

**Satzung der Stadt Linz am Rhein  
über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebiets „Altstadt Linz am Rhein“  
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)– in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722,1731), hat der Stadtrat der Stadt Linz am Rhein in seiner öffentlichen Sitzung am 11.05.2016 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 29.09.2014 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 19.11.2014 im Mitteilungsblatt Nr.: 47/2014, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter Bezeichnung

**„Altstadt Linz am Rhein“**

gemäß der §§ 136, 142 u. 143 BauGB förmlich festgelegt.

**§ 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**

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan mit der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung.

Das festgesetzte Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Altstadt Linz am Rhein“ nach dem Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“.

## **§ 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 Stadt Linz am Rhein in Kraft.

Stadt Linz am Rhein, den 11.05.2016



Dr. Hans Georg Faust  
Stadtbürgermeister

### Anlagen:

- Begründung zur Satzung
- Lageplan mit Abgrenzung des Programmgebietes

## **Begründung**

### **zur Satzung der Stadt Linz am Rhein über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Linz am Rhein“ (vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

#### **1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Die Stadt Linz am Rhein wurde mit Schreiben des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 24.09.2014 in das Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“ aufgenommen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung des Handlungsbedarfs, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien und planerischen Grundlagen, die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das Planungsbüro Stadt-Land-plus aus Boppard-Buchholz wurde mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt.

#### **2. Programmgebiet „Altstadt Linz am Rhein“**

Die Altstadt Linz am Rhein (vgl. Abgrenzung Programmgebiet) ist geprägt durch eine teils herausragende und repräsentative historische Bausubstanz mit besonderem baukulturellem Charakter. Zahlreiche vorhandene Bauwerke weisen aufgrund ihrer Historie und aktuellen Prägung des historischen Stadtbildes eine teilweise weit über die Stadtgrenze hinausreichende städtebauliche sowie funktionale Bedeutung auf.

Besonders zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass die Bevölkerungsentwicklung im Programmgebiet einen massiven Rückgang zu verzeichnen hat (rund 7 % in den letzten 10 Jahren). Der im Programmgebiet ansässige Einzelhandel sowie Gastronomie und Gewerbe sind zudem stark abhängig vom saisonalen Tourismus.

Eine dichte, kleinteilige Baustruktur, die oft auch bauliche Mängel vorweist, bringen Nachteile einer schlechten Belüftung, Belichtung und Erschließung mit sich.

Das Programmgebiet „Altstadt Linz am Rhein“ umfasst mit der abgegrenzten Fläche ein Gebiet von ca. 15,6 ha. Es umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtkern innerhalb der ehemaligen, teilweise noch sichtbaren Stadtmauer.

### 3. Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Historische Stadtbereiche“ werden städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten unterstützt, um insbesondere historische Stadtbereiche mit denkmalwerter und anderer für das Stadtbild wichtige Bausubstanz zu sichern und zu erhalten.

Bereits zwischen 1978 bis 2003 wurden im Rahmen der Stadtkernsanierung Maßnahmen im der städtebaulichen Sanierung, vorwiegend im öffentlichen Bereich, durchgeführt.

Der Fokus der städtebaulichen Sanierung im Rahmen des Programms „Historische Stadtbereiche“ zwischen 2014 und 2026 liegt demnach zum einen in der städtebaulichen Erneuerung bisher nicht sanierter Bereiche (Straßen & Plätze), sowie in der verstärkten Förderung des privaten Engagements für die Stadtentwicklung.

Eine wichtige Komponente des Förderprogramms bildet - neben öffentlichen Maßnahmen - die **finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen**. Gerade im privaten Bereich besteht hier erheblicher Handlungsbedarf.

Die Hauptziele in Linz am Rhein sind u. a.:

- **die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz,**  
aber auch eine
- **zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung und Ergänzung, insbesondere im privaten Bereich**  
und
- **die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.**

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Städtebauliche Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge. Das Städtebauliche Konzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Linz am Rhein beschlossen.

### 4. Sanierungsverfahren

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen reicht als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vollkommen aus.

#### **Sanierungsgründe**

Insbesondere wurden Beurteilungsunterlagen gewonnen 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.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen (siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept) bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Es liegen sowohl **Substanzschwächen** vor, da der historische Stadtkern mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch **Funktionsschwächen**, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist (z.B. Geschäftsleerstände, Wohnungsleerstände in den Obergeschossen)

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (Abs. 2). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (Abs. 1).

Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen. Damit wären die Vorbereitenden Untersuchungen aber abgeschlossen.

### **Sanierungsziele**

Die Ziele der städtebaulichen Sanierung sind vor allem (vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept):

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Modernisierung und Instandsetzung sowie ggfs. der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- Sicherung von Urbanität durch Aufwertung der öffentlichen städtischen Räume, Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,
- Anpassung der Stadtstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und veränderte Nutzungsanforderungen,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt,
- Begleitung und Steuerung des Strukturwandels im innerstädtischen Einzelhandel und im Dienstleistungssektor durch städtebauliche Maßnahmen,
- Funktionale Stärkung, Klimaschutz und Energieeffizienz im historischen Bestand,
- Behebung von städtebaulichen Missständen,
- Sicherstellung einer stadtverträglichen Mobilität.

### **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§139)**

In Form von zahlreichen öffentlichen Informationsveranstaltungen und einer umfassenden Eigentümerbefragung wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und des Programmgebiets in den Planungsprozess integriert.

Im Rahmen einer Trägerbeteiligung wurden 45 Träger öffentlicher Belange sowie die umliegenden Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept gebeten und somit in den Prozess eingebunden.

### **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 Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sieht einen Zeitraum von ca. 12 Jahren bis zum Jahr **2026** 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.

### **Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB**

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Bei den künftigen städtebaulichen Maßnahmen stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund, keine erhebliche Gebietsumgestaltung. Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren reicht voraussichtlich aus, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen.

Bei der gewählten Größe des Sanierungsgebietes ist mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht zu rechnen. In der Hauptsache sind im Maßnahmenpaket der Sanierung Projekte enthalten, die sich im öffentlichen Raum (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse) und auf städtische Grundstücke erstrecken.

Ein umfassendes Sanierungsverfahren ist aus oben genannten Gründen auszuschließen. Die Anwendung der "Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 - 156a des BauGB) und der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB sind weder erforderlich noch würden sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie sind daher ebenfalls auszuschließen.

Die in § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden jedoch der Genehmigungspflicht unterstellt. Dazu gehören:

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Damit ist gewährleistet, dass Kenntnis über die im Sanierungsgebiet stattfindenden Bautätigkeiten erlangt wird. Gleichzeitig gelingt es hierüber, erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern oder die Nutzung wichtiger Schlüsselobjekte zu steuern.

Die Kosten lassen sich zum Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) oder die Kostenbeteiligung Dritter reduzieren.

Bei Projekten auf privaten Grundstücken sind lediglich die unrentierlichen Kosten förderfähig. Größere Ankäufe durch die Stadt im Rahmen der Sanierung sind nicht vorgesehen.

Linz am Rhein den 11.05.2016



Dr. Hans Georg Faust  
Stadtbürgermeister