

## **Satzung vom 09.06.2021 der Stadt Sankt Goar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“ (vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) BauGB)**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. 2020 S. 728) – in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I 2020, S. 1728), hat der Stadtrat der Stadt Sankt Goar in seiner öffentlichen Sitzung am 09.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 24.09.2018 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 25.10.2018 im Amtsblatt Nr.: 43/2018, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung

**„Ortsteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“**

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

### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (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 „Ortsteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“ aus dem Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“.

## **§ 4 Genehmigungspflichten**

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

## **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Sankt Goar in Kraft.

Ausgefertigt:

Sankt Goar, den 29. Juni 2021

gezeichnet

Falko Hönisch  
Stadtbürgermeister

Siegel

*Hinweise:*

- a) Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Die Dauer zur Durchführung der Sanierung wird auf den 31.12.2033 befristet. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- b) Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Sankt Goar geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- c) Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder vor Ablauf der genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat

jemand eine Verletzung geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

- d) Die einschlägigen Vorschriften können von jedermann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Verwaltungsstelle Oberwesel, Rathausstraße 6, Zimmer-Nr. 24, während den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anlagen:

- Begründung zur Satzung
- Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes

## **Begründung**

### **zur Satzung der Stadt Sankt Goar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“**

**(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) BauGB)**

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

Die Stadt Sankt Goar ist mit dem Gebiet „Ortsteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“ am 22.06.2018 in das heutige Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ aufgenommen worden.

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 GmbH aus Boppard-Buchholz wurde mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt.

#### **2. Fördergebiet „Ortsteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“**

Das Fördergebiet „Ortsteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“ umfasst mit der abgegrenzten Fläche ein Gebiet von ca. 21 ha. Es umfasst neben der Burg Rheinfels große Teile der ersten Siedlungserweiterungen, sowie des historischen Ortskerns von Biebernheim und die dazwischen liegenden Freiflächen, die als Ausstellungsgelände der BUGA 2029 fungieren sollen.

Der Ortskern von Biebernheim ist geprägt vom regionstypischen Baucharakter, der sich in der Ortschaft in Form von vielen alten „Einfirsthöfen“ zeigt, die als lange Baukörper den Wohn- und Wirtschaftsteil des Hauses unter einem First verbinden. Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet vielfach charakteristische Hofsituationen vorzufinden. Viele Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) weisen gestalterische Mängel auf. Vor allem die Verwendung ortsuntypischer Materialien, im Zuge von unangepassten Renovierungen, stört das Ortsbild. Einige Gebäude im Ortskern haben zudem noch bauliche Mängel und sind sanierungsbedürftig. Mit den Mängeln in der Bausubstanz geht häufig auch die unbefriedigende Gestaltung, bzw. die starke Versiegelung der privaten Freiflächen einher. Defizite bestehen demnach vor allem hinsichtlich der Bausubstanz, fehlender Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus) sowie der Versorgung und des Ortsbilds.

Die Burg Rheinfels, die sich exponiert oberhalb der Kernstadt Sankt Goar im Übergang zum Flusstal und nördlich des Ortskerns von Biebernheim befindet, wurde aufgrund ihrer historisch-kulturellen sowie touristischen Bedeutung und festgestellter umfangreicher Bausubstanzmängel in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Im Rahmen einer statisch-konstruktiven Beurteilung der Burganlage wurde festgestellt, dass dringende Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden müssen. Es wurde dabei erkannt, dass Mauerkronen oft im schlechten Zustand sind.

### 3. Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“.

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern ab 2020 aufgelegt wurde. Es enthält die bisherigen Förderziele des Stadtbau-Programms, geht jedoch im Sinne nachhaltiger Erneuerung darüber hinaus (z.B. Klimafolgenanpassung) und setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere. Dabei handelt es sich um eine gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.

Seit 2010 verfügt die Stadt Sankt Goar im Ortsteil Biebernheim über ein Dorferneuerungskonzept. Wesentliche Ergebnisse und insbesondere Maßnahmen aus dem Dorferneuerungskonzept wurden dahingehend geprüft, ob die jeweilige Maßnahme umgesetzt wurde und falls nicht, ob diese ggf. im Rahmen des städtebaulichen Förderprogramms umgesetzt werden kann.

Der Fokus der städtebaulichen Sanierung im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ zwischen 2018 und 2030 liegt zum einen in der städtebaulichen Erneuerung bisher nicht sanierter Bereiche (Straßen & Plätze), in der verstärkten Förderung des privaten Engagements für die Ortsentwicklung, der Schaffung eines adäquaten Dorfgemeinschaftshauses und der Sanierung der Burg Rheinfels zur Erhaltung der touristischen Attraktion für die Stadt Sankt Goar. Hier werden umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig. Es soll zum einen weiterhin die Begehbarkeit für den Publikumsverkehr sichergestellt und zum anderen die Bedeutung der Burg als wichtiger Anziehungspunkt im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal gewahrt werden.

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

Die Hauptziele in Biebernheim sind u. a.:

- die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz,
- 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 ggf. städtebauliche Verträge. Das Städtebauliche Konzept sowie die abschließende Satzung für das Sanierungsgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Sankt Goar 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 Ortskern Biebrunnheim 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 Gebäude, 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. fehlendes Dorfgemeinschaftshaus)

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (Abs. 2). Zudem liegen 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 integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen. Damit wären die Vorbereitenden Untersuchungen aber abgeschlossen.

### Sanierungsziele

Die Ziele der städtebaulichen Sanierung sind vor allem:

- Sanierung der Burg Rheinfels
- Behebung von städtebaulichen Missständen sowie die funktionale Stärkung des Ortskerns von Biebrunnheim
- Anpassung der Ortsstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und veränderte Nutzungsanforderungen,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung,
- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung sowie ggfs. der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen,
- Sicherung der dörflichen Funktionen durch Aufwertung der öffentlichen Räume, Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,
- Sicherung der sozialen Dorfgemeinschaft durch die Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt,
- Klimaschutz und Energieeffizienz im Bestand,
- Sicherstellung einer ortsverträglichen Mobilität.

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB wurden von den insgesamt 41 beteiligten öffentlichen Aufgabenträgern 23 entsprechende Stellungnahmen abgegeben. Von den 23 eingegangenen Stellungnahmen äußerten 5 öffentlicher Aufgabenträger keine Bedenken. 17 eingegangene Stellungnahmen gaben Hinweise bzw. äußerten Anregungen. Im Ergebnis haben sich keine Änderungen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ergeben.

## **Dauer der Sanierung**

Gemäß § 142 (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 Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sieht einen Zeitraum von ca. 12 Jahren bis zum Jahr 2030 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 (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 (2) BauGB sind weder erforderlich noch würden sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie sind daher ebenfalls auszuschließen.

Die in § 144 (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.

Ausgefertigt:

Sankt Goar den 29.06.2021

gezeichnet

Stadt Sankt Goar

Falko Hönisch  
Stadtbürgermeister

