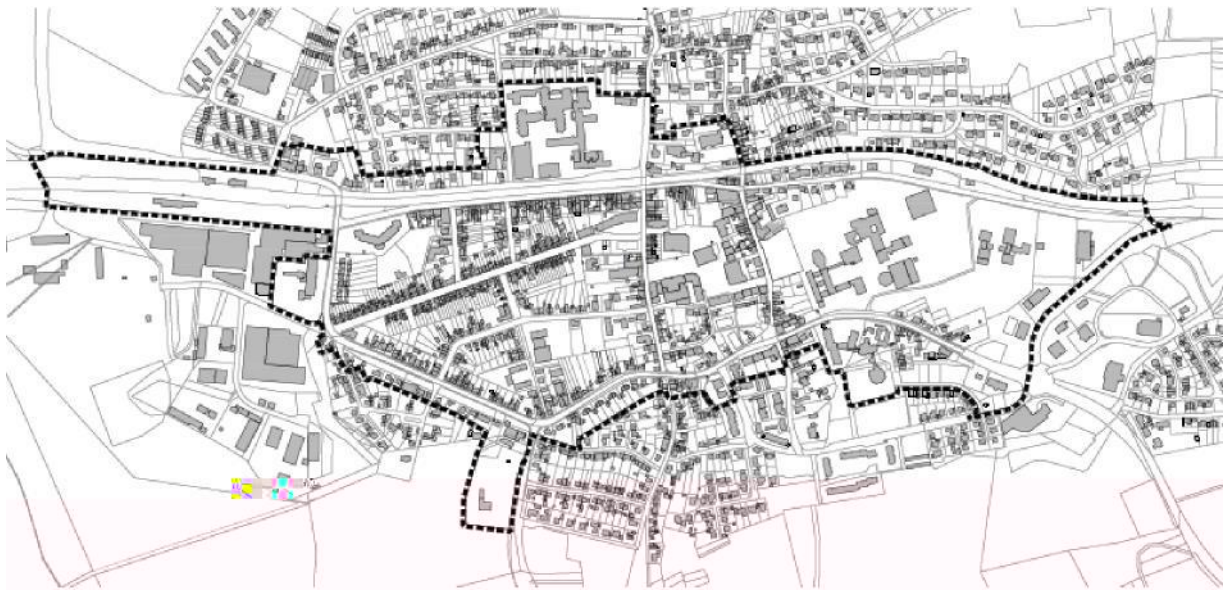


Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB

gem. § 142 (4) BauGB (Baugesetzbuch)



Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen;
Begründung für die förmliche Festlegung

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass der Planung

2. Besondere Umstände

2.1. Lage

Begründung für die förmliche Festlegung

1. Anlass der Planung

Die Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel, der demographische Wandel, laufende Veränderungen im Mobilitätsverhalten und ein steigender Wettbewerbsdruck führen in Mechernich, wie auch in anderen Städten, zu Problemlagen. Insbesondere im zentralen Nahversorgungsbereich zwischen Weier- und Turmhofstraße sowie den angrenzenden Gebieten rund um die ehemalige Bergarbeitersiedlung und das Schulzentrum zeichnen sich zunehmend städtebauliche Missstände ab, welche durch einfach städtebauliche Instrumentarien, wie z.B. Bebauungspläne, nicht zu beheben sind.

Mit Entscheidung vom 28.09.2021 hat der Rat der Stadt Mechernich die Aufstellung einer wird das Ziel verfolgt die im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes festgestellten städtebaulichen Missstände (insb. funktionale und gestalterische Defizite) zu beheben.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Lage und Ausgangssituation

Für die Mechernicher Innenstadt orientiert sich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes an den im Strukturkonzept des Integrierten Handlungskonzeptes dargestellten Aspekten (vgl. - 82 im Anhang). Es umfasst im Wesentlichen den Hauptgeschäftsbereich zwischen Weierstraße und Turmhofstraße sowie entlang der Bahnstraße. Daneben sind auch die Verflechtungsräume mit innenstadtnahen zentralen und bedeutenden Einrichtungen und Funktionsbereiche hinsichtlich Bildungs-, Freizeit- und Kulturangeboten sowie der Bereich um das Krankenhaus und der Kirche enthalten. Das Satzungsgebiet entspricht dabei dem Gebiet des Integrierten Handlungskonzeptes.

- 19 im Anhang.

2.2. Städtebauliche Missstände

Im Prozess des Integrierten Handlungskonzeptes wurden bestehende Mängel erkannt, analysiert und sollen nachhaltig behoben werden. Besonderes Augenmerk wird dabei auf folgende bekannte städtebauliche wie auch wirtschaftliche Defizite gelegt:

- Die unzureichende und veraltete Gestaltung öffentlicher Räume verursacht eine geringe Aufenthaltsqualität und somit sinkende soziale Aktivität sowie ein unattraktives Stadtbild.
- Die Verkehrsbelastung an vielen Stellen trägt zur Schmälerung der Aufenthaltsqualität bei und schränkt den nicht-motorisierten Verkehr stark ein.
- Durch die Konkurrenz des Online-Handels und der nicht-integrierten Standorte sinkt die Kundschaft des stationären Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich kontinuierlich, was zu Leerstandproblemen und dadurch entstehenden städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Mängeln führt.

Städtebauliche Sanierungssatzung Innenstadt Mechernich

Städtebauliche Missstände wurden insbesondere hinsichtlich mangelnder Aufenthaltsqualität, Gestaltungs-/Pflegedefiziten (Gebäude, Plätze, fehlende Grünflächen), unattraktiver und zum Teil undefinierter Ortseingangssituationen/Hinterhofbebauungen, beginnender Trading-Down-Effekten, Barrierefreiheit, fehlender Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten und verkehrlicher Konflikte festgestellt.

-11 und Kapitel

5, S. 61 - 67 im Anhang.

3. Beabsichtige Ziele und Zwecke der Maßnahme

3.1. Zielstrategie

werden. Das in einem breit angelegten Beteiligungsprozess erarbeitete und abgestimmte Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Mechernich skizziert eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung der Innenstadt. Ziel ist es, durch die entwickelten Maßnahmen den bestehenden Funktions- und Strukturschwächen entgegenzuwirken und die Innenstadt als Versorgungs-, Kultur- und Wohnstandort zu sichern und zu aktivieren.

Die folgenden Leitziele (LZ) für die Innenstadt von Mechernich, gegliedert in vier Handlungsfeldern, werden für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bestimmt und bilden einen Handlungsrahmen für die künftige Entwicklungsrichtung:

Handlungsfeld 1: Stadtraum und Stadtbild

- LZ 1.1: Stadtreparatur zur Behebung städtebaulicher Missstände (Brüche, Zäsuren, Baulücken, etc.)
- LZ 1.2: Entwicklung eines attraktiven und multifunktionalen öffentlichen Raums als neue Stadtmitte
- LZ 1.3: Steigerung der Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- LZ 1.4: Berücksichtigung klimatischer sowie ökologischer Aspekte im Stadtraum
- LZ 1.5: Aufwertung des Stadtbildes unter Berücksichtigung privater Eigentümer (Beratung, Förderung)
- LZ 1.6: Belebung der Innenstadt als vitaler Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Lebensraum

Handlungsfeld 2: Handel und Dienstleistungen

- LZ 2.1: Sicherung und Entwicklung eines attraktiven, vielfältigen Angebots
- LZ 2.2: Konzentration des Einkaufserlebnisses in der zentralen Innenstadt
- LZ 2.3: Auffangen von Trading-Down-Effekten und Positionierung der Mitte durch Innenstadtmanagement
- LZ 2.4: Stärkung des Innenstadterlebnisses durch Ausbau von Markt-/Kulturveranstaltungen
- LZ 2.5: Stärkung des Einkaufsgenusses durch (Außen-)Gastronomieangebote in der Innenstadt

Handlungsfeld 3: Mobilität und Verkehr

LZ 3.1: Reduzierung der Verkehrsbelastung und Förderung von Rad- und Fußverkehr

LZ 3.2: Sicherung der Erreichbarkeit durch Neuordnung und Ergänzung zentraler Parkmöglichkeiten

LZ 3.3: Sichere, barrierefreie und attraktive Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

LZ 3.4: Verbesserung der Orientierung und Aufwertung von Wegebeziehungen

LZ 3.5: Ausbau der Mobilitätsangebotsvielfalt und Einrichtung der Infrastrukturen (Mobilitätsstation etc.)

LZ 3.6: Verbesserung der Anbindung des Bahnhofs und des ÖPNV durch innovative Mobilitätsansätze

LZ 3.7: Berücksichtigung umliegender Dörfer als zentrale Elemente der Mobilität im ländlichen Raum

Handlungsfeld 4: Kultur und Gesellschaft

Leitsatz: ..., Gesundheits-

LZ 4.1: Schaffung differenzierter, multifunktionaler Räume für Kultur und Begegnung aller Generationen

LZ 4.2: Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Ortsgemeinschaft LZ 4.3: Erlebarmachung der Bergbau- und Eifelstadt-Identität für Bewohner und Gäste

LZ 4.4: Entwicklung des Wohnstandorts Innenstadt durch differenzierte, attraktive, barrierefreie Angebote

LZ 4.5: Ausbau der Qualitäten des Schulzentrums als zentraler Bildungsstandort

- 70 im Anhang.

3.2. Maßnahmen

Das Maßnahmenpaket umfasst ein Bündel aus 27 Maßnahmen. Neben investiven Maßnahmen der öffentlichen Hand sind insbesondere Maßnahmen der Neugestaltung von öffentlichen Freiräumen, der Beteiligung und Aktivierung der Öffentlichkeit und die Unterstützung privaten Engagements vorgesehen.

103 im

Anhang.

4. Beteiligung und Mitwirkung gem. § 137 und § 139 BauGB

Gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB ist die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern und diese zur Mitwirkung anzuregen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die §§ 4 (2) und 4a (1) bis (4) und (6) BauGB sinngemäß anzuwenden. Finden Änderungen von Zielen und Zwecken der Sanierung oder Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange statt, die aufeinander abgestimmt werden müssen, haben sich die Beteiligten gemäß § 139 BauGB miteinander ins Benehmen zu setzen.

4.1. Beteiligung Betroffener gem. § 137 BauGB

Die betroffene Öffentlichkeit hatte bereits im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes mehrere Möglichkeiten sich aktiv an der Planung zu beteiligen. So wurde in diesem Zusammenhang neben dem klassischen Format der Bürgerwerkstatt im Januar 2020 auch ein Informations- und Beteiligungsstand auf dem Wochenmarkt im November 2019 angeboten. Darüber hinaus gab es in diesem Jahr eine Online-Beteiligung der Bürgerschaft vom 14.06.2021 bis zum 11.07.2021 auf der Homepage der Stadt Mechernich. Die hieraus gewonnenen Erkenntnis

- 15 im Anhang.

Die entsprechenden Unterlagen (Präsentationen, Dokumentationen, etc.) zum Integrierten Handlungskonzept wurden auf der städtischen Homepage eingestellt und somit auch der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im Rahmen einer Offenlage vom 27.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 wurde den Betroffenen die Möglichkeit gegeben, die Inhalte der Sanierungssatzung mit der Verwaltung der Stadt Mechernich zu erörtern sowie Stellungnahmen einzureichen. Lediglich eine Stellungnahme wurde aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung abgegeben. Da der Inhalt der Stellungnahme nicht die Sanierungssatzung betrifft, sondern sich auf Maßnahmen des bereits beschlossene InHK abzielt, entfällt diese Stellungnahme.

4.2. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.12.2021 aufgefordert worden, bis einschließlich 28.01.2022 zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage I zur Begründung des Sanierungsgebietes Stand 24.02.2022- aufbereitet und nachzulesen.

5. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 (1) BauGB

städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet (vgl. Kapitel 1, S. 10 -11 und Kapitel 5, S. 61 - 67) sind für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Diese sind gemäß § 136 (1) BauGB das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses sowie die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

5.1. Öffentliches Interesse

Eine Sanierungsmaßnahme muss nach § 136 Abs. 1 im öffentlichen Interesse liegen und zügig durchgeführt werden. Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht allein den Interessen der Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert die gesamte Stadt, da die heutigen Probleme im Untersuchungsbereich umfassend auf das ganze Stadtgebiet ausstrahlen.

Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, der Mechernicher Innenstadt eine Zukunftsperspektive durch die Verwirklichung der beschriebenen Teilziele zu geben, die lokalen Akteure zu unterstützen und die Positionierung in der Region zu stärken. Auch von der Verbesserung und Erweiterung der Angebote in den Bereichen Nahversorgung, Kultur und Freizeit sowie ÖPNV und der Sicherung, Aufwertung und (touristische) Inszenierung des geschichtlichen Erbes der Stadt als ehemalige Bergarbeiter-Siedlung (Bergbaumuseum, historische Siedlungsgebiete entlang Bergstraße) profitieren nicht nur einzelne Akteure, sondern die gesamte Stadt. Eine Aufwertung des öffentlichen Raumes hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Sicherheit wurde neben den anderen genannten Zielen während der Beteiligung der diversen Beteiligungsschritte häufig genannt.

Ziel der Sanierung ist es, diese Stadtgebiete aufzuwerten und zu stärken, um hiermit eine Erhöhung der Frequentierung zu erreichen. Die innerstädtische Wirtschaft soll unterstützt werden und hiermit die Entstehung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung begründet werden.

Das öffentliche Interesse ist aus den hier genannten Aspekten hinreichend begründet.

5.2. Einheitliche Vorbereitung

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist ebenfalls gewährleistet. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets Innenstadt Mechernich (vgl. Kapitel 7, Seiten 86 - 101) sind im Rahmen des InHK in einem kooperativen Prozess gemeinsam und aufeinander abgestimmt entwickelt worden. Gleichzeitig beziehen sich alle Maßnahmen gleichermaßen auf das Leitbild und die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und ergeben auf diese Weise ein einheitliches Gesamtkonzept für Mechernich.

- 103 im

Anhang.

Städtebauliche Sanierungssatzung Innenstadt Mechernich

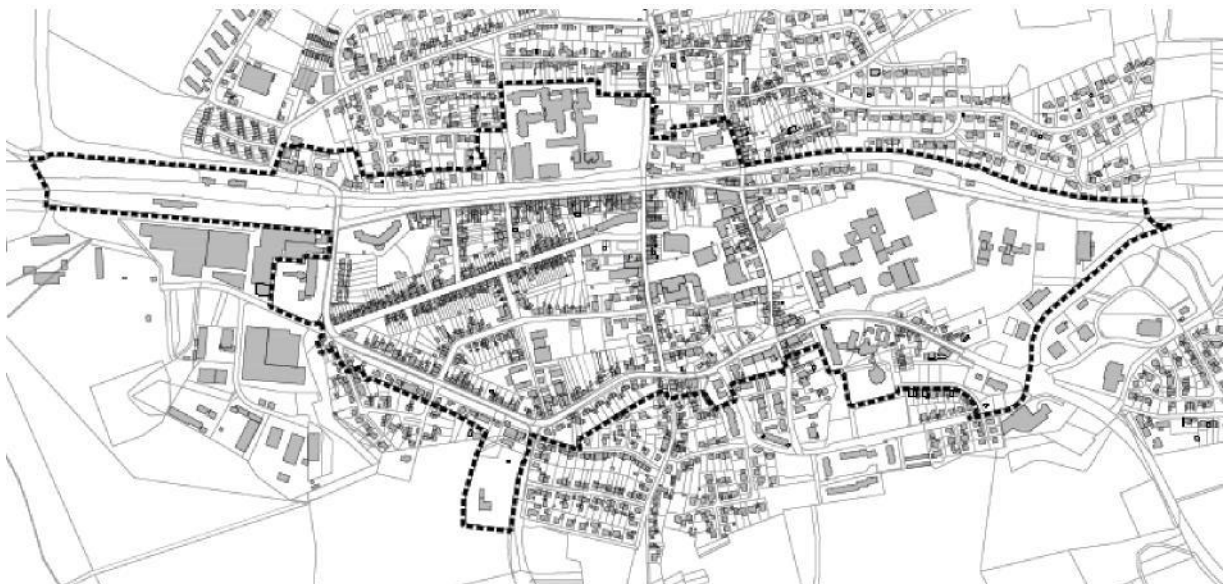
Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen. Die Kosten der gesamten Maßnahmen im Sanierungsgebiet Innenstadt Mechernich belaufen sich über den Zeitraum von

6.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

Für die Mechernicher Innenstadt orientiert sich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes an den im Strukturkonzept dargestellten Aspekten (Innenstadt - 82 im Anhang). Dazu zählen neben dem Hauptgeschäftsbereich zwischen Weierstraße und Turmhofstraße sowie entlang der Bahnstraße auch die angrenzenden städtebaulich und/oder funktionell bedeutenden Verflechtungsräume, wie der Bahnhof, das Gebiet um das Krankenhaus und der Kirche sowie das Gebiet der historischen Bergarbeitersiedlung und das Schulzentrum. Das Satzungsgebiet entspricht dabei dem Gebiet des Integrierten Handlungskonzeptes.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird wie folgt vorgeschlagen:



Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:5.000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Mechernich, den 24.06.2022

Der Bürgermeister

gez. Dr. Schick

Städtebauliche Sanierungssatzung Innenstadt Mechernich

Anlagen

- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
-
-
- abrufbar im Ratsinformationssystem der Stadt Mechernich auf Grund einer besseren Lesbarkeit mit farbigen Abbildungen sowie aus Umweltschutzgründen (z.B. Einsparung Kopierpapier)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht