



Aktenzeichen:	- 61/63.Hh/Stm -
federführendes Amt:	61/63 Amt für Planung und Bauordnung
Sachbearbeiter/in:	Herr Hohmann
Datum:	13.01.2016

Beratungsfolge	Termin	TOP	EINST	JA	NEIN	ENTH
Ausschuss für Planung und Umwelt	25.01.2016					
Stadtverordnetenversammlung	17.02.2016					

Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ im vereinfachten Verfahren als Satzung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 142 (3) i.V.m. § 142 (4) BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ und die Anwendung des § 144 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung. Die Satzung inkl. der Gebietsabgrenzung ist in Anlage 1 beigefügt.
2. Gem. § 142 (3) S. 3 BauGB wird die Frist, in der die Sanierung „Innenstadt“ durchgeführt werden soll, vorläufig bis zum 31.12.2023 festgelegt.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.10.2015 das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) als Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Innenstadt beschlossen.

Für eine entsprechende städtebauliche Förderung ist eine räumliche Abgrenzung der Förderkulisse als Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung) wichtige Voraussetzung.

Vor dem Beschluss eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind gem. § 141 BauGB umfangreiche vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Gem. § 141 (2) BauGB kann von der vorbereitenden Untersuchung abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Durch den umfassenden Erarbeitungs- und Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen der Erarbeitung des IEK liegen bereits umfangreiche Beurteilungsgrundlagen, u. a. dokumentiert in einer Mängel-Chancen-Analyse, vor. Weiterhin wurden in den erwähnten Beteiligungsprozessen bereits frühzeitig die Sanierungsziele mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet, vorgestellt und abgestimmt. Folgende Veranstaltungen dienten der Erarbeitung der Sanierungsziele:

- Auftaktveranstaltung am 06.03.2014, Stadthalle Attendorn

- Ideenwerkstatt am 04.04.2014 – 05.04.2014, Rivius-Gymnasium Attendorn
- Schülerprojekte im Juni 2014
- Stadtkonferenz am 24.06.2014, Stadthalle Attendorn
- Stadtkonferenz am 27.02.2015 – 28.02.2015, Rivius-Gymnasium Attendorn
- Quartiersbüro am 14.03.2015 – 01.04.2015, Ladenlokal Wasserstraße
- Stadtkonferenz am 23.06.2015, Stadthalle Attendorn
- Anliegerversammlung zur Planung Ennester- Niederste Straße am 13.08.2015, Rivius-Gymnasium Attendorn

In seiner Sitzung am 01.10.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung, aufbauend auf dem umfangreichen Beteiligungsprozess, ergänzende vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Das Untersuchungsgebiet wurde in der Bekanntmachung eindeutig dargestellt, auf die Auskunfts- und Mitwirkungspflichten wurde hingewiesen.

Städtebauliche Missstände

Für die Innenstadt von Attendorn wurde zusammen mit dem Planungsbüro MWM im Jahr 2015 ein integriertes Innenstadtentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses entspricht der in § 140 Nr.4 BauGB geforderten städtebaulichen Planung, die Bestandteil der Vorbereitung der Sanierung ist und aus welcher die Sanierungsziele abgeleitet werden können. Im IEK wird das den vorbereitenden Untersuchungen zu Grunde liegende Untersuchungsgebiet räumlich definiert und einer umfangreichen Mängel- Chancen-Analyse unterzogen. Im Ergebnis dieser Analyse werden zahlreiche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Der Strukturwandel im Einzelhandel, eine zunehmende Verkehrsbelastung, der demographische Wandel sowie strukturelle und funktional verbundene Defizite des Stadtgrundrisses führen zu städtebaulichen Missständen, die sich u.a. folgendermaßen äußern:

- Zunahme an Leerständen, v.a. von Geschäftslokalen
- Funktionsverluste, z.B. Abbröckeln der tradierten Haupteinkaufslagen, u.a. im Bereich des westlichen Innenstadteinganges
- Sanierungs- und Investitionsstau im Bereich von Geschäfts- und Wohnimmobilien in der Innenstadt
- Hohe Verkehrsbelastung in der Innenstadt, Verkehrsführung und Verkehrsraumgestaltung zugunsten des motorisierten Verkehrs
- Parksuchverkehre sorgen für Funktionsschwächen in den sensiblen Quartieren der Altstadt
- Mangelhafte Wohn- und Freiraumqualität
- Fehlende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität in zentralen Innenstadtlagen (u.a. Stadthistorie wenig in Wert gesetzt)

- Wunden im Stadtgrundriss: z.B. fehlende bauliche Strukturierung „Im Tangel“ oder Hinterhofcharakter am „Neumarkt“ (Entwicklungsblockade durch derzeitige Parkplatznutzung)
- Mangelhafte Verzahnung der östlichen Innenstadt (Allee-Center und Atta-Höhle) mit der Altstadt
- Fehl- oder Mindergenutzte Bereiche (städtebauliche Neuordnungsbereiche) mit zentraler Bedeutung: Bereich ehem. ZOB/Bahnhof sowie derzeitiger Industriestandort zwischen Bahnhof und Atta-Höhle
- Fehlende Barrierefreiheit bzw. Laufkomfort in der gesamten Innenstadt

Die aufgeführten städtebaulichen Missstände verdeutlichen, dass das Untersuchungsgebiet sowohl von Substanz- als auch von Funktionsschwächen gemäß § 136 (2) BauGB betroffen ist. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Missstände ist im Bereich der Funktionsschwächen identifiziert worden, denn die Innenstadt der Hansestadt Attendorns ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihr nach ihrer Lage und Funktion obliegt, erheblich beeinträchtigt. Insgesamt betrachtet begründen die aufgeführten städtebaulichen Missstände die Notwendigkeit der Sanierung.

Sanierungsziele

Das in einem breit angelegten Beteiligungsprozess erarbeitete und abgestimmte integrierte Innenstadtentwicklungskonzept Attendorn skizziert eine Gesamtperspektive für eine nachhaltige Entwicklung des Zentrums der Hansestadt. Ziel ist es, durch die entwickelten Maßnahmen den Funktions- und Strukturschwächen in der Innenstadt entgegenzuwirken und das Zentrum als Versorgungs-, Arbeits-, Kultur- und Wohnstandort zu profilieren.

Die Vielschichtigkeit der Problemlagen erfordert eine ganzheitliche Vorgehensweise, die neben den Hauptfunktionen in den vier Handlungsfeldern Verkehr und (Nah-)Mobilität, Wirtschaftsstandort Innenstadt, Städtebau, Stadtbild und Freiraumqualität sowie Wohnen und Leben auch Querschnittsthemen wie z.B. Barrierefreiheit, Beteiligung (Privater Akteure), digitale Infrastruktur und Klimaschutz in den Blick nimmt. Folgende Prämissen werden mit dem Konzept verfolgt:

- Stärkung der historischen Altstadt in ihrer städtebaulichen Qualität und Funktionsvielfalt
- Reparatur des Stadtgrundrisses und Inwertsetzung der Historie zur Förderung der Identifikation (Innenwirkung) und Imagepflege (Außenwirkung)
- Engere Verzahnung der Altstadt insbesondere mit den östlich und westlich angrenzenden Innenstadtbereichen aufgrund ihrer Potenziale (u.a. ergänzende Sortimente/große Handelsflächen, Tourismus)
- Neuordnung der Verkehre zur Minderung der Verkehrsbelastung in und Funktionsstärkung von sensiblen Bereichen, u.a. Veränderung der Verkehrsführung in der Ennester Straße vom Zwei- zum Einrichtungsverkehr und Unterbindung von Parksuchverkehr durch Kappung von Verkehrsbeziehungen
- Schaffung von Freiräumen zur Entwicklung neuer Qualitäten im historischen Stadtkern durch Neuanlage und Verlagerung von Parkplätzen in Bereiche außerhalb der Wälle
- Verbesserung der Orientierung sowie der Anbindung der ausgebauten bzw. neuen Parkplatzanlagen an die Altstadt bzw. die Hauptgeschäftsbereiche (u.a. barrierefreier Ausbau der Wegebeziehungen)

- Entwicklung eines Mixes an unterschiedlichen Freiräumen und Aufenthaltsfunktionen mit jeweils verschiedenen Schwerpunkten für die verschiedenen Nutzergruppen (insbesondere Kunden und Bewohner)
- Städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung/ Sanierung des Gebäudebestandes bzw. Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden zur gezielten Entwicklung und Funktionsstärkung von Baublöcken, wie der westliche Innenstadteingang oder die Bereiche Neumarkt - Wasserstraße - Im Tangel
- Ganzheitliche Umgestaltungsmaßnahmen (z.T. in Kooperation mit Dritten), u.a. der Platzsituationen Kloster-/Rathausplatz, Kirchplatz und Alter Markt sowie Im Tangel
- Stärkung der Hauptgeschäftslagen in der Fußgängerzone durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Stadtmobiliar, Bepflanzung, Beleuchtung) und insbesondere der Barrierefreiheit
- Motivation und Unterstützung Privater durch Information (z.B. Gestaltungsleitfaden, Beratungsangebote) und Förderung sinnvoller Maßnahmen (Haus- und Hofprogramm, Modernisierung-/ Standortaufwertung)
- Schaffung einer breiten Akzeptanzbasis durch Transparenz und echte Mitwirkungsmöglichkeiten, u.a. Fortsetzung der Stadtkonferenzen, Internetplattform, Informationsflyer und -plakate

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde auf Basis der städtebaulichen Problemlagen festgelegt. Es wird so begrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Grob umgrenzt umfasst es den historischen Stadtkern (Bereich innerhalb der Wälle) mit seinem engeren Verflechtungsraum sowie die östliche Stadterweiterung (mit Bahnhof und Allee-Center) bis zur Atta-Höhle und damit eine Fläche von rund 47 ha.

Neben dem zentralen Innenstadtbereich mit den Einkaufsstraßen Kölner Straße, Ennester Straße, Niederste Straße, Alter Markt und Wasserstraße erstreckt sich der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ im Westen bis an die HansasträÙe bzw. L 697. Im nördlichen Bereich dient der Nordwall mit seiner angrenzenden Bebauung als Raumkante. In östlicher Richtung erstreckt sich der Geltungsbereich über den Bereich des Allee-Centers und des Hanse Hotels bis zur Atta-Höhle. Im Süden wird das Gebiet grob durch die Bahngleise bzw. die Straße Am Zollstock eingefasst.

Ein Lageplan, in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, ist als Bestandteil der Satzung (Anlage 1) beigefügt.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und öffentlicher Aufgabenträger (§ 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 wurden, haben sich die Beteiligten gemäß § 139 BauGB miteinander ins Benehmen zu setzen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB

Aufbauend auf den umfangreichen Beteiligungsprozess zur Erarbeitung der Sanierungsziele fand am 05.11.2015 in der Stadthalle eine Informationsveranstaltung gem. § 137 BauGB statt, in welcher über die Hintergründe und Auswirkungen der vorbereitenden Untersuchung sowie des Sanierungsrechtes referiert wurde. Zudem wurden die beabsichtigten Sanierungsziele erneut vorgestellt. Eingeladen wurden die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter über Mitteilung in der örtlichen Presse. Weiterhin wurden alle Grundstückseigentümer persönlich angeschrieben und eingeladen. Bei der Informationsveranstaltung waren ca. 250 Teilnehmer anwesend. In der sich anschließenden Diskussions- und Fragerunde wurden allgemeine Inhalte der Sanierung thematisiert und vom eingeladenen Referenten beantwortet.

Aufbauend auf die Informationsveranstaltung lag das Innenstadtentwicklungskonzept mit seinen Sanierungszielen in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.11.2015 – 03.12.2015 zu jedermanns Einsicht und zur Erörterung des Inhalts im Rathaus (Bauamt) aus.

Dieses Angebot haben diverse Eigentümer bzw. deren Vertreter genutzt, um sich umfangreich über die Sanierungsziele zu informieren. Weiterhin wurden die Inhalte einer Sanierungssatzung und deren Auswirkungen thematisiert. Die beabsichtigten Sanierungsziele stießen bei allen Anwesenden auf großes Interesse und Zustimmung. Lediglich der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Attendorn, Flur 18, Flurstück 640 (Herr Knebel) sowie ein Vertreter der Firma Muhr & Söhne GmbH & Co. KG (Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 18, Flurstücke 512, 514) machten deutlich, dass sie der beabsichtigten Errichtung des Parkhauses Kölner Straße zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zustimmen, da sie die überplanten Flächen selbst für den bestehenden Betrieb bzw. als Entwicklungsflächen benötigen.

Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 139 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.10.2015 aufgefordert worden, im Auslegungszeitraum (02.11.2015 – 03.12.2015) zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

- 1) Die Kreiswerke Olpe (Wasserversorgung, Straßenunterhaltung und Gebäudemanagement), die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien), der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Regionalniederlassung Südwestfalen), der **Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen)** sowie die Industrie- und Handelskammer Siegen äußerten gegenüber den dargelegten Sanierungszielen keine Anregungen oder Bedenken, weisen aber darauf hin, dass bei der Ausarbeitung der Sanierungsziele ihre Belange weiterhin berücksichtigt werden und eine erneute Beteiligung durchgeführt werden solle.
- 2) Der **Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen)** bittet darum, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung die folgenden Aspekte näher zu untersuchen:
 - Erfassung, Analyse sowie Darstellung der naturräumlichen Voraussetzung für die Entstehung der Stadt Attendorn,
 - Erfassung, Analyse sowie Darstellung der städtebaulichen Entwicklung der Altstadt und ihrer Umgebung im Überblick (Wahl der Zeitschnitte entsprechend der vorhandenen historischen Karten),
 - Darstellung der in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler,

- Erfassung, Analyse sowie Darstellung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Bausubstanz,
- Erfassung, Analyse und Darstellung der Stadtstruktur und des Stadtbildes (bspw. Historische Straßen- und Platzräume, historisch bedeutsame Grünstrukturen, historische Straßen/Fußwege und ihre Verläufe, Parzellenstruktur insbesondere in der Altstadt und in der Wallzone, Materialität und Proportion der Fassaden, Verhältnis bebauter und unbebauter Raum, Raumkanten und Baufluchten),
- Baualtersplan insbesondere für die Altstadt und die Wallzone,
- Anzahl der Vollgeschosse und Dachformen insbesondere für die Altstadt und die Wallzone,
- Darstellung der vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne und FNP-Ausschnitte und ihre Überprüfung in Bezug auf ihre Zielaussagen hinsichtlich Denkmalschutz,
- Erfassung, Analyse sowie Darstellung der historischen Blickbezüge.

Zudem wird darum gebeten, in Bezug auf die Maßnahmen im integrierten Stadtentwicklungskonzept weiterhin eine frühzeitige Beteiligung bei den Maßnahmen an oder im Umgebungsbereich von Denkmälern durchzuführen.

Aus Sicht des LWL - **Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen** - sei das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung zwingend notwendig, um Beurteilungsgrundlagen für die im integrierten Stadtentwicklungskonzept aufgeführten Maßnahmen zu bekommen. Da in diesem Konzept denkmalpflegerische Aspekte nur unzureichend berücksichtigt seien, solle dies, in der nun anstehenden Vorbereitenden Untersuchung, nachgeholt werden.

- 3) Die PLEDOC weist darauf hin, dass die Verläufe der Versorgungsanlagen in das Planwerk zur Ausweisung des Sanierungsgebietes zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern seien. Weiterhin gehe sie davon aus, dass der Bestandsschutz der Versorgungsleitungen gewährleistet sei und durch die vorgesehene Festsetzung eines Sanierungsbereiches sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausführung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergebe. Zudem sei sie am weiteren Verfahren zur Festlegung des Sanierungsgebietes zu beteiligen.
- 4) Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen gibt an, dass keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Straßenzug der L697 zu erkennen seien. Wie im Innenstadtentwicklungskonzept bereits erwähnt sei, sei damit zu rechnen, dass durch Einschränkungen der Fahrbeziehungen auf den innerstädtischen Straßen – zu Gunsten des fußläufigen Verkehrs – Verlagerungen der Verkehrsströme in die verbleibenden Verkehrsachsen – auch auf den o.g. Straßenzug der L 697 nicht ausbleiben werden. Probleme würden aus Sicht Straßen.NRW aber nicht gesehen, da der besagte Straßenzug an sich bereits den Charakter einer „westlichen Innenstadtumgehung“ habe.

Anregungen in Bezug auf die Festsetzung eines Sanierungsgebietes werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgebracht. Eine weitere Beteiligung im weiteren Verfahren werde begrüßt.

Abwägung der Anregungen und Einwendungen

Konkrete Einwendungen gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme, die Wahl des Sanierungsverfahrens oder die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurden nicht geäußert. Dies gilt ebenso für die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange.

Die durch die Eigentümer bzw. deren Vertreter der Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 18, Flurstücke 640, 512 und 514 vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Erreichung der beschlossenen Sanierungsziele strebt der Bürgermeister den freihändigen Erwerb der Flächen an. Sollte ein freihändiger Erwerb nicht möglich sein, wird auf die Instrumentarien des Städtebaurechts zurückgegriffen.

Insbesondere die von allen öffentlichen Aufgabenträgern gewünschte Beteiligung im weiteren Verfahren ist selbstverständlich und wird, wie bei allen räumlichen Planungen rechtlich vorgesehen, auch zukünftig gewährleistet.

Abwägung der Stellungnahmen konkret:

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen)

Gem. § 21 (4) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) trifft die Hansestadt Attendorn (als Untere Denkmalbehörde) ihre Entscheidungen im Benehmen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Somit ist auch zukünftig gewährleistet, dass bei den Ausarbeitungen der Sanierungsziele (Detailplanungen) eine frühzeitige Beteiligung bei den Maßnahmen an oder im Umgebungsbereich von Denkmälern stattfindet.

Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist es, die städtebaulichen Missstände in einem festgelegten Gebiet zu bestimmen. Anhand dieser festgestellten Missstände sind Sanierungsziele zu erarbeiten, die es ermöglichen, die festgestellten Missstände zu beheben. Die im Zuge der vorbereitenden Untersuchung gem. § 139 (2) BauGB durchzuführende Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger dient zur Abstimmung der festgelegten Sanierungsziele sowie dem Zweck der Sanierung.

Die Aussage, dass im IEK denkmalpflegerische Aspekte nur unzureichend berücksichtigt worden sind, wird von Seiten des Bürgermeisters nicht geteilt. Basierend auf der umfangreich durchgeführten Bestandsanalyse wurde ein Handlungsfeld entwickelt, welches den Städtebau, das Stadtbild und die Freiraumqualitäten zum Inhalt hat. Als Leitziele sind in diesem Handlungsfeld u.a. die Inwertsetzung der Stadthistorie sowie die Aufwertung des Stadtbildes definiert. Weiterhin haben viele Maßnahmen eine Betonung der umliegenden Denkmäler zum Inhalt.

Die eingegangene Stellungnahme Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung einer Sanierungssatzung nicht weiter berücksichtigt. Bei der weiteren Ausarbeitung des IEK, insbesondere beim jeweiligen Verfahren zur Benehmensherstellung gem. § 21 (4) DSchG NRW, werden die vorgebrachten Anregungen mit dem LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen weiter vertieft.

PLEDOC

Aufgrund des rechtlichen Hintergrundes des Sanierungsgebietes sowie des konzeptionellen Ansatzes des Innenstadtentwicklungskonzeptes sieht der Bürgermeister davon ab, die genauen Verläufe der Versorgungsanlagen in den Plangrundlagen darzustellen.

Die durch die PLEDOC zur Verfügung gestellten Planunterlagen werden bei den Detailplanungen berücksichtigt. Wie bei jeder Baumaßnahme wird die PLEDOC auch zukünftig beteiligt. Die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes wird keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausführung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Die eingegangene Stellungnahme der PLEDOC wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung einer Sanierungssatzung nicht weiter berücksichtigt. Bei der weiteren Ausarbeitung des IEK wird die PLEDOC auch zukünftig beteiligt.

Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zu entscheiden, welches Verfahren, zur Umsetzung der Sanierungsziele, anzuwenden ist.

Gem. § 142 (4) BauGB stehen der Gemeinde zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB oder
- das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB zur Verfügung.

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist. Bei der Entscheidung über die Verfahrenswahl hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen.

Gem. § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152ff. BauGB (Kaufpreiskontrolle und Regelung des Ausgleichsbetrags) anzuwenden, wenn diese für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Im Umkehrschluss ist sie verpflichtet, die Vorschriften der §§ 152ff BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Laut Gutachten (Anlage 2) des Institutes für Bodenmanagement (vgl. Anlage 2, S. 23) ist für eine einheitliche Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme das vereinfachte Sanierungsverfahren das angemessene und richtige Verfahren für die Attendorner Innenstadt.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§§ 144/145 BauGB)

Gem. § 142 (4) BauGB kann die Gemeinde im vereinfachten Sanierungsverfahren die Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 BauGB ganz oder teilweise ausschließen. Ein völliger Verzicht auf die Bestimmungen des § 144 BauGB ist nur dann zu empfehlen, wenn sich die Sanierungsmaßnahmen hauptsächlich auf den öffentlichen Raum beschränken und/oder auf gemeindlichen Grundstücken stattfinden sollen.

Auch wenn der überwiegende Teil der angestrebten Maßnahmen Verbesserungen und Veränderungen des öffentlichen Raumes ausmachen, betreffen gleichwohl eine ganze Reihe von Maßnahmen private Grundstücke. Bei einem überwiegenden Teil dieser Maßnahmen verfolgen die be-

schlossenen Sanierungsziele zudem eine gegenüber der jetzigen Situation veränderte Nutzungsperspektive, teilweise mit strukturellen Umgestaltungen.

Um die Erreichung der Sanierungsziele nicht zu gefährden, empfiehlt das Gutachten des Institutes für Bodenmanagement eine vereinfachte Sanierung mit Anwendung aller genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gem. § 144 BauGB zu beschließen. Diese sind für zahlreiche Maßnahmen sinnvoll und es nicht möglich ist, für Teile des Sanierungsgebietes die Genehmigungsvorbehalte auszuschließen, sie aber in anderen Teilen des Sanierungsgebietes anzuwenden (vgl. Anlage 2, S. 24).

Kosten- und Finanzierungsplan gem. § 149 BauGB

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 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ belaufen sich über den Zeitraum von 2016 bis 2023 auf ca. 32.500.000,00 €. Von diesem Betrag sind ca. 20.800.000,00 € als zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Zur Finanzierung der förderfähigen Maßnahmen sind im Ansatz der Kosten- und Finanzierungsübersicht ein Eigenanteil der Hansestadt Attendorn von ca. 10.400.000,00 € und Fördermittel in Höhe von 10.400.000,00 € eingeplant. Das verbleibende Maßnahmenportfolio mit einem Volumen von ca. 11.700.000 € (insbesondere für die Schaffung von Parkhäusern) soll nach Möglichkeit durch Dritte (z. B. die VVG) umgesetzt und finanziert werden.