

**Satzung**  
**der Stadt Speicher**  
**über die förmliche Festlegung des**  
**Sanierungsgebietes „Entwicklungsgebiet PLEWA I“**  
**(vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)**

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728) in Verbindung mit §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat der Stadtrat Speicher in seiner Sitzung am 24. März 2021 folgende Satzung beschlossen:

**Inhaltsverzeichnis**

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes .....	2
§ 2 Verfahren .....	2
§ 3 Begrenzung des Sanierungsgebietes .....	2
§ 4 Genehmigungspflichten .....	2
§ 5 Fristen .....	2
§ 6 Inkrafttreten .....	3
Anlage 1: Lageplan .....	4
Anlage 2: Begründung .....	5

## **§ 1**

### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, deren Beginn durch den Stadtrat Speicher in seiner Sitzung am 24. September 2019 beschlossen und am 8. November 2019 in der Wochenzeitung „Et Bletchen – Zwischen Kyll und Römermauer“ der Verbandsgemeinde Speicher ortsüblich bekannt gemacht wurden, wird hiermit das Sanierungsgebiet

#### **„Entwicklungsgebiet PLEWA I“**

gemäß §§ 136, 142 und 143 BauGB förmlich festgesetzt.

## **§ 2**

### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB ist ausgeschlossen.

## **§ 3**

### **Begrenzung des Sanierungsgebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 dieser Satzung beigefügten unmaßstäblich verkleinerten Lageplan.

## **§ 4**

### **Genehmigungspflichten**

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

## **§ 5**

### **Fristen**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Rechtskraft der Sanierungssatzung auf 15 Jahre befristet. Sollte die Durchführung der Sanierung innerhalb dieser Frist nicht abgeschlossen werden können, kann die Rechtskraft der Satzung durch Beschluss des Stadtrates verlängert werden.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Speicher, den 25. März 2021

gez. Hirschberg, Stadtbürgermeister

**Anlage 1:  
Lageplan**



## **Anlage 2: Begründung**

Die zu Grunde liegenden vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2019 eingeleitet, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, 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.

Hierfür wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt, mit Hilfe derer Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes sowie dort vorhandene städtebauliche Missstände identifiziert wurden. Im Ergebnis konnten städtebauliche Missstände festgestellt werden, die sowohl private, als auch städtische Flächen betreffen. Zu nennen sind im Wesentlichen die Brachfläche des ehemaligen PLEWA-Werkes I und die damit einhergehenden Funktionsverluste im Gebiet, der verbesserungswürdige Stadteingangsbereich sowie die geringe Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes. Die Missstände sind hierbei sowohl substanzieller als auch funktionaler Art. Ausgehend davon wurden anzustrebende Ziele definiert, die für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt werden können.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die Durchführbarkeit sowie damit in Verbindung stehend, die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu beurteilen. Hierbei ist festzuhalten, dass ein förmliches Verfahren für erforderlich gehalten wird, da hierdurch die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Behebung der Missstände und Mängel ganzheitlich angegangen und besser gewährleistet werden kann.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in Form von Substanzschwächen und Funktionsmängeln vorliegen. Die Frage der Erforderlichkeit stellt sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches v. a. in Bezug auf die Anwendung der speziellen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Hiermit ist auch der Grundsatz des Übermaßverbotes verbunden. Sofern weniger einschneidende Maßnahmen des Städtebaurechts, also Maßnahmen und Planungen ohne Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts, zur Behebung der städtebaulichen Missstände ausreichen, ist dieses nicht anzuwenden.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände und Mängel stehen im Vordergrund der städtebaulichen Sanierung. Sie dient der Verbesserung und der Entwicklung des Gebietes. Aufgrund der Vielzahl und der Schwere der städtebaulichen Missstände und Mängel ist eine Verbesserung der Situation notwendig. Neben der Umgestaltung des ehemaligen PLEWA-Werkes I ist die Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz sowie die Verbesserung der öffentlichen Gestaltungsqualität als Ziel der Gemeinde zu sehen. Die vorliegenden Missstände und Mängel im privaten sowie öffentlichen Bereich beeinflussen sich gegenseitig und sollten ganzheitlich angegangen werden, weshalb die Durchführung des Sanierungsverfahrens gem. BauGB aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll und notwendig erachtet wurde. Diese Auffassung wurde zudem durch das, wie im Untersuchungsbericht dargelegt, starke öffentliche Interesse sowie die Möglichkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung verstärkt. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch das Sanierungsverfahren das Vorgehen erleichtert wird, z. B. durch die Möglichkeit der Genehmigungspflicht von Vorhaben gem. § 144 BauGB.

Entsprechend der im Untersuchungsbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ziele des Sanierungsverfahrens ergibt sich, dass die überwiegenden Maßnahmen Grundstücke eines mitwirkungsbereiten Eigentümers betreffen. Insofern bewirken die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Es sind seitens der Stadt Speicher nur Maßnahmen vorgesehen, die den Bodenwert nicht nennenswert beeinflussen. Insofern ist die Sanierungsmaßnahme auch ohne die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB möglich, ohne dass die Durchführung erheblich erschwert wird.

Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann. Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass der Fokus insbesondere auf dem ehemaligen PLEWA-Werk I sowie der angrenzenden Bebauung und des angrenzenden öffentlichen Raumes

liegt. Ebenfalls ergeben hat sich im Rahmen der Untersuchungen, dass ein „Bruch“ der baulichen und gestalterischen Qualität entlang der Kapellenstraße festzustellen ist. So sind die Gebäude nördlich der Kapellenstraße in einem deutlich besseren Zustand, als ihr gegenüberliegendes Pendant auf der südlichen Seite. Insofern bestand aus gutachterlicher Sicht nicht die Notwendigkeit diese Fläche ins Sanierungsgebiet mit aufzunehmen. Gleiches gilt für die Gebäude östlich des ehemaligen PLEWA-Werkes I, welche eine höhere Qualität aufweisen, als die anderen Gebäude im Untersuchungsgebiet südlich der Kapellenstraße. Vor dem Hintergrund der zügigen und zweckmäßigen Durchführbarkeit wurde empfohlen, das Sanierungsgebiet entsprechend Anlage 1 förmlich festzulegen.