

**Satzung der Stadt Simmern/Hunsrück  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ (Vereinfachtes  
Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB)  
vom 18.03.2015**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.Januar.1994 (GVBl. 1994, S 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S 181) – 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. November 2014 (BGBl. S 1748), hat der Stadtrat der Stadt Simmern/Hunsrück in seiner öffentlichen Sitzung am 18.03.2015 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Simmern/Hunsrück in seiner Sitzung am 18.03.2015 den Beschluss zur Festsetzung des Sanierungsgebietes für die Stadt Simmern/Hunsrück gemäß der §§ 136, 142 u. 143 BauGB gefasst.

Das insgesamt 17,1 ha große Sanierungsgebiet gilt damit als förmlich festgelegt. Es soll die Bezeichnung Sanierungsgebiet Innenstadt 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**

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs. Das festgesetzte Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet nach dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“.

## **§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/Hunsrück in Kraft.

Simmern/Hunsrück 18.03.2015

Gez. Dr. Andreas Nikolay  
Stadtbürgermeister

### **Begründung zur Satzung der Stadt Simmern/Hunsrück über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Simmern/Hunsrück (vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

#### **A) Ziel und Anlass der Stadtsanierungsmaßnahmen**

Die Stadt Simmern/Hunsrück ist bereits seit Anfang der 1980er Jahre mit der Thematik Stadtsanierung befasst. Mit dem Programm „Aktive Stadtzentren“ stellt sich die Stadt Simmern/Hunsrück den Herausforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung und möchte die begonnene Sanierungstätigkeit, in einer aktualisierten Form, als zukunftsfähiges Instrument der baulichen und sozialen Entwicklungsmöglichkeiten 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 6. 11. 2013 beschlossenen Gebiet zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen zeigen sich verschiedene städtebauliche Defizite. In unmittelbar angrenzenden Randbereichen zum ursprünglichen Untersuchungsgebiet zeichneten sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ebenfalls Defizite, vor allem aber besondere Entwicklungsperspektiven zur Stärkung des Simmerner Stadtkerns ab.

Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen in Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz und gem. Stadtratsbeschluss vom 1. 10. 2014 ausgedehnt. Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegt nun eine Beurteilungsgrundlage vor, welche die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes von ca. 17,1 ha zur Folge hat.

### C) Förderprogramm und Sanierungsverfahren

Das zentrale Anliegen der Innenstadtentwicklung in Simmern besteht darin, den Stadtkern in seiner typischen, dichten Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Sinne eines aktiven Stadtzentrums mit positiver Ausstrahlung auf die Region zu entwickeln. Die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beabsichtigte Weiterentwicklung des Simmerner Stadtkerns zu einem ganzheitlichen Wohn-Geschäfts- und Bildungszentrum soll durch funktionale und gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeiten des inneren Stadtkerns (Zentralparkplatz / Fußgängerzone) als auch der Herausstellung identitätsstiftender besonderer Charakteristika (Rekonstruktion von Teilen der hist. Stadtmauer) vorangetrieben werden.

Gleichzeitig werden durch das vorliegende Entwicklungskonzept und die Möglichkeiten der Förderung im Privatbereich starke Anreize gesehen, vorhandene, zum Teil erhebliche substanzielle städtebauliche Missstände zu beheben. Dazu zählen neben klassischen Gebäudesanierungen insbesondere im Umfeld der Fußgängerzone auch bauliche Neuordnungen (Entkernungen und Neustrukturierung von Blockinnenbereichen). Von besonderer Bedeutung ist die Aufwertung der vorhandenen Passagen zwischen dem Zentralparkplatz und der Fußgängerzone. Diese jeweils in privatem Eigentum befindlichen Bereiche gilt es durch gezielte Beratung und ggf. finanzielle Förderung gestalterisch und funktional so aufzuwerten, 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 Simmern 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 Simmern ist zur Umsetzung einzelner Sanierungsziele (z. B. Rekonstruktion von Teilen der historischen Stadtmauer, Verbesserung der Zugänglichkeit zum Wingertsbergpark, evtl. zusätzliche Erschließungen des Zentralparkplatzes 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. Die Aufwendungen der Stadt Simmern im öffentlichen Raum, insbesondere im Bereich der Fußgängerzone, können - soweit erforderlich - durch das allgemeine Beitragsrecht abgeschöpft werden. § 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 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 Beteiligungsverfahrens hatten die Betroffenen Bürger der Stadt Simmern/Hunsrück 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 die Sanierungssatzung gleichzeitig zu beschließen, bis zum Ablauf welcher Frist die Sanierungstätigkeit abgeschlossen sein soll.

Der Maßnahmenplan der Stadt Simmern/Hunsrück sieht einen Zeitraum von 12 Jahren vor, dieser kann durch Beschluss auf eine Gesamtdauer von 15 Jahren verlängert werden. Somit sollte die Sanierungsmaßnahme spätestens im Jahr 2030 abgeschlossen sein.

#### **Refinanzierung**

Um an den Zuwendungen des Stadtsanierungsprogramms partizipieren zu können muss die Stadt Simmern/Hunsrück 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 müssen berücksichtigt werden.

Simmern/Hunsrück, 18.03.2015

Gez. Dr. Andreas Nikolay  
Stadtbürgermeister

Anlage -  
Abgrenzung Sanierungsgebiet

