

**Satzung der Kreisstadt Altenkirchen (Westerwald)  
über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebiets „Innenstadt Altenkirchen“  
(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)  
vom 22. September 2022**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) – in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Kreisstadt Altenkirchen (Westerwald) in seiner öffentlichen Sitzung am 12.07.2022 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 08.12.2020 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 24.12.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 52/53/2020, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung

**„Innenstadt Altenkirchen“**

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 „Innenstadt Altenkirchen“ 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 Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld in Kraft.

Ausgefertigt:

Altenkirchen, 22.09.2022  
In Vertretung

Paul-Josef Schmitt  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- Begründung zur Satzung
- Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes

**Begründung**  
**zur Satzung der Kreisstadt Altenkirchen über die förmliche Festlegung des**  
**Sanierungsgebiets „Innenstadt Altenkirchen“**  
**(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

**I. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Die Kreisstadt Altenkirchen ist mit dem Gebiet „Innenstadt Altenkirchen“ ab dem Programmjahr 2020 in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ 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 „Innenstadt Altenkirchen“**

Das Fördergebiet „Innenstadt Altenkirchen“ umfasst mit der abgegrenzten Fläche ein Gebiet von ca. 30,6 ha. Es umfasst im Wesentlichen den Einzelhandels- und Versorgungskern der Innenstadt mit dem Kernbereich rund um die „Wilhelmstraße“/„Schloßplatz“/„Marktstraße“. Im Westen schließt das Fördergebiet die wesentlichen Randbebauungen – ebenfalls mit zahlreichen Einzelhandelsnutzungen - der „Kölner Straße“ mit ein. Im Norden reicht das Fördergebiet über die „Quengelstraße“, den daran anschließenden, großflächigen Einzelhandel bis einschließlich Teilen des Stadtparks. Die Wohnlagen in der „Schützenstraße“ sowie einige öffentliche Gebäude in der „Rathausstraße“ (Stadthalle, Kirche) sind hier ebenfalls Teil des Fördergebietes. Südlich umfasst das Fördergebiet die Wohnlagen in der „Mühlengasse“/„Im Hähnchen“ und schließt darüber hinaus die dort angrenzenden Wied-Auen mit ein. Östlich wird das Gebiet durch die Ludwig-Jahnstraße begrenzt.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wird das Fördergebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet geringfügig (1,1 ha) erweitert. Dies betrifft Bereiche an der „Schulstraße“, der „Kumpstraße“, der „Ludwig-Jahn-Straße“ sowie einen weiteren Bereich in der „Schützenstraße“. In diesen Bereichen befindet sich sanierungsbedürftige, private Bausubstanz. Zudem erscheint die Definition der Grenzen des Fördergebietes auf Basis von Straßenzügen eher nachvollziehbar, als eine Abgrenzung des Gebietes innerhalb einzelner Parzellen durchzuführen.

Im westlichen Bereich der Kölner Straße wird das Förderbietet gegenüber dem Untersuchungsgebiet geringfügig reduziert. In diesem Bereich haben bereits umfangreiche Sanierungen stattgefunden bzw. wird kein Bedarf zur weiteren Sanierung gesehen.

### 3. Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern ab 2020 aufgelegt wurde. Es enthält die bisherigen

Förderziele des Stadtumbau-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.

Der Fokus der städtebaulichen Sanierung im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ liegt zum einen in der städtebaulichen Erneuerung bisher nicht sanierter Bereiche (Straßen und Plätze), in der verstärkten Förderung des privaten Engagements für die Stadtentwicklung, in der Schaffung einer adäquaten Stadthalle, nach dem Wegfall der bisherigen Stadthalle und in der Aufwertung, Qualifizierung und Erschließung wichtiger Freiräume wie Wied-Aue, Stadtpark und Festplatz.

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

Die Hauptziele in Altenkirchen 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 Kreisstadt Altenkirchen 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 die Altenkirchener Innenstadt mit ihrer vorhandenen Bebauung und ihrer sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihr 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. nicht mehr nutzbare Stadthalle)

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:

- Behebung von städtebaulichen Missständen sowie die funktionale Stärkung der Innenstadt von Altenkirchen
- Anpassung der Stadtstruktur 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 städtischen Funktionen durch Aufwertung der öffentlichen Räume, Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität,
- Sicherung der sozialen Stadtgesellschaft durch die Schaffung einer adäquaten Stadthalle,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt,
- Klimaschutz und Energieeffizienz im Bestand, • Sicherstellung einer stadtverträglichen Mobilität.

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

In Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung und einer umfassenden Eigentümerbefragung wurden die Bürgerinnen und Bürger der Kreisstadt und des Sanierungsgebiets in den Planungsprozess integriert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB wurden von den insgesamt 32 beteiligten öffentlichen Aufgabenträgern 16 entsprechende Stellungnahmen abgegeben. Von den 16 eingegangenen Stellungnahmen äußerte ein öffentlicher Aufgabenträger keine Bedenken. 15 eingegangene Stellungnahmen gaben Hinweise bzw. äußerten Anregungen. Im Ergebnis haben sich keine Änderungen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ergeben.

### **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 integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sieht einen Zeitraum von ca. 10 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 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 Kreisstadt im Rahmen der Sanierung sind nicht vorgesehen.

Ausgefertigt:

Altenkirchen, 22.09.2022

In Vertretung

Paul-Josef Schmitt  
Erster Beigeordneter



# Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 12.07.2022 die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Altenkirchen, den .....  
Stadt Altenkirchen

1.Beigeordneter

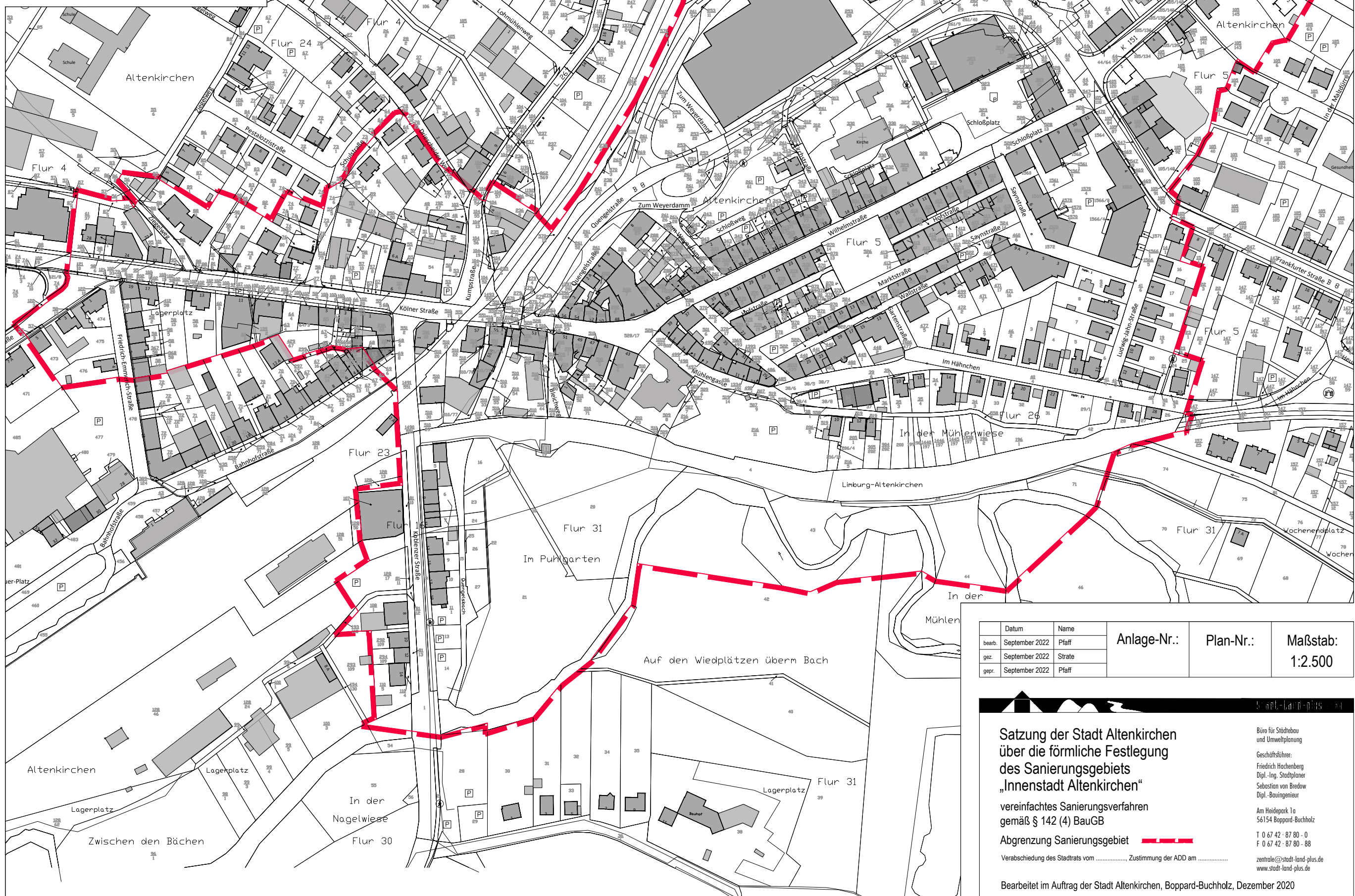
Die Sanierungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Altenkirchen, den .....  
Stadt Altenkirchen

1.Beigeordneter

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143, Abs.1 BauGB am .....  
ortsüblich bekanntgemacht.

Altenkirchen, den .....  
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld



Datum	Name	Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:
bearb. September 2022	Plaff			1:2.500
gez. September 2022	Strale			
gepr. September 2022	Plaff			

**Satzung der Stadt Altenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Altenkirchen“**  
vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) BauGB  
Abgrenzung Sanierungsgebiet

Verabschiedung des Stadtrats vom ..... Zustimmung der ADD am .....

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Altenkirchen, Boppard-Buchholz, Dezember 2020

Büro für Städtebau und Umweltpfplanung  
Geschäftsführer:  
Friedrich Hochenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Brodow  
Dipl.-Bauplaner

Am Heidengr. 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de