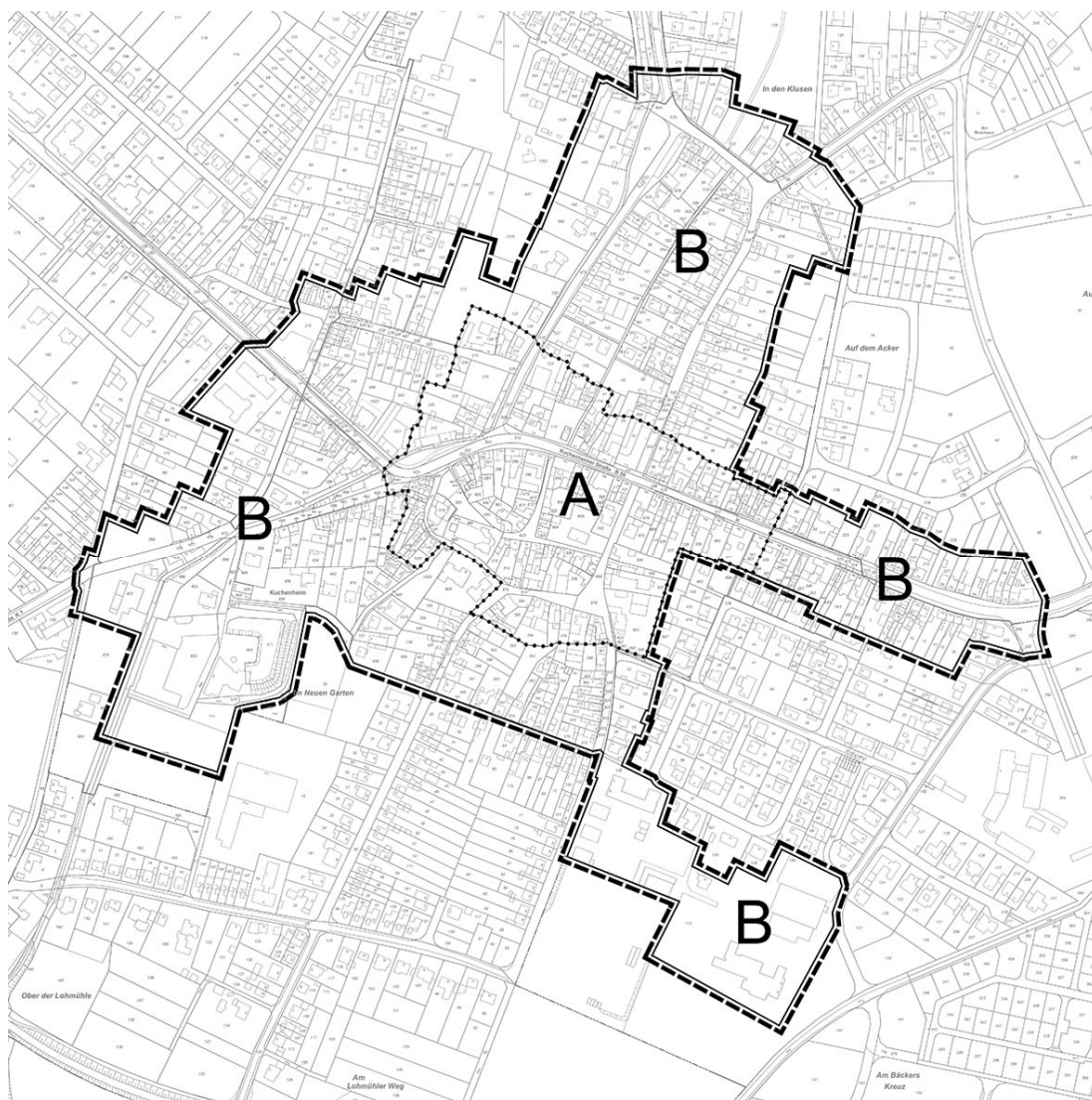


# Sanierungsgebiet Kuchenheim

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kuchenheim im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB als Satzung



Begründung für die förmliche Festlegung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Lage und Ausgangssituation .....	3
2.2.	Städtebauliche Missstände.....	4
<b>3.</b>	<b>Sanierungsziele .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Zielstrategie und Zielebenen .....	6
3.2.	Maßnahmen .....	7
3.3.	Nachteilige Auswirkungen .....	9
<b>4.</b>	<b>Beteiligung gemäß § 137 und § 139 BauGB.....</b>	<b>10</b>
4.1.	Beteiligung Betroffenen gemäß §137 BauGB .....	10
4.2.	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB .....	10
4.3.	Abwägung der Anregungen und Einwendungen.....	10
<b>5.</b>	<b>Voraussetzungen gemäß § 136 (1) BauGB .....</b>	<b>10</b>
5.1.	Öffentliches Interesse.....	11
5.2.	Einheitliche Vorbereitung.....	11
5.3.	Zügige Durchführung.....	11
<b>6.</b>	<b>Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Wahl des Sanierungsverfahrens.....</b>	<b>12</b>
7.1.	Vereinfachtes Sanierungsverfahren.....	12
7.2.	Genehmigungspflichten gemäß § 144 .....	13
7.3.	Weitere rechtliche Wirkungen.....	13
<b>8.</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>14</b>

## 1. Anlass

Anlass für die förmliche Festlegung eines vereinfachten Sanierungsgebietes gemäß § 142 (4) BauGB im Euskirchener Ortsteil Kuchenheim sind städtebauliche Missstände, insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns, die mit den einfachen städtebaulichen Instrumentarien wie etwa Bebauungsplänen nicht zu lösen sind, sondern durch ein abgestimmtes Gesamtkonzept angegangen werden müssen. Da die Finanzierung der Maßnahmen eines solchen Konzeptes von der Stadt Euskirchen alleine nicht zu tragen sind, ist die finanzielle Unterstützung mit Städtebaufördermitteln erforderlich. Für eine entsprechende städtebauliche Förderung durch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, wie für Kuchenheim vorgesehen, ist eine räumliche Abgrenzung der Fördergebietskulisse, im vorliegenden Fall als Sanierungsgebiet, unerlässliche Voraussetzung.

Mit der zwischen 2009 und 2012 erfolgten Rahmenplanung und der darauf aufbauenden Erarbeitungen des IHK von 2104 - 2015 liegen der Stadt bereits hinreichenden Beurteilungsgrundlagen zur Einschätzung der Notwendigkeit einer Sanierung vor. Gem. § 141 Abs. 2 BauGB kann daher vom formalen Schritt der vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB sowie die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB erfolgte gleichwohl.

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1. Lage und Ausgangssituation

Kuchenheim liegt unmittelbar östlich der Euskirchener Kernstadt und ist mit rund 3.200 Einwohnern der drittgrößte Ortsteil der Kreisstadt. Das prägendste Merkmal Kuchenheims im negativen Sinn ist die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 56, die den Ort quer durch den historischen Ortskern gehend durchschneidet und in zwei voneinander getrennte Bereiche aufspaltet. Die hohe Verkehrsbelastung führte über die Jahrzehnte zu stadtstrukturellen Defiziten und deutlichen Funktionsverlusten im Ortskern. Offensichtlichste Kennzeichen dieser Entwicklung sind leerstehende Ladenlokale und eine stark vernachlässigte Bausubstanz.

Aus diesem Grund und um für Kuchenheim entwicklungspolitisch wieder eine Perspektive zu erarbeiten, hat die Stadt Euskirchen im Jahr 2009 die Aufstellung eines Rahmenplans in Auftrag gegeben. Dementsprechend lag der Schwerpunkt dieser Planung auf einer Lösung der Verkehrsproblematik. Ergänzend wurde das Thema Siedlungsentwicklung behandelt, indem die Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung hinterfragt wurden. Die Umsetzung des ersten konzeptionellen Kernbausteins, die Realisierung der Westtangente zur Verkehrsentlastung des Ortskerns, ist durch die Schaffung von Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 16) sowie durch die Förderantragstellung des Baulastträgers Kreis gesichert. Damit bietet sich Kuchenheim und insbesondere seinem historischen Ortskern nun erstmalig die Chance, die ursprünglichen Qualitäten und Funktionen wiederzubeleben und den Ort wieder zusammenwachsen zu lassen.

Die Lösung der Verkehrsproblematik ist zwar eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung Kuchenheims, würde aber im Hinblick auf die vielschichtigen Problemlagen zu kurz greifen. Mit dem Integrierten Handlungskonzept (IHK),

welches auf der Rahmenplanung aufbaut, diese fortschreibt und durch eine strukturell-funktionale Betrachtung der Ortslage ergänzt, liegt nun eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie vor.

## **2.2. Städtebauliche Missstände**

Für Kuchenheim wurde durch das Planungsbüro MWM von 2014 - 2015 ein integriertes Handlungskonzept (IHK) erarbeitet. In diesem Konzept wird der gesamte Ortsteil einer umfangreichen Mängel-Chancen-Analyse unterzogen. Im Ergebnis dieser Analyse werden zahlreiche städtebauliche Missstände in den insgesamt sieben Handlungsräumen festgestellt. Die städtebaulichen Missstände stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

### **Handlungsraum 1: Ortsdurchfahrt Kuchenheimer Straße**

- sehr hohe Verkehrsbelastung und relativ hohe Geschwindigkeiten mit einhergehenden negativen Effekten
- unzureichende Gehwege und Querungsmöglichkeiten; in der Folge Gefährdung Fußgänger (insbesondere Schulkinder) und Radfahrer
- enge, weitestgehend dem motorisierten Verkehr zur Verfügung gestellte Straßenquerschnitte; Mangel an Aufenthaltsmöglichkeiten
- Ortsmitte nicht erkennbar / fehlende gestalterische Einbindung des historischen Ortskerns
- schwierige Bedingungen für Gewerbe (Handel / Gastronomie): schlechte fußläufige Erreichbarkeit, kaum Sondernutzungs-/ Parkplatzflächen
- nicht ablesbare Ortskerneingangssituationen
- lückenhafte Nutzungsstruktur und hohe Leerstandsquote
- starke Störwirkungen durch unangepasste Architektur und Fassadengestaltung

### **Handlungsraum 2: Carl-Koenen-Straße**

- hohe Verkehrsbelastung und Lkw-Frequenz mit einhergehenden negativen Effekten
- unzureichende Gehwege und Querungsmöglichkeiten; in der Folge Gefährdung Fußgänger / Radfahrer
- Zufahrt zum LVR-Museum / zur Oberen Burg unscheinbar und im Straßenraum kaum ablesbar
- Erftmühlenbach nicht erlebbar
- schlechter Zustand der Oberflächen
- rein technisch-funktionale Gestaltung der Brücke
- unübersichtliche Knotenpunktsituationen

### **Handlungsraum 3: Areal am LVR-Industriemuseum**

- Zufahrt zum LVR-Museum unscheinbar und schlecht ausgebaut
- ungeordnete Situation und unattraktive Ansicht auf brachliegendes Gelände mit ehemaliger Gewerbehalle
- fehlende Angebote, z. B. (Außen-)Gastronomie oder Skate-/ BMX-Anlage
- fehlende Orientierungsmöglichkeiten
- mangelhafte Vernetzung mit dem Ortskern und den Wohngebieten

**Handlungsraum 4: Historischer Ortskern um St. Nikolaus**

- Zerschneidung der Ortsmitte durch Kuchenheimer Straße; unzureichende Querungsmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche
- zunehmender Funktionsverlust des Ortskerns: lückenhafte Nutzungsstruktur und Leerstand
- Mindernutzungen (u. a. Marktplatz zum Parkplatz degradiert)
- Mangel an attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten und Kommunikationsräumen
- Störwirkungen durch unangepasste Gebäudearchitekturen, Fassadengestaltungen bzw. -Überformungen
- Erftmühlenbach nicht erlebbar, insbesondere im Bereich Mühlenbäckerei
- Nutzungskonflikte, insbesondere im Bereich des Marktplatzes
- Gestaltungsdefizite (keine altstadtgerechte Gestaltung) sowie Pflegedefizite (z. B. Gassensystem, Markt, Grünbeete/ -flächen)
- unbelebter Eindruck: fehlen von Sondernutzungsflächen / Außengastronomie

**Handlungsraum 5: Bach-, Lambertus-, und Willi-Grafstraße**

- Verkehrsflächen (fließender und ruhender Verkehr) dominieren den Straßen- und Platzräume
- hohe Verkehrsbelastung mit einhergehenden negativen Effekten
- unzureichende Gehwege und Querungsmöglichkeiten; in der Folge Gefährdung Fußgänger/ Radfahrer
- Gestaltungs- und Pflegedefizite im öffentlichen Raum (z. B. Multifunktionsplatz Feuerwehr / Händelstraße, Bachstraße, Willi-Graf-Str., Nikolausgässchen)
- Störwirkungen durch unangepasste Gebäudearchitekturen, Fassadengestaltungen bzw. -überformungen
- ungeordnetes, zum Teil widerrechtliches Parken
- Erftmühlenbach nicht erlebbar
- mangelhafte Nutzbarkeit und Gestaltung öffentlicher Grünflächen

**Handlungsraum 6: Schul- und Sportzentrum**

- monotone Gestaltung des Schulgeländes / der Schulhöfe, mit hohem Versiegelungsgrad
- in die Jahre gekommenes, unattraktives Mobiliar
- teilweise Gestaltungs- und Pflegedefizite der Grün-/ Freiflächen
- fehlende Treffpunkte, Wetterschutz
- fehlende Parkmöglichkeiten in der Nähe (insbesondere bei größeren schulischen und sportlichen Veranstaltungen)

**Handlungsraum 7: Bahnhofsbereich**

- Ortseingang nicht ablesbar
- unattraktiver/ abschreckender Ankunftspunkt für Bahnreisende und fehlende Aufenthaltsqualität
- ungeordnete Parkplatzbereiche mit gestalterischen Defiziten (am Bahnhof sowie am Friedhof)
- Gestaltungs-, Pflege- und Ausstattungsdefizite im Bereich der Freiflächen (u. a. mangelhafte Beleuchtung, fehlende überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten/-boxen)

- unattraktive, nicht barrierefreie Wege und Oberflächen („Trampelpfade“ und Schotterflächen)
- fehlende Orientierungsmöglichkeit

Insgesamt geht aus den aufgeführten städtebaulichen Missständen die Notwendigkeit der Sanierung deutlich hervor. Dabei ist Kuchenheim sowohl von Substanz- als auch von Funktionsschwächen gemäß § 136 (2) BauGB ist.

### 3. Sanierungsziele

#### 3.1. Zielstrategie und Zielebenen

Auf Basis der Bestandsanalyse, des Stärken-Schwächen-Profiles und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen des IHK folgendes Leitbild für die zukünftige Entwicklung Kuchenheims erarbeitet:

Die Dominanz des motorisierten Verkehrs im Kuchenheimer Ortskern ist Vergangenheit. Der historische Ortskern ist in Wert gesetzt und erfüllt seine Funktion als lebendiges Zentrum und gesellschaftlicher Mittelpunkt von Kuchenheim. Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität sind (auch entlang der Achse der Kuchenheimer Straße) zurückgekehrt; die jahrzehntelang brach liegende städtebauliche und architektonische Qualität ist wieder sichtbar.

Konkretisiert wird das Leitbild „Kuchenheim 2030“ durch vier verschiedene Zielebenen:

#### **Zielebene „Mobilität | Verkehr“**

- Die Belastung durch den motorisierten Verkehr im Ortskern ist wesentlich vermindert, die Dominanz genommen.
- Der ruhende Verkehr ist neu geordnet, wertvoller Parkraum im Zentrum steht den Kunden zur Verfügung, die Dauerparker sind verlagert.
- Im Zentrum Kuchenheims existiert ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer und es macht Spaß sich mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu bewegen.
- Die Kuchenheimer Straße kann im Ortskern gefahrlos gequert werden, die trennende Wirkung ist aufgehoben.

#### **Zielebene „Wirtschaft | Nahversorgung | Tourismus“**

- Die Kuchenheimer Ortsmitte ist lebendig und lädt zum Verweilen ein.
- Das Nahversorgungszentrum Ortskern Kuchenheim bietet alle Produkte des täglichen Bedarfs und es sind kaum noch Leerstände auszumachen.
- Besonderheiten wie der Erftmühlenbach, die beiden Burgen oder das LVR-Industriemuseum sind in Wert gesetzt und mit dem historischen Ortskern verwoben.
- Die touristischen Potentiale LVR-Industriemuseum und Premiumradrouten sind optimal genutzt und beleben den Ortskern.
- Ein Ortsmarketing sorgt für die Weiterentwicklung und Verknüpfung von Angeboten und befördert das positive Image Kuchenheims.

### **Zielebene „Umwelt | Wohnumfeld | Naherholung“**

- An die Kuchenheimer Straße ist die Lebensqualität zurückgekehrt, im Zentrum lässt es sich wieder gut wohnen und leben.
- Der neugestaltete Marktplatz ist repräsentativer Ortsmittelpunkt und lädt Einheimische und Besucher zum Verweilen ein.
- Die sanierte private Bausubstanz bildet mit ihren attraktiven Fassaden den Rahmen für die Nutzungen im Ortskern.
- Die Grün- und Freiräume sind aufgewertet und durch attraktive Wegeverbindungen vernetzt. Alle Quartiere sind gut mit Grün-, Erholungs- und Spielangeboten versorgt.
- Insbesondere die Freianlagen am LVR-Industriemuseum, im Kirchemumfeld, am Schulstandort und an der Ecke Bachstraße/ Lambertus Straße bieten für alle Generationen ein attraktives Angebot.
- Ehemals hochversiegelte Straßenräume sind aufgelockert und mit Grün strukturiert.

### **Zielebene „Soziales | Gesellschaft | Kultur“**

- Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist über die Umsetzung der Maßnahme gestiegen. Die Bewohner der Neubaugebiete zieht es regelmäßig ins Kuchenheimer Ortszentrum.
- Barrierefreier als auch familienfreundlicher Wohnraum sorgen für eine nachhaltige Bevölkerungsstruktur im Zentrum.
- Das Vereinsleben ist lebendig und die Vereine unterstützen sich gegenseitig.
- Ein runder Tisch entwickelt und koordiniert Angebote und erschließt Synergien.
- Durch die Bündelung und Darstellung der Angebote erschließt sich das Angebot ohne großen Aufwand für potenzielle Nutzer.
- Kultur und Kunst stärken die Ortsidentität Kuchenheims.

### **3.2. Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung des grundlegenden Leitbildes für das zukünftige Kuchenheim wurden die nachfolgend dargestellten städtebaulichen Maßnahmen räumlich auf die einzelnen Handlungsräume konzentriert.

#### **Handlungsraum 1: Ortsdurchfahrt Kuchenheimer Straße**

- Kennzeichnung der Ortseingänge sowie der Ortskerneingänge im Westen und Osten im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger
- Punktuelle Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Kuchenheimer Straße, u. a. durch eine Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger
- Schaffung möglichst barrierefreier Nebenanlagen (u. a. Schulwegsicherung) im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger
- Aufwertung des Straßenraumes durch Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes / Straßenraumgliederung und Stärkung der Aufenthaltsqualität im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger
- Schließung von Baulücken und Aufwertung störender Fassaden / Gebäude unter Zugrundelegung der RASt im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger

- Verbesserung der Orientierung (z. B. Oberflächen-/ Gestaltungslinien) in den Nebenanlagen, ohne Einschränkung der Fahrbahn B 56 und im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger
- Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (u. a. Leerstandsmanagement) im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger

### **Handlungsraum 2: Carl-Koenen-Straße**

- Aufwertung des Straßenabschnitts zwischen Kuchenheimer Straße und Oberer Burg (Museumszufahrt)
- Verbesserung der verkehrlichen Situation auf der gesamten Carl- Koenen-Straße, u. a. durch Neugliederung im südwestlichen Teil und Verkehrsberuhigung im Ortskern
- Erhöhung von Begehbarkeit und Sicherheit von Gehwegen sowie Einbeziehung in das Fußwegenetz
- Verbesserung der Sicherheit von Radfahrern und Vernetzung mit bestehenden Radwegenetzen (Stärkung / Attraktivierung der Premium- Radwege und Vernetzung LVR-Industriemuseum und Zentrum)
- signifikante Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Museumszufahrt als vorgezogenes Museumsentree unter Einbeziehung des Eckgrundstücks sowie des Erftmühlenbaches
- Anbindung an die zukünftige Westspange über Kreisverkehr (verbesserte Verkehrsabwicklung und Querbarkeit z. B. für Radfahrer)
- Entschärfung gefährlicher Verkehrsknotenpunkte, Verbesserung der Übersichtlichkeit (u. a. Grünpflege)

### **Handlungsraum 3: Areal am LVR-Industriemuseum**

- Kennzeichnung des Einmündungsbereiches Carl-Koenen-Straße /Obere Burg (Museumszufahrt) und Verkehrsberuhigung
- signifikante Aufwertung der Grün- und Freiräume
- Schaffung eines attraktiven Platz- Mischbereiches Abriss der ehem. Gewerbehallen und Nutzung der Flächenpotentiale, z. B. Ergänzung Wohnstandort unter besonderer Berücksichtigung grün- und freiräumlicher Aspekte
- weitere Belebung und Attraktivierung des Areals, auch für Einheimische, u. a. durch Erweiterung des (außen-)gastronomischen Angebots
- Aufwertung und Verbesserung der Verknüpfung mit dem Ortskern (u. a. Attraktivierung der Fußwegeverbindungen, Erlebnisräume, Stationen)
- Verbesserung der Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Freiräume und des Spielplatzes (z. B. Angebotsergänzung mit einer Skate-/ BMX-Anlage)
- Verbesserung der Orientierung für Besucher

### **Handlungsraum 4: Historischer Ortskern um St. Nikolaus**

- städtebauliche Verbindung zwischen Marktplatz und Kirchemumfeld herstellen, „gute Stube“ herausarbeiten
- Inszenierung der Stadtgeschichte / prägender Gebäude
- Aufwertung des Kuchenheimer Marktes / Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeiten und Schaffung von Begegnungsräumen
- Aufwertung des Gassensystems und der Fußwegeverbindungen (u. a. Nikolausgässchen)



- Aufwertung der, das ortstypische Gesamterscheinungsbild störenden Fassaden / Gebäude (Ortsbildpflege / Fassadenberatung)
- Straßenraumgestaltung im Hinblick auf Außengastronomie / Sondernutzungen (z. B. am Markt oder an der Einmündung Bachstraße)
- Verbesserung der Informationsgabe und Orientierung für Einheimische und Gäste (z. B. Informationszentrale Dönkes)
- Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (u. a. Leerstandsmanagement)

#### **Handlungsraum 5: Bach-, Lambertus-, und Willi-Grafstraße**

- Gliederung und Aufwertung des öffentlichen (Straßen-)Raumes (Gestaltungskanon Ortskern)
- Verkehrsberuhigung sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Aufwertung und Nutzungserweiterung des Parkplatzes Händelstraße /Bachstraße an der Feuerwehr (Multifunktionsplatz)
- Erlebarmachung des Erftmühlenbachs (z. B. „Fenster“, „Balkone“) sowie Inwertsetzung der vorhandenen Frei- und Grünräume
- Erhöhung der Attraktivität des Nikolausgässchens als Fußwegeverbindung u. a. zwischen Bahnhof und Schulen/ LVR-Industriemuseum
- Aufwertung der, das ortstypische Gesamterscheinungsbild störenden Fassaden / Gebäude (Ortsbildpflege / Fassadenberatung)

#### **Handlungsraum 6: Schul- und Sportzentrum**

- Stärkere Öffnung der Angebote und Freianlagen der Schulen zum Quartier/ für die Öffentlichkeit
- Schaffung attraktiver Aufenthaltsmöglichkeiten / Treffpunkte an der Schule
- Umgestaltung und Aufwertung der Spiel- und Sportanlagen an beiden Schulen
- Verbesserung von Barrierefreiheit und Sicherheit der Geh- bzw. Schulwege sowie bessere Einbindung in das Fußwegenetz
- Neuorganisation des ruhenden Verkehrs (insbesondere bei größeren Schul- und Sportveranstaltungen)

#### **Handlungsraum 7: Bahnhofsbereich**

- Gestaltung eines repräsentativen Ortseingangs im Bereich Willi-Graf- Straße / Bahnhaltepunkt
- Aufwertung / Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes als attraktives und repräsentatives Entree (v. a. für Bahnreisende)
- Nutzung vorhandener Flächenpotentiale (nicht mehr genutzte Bahnflächen), z. B. zur Ergänzung von Wohnraum
- Einrichten eines attraktiven P+R-Platzes sowie ÖPNV-Verknüpfungspunktes (Bahn / Bus) zur Stärkung des Umweltverbundes
- Verbesserung der Ausstattung, z. B. Installation von überdachten Fahrradstellplätzen/ -boxen, Erneuerung der Beleuchtungsanlagen
- Verbesserung der Orientierung und Informationsgabe für Besucher

### **3.3. Nachteilige Auswirkungen**

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Als typische nachteilige Auswir-

kungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können beispielsweise veränderte Grundstückszuschnitte oder Mehrbelastungen durch Mieterhöhung auftreten. Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und sich das Hauptaugenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes richtet, viele Maßnahmen auf eine verkehrliche Aufwertung bzw. eine Aufwertung des öffentlichen Raums abzielen und Betriebsverlagerungen und Modernisierungen lediglich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Somit kann auch von einer Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

## **4. Beteiligung gemäß § 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. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die §§ 4 (2) und 4a (1) bis (4) und (6) BauGB sinngemäß anzuwenden.

### **4.1. Beteiligung Betroffenen gemäß §137 BauGB**

Die von den Planungen Betroffenen hatten sowohl während der Rahmenplanung als auch im Rahmen der Erarbeitung des darauf aufbauenden Integrierten Handlungskonzeptes zahlreiche Möglichkeiten, sich bei Bürgerveranstaltungen zu den Planungen zu äußern. Des Weiteren haben mit einzelnen Eigentümern von Schlüsselgrundstücken im Kuchenheimer Ortskern konstruktive Gespräche stattgefunden. Gleichzeitig hat die Stadt Euskirchen die entsprechenden Unterlagen auf der städtischen Homepage eingestellt. Im Rahmen einer vierwöchigen Einsichtnahme vom 28.12.2015 – 01.02.2016 hatten die Betroffenen erneut die Möglichkeit, das Thema mit der Euskirchener Stadtverwaltung zu erörtern. Es sind hierbei keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden.

### **4.2. Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB**

Sowohl während der Rahmenplanung als auch im Zuge der Arbeiten am Integrierten Handlungskonzeptes gab es intensive Abstimmungen mit dem Kreis Euskirchen und dem Landesbetrieb Straßen NRW, vor allem im Hinblick auf die im größeren Umfang anstehenden verkehrlichen Maßnahmen. Während einer einmonatigen Beteiligung mit Schreiben vom 23.12.2015 gem. § 139 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB hatten die genannten öffentlichen Aufgabenträgern ebenso wie weiteren von den Planungen berührte Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich zu dem Vorhaben zu äußern.

### **4.3. Abwägung der Anregungen und Einwendungen**

Grundsätzliche Einwendungen gegen die Durchführung der Maßnahme im Zuge des Verfahrens nicht geäußert. Die im Rahmen der Beteiligungen abgeordneten Anregungen sind im Verlauf des Verfahrens berücksichtigt worden. Dies gilt ebenso für die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange.

## **5. Voraussetzungen gemäß § 136 (1) BauGB**

Neben den in Kapitel 2.2 aufgezeigten städtebaulichen Missständen in Kuchenheim sind für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weitere Voraussetzungen

zu erfüllen. Dies sind gemäß § 136 (1) BauGB das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses, die einheitliche Vorbereitung sowie die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

### **5.1. Öffentliches Interesse**

Das öffentliche Interesse ist dadurch begründet, dass die Sanierung des historischen Ortskerns Kuchenheim nicht nur einzelnen privaten Interessen dient, sondern der gesamten Kuchenheimer Bevölkerung mitsamt der umgebenden Ortsteile wie Weidesheim, deren Bewohner ein attraktiveres Kuchenheimer Ortszentrum häufiger nach Kuchenheim ziehen wird. Somit wird durch die Gesamtmaßnahme die Attraktivität Kuchenheims als Wohn- und Arbeitsstandort insgesamt erhöht. Damit wird die Zukunftsfähigkeit des Ortes gerade unter demographischen Aspekten deutlich verbessert. Ein sozial stabiler Ort ist hierbei ebenso die Folge wie eine langfristig sinnvolle und wirtschaftliche Auslastung der örtlichen Infrastruktur.

### **5.2. Einheitliche Vorbereitung**

Auch die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist gewährleistet. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets Kuchenheim (vgl. Kapitel 3.2) sind sowohl in der Rahmenplanung als auch im Zuge des IHK 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 Kuchenheim.

### **5.3. Zügige Durchführung**

Ein Teil der Maßnahmen ist im öffentlichen Raum vorgesehen. Durch die Zugriffsmöglichkeit auf diese Flächen und die gleichzeitig gesicherte Finanzierung der Maßnahmen steht der zügigen Durchführung der Maßnahmen nichts entgegen. Neben den öffentlichen Maßnahmen gab es im Vorfeld der Maßnahme bereits intensive Gespräche mit einzelnen Eigentümern zur künftigen Entwicklung von Schlüsselgrundstücken im Kuchenheimer Ortskern. Da sich die Grundstückseigentümer hierbei kooperativ und engagiert zeigten und dem Prozess insgesamt positiv gegenüberstehen, kann auch diesbezüglich von einer zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ausgegangen werden. Die Frist für die Durchführung der Sanierung wird gem. § 142 (3) BauGB auf 10 Jahre festgelegt und endet am 31.12.2025.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Bewilligung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren entscheidende Voraussetzung für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen und damit für die zügige Durchführung ist. Die Stadt würde zwar auch im Falle eines negativen Förderbescheides versuchen einzelne Maßnahmen umzusetzen, insbesondere auch im Hinblick auf die unmittelbar bevorstehende Realisierung der Westspange. Allerdings wäre der Handlungsspielraum hierbei aus finanziellen Gründen deutlich eingeschränkt.

## **6. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan, welcher Bestandteil der Satzung wird. Das Sanierungsge-

biet umfasst wesentliche Teile der Bebauung entlang der Kuchenheimer Straße, beginnend am Cap-Markt bis hin zum Kuchenheimer Ortsausgang im Osten. In nördlicher Richtung zieht sich das Sanierungsgebiet entlang der Bachstraße und der Willi-Graf-Straße bis zu einer Bautiefe nördlich entlang der Lambertusstraße. Der südliche Bereich des Sanierungsgebietes schließt das Gelände um das LVR-Industriemuseum, das historische Kirchengrundstück um die Kirche St. Nikolaus sowie den Schulstandort im Süd-Osten mit ein.

Innerhalb der auf diese Weise gebildeten Abgrenzung ist das Sanierungsgebiet zweigeteilt (Sanierungsgebiet A und B). Der innere Teil (Sanierungsgebiet A) umfasst den engeren Kuchenheimer Ortskern. Hier sind die gesamten Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB anzuwenden. Im umliegenden Sanierungsbereich (Sanierungsgebiet B) sind lediglich die Genehmigungspflichten nach § 144 (1) BauGB gültig (vgl. Kapitel 7.2).

Die geplanten und in die Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellten Maßnahmen liegen ausnahmslos innerhalb des auf diese Weise abgegrenzten Sanierungsgebietes. Angesichts der hohen Relevanz der Städtebauförderung für öffentliche wie private Maßnahme kann hiermit die zügige und zweckmäßige Durchführung der Sanierung sichergestellt werden.

## **7. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Im Hinblick auf städtebauliche Sanierungsverfahren wird grundsätzlich zwischen dem normalen und dem vereinfachten Verfahren unterschieden. Bei der Entscheidung der Gemeinde über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum.

### **7.1. Vereinfachtes Sanierungsverfahren**

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert wird. Das normale Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten ist. Die so hervorgerufene Bodenwerterhöhung muss dann durch die Gemeinde beim Abschluss der städtebaulichen Sanierung von den Grundstückseigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke mittels der Erhebung eines Ausgleichsbetrages abgeschöpft werden. Mit Bodenwertsteigerungen, welche den erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwand überkompensieren, der regelmäßig durch die bei normalen Sanierungen anfallenden Verwaltungsarbeiten entsteht, ist im Falle Kuchenheims nicht zu rechnen.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren kommt dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten ist. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können (vgl. § 7 h EstG).

## 7.2. Genehmigungspflichten gemäß § 144

Das BauGB ermöglicht in § 142 (4), dass bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflichten nach den §§ 144 (1) oder (2) oder insgesamt der gesamte § 144 ausgeschlossen werden. Die genannte Vorschrift regelt, welche Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtig sein sollen (bauliche Vorhaben, die sonst nicht genehmigungsbedürftig wären oder die genehmigt werden müssten, rechtswirksame Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern, Veräußerungen, Teilungen usw.).

Da derartige Vorgänge die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen wesentlich betreffen und auch erschweren könnten, wird von der Möglichkeit des § 142 (4) teilweise Gebrauch gemacht. Im inneren Bereich des Sanierungsgebietes (Sanierungsgebiet A; vgl. Kapitel 6) werden die Vorschriften des § 144 BauGB in vollem Umfang genutzt, da der genannte Bereich für den Ort und damit für die Sanierung von besonderer Bedeutung ist. Dementsprechend wird für die Grundstücke in Sanierungsgebiet A ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen. Für die innerhalb von Sanierungsgebiet B liegenden Grundstücke wird von der Möglichkeit des § 142 (4) BauGB Gebrauch gemacht, so dass in diesem Bereich lediglich die Genehmigungspflichten nach § 144 (1) BauGB greifen. Für diese Grundstücke ist kein Sanierungsvermerk notwendig.

## 7.3. Weitere rechtliche Wirkungen

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Kuchenheim weitere Vorschriften zur Anwendung kommen. Dies sind im Einzelnen:

- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen gemäß §§ 182 - 186 BauGB
- Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen gemäß § 88 BauGB
- Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleichs gemäß § 181 BauGB
- Erhebung von Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, so dass die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nicht möglich ist. Die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, Enteignungen sowie die Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleichs sind für die Sanierung in Kuchenheim nicht vorgesehen.

## 8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

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 Kuchenheim belaufen sich über den Zeitraum von 2016 bis 2023 auf ca. 9.1 Mio. Euro. Von diesem Betrag sind etwa 7,4 Mio. Euro als zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Zur Finanzierung der Maßnahme sind ein Eigenanteil der Stadt Euskirchen von 1,5 Mio. Euro, weitere zweckgebundene Einnahmen in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro und geplante Fördermittel in Höhe von ca. 6 Mio. Euro vorgesehen.

## 9. Fazit

Als zentrales Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Ausweisung des Sanierungsgebietes in Kuchenheim erforderlich ist und somit der Bereich förmlich per Satzung als Sanierungsgebiet festzulegen ist. Die Sanierung soll, wie in der Begründung zur Satzung dargelegt, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen für das normale Verfahren nicht vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme ist nach jetzigem Planungsstand gesichert.

Euskirchen, den 21.11.2016

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister