

**Satzung der Stadt Cochem
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Erweiterung des Sanierungsgebietes Stadtkern
Cochem“
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 181) – in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 24) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748), der Stadtrat der Stadt Cochem in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2015 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung Vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 18.12.2014 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 13.02.2015 im Mitteilungsblatt „Stadt-Landbote“, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter Bezeichnung

**Erweiterung des Sanierungsgebietes
„Stadtkern Cochem“**

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 §§ 144 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 Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern Cochem“ nach dem Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“.

§ 4 Genehmigungspflichten

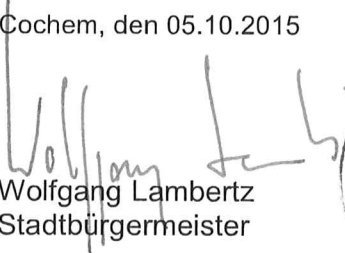
Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § Abs. 2 finden keine Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im M
lungsblatt der Stadt Cochem in Kraft.

Ausgefertigt:

Cochem, den 05.10.2015


Wolfgang Lambertz
Stadtbürgermeister

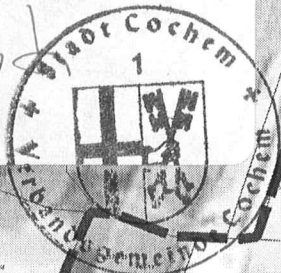


Anlagen:

- Lageplan mit Abgrenzung des Programmgebietes
- Begründung und Maßnahmenliste zur Satzung

Cochem, den 03.10.2013

Wolfgang Lambertz
Stadtbürgermeister



	förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
	Erweiterung Sanierungsgebiet

Stadt Cochem

"Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
Stadtkern Cochem" Vorbereitende Untersuchung gemäß
§ 144 Bauverordn. (Bau-Ord.)



Friedrich Hochenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Am Heidep
56154 Bo



Begründung

**zur Satzung der Stadt Cochem über die
Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
„Stadtkern Cochem“
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzept

Die Stadt Cochem wurde mit Schreiben des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 07.12.2011 in das Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“ aufgenommen. Das laut Beschluss vom 26.09.2013 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erweitert werden. Der Beschluss über die Durchführung von ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wurde am 18.12.2014 vom Stadtrat Cochem getroffen. Am 13.02.2015 wurde der Beschluss ortsüblich im Mitteilungsblatt „Stadt-Landbote“ bekanntgemacht.

Anlass für die Erweiterung ist die gegenwärtige Möglichkeit der Stadt Cochem freigewordene Fläche in exponierter Lage zu erwerben, um sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und zur Funktionsverbesserung des Quartiers zu nutzen. Durch die Erweiterung kann das Sanierungsgebiet zu einer sinnvollen städtebaulichen Einheit abgerundet werden.

Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen für das Fördergebiet dargestellt sind. Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung Handlungsbedarfs, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien 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: „Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkern Cochem“

Im nordwestlichen Bereich des Stadtkerns von Cochem liegt eine Fläche, die während Bauarbeiten an der zweiten Tunnelröhre des „Kaiser-Wilhelm-Tunnels“ als Baustellenzufahrt und als Aufstellfläche für einen Autokran genutzt wurde. Im Zuge der Arbeiten wurde dort ein Hang, oberhalb des Tunneleingangs, bereits eine ebene Schotterfläche hergestellt. Das Programmgebiet liegt an einer prominenten Stelle im Stadtkern auf dem Klosterberg oberhalb des Eingangs zum „Kaiser-Wilhelm-Tunnel“. Von dort hat man Blicke über das Weinbau geprägte Cochemer Land und die Mosel, auf den Pinnerberg und entlang der Bahntrasse. Außerdem bieten sich Ausblicke über Cochems kompakte Altstadt und auf die zweite Cochemer Burg, die Ruine Winneburg über dem Endertal.

Es liegt zwischen der Bebauung der Enderterstraße Haus Nr. 3 – 7, dem Bahndamm und der verlängerten Hangkante bis zur Straße Hinter Kempeln (Klosterberg). Das Gebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Cochem, Flur 8, Flurstücke:

2170-151 (tw.), 2173-147 (tw.), 148, 149, 150-3 und 150-4.

Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von rund 1.760 m².

3. Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Historische Stadtbereiche“ werden städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten unterstützt, um insbesondere historisch

Stadtbereiche mit denkmalwerter und anderer für das Stadtbild wichtige Bausubstanz sichern und zu erhalten.

Nach dem Abschluss des bisherigen Sanierungsverfahrens in der Stadt Cochem liegt Fokus der weiteren städtebaulichen Erneuerung auf dem Bereich des „Stadtkerns“. In der Vergangenheit wurden im Jahr 1973 Vorbereitende Untersuchungen und ein Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet sowie eine Fortschreibung im Jahr 1990 durchgeführt. In den vergangenen Jahren konnten in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt werden.

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 Cochem sind u. a.:

- **die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz,**
aber auch eine
- **zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung und Ergänzung, insbesondere im privaten Bereich**
- **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 Städtebauliche Verträge. Das Städtebauliche Konzept sowie die abschließende Satzung des Programmgebietes werden durch den Stadtrat der Stadt Cochem beschlossen.

4. Sanierungsverfahren

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beurteilungsprozessen 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 Sanierungsmaßnahmen.

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). Als städtebauliche Missstände werden die mangelhafte Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiräumen, die unzureichende Erschließung und das Stellplatzdefizit in der Altstadt gewertet.

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 (2) BauGB). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (§ 136 BauGB).

Sanierungsziele

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

- gestalterische Aufwertung und Vernetzung der bestehenden öffentlichen Plätze d Wege-, Informations- und Beleuchtungskonzept.
- Steigerung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Flächen.
- Entwicklung neuer Blickbeziehungen und Sehenswürdigkeiten in der Stadt.
- Schaffung neuer innerstädtischer Naherholungsflächen und nachbarschaftli Begehungsmöglichkeiten.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlich Aufgabenträger (§139)

Bei einem Informations- und Erörterungstermin am 16.07.2015 in Cochem wurden angrenzenden Grundstückseigentümer (bzw. deren Vertretern) über die Ziele der S informiert und bekamen Gelegenheit ihre Meinung und Bedenken zu äußern. Sie nah von dem Planungskonzept und den geplanten Maßnahmen Kenntnis und brachten k Einwände hervor. Sie begrüßen den Ankauf der Grundstücke durch die Stadt, da sie ge deren Bebauung sind. Sie waren sich einig, dass eine Bebauung an dieser S problematisch sei.

Im Rahmen einer Trägerbeteiligung wurden 14 Träger öffentlicher Belange am Verfal beteiligt und um Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept gebeten somit in den Prozess eingebunden.

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatz zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt wer soll.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept soll in einen Zeitraum von ca. 12 Jahren Beschlussfassung über die Festlegung des Sanierungsgebietes am 26.09.2013 bis zum , 2023 durchgeführt werden. Reicht die Frist zur Umsetzung der Maßnahmen nicht aus, k sie durch Beschluss verlängert werden. Allerdings sollte die Frist 15 Jahre n überschreiten.

Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren reicht voraussichtlich aus, um die Ziele Zwecke der Sanierung zu erreichen.

Bei der gewählten Größe des Sanierungsgebietes ist mit wesentlichen sanierungsbeding Bedenkenüberhebungen nicht zu rechnen. In der M... ..

Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum) und auf städt. Grundstücke erstrecken.

Ein umfassendes Sanierungsverfahren ist aus oben genannten Gründen auszuschließen. Die Anwendung der "Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152- 156a 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 Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder antragspflichtig 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.

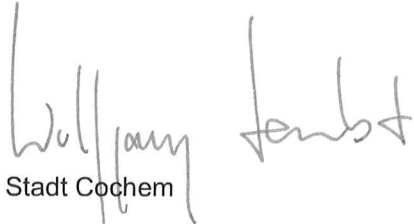
Die Kosten lassen sich zum Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) oder die Kostenbeteiligung Dritter reduzieren

Bei Projekten auf privaten Grundstücken sind lediglich die unrentierlichen Kosten förderfähig

Ausgefertigt:

Cochem, den 05.10.2015




Stadt Cochem
Wolfgang Lambert
Stadtbürgermeister