siedlungsstruktur gut ablesbar. Jedoch hat sich die Siedlungstätigkeit im Laufe der Zeit deutlich auf den westlichen Bereich konzentriert und wird von der ehemaligen Römerstraße und heutigen B 477 begrenzt.

Prägende Strukturen für den Zentralort sind insbesondere die Neffelbauchaue, das Nörvenicher Schloss, die Kirche und der Ortskern mit Marktplatz, Kirche und Harff'schen Burg. Jedoch wurden auch erhebliche städtebauliche Missstände identifiziert. Der westliche Ortseingang wird durch die Betriebsgebäude der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft wesentlich dominiert. Im Bereich des historischen Ortskerns fällt insbesondere die oft schlechte Bausubstanz prägender Gebäude, die geringe Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, der schlechte Zustand kulturhistorischer Landmarken (z.B. Harff'sche Burg) sowie nicht mehr zeitgemäße Begegnungseinrichtungen ins Auge.

2.2 Städtebauliche Missstände

Das Planungsbüro MWM aus Aachen hat im Jahr 2017 das Integrierte Handlungskonzept Masterplan Nörvenich erarbeitet. Dieses entspricht der nach § 140 Nr. 4. BauGB geforderten städtebaulichen Planung, die Teil der Vorbereitung der Sanierung ist. In diesem Integrierten Handlungskonzept wird das den vorbereitenden Untersuchungen zu Grunde liegende Untersuchungsgebiet räumlich definiert und einer umfassenden Stärken-Schwächen-Analyse unterzogen. Im Ergebnis dieser Analyse wurden einige städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die städtebaulichen Missstände lassen sich im Einzelnen wie folgt zusammenfassen:

- fehlendes Konzept zum nachhaltigen Umgang mit den stetigen Bevölkerungszuwächsen
- nicht bedarfsgerechte und zeitgemäße Gemeinschaftseinrichtungen, u.a. zu geringe Kapazitäten im Bereich der Kinderbetreuung
- mangelhafte Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Einzelhandelssteuerung)
- große städtebauliche Brache im Bereich der ehemaligen Hauptschule
- leerstehende Verfallsimmobilien / schlechte Bausubstanz in zentraler Ortskernlage u.a. unmittelbar angrenzend an die Grundschule
- durch die Verkehrsbelastung im Bereich des historischen Ortskerns beeinträchtigte Aufenthaltsqualität
- vernachlässigte Gestaltung der öffentlichen Räume (insbesondere des Marktplatzes) und mangelnde Barrierefreiheit
- mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und unattraktive Straßen-/ Wegebeziehungen (speziell für Fußgänger)
- hoher Steuerungsbedarf im Rahmen der absehbaren Konversion im Bereich des westlichen Ortseingangs (Areal Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft)
- akuter Handlungs- und Sicherungsbedarf der kulturhistorisch bedeutsamen Ruine der Harff'schen Burg

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

3 Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahme

Der in einem breit angelegten Beteiligungsprozess erarbeitete und abgestimmte Masterplan skizziert eine Gesamtperspektive für die nachhaltige zukünftige Entwicklung des Ortes. Ziel ist es, durch die entwickelten Maßnahmen der Funktions- und Strukturschwäche in Nörvenich entgegenzuwirken und den Ortskern als attraktiven Versorgungs-, Kultur- und Wohnstandort zukunftsfähig sowie nachhaltig zu gestalten.

Die Vielschichtigkeit der Problemlagen erfordert eine ganzheitliche Vorgehensweise, die Aspekte aus den drei Themenfeldern

- Ortsstruktur, Ortsbild, Baukultur, Mobilität, öffentliche Räume, Naherholung
- Wohnen, soziale Infrastruktur und Bildung, Kultur und Gesellschaft
- Wirtschaftsstandort, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

berücksichtigt und dabei insbesondere die Einbindung und Motivation Privater in den Blick nimmt.

Folgendes Leitbild und folgende Leitziele werden mit dem Konzept verfolgt:

Leitidee:

„Kleine Gemeinde mit großem Herz“

Grundlage des Leitbildes ist die Lage von Nörvenich als kleine Gemeinde im ländlichen Raum, jedoch mit einem großen Herz, durch:

- einen starken und außergewöhnlich ausgeprägten gesellschaftlichen Zusammenhalt,
- vielfältige, über die Gemeindegrenzen hinausgreifende Kooperationen,
- intensive gemeindliche Unterstützung aller gesellschaftliche Gruppen,
- starke Handlungsfähigkeit trotz knapper öffentlicher Ressourcen mit Hilfe des ausgeprägten bürgerschaftlichen Engagements,
- Offenheit und Mut für neue Wege und Entwicklungen.

Leitbild: (aus Perspektive 2030 formuliert)

Nörvenich wird aufgrund seiner Lage zwischen den Oberzentren Köln und Aachen als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen.

Durch den Ausbau der Nahversorgung, der Umnutzung der ehemaligen Hauptschule zu Seniorenwohnen sowie der Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen steuert die Gemeinde aktiv die zukünftige Entwicklung.

Der neu gestaltete und gestalterisch ansprechende westliche Ortseingang ermöglicht die Versorgung der Bevölkerung Nörvenichs weiter zu stärken sowie zu ergänzen.

Die Neffelbachaue mit ihrem attraktiven Naherholungsbereich und generationsübergreifenden Freizeitangeboten kommt nicht nur der ansässigen Bevölkerung zugute, sondern fördert auch den Tourismus in der Gemeinde.

Sichere und aufgewertete Platz- und Straßenräume mit zeitgemäßen Aufenthaltsangeboten machen Nörvenich für alle Generationen attraktiv.

Das historische Erbe Nörvenichs ist gesichert und bleibt für die Nachwelt erhalten.

Durch das starke private Engagement ist es gelungen, das Erscheinungsbild des Ortskerns deutlich aufzuwerten und die Freiräume zu beleben.

Leitziele:

Basierend auf dem Leitbild, konkretisieren die Leitziele für die drei Themenfeldern die zukünftige Entwicklungsrichtung für Nörvenich.

Themenfeld 1 „Ortsstruktur, Ortsbild, Baukultur, Mobilität, öffentliche Räume, Naherholung“

LZ 1.1 Der neugestaltete Marktplatz ist repräsentativer Ortsmittelpunkt und lädt Einheimische sowie Besucher zum Einkaufen und Verweilen ein.

LZ 1.2 Öffentliche Wege und Plätze sind gepflegt und bieten Möglichkeiten des Rastens sowie der Kommunikation.

LZ 1.3 Die Neffelbachaue und der Nörvenicher Wald sind unter Beachtung von ökologischen Aspekten ein wertvolles Naherholungsgebiet für Einheimische sowie Gäste und besitzen als solche interkommunale Bedeutung.

LZ 1.4 Die Belastung durch den motorisierten Verkehr im Nörvenicher Ortskern ist wesentlich vermindert, Konfliktbereiche sind durch neue Regelungen entschärft. Insbesondere Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen können sich sicher zu Fuß bewegen.

LZ 1.5 In Nörvenich existiert ein friedvolles Miteinander aller Verkehrsteilnehmer und es macht Spaß, sich mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu bewegen. Auch das Gewerbegebiet ist entsprechend gut erreichbar.

LZ 1.6 Nörvenich und seine Ortsteile sind mit Bus und Bahn gut an die Nachbarstädte aber auch an den Ballungsraum Köln / Bonn angebunden.

LZ 1.7 Das historische Erbe der Gemeinde ist in baukultureller und immaterieller (u.a. Brauchtum) Form bewahrt und gestärkt.

Themenfeld 2 „Wohnen, soziale Infrastruktur und Bildung, Kultur und Gesellschaft“

LZ 2.1 Barrierefreier, bezahlbarer und familienfreundlicher Wohnraum machen Nörvenich zu einem begehrten Wohnort für alle Generationen.

LZ 2.2 Jugendliche fühlen sich in Nörvenich willkommen und verfügen über Raum zur Entfaltung.

LZ 2.3 Als „Generationenort“ bietet Nörvenich ein breites Angebot an Einrichtungen, Dienstleistungen und Veranstaltungen insbesondere für Jugendliche, Menschen mit Migrationshinter-grund, Familien und Senioren/-innen.

LZ 2.4 Ein breites Angebot an Kinderbetreuung, Spiel- und Freizeitangeboten ermöglicht Eltern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

LZ 2.5 Das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde ist vorbildlich und wird als wichtige Stütze des sozialen Miteinanders unterstützt sowie gewürdigt.

LZ 2.6 Durch gelebte Nachbarschaft fühlen sich alle Einwohner/-innen in Nörvenich sicher und in das soziale Leben eingebunden.

LZ 2.7 Vielfältige Kulturangebote bieten für Einheimische und Gäste Lebensqualität.

LZ 2.8 Attraktive Sportstätten fördern die Gesundheitsvorsorge der Bevölkerung

Themenfeld 3 „Wirtschaftsstandort, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie“

LZ 3.1 Nörvenich verfügt über eine umfassende Grundversorgung seiner Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

LZ 3.2 Der Versorgungsbereich „Ortsmitte“ ist gestärkt bietet gemeinsam mit dem Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel und dem Buir-Bliesheimer-Areal eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung.

LZ 3.3 Die öffentlichen Räume und Geschäfte sind barrierefrei und auch von älteren bzw. mobilitätseingeschränkten Personen gut zu erreichen. Es sind kaum Leerstände vorhanden.

LZ 3.4 Neue Flächenausweisungen im Gewerbegebiet sorgen für ein deutlich verbessertes und wohnortnahes Arbeitsplatzangebot.

LZ 3.5 Die Gewerbetreibende sind über eine Plattform vernetzt und arbeiten gemeinsam an der Profilierung und Weiterentwicklung ihres Standorts.

4 Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Immobilieneigentümer, insbesondere nichtinstitutionelle Einzeleigentümer, weisen einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümer weichen in der Praxis stark voneinander ab. Ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes sind insbesondere von der eigenen wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig.

Allerdings wurde über die verschiedenen Beteiligungsschritte eine gewisse Neuorganisationsbereitschaft gezeigt. Es ist also erwarten, dass durch eine intensive Beratung und finanzielle Anreize eine positive Entwicklung hinsichtlich der für die Gebäudesanierung notwendigen Investitionen herbeigeführt werden kann.

Mit den im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Zuwendungen für die teilweise Aufwertung des privaten Gebäudebestandes und der möglichen erhöhten steuerlichen Abschreibung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets, erhalten die Immobilieneigentümer geeignete Anreize zur Investition in ihre Immobilie. Bei den Öffentlichkeitsveranstaltungen wurde von Seiten der Bürgerschaft keine Bedenken gegen die Sanierungsmaßnahme geäußert.

5 Beteiligung Betroffener und öffentlicher Aufgabenträger (§§ 137, 139 BauGB)

Die betroffene Öffentlichkeit hatte im Rahmen der 8-monatigen Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes zahlreiche Möglichkeiten sich aktiv an der Planung zu beteiligen. So wurden in diesem

Zusammenhang mit einer Auftaktveranstaltung, einer Bürgerwerkstatt und einem Bürgerforum drei große öffentliche Veranstaltungen sowie die Information der Politik durchgeführt und in der Presse davon berichtet. Zu den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen wurde mit einem Flyer der an alle Haushalte in Nörvenich verteilt wurde, über das Mitteilungsblatt der Gemeinde sowie über den Internetauftritt der Gemeinde eingeladen. Über die genannten Ansprechpartner der Gemeindeverwaltung konnten die Bürger jederzeit Anregungen und Ideen einbringen.

Ebenfalls wurde der Kreis Düren als Aufsichtsbehörde, die Bezirksregierung Köln Dezernat 35, das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, die Bundeswehr am Taktischen Luftwaffengeschwaders 31 „Boelcke“ sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) teilweise mehrfach zu verschiedenen Inhalten des Masterplans informiert und beteiligt.

Die entsprechenden Unterlagen (Dokumentationen der Beteiligungsschritte, etc.) zum Integrierten Handlungskonzept wurden auf dem gemeindlichen Internetauftritt eingestellt und sind somit der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden.

6 Öffentliches Interesse

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfordern nach BauGB eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung die im öffentlichen Interesse liegt.

Das öffentliche Interesse ist dadurch begründet, dass die Sanierung nicht nur den Interessen der lokal ansässigen privaten Eigentümer und Gewerbetreibenden dient. Im Ortskern von Nörvenich konzentriert sich ein großer Teil des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens der Gemeinde. Vielmehr profitiert von einer Aufwertung des Ortes die gesamte Bevölkerung. Durch die Gesamtmaßnahme wird die Attraktivität Nörvenichs als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort erhöht. Zudem wird der Ortskern im Zuge der Aufwertung attraktiver für den Tourismus und somit zusätzlich belebt. Hierdurch wird die Zukunftsfähigkeit des Zentralortes, auch unter demographischen Aspekten, erheblich verbessert.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet liegt somit im öffentlichen Interesse.

7 Abgrenzung des Sanierungsbereiches

Im Rahmen der Untersuchungen für das Integrierte Handlungskonzept wurde ein Großteil des Zentralortes untersucht und letztlich ein Bereich festgelegt, der für die Umsetzung der angestrebten Sanierungsziele besonders zweckmäßig erscheint. Im untersuchten aber nicht ins Sanierungsgebiet aufgenommenen Bereich wurde kein Bedarf für städtebauliche Maßnahmen festgestellt.

Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Die Abgrenzung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Fördergeber und umfasst die oben genannten Themenfelder des Integrierten Handlungskonzeptes. Die geplanten Maßnahmen liegen alle innerhalb dieses Gebietes, ihre zügige und zweckmäßige Durchführung wird hierbei gewährleistet.

8 Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsverfahren: das vereinfachte Verfahren und das klassische Verfahren.

Ein umfassendes Sanierungsverfahren mit den „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152-156a des BauGB) ist für den Zentralort Nörvenich nicht erforderlich, da es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung nicht erschwert wird.

Ebenfalls sind in Nörvenich keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten, da keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist. Bei den geplanten städtebaulichen Maßnahmen stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund. Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren reicht aus, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen.

In der Hauptsache sind im Maßnahmenpaket der Sanierung Projekte enthalten, die sich im öffentlichen Raum und auf überwiegend gemeindliche Grundstücke erstrecken. Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebietes erfolgen.

9 Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Der Maßnahmenplan des Integrierten Handlungskonzeptes sieht einen Zeitraum bis max. 10 Jahren für die Durchführung vor. Reicht die Frist zur Umsetzung der Maßnahmen nicht aus, kann sie durch Beschluss verlängert werden. Allerdings sollte die Frist 15 Jahre nicht überschreiten.

10 Kosten und Finanzierungsübersicht

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 Nörvenich belaufen sich über den Zeitraum von 2018 bis 2024 auf ca. 30 Mio. €. Von diesem Betrag sind ca. 12 Mio. € als zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Zur Finanzierung der Maßnahme ist im Ansatz ein Eigenanteil der Gemeinde Nörvenich ca. 4 Mio. € und geplante Fördermittel in Höhe von rund 8 Mio. € vorgesehen. Eine tabellarische Übersicht kann dem Anhang entnommen werden.

11 Fazit

Als zentrales Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Ausweisung des Sanierungsgebietes Nörvenich 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 umfassende Verfahren nicht vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme ist nach jetzigem Planungsstand gesichert.

Nörvenich, den

Gemeinde Nörvenich

Der Bürgermeister

(Dr. Timo Czech)