

# Ortskernsanierung Grimburg



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



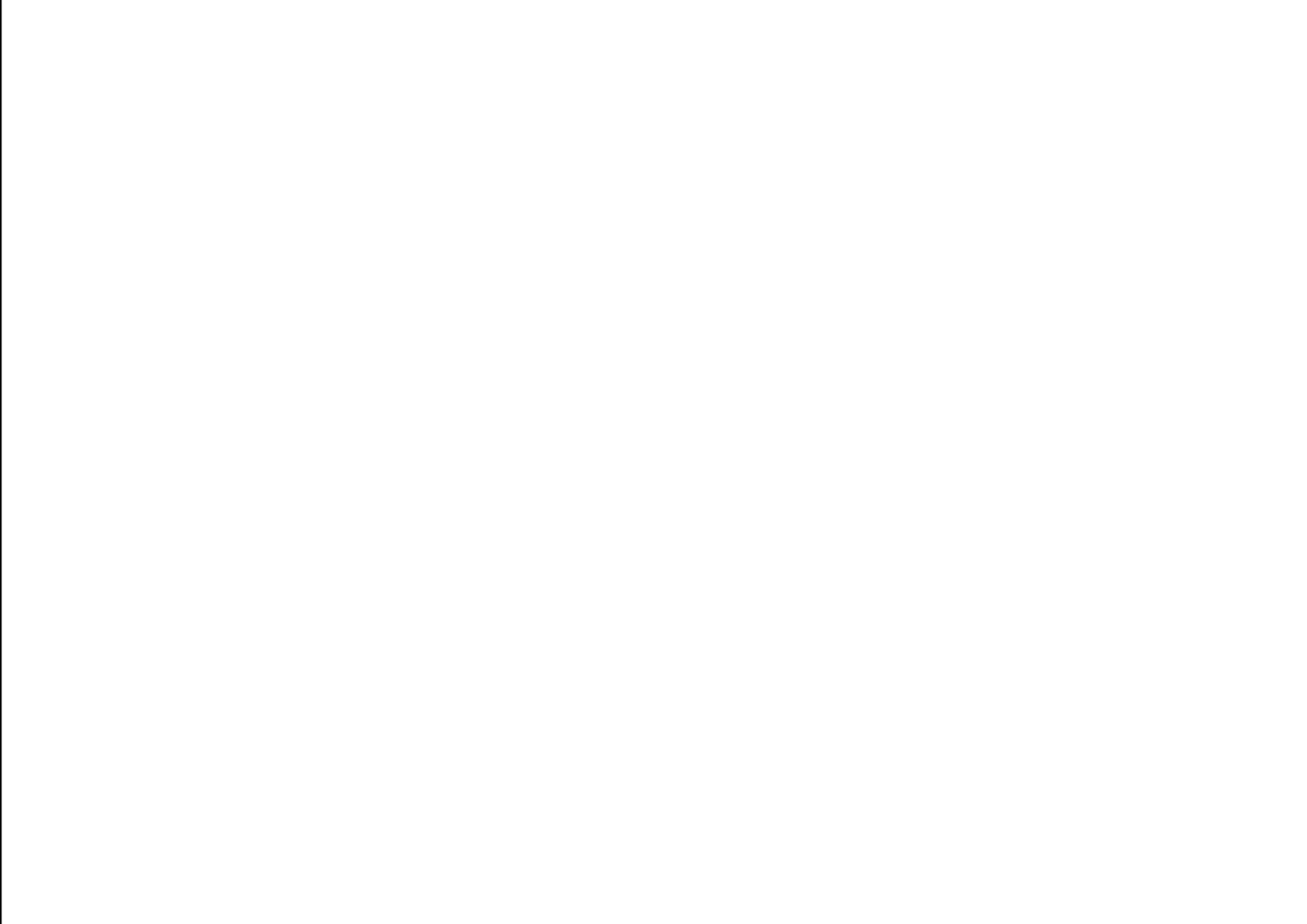
Rheinland-Pfalz

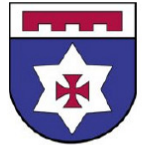
MINISTERIUM FÜR UMWELT,  
LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG  
WEINBAU UND FORSTEN

## Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

2014 / 15







**Ortsgemeinde Grimburg**  
Ortsbürgermeister Franz-Josef Weber

Schiefstraße 15  
54413 Grimburg  
Tel: 06503 / 752780  
Tel: 06589 / 7596

**Verbandsgemeinde Hermeskeil**  
Fachbereich 1 Zentralverwaltung

Langer Markt 17  
54411 Hermeskeil  
Tel: 06503 / 809167

**Schu & Partner**  
Raumplaner AKRLP Stadtplaner IKRLP Umwelt-Ingenieure  
Dipl.-Ing. Hubert Schu

Hauptstraße 19  
54424 Thalfang  
Tel: 06504 / 1024  
Fax: 06504 / 8826  
E-Mail: [schupartner@t-online.de](mailto:schupartner@t-online.de)

Grimburg, Thalfang - 2014 / 15





**Ortskernsanierung Grimburg im vereinfachten Verfahren**

<b>1. Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>	<b>7. Handlungsbedarf im Sanierungsverdachtsgebiet</b>	<b>27</b>
1.1 Strategiepapier / Dorfmoderation	2	<b>8. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes</b>	<b>28</b>
1.2 Voruntersuchungsgebiet	2	8.1 Abgrenzungsvorschlag	28
1.3 Ziele der Voruntersuchung zur Ortskernsanierung	2	8.1.1 Abgrenzungskriterien	28
1.4 Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen	3	8.2 Verfahren	29
<b>2. Vorgehensweise</b>	<b>4</b>	<b>9. Rahmenplan</b>	<b>30</b>
<b>3. Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes</b>	<b>5</b>	9.1 Bedeutung / Wirkung des Rahmenplanes allgemein	30
<b>4. Situation im Sanierungs-Untersuchungsgebiet</b>	<b>7</b>	9.2 Aussagen des Rahmenplanes zur Ortskernsanierung Grimburg	30
- Ergebnisse der Bestandsaufnahme / Handlungsbedarf -		<b>10. Maßnahmen und Kosten</b>	<b>32</b>
4.1 Gebäudezustand	8	10.1 allgemeiner Maßnahmenbereich	33
4.1.1 Situation Sanierungsbedarf	9	10.2 konkrete Maßnahmenbereiche	34
4.2 Nutzungsstruktur	11	<b>11. Weitere Schritte</b>	<b>35</b>
4.2.1 Nutzungsbestand	11		
4.2.2 Leerstandsentwicklung	13	<b>Plan-Anhang</b>	
4.3 Altersstruktur	14		
4.3.1 Situation Altersverteilung	15		
4.4 Infrastruktur / Verkehr	16		
4.5 Freiraumqualität / Baustruktur	16		
4.6 Ortsbild	17		
<b>5. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen</b>	<b>18</b>		
<b>6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>21</b>		

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Strategiepapier / Dorfmoderation

Im Jahre 2012 wurden im Rahmen eines Strategiepapiers durch das Büro Kernplan / Illingen erste Ansätze zur Ortskern- und Leerstandsrevitalisierung in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Hermeskeil erarbeitet.

Die in dieser Arbeit erfolgten Analysen und Maßnahmenvorschläge für die Gemeinde Grimburg wurden in die vorliegende VU einbezogen.

Die Aussagen und Anregungen der ebenfalls 2012 durchgeführten Dorfmoderation, fanden sinngemäß Berücksichtigung, soweit sie die Themenstellung betreffen.

### 1.2 Voruntersuchungsgebiet

Die vorliegend untersuchte ca. 14,65 ha (13,65 ha, 1 ha) große Fläche umfasst die Bebauung bzw. die bebaubaren Flächen im Umfeld der OD der K 76 - Schiefstraße 7 bis 14, Hauptstraße 10 bis 20 und Kellerstraße 1 bis 7, der übrigen Hauptstraße 1 bis 9 und 15 bis 33, der Talstraße 1 bis 6, der Mühlenstraße 1 bis 4, der Medardusstraße 1 bis 6A, der Neustraße 1 bis 20, der Ringstraße 1 bis 4, der Burgstraße 1 bis 2, der Graf-Kachel-Straße 1 bis 5, der Oberstraße 1 bis 7, der Schulstraße 1 bis 16, der Feldstraße 1 bis 12, der Gartenstraße 1 bis 11A, der Straße Zur Sang 1 bis 2, Lerchenweg 1, der Straße Zum Kim, der Bergstraße 1 bis 3 sowie des Grimburger Hofes 1 bis 5 (siehe Plan 1).

**Abgrenzung des Voruntersuchungsgebietes** **Plan 1a**  
**Plan 1b**

### 1.3 Ziele der Voruntersuchung zur Ortskernsanierung

Auf Grund des derzeitigen Sach- und Bearbeitungsstandes der vorliegenden Ergebnisse, sowohl des Strategiepapiers zur Leerstands- und Ortskernaktivierung in der Verbandsgemeinde Hermeskeil als auch der Ergebnisse aus der Dorfmoderation, beide aus dem Jahr 2012, muss davon ausgegangen werden, dass im Innenbereich von Grimburg städtebauliche Missstände gemäß §136 BauGB vorherrschen.

Diese Missstände sollen mit dem Rechtsmittel des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches beseitigt werden. Aus diesen Gründen wird das Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 BauGB für den Bereich "Ortskern Grimburg / Grimburger Hof" durchgeführt.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Stadtplanungsbüro Schu & Partner / Thalfang, beauftragt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung Grimburg wird der Bedarf analysiert hinsichtlich:

- des noch bestehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfes erhaltungswürdiger Bausubstanz,
- des Abrisses nicht erhaltungswürdiger Bausubstanz und einer Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung,
- der Neuordnung von Gemengelagen und Erschließung innerörtlicher Flächenpotentiale mit dem grundsätzlichen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung,
- Attraktivierung von Straßenräumen und bestehenden Freiflächen, soweit ergänzend erforderlich.

#### 1.4 Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen

Mit Hilfe der angestrebten städtebaulichen Sanierung sollen die analysierten städtebaulichen Missstände durch die im Rahmenplan darzustellenden Maßnahmen behoben werden.

Ziel ist die dorfbauliche Entwicklung der Ortsmitte Grimburg und des Bereiches Grimburger Hof unterhalb der Burg Grimburg, die Behebung struktureller und funktionaler Mängel, wobei insbesondere eine Unterstützung von privaten Investitionen (private Bauherren, Bauherrngemeinschaften, betriebliche Bauherren, Bauträger, Investoren ...) erreicht werden soll.

Die Stärkung der Wohnfunktion inklusive der Sicherung der Versorgungsfunktionen entsprechend der Gemeindegröße stellt dabei einen besonderen Schwerpunkt dar.

Als Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Gemeinde die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB durchzuführen bzw. diese zu veranlassen.

Neben der umfassenden Bestandsaufnahme des Gebietes dienen die Vorbereitenden Untersuchungen vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne von §136 Abs.3 und Abs.4 BauGB und führen bei entsprechendem Ergebnis zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB.

Der gem. § 141 Abs. 3 BauGB erforderliche mehrheitliche Ratsbeschluss zur Einleitung der Voruntersuchung für die Ortskernsanierung Grimburg wurde am 29.11.2012 gefällt.

Gemäß nochmaligem Ratsbeschluss am 14.10.2014, hier auch zur genauen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, erfolgte die entsprechende Bekanntmachung am 16.10.2014.

## 2. Vorgehensweise

Bis zum förmlichen Beschluss der Sanierungssatzung mit Festlegung des Sanierungsgebietes gliedern sich die Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung in folgende sieben Arbeitsschritte:

### I Bestandsaufnahme und -bewertung

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt in spezifischer Erweiterung und Vertiefung des Strategiepapiers zur Leerstands- und Ortskernaktivierung und der Ergebnisse der Dorfmoderation von 2012 in den Bereichen Gebäudezustand, Nutzungsstruktur (Leerstandsentwicklung), Altersstruktur (Altersverteilung), Infrastruktur / Verkehr, Freiraumqualität / Baustruktur, Ortsbild.

Die Ergebnisse fließen in die weitere Projektbearbeitung ein. Durch die Bestandsanalyse sollen entsprechend §141 BauGB hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung ermittelt werden. Die anschließende Bewertung muss Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände gem. §136 BauGB vorliegen, die zu einer Ausweisung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

### II Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Ergänzend zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren Planungsgrundlagen (u.a. Bauleitplanung, DE-Konzept, etc.) wird auf der Grundlage des §137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.

Die Ergebnisse der Dorfmoderation 2012 finden hierbei entsprechende Berücksichtigung.

### III Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß §139 BauGB i.V.m. §4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (öffentliche Aufgabenträger) sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

### IV Vorschlag für Sanierungsgebiete

Bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken seitens der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung wird ein Gebiet bzw. werden verschiedene Gebiete mit festgestellter Häufung von städtebaulichen Missständen zur Festsetzung als Sanierungsgebiet bzw. -gebiete vorgeschlagen.

### V Sanierungs-Rahmenplan (strategisches Handlungskonzept)

Der Rahmenplan visualisiert als eine Art von strategischem Handlungskonzept eine angestrebte Zielsituation und dient damit als Orientierungs-Rahmen. Danach kann dieses Handlungskonzept kein detailliert festgeschriebenes Planwerk sein, sondern muss bei möglicherweise sich ändernden Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten entsprechende Anpassungsmöglichkeiten ermöglichen.

### VI Maßnahmenbeschreibung (Kosten / Finanzierung)

Macht der Rahmenplan konkretisierte Ausführungen zu wichtigen Einzelmaßnahmen hinsichtlich der Behebung festgestellter städtebaulicher Missstände, dann werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenermittlung vorgenommen.

Diese dient als Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB, u.a. auch dazu, um mit den übergeordneten Behörden eine mögliche Förderung von Maßnahmen und deren zeitliche Umsetzung erörtern zu können.



### 3. Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

#### VII Festlegung der Sanierungsgebiete

Als Abschluss und Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung werden die Gebiete, in denen eine städtebauliche Sanierung durchgeführt werden soll, gemäß § 142 BauGB in Form einer rechtsverbindlichen Satzung als Sanierungsgebiet beschlossen.

Entsprechend § 141 Abs. 1 BauGB muss sich eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes im Regelfall mittels „vorbereitender Untersuchungen“ aussagekräftige Unterlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung verschaffen.

Dieser Planungs- bzw. Verfahrensschritt untersucht die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge; ebenso werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist der Sachverhalt, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorherrschen. Danach sind bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur angenommenen - Missstände vorliegen, sinngemäß nach § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

#### A. Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,

- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

## B. Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes (unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich),
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs (insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich).

**Städtebauliche Missstände** liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB dann vor, wenn  
das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht  
oder  
das Gebiet in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen.

Das **Sanierungsgebiet** ist nach § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können.

Die Zweckmäßigkeit der Sanierung zielt auch darauf ab, ob nach realistischer Abschätzung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. möglichst vor Ablauf von 15 Jahren abgeschlossen werden kann; die Finanzierbarkeit der Maßnahmen ist dabei eine wichtige Voraussetzung ist, insbesondere in Bezug auf den öffentliche Haushalts-situation.

#### 4. Situation im Sanierungs-Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der Bestandserhebung und -bewertung wurden für den gesamten Bereich des dargestellten Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Erfassung und Bewertung der von außen sichtbaren Bausubstanz,
- Erfassung der Nutzung aller Hauptgebäude, teils auch wichtiger Nebengebäude,
- Ermittlung einer parzellengenauen Alterstruktur / -verteilung
- Erfassung und Bewertung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie der Infrastruktur,
- Erfassung und Bewertung der Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und des einsehbaren privaten Freiraumes,
- Erfassung und Bewertung der denkmalgeschützten Gebäude sowie der ortsbildtypischen und -prägenden Gebäude,
- städtebauliche Gesamtsicht mit Darlegung der vorhandenen Mängel (Potenziale).

**Anmerkung:** Die Erfassung und Beurteilung des Gebäudezustandes erfolgte fast lediglich über das äußere Erscheinungsbild, so dass mögliche Sanierungstatbestände, die sich aus dem Zustand der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Heizungsanlage / Sanitärausstattung) oder der inneren Raumstruktur und Bausubstanz ergeben, nicht berücksichtigt werden konnten. Generell wurden auch kleinere Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche nicht erfasst und beurteilt.

Weiterhin wurden Einzelgebäude, die mit anderen Gebäuden eine Wirtschaftseinheit bilden - hier: insbesondere Betriebsgebäude - statistisch als eine Einheit, d.h. nicht einzeln erfasst.

Sinnvollerweise werden die konkreten Sanierungserfordernisse zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Durchführung der Sanierung objektbezogen, d.h. in Einzelberatungen mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt.

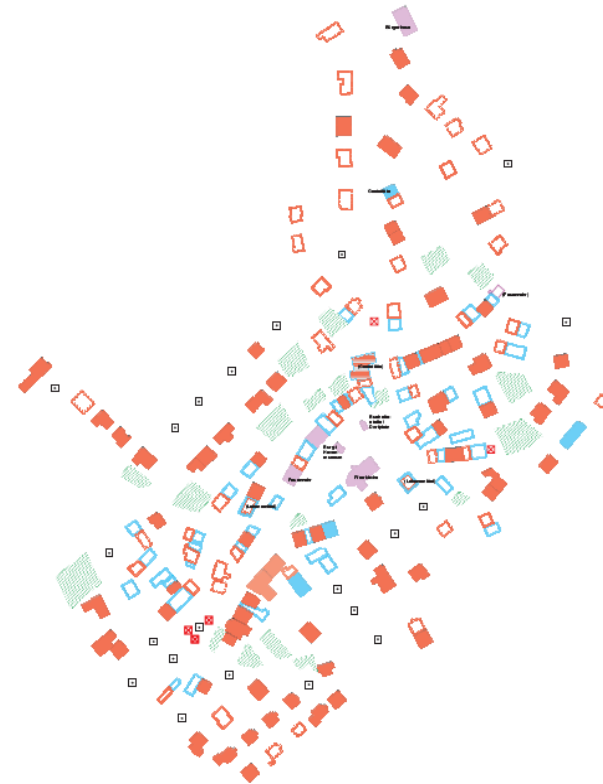


Abb. 4a: Nutzungsstruktur - Leerstände, besonders der Betriebsgebäude (blau) und der Wohngebäude (rot) - Funktionale bzw. Nutzungs-Voraussetzungen zur Zeit in Ortskern und Übergangsbereichen

**- Ergebnisse der Bestandsaufnahme / Handlungsbedarf -****4.1 Gebäudezustand**

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung des Gebäudezustandes wurden vor allem problemorientiert, aber auch typische Merkmale betreffend folgende Einstufungen vorgenommen, wobei Neubauten ohne offensichtliche Mängel nicht aufgeführt sind:

1. Gebäude, die **vor 1910 erbaut** worden und weitgehend im Baustil erhalten geblieben sind.
2. Gebäude, die **vor dem 2. Weltkrieg erbaut** worden und weitgehend im Baustil erhalten geblieben sind.
3. Gebäude, die **vor 1910 erbaut** bzw. **vor dem 2. Weltkrieg erbaut** worden sind und einen guten Unterhaltungszustand aufweisen, d.h. Gebäude **ohne Sanierungsbedarf**.

**Anmerkung:** Die Kriterien in 1. bis 3. berücksichtigen besonders auch (förderfähige) Dorferneuerungs-Inhalte der anerkannten Dorferneuerungsgemeinde Grimburg.

4. Gebäude mit **einfachem Sanierungsbedarf - erforderliche Modernisierung:**  
Die Gebäude weisen nur geringe bauliche Mängel oder geringe gestalterische Mängel auf.  
Dabei handelt es sich meist um oberflächliche Mängel bzw. unzureichende Instandhaltung, z.B. abbröckelnder Putz an der Fassade bzw. um ortsuntypische Materialien an Fassaden, Fenstern oder Dächern oder um unmaßstäbliche bzw. unsachgemäße Umbauten, aber auch zunehmend um notwendige Verbesserungen im Raumzuschnitt sowie im energetischen oder auch im sanitären Bereich.

**Anmerkung:** Bei intensiverer Betrachtung des energetischen Gebäudezustandes ist zu erwarten, dass die Zahl der Gebäude mit **einfachem Sanierungsbedarf - erforderlicher Modernisierung** höher liegt.

5. Gebäude mit **mittlerem Sanierungsbedarf - erforderliche Substanz-Sanierung:**  
Die Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz außen wie innen.  
Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierende Fenster, zerstörte Tür- und Fenstergewände, Fassaden- und Dachschäden, teils bauliche Schäden im Inneren und ungünstige Raumzuschnitte, sowie veraltete Heiz- und Sanitärausstattung.
6. Gebäude mit **hohem bis sehr hohem Sanierungsbedarf - eventuelle Abbruchreife:**  
Massive Häufung der o.a. Schadens-Sachverhalte, wobei erhebliche finanzielle Mittel zur Sicherung der zukünftigen Nutzung des Gebäudes oder zum Abbruch und Ersatz erforderlich sind.
7. Gebäude, die nicht mehr existieren und an ihrem Standort eine **Baulücke** hinterlassen haben.
8. Gebäude, die als **Ersatzbebauung einer Baulücke** errichtet worden sind.

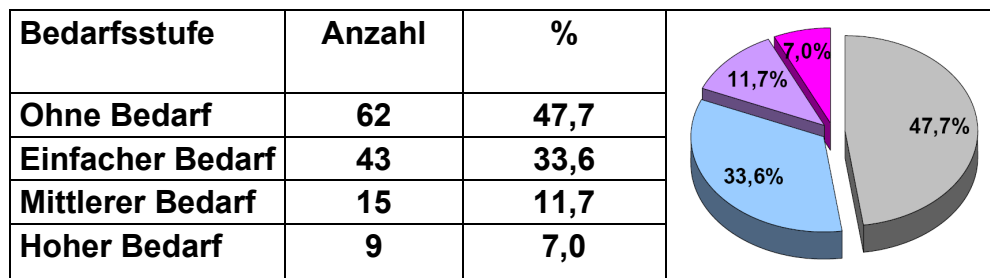
### 4.1.1 Situation Sanierungsbedarf

#### Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

Gemäß der Bestanderhebung des Gebäudezustandes im Untersuchungsgebiet weisen ca. 48 % der erfassten Wohngebäude keinen und ca. 33 % einen einfachen Sanierungsbedarf auf, während ca. 12 % unter die Kategorie mittleren Bedarfs und ca. 7 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen.

Bedarfsschwerpunkte sind die Bereiche:

- a) untere Schulstraße, untere Hauptstraße, obere Schiefstraße und Talstraße sowie
- b) Oberstraße, Kellerstraße und mittlere bis obere Hauptstraße.

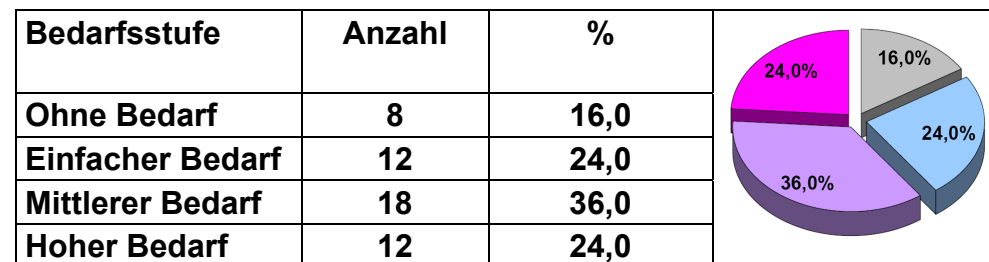


Tab. / Grafik 4.4.1a: Sanierungsbedarf der im Untersuchungsgebiet erfassten Wohngebäude

#### Betriebsgebäude im Untersuchungsgebiet

Die Betriebsgebäude im Untersuchungsgebiet weisen lediglich mit ca. 16 % keinen und 24 % einen einfachen Sanierungsbedarf auf, während 36 % unter die Kategorie mittleren Bedarfs und 24 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen.

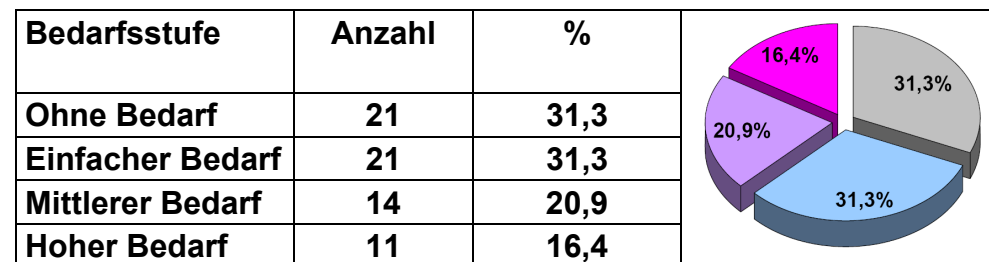
Bedarfsschwerpunkte ergeben sich ebenfalls in den Bereichen wie vor, teils darüber hinaus.



Tab. / Grafik 4.4.1b: Sanierungsbedarf der im Untersuchungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

#### Wohngebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet weisen noch ca. 31 % der erfassten Wohngebäude keinen und 31 % einen einfachen Sanierungsbedarf auf, während bereits 21 % unter die Kategorie mittlerer Bedarfs und 16 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen. Die Bedarfsschwerpunkte liegen in Bereichen wie vor.



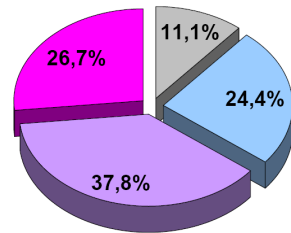
Tab. / Grafik 4.4.1c: Sanierungsbedarf der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Wohngebäude

**Betriebsgebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet**

Die Betriebsgebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet weisen lediglich mit ca. 11 % keinen und 24 % einen einfachen Sanierungsbedarf auf, während 38 % unter die Kategorie mittleren Bedarfs und 27 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen.

Die Bedarfsschwerpunkte verdichten sich auf die Bereiche wie vor.

Bedarfsstufe	Anzahl	%
Ohne Bedarf	5	11,1
Einfacher Bedarf	11	24,4
Mittlerer Bedarf	17	37,8
Hoher Bedarf	12	26,7



Tab. / Grafik 4.4.1d: Sanierungsbedarf der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

In der vorliegenden Statistik sind unter Betriebsgebäuden auch die (öffentlichen) Infrastrukturgebäude, jedoch ohne Kirche erfasst.

Streckenweise bessere Gebäudesituationen etwa entlang der mittleren Hauptstraße sind u.a. auf Maßnahmen i.R. der Dorferneuerung der beiden letzten Jahrzehnte zurückzuführen.

Der prozentual höhere Sanierungsbedarf im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 6,55 ha gegenüber dem Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 14,65 ha ergibt sich aus der Fokussierung auf die Ortskern- bzw. Altortsbereiche, die erwartungsgemäß eine größere Problem- / Bedarfsdichte aufweisen.

Weiterhin ist ein - teils wesentlich - höherer Sanierungsbedarf bei den Betriebsgebäuden gegenüber den Wohngebäuden gegeben, da Betriebsgebäude durch bereits über viele Jahre anhaltende Strukturveränderungen in der Landwirtschaft, aber auch allgemein im Gewerbe entsprechend lange nicht mehr bzw. nur noch unzureichend genutzt und damit auch nicht mehr konsequent erhalten werden; daher wird in der Untersuchung die Situation von Wohn- und Betriebsgebäuden bei relevanten Kriterien jeweils auch getrennt dargestellt.

Zum Problem des Leerstandes und des Brachfallens wurde i.R. der Dorfmoderation 2012 in verschiedenen Beiträgen Themen diskutiert, Anregungen zusammengetragen und Lösungswege vorgeschlagen: Blatt 'Weiternutzung / Revitalisierung / Umbau', Blatt 'Abriss, ...'



Abb. 4.4.1a: Betriebsgebäude, das hohen Sanierungsbedarf bzw. Abbruchreife hat.



Abb. 4.4.1b: Betriebs- und Wohngebäude mit mittleren Sanierungsbedarf, dessen Versorgungsfunktion durch den Leerstand für den Ort gleichzeitig verloren ist.

**Gebäudezustand Plan 2**

## 4.2 Nutzungsstruktur

Die Nutzungskartierung wurde nach folgenden Kategorien durchgeführt und entsprechend dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude zugeordnet:

- Öffentliche Einrichtungen
- Wohnen - Leerstände / aufgrund der Altersstruktur zu erwartende Leerstände
- Betriebliche Nutzung (Laden / Gaststätte / Landwirtschaft / sonstige Betriebsnutzung) - Leerstände
- Nebengebäude
- nicht mehr existierende Gebäude
- Baulücken unter Berücksichtigung zu erhaltender Freiflächen-Nutzungen /-Funktionen wie etwa Bauerngärten

### 4.2.1 Nutzungsbestand

Voruntersuchungsgebiet und insbesondere das vorgeschlagene Sanierungsgebiet weisen im räumlichen Erscheinungsbild eine Mischstruktur auf, die für dörfliche Ortskerne typisch ist: Wohnen, Landwirtschaft, private Dienstleistungsbetriebe, Nebennutzungen sowie öffentliche Einrichtungen.

Allerdings ist faktisch eine durchgängige Nutzungsmischung aktiv in Funktion nicht mehr gegeben, da neben einigen Wohngebäuden die für Dorfgebiete / Mischgebiete bezeichnenden Betriebs- und Nebengebäude als solche fast alle nicht mehr genutzt werden und demgemäß fast komplett leer stehen.

In der vorliegenden Statistik sind unter Betriebsgebäuden auch die (öffentlichen) Infrastrukturgebäude, jedoch ohne Kirche erfasst.

### Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

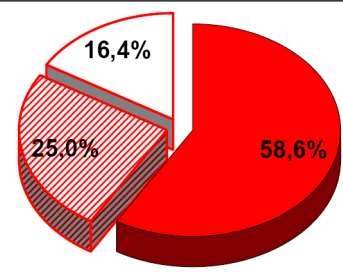
Bereits im Gebiet der Voruntersuchung zeigt sich ein starker bzw. ein weiter wachsender Leerstand; hier betrifft es typischerweise ehemalige Neubaugebiete / -bereiche stärker.

Deren Bewohner errichteten vor ca. 30 bis 40 Jahren ziemlich zeitgleich und im gleichen Alter ihre Wohnhäuser und haben nunmehr ebenso zeitgleich ein höheres Alter erreicht, wobei in den meisten Fällen die erwachsen gewordene Kinder-Generation weggezogen und die Eltern-Generation zurückgeblieben ist.

In Nutzung sind noch ca. 74 % der Wohngebäude, wobei bei einem Teil dieser Gebäude eine latente Unternutzung vermutet wird und ebenso weiterer Leerstand in Höhe von 25 % zu erwarten ist.

Der Leerstand ist zur Zeit mit ca. 16 % erfasst.

Wohngebäude-Nutzungsstand	Anzahl	%
genutzte Wohngebäude	75	58,6
Leerstand zu erwarten	32	25,0
Leerstand	21	16,4



Tab. / Grafik 4.2.1a: Nutzungsbestand der im Untersuchungsgebiet erfassten Wohngebäude

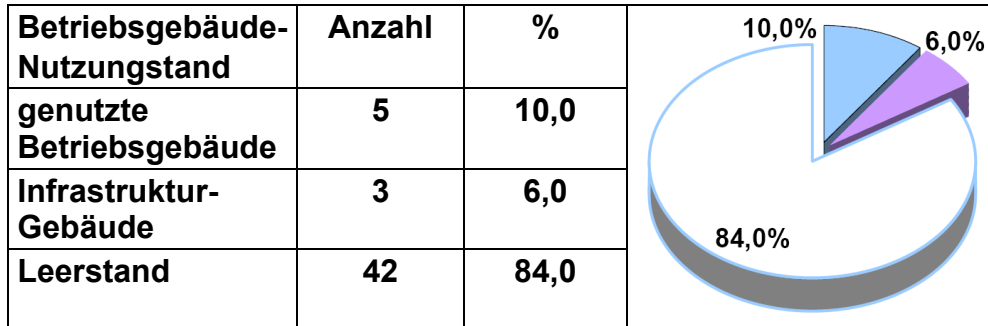
**Betriebsgebäude im Untersuchungsgebiet**

Überaus hohe Leerstandswerte mit ca. 84 % zeigen sich bei den Betriebsgebäuden, dies auch bereits im Untersuchungsgebiet.

Lediglich 5 % der Betriebsgebäude sind noch in Nutzung.

Es ist damit zu rechnen, dass im Gebiet der Voruntersuchung kein wesentlicher Leerstands-Zuwachs mehr erfolgt, andererseits ist aber auch keine Rückgang zu erwarten, wenn keine entsprechenden neuen Entwicklungen zum Tragen kommen.

**Anmerkung:** Betriebs-Einzelgebäude, die mit anderen Gebäuden eine Wirtschaftseinheit bilden, werden statistisch als eine Einheit, d.h. nicht einzeln erfasst.

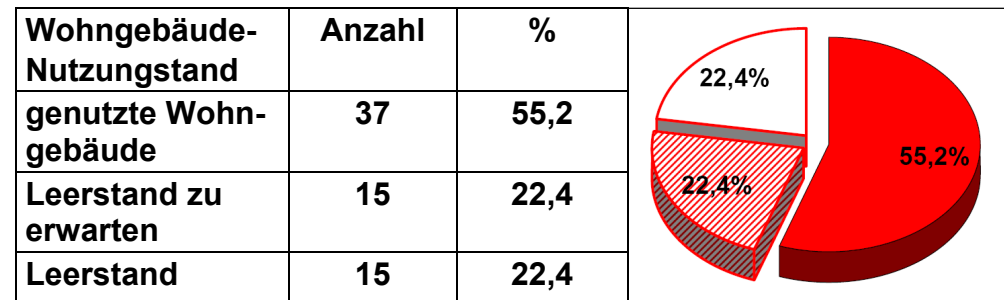


Tab. / Grafik 4.2.1b: Nutzungsbestand der im Untersuchungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

**Wohngebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet**

Erwartungsgemäß nimmt der prozentuale Anteil bereits leerstehender Wohngebäude mit ca. 22 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet zu.

Der Anteil des noch zu erwartenden Leerstands fällt gegenüber dem Untersuchungsgebiet mit ca. 22 % geringer aus, da die hiervon spezifisch vor allem betroffenen ehemaligen Neubaugebiete weitgehend aus dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet ausgeklammert sind.



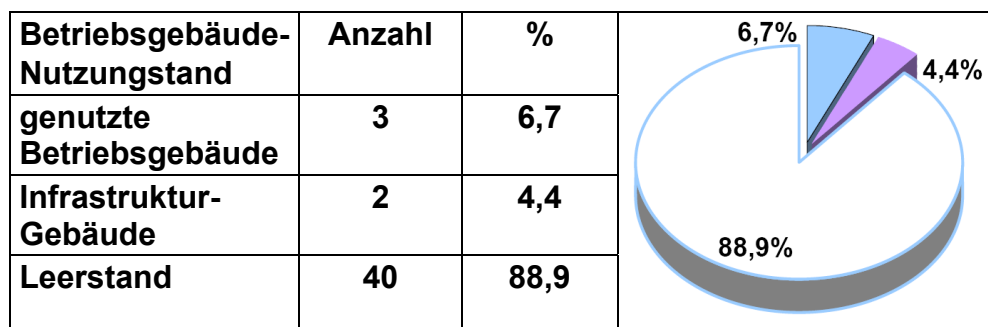
Tab. / Grafik 4.2.1c: Nutzungsbestand der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Wohngebäude



### 4.2.2 Leerstandsentwicklung

#### Betriebsgebäude im Sanierungsgebiet

Der prozentuale Anteil der leerstehenden Betriebsgebäude nimmt mit ca. 89 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet im Vergleich zum Untersuchungsgebiet sinngemäß noch weiter zu, da es einerseits in den ebenfalls zum Untersuchungsgebiet gehörenden ehemaligen Neubaugebieten (Wohngebieten) kaum Betriebsgebäude gibt, das vorgeschlagene Sanierungsgebiet andererseits mehr oder minder ein (ehemaliges) klassisches Dorfgebiet / Mischgebiet mit einem entsprechend hohen Anteil an Betriebsgebäuden umschreibt.



Tab. / Grafik 4.2.1d: Nutzungsbestand der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

Parallel zum annähernd vollständigen Leerstand der Betriebsgebäude sind beim Wohnen die bereits vorhandenen Nutzungsleerstände und die noch zu erwartenden Leerstände zu beachten.

Ebenso ist nicht auszuschließen, dass Unternutzungen gegeben, oder einzelne Wohnungen gänzlich ungenutzt sind (latenter Leerstand).

Bereits bestehender Wohnungsleerstand ist hauptsächlich im Bereich des alten Ortskerns bzw. des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes zu finden, während die noch zu erwartenden Leerstände vermehrt den ehemaligen Neubaugebieten (Wohngebieten) zugeordnet werden müssen.

Auch aufgrund der natürlichen demographischen Entwicklung bzw. einer Überalterung sowohl im Ortskern als auch in den besagten ehemaligen Neubaugebieten muss generell mittelfristig von einer weiteren Zunahme des Leerstands ausgegangen werden.

Wegen dieser komplexen Leerstandsproblematik wird die Situation gesondert nach Wohn- und Betriebs-Nutzungsarten differenziert dargestellt, dies auch im Hinblick auf denkbare bzw. notwendige zukünftige Entwicklungsinitiativen in diesen Bereichen.

So hat die Realisierung einer tragfähigen Nutzung und Unterhaltung leerstehender Betriebsgebäude anders, als es bei Wohngebäuden der Fall ist, über die Einschränkungen infolge der demographischen Entwicklung hinaus weitere Hürden zu überwinden:

- a) Eine wohnungsartige Nutzung in ehemaligen Betriebsgebäuden ist wegen der demographischen Rahmenbedingungen kaum nachgefragt ist bzw. kaum möglich.

### 4.3 Altersstruktur

- b) Für eine betriebliche Nutzung sind die gegebenen rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Voraussetzungen (Akzeptanz / Selbstverständnis) noch nicht gegeben bzw. werden noch nicht erkannt und genutzt.
- c) Andererseits: Ein Abbruch oder ein schleichender Zerfallsprozess mit dem Ergebnis von Baulücken und Trümmerparzellen, die über den Ortskern verteilt sind, würden nicht nur einen baukulturellen Schaden, sondern eine nicht förderliche Atmosphäre für das gesamte Leben im Dorf bewirken.

Es ist festzustellen, dass bereits der jetzt vorhandene Leerstand bzw. das Fehlen von Nutzungen bei Wohn- und noch viel mehr bei Betriebsgebäuden die Funktionsfähigkeit der betroffenen Bereiche und insbesondere des Ortskerns annähernd in gesamter Bandbreite beeinträchtigt.

Eine tatsächliche Dorfgebiets- / Mischgebietsnutzung ist am klassischen Standort Ortskern Grimburg faktisch kaum noch vorhanden.



Abb. 4.4.2a: Betriebsgebäude, zusammen mit historischem Wohnhaus leerstehend



Abb. 4.4.2b: Typischer generationsbedingter Wohnhausleerstand im ehem. Neubaugebiet

### Nutzungsstruktur Plan 3

Die für die zukünftige Entwicklung im Ortskern relevante Altersstruktur wurde nach folgenden Kriterien erfasst und untergliedert:

- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhauses **auch** unter 20 Jahre,
- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhauses **nur** über 20 Jahre,
- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhauses **nur** über 40 Jahre,
- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhauses **nur** über 65 Jahre,
- Gebäude nicht mehr existent,
- Leerstand von Wohngebäuden,
- Betriebsgebäude / größere Nebengebäude, die weitgehend leerstehen bzw. untergenutzt sind.

Diese Altersstrukturdaten legen eine unterschiedliche Verteilung der Bevölkerung - räumlich und nach Altersgruppen - dar, wobei besonders klar die Gruppe der jüngeren und die der älteren Bürger sowie die Bevölkerungsdichte (-verteilung) Hinweise auf zu erwartende Entwicklungsansätze und Handlungsbedarfe geben können.

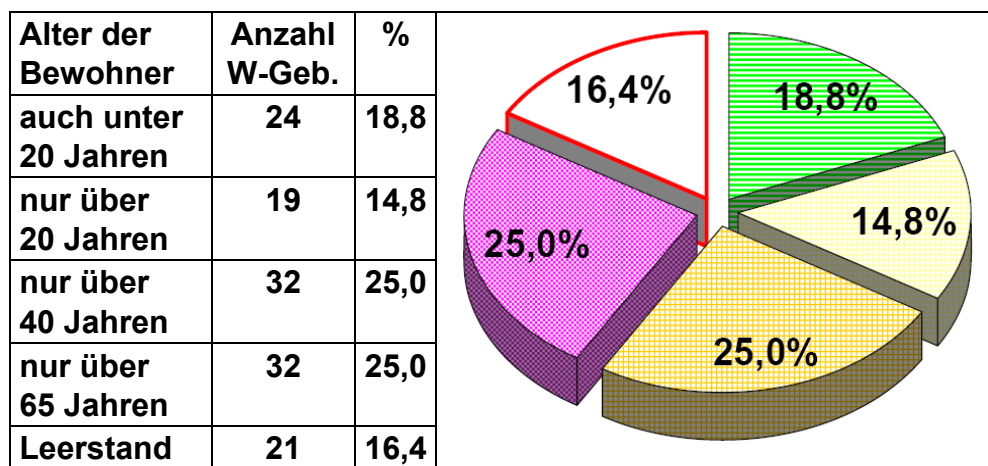
Die dargestellten, jedoch nicht mehr existenten Gebäude, die Wohngebäude-Leerstände sowie die Betriebsgebäude und Nebengebäude, die weitgehend leer stehen bzw. untergenutzt sind, dokumentieren eine Veränderung im Dorfraum als dörflicher Wohnkulisse, als Lebensraum bzw. als für das Leben der Bewohner wichtigem 'Sozialem Raum', die in ihrer jeweiligen Auswirkung täglich von den Bürgern erlebt, in irgendeiner Form akzeptiert, aber letztlich auch verdrängt wird.

### 4.3.1 Situation Altersverteilung

#### Altersstruktur je Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

Die Gebäude, in denen auch Bürger in einem Alter von 20 Jahren und darunter wohnen, haben mit ca. 19 % im Untersuchungsgebiet einen geringeren prozentualen Anteil als mit ca. 21 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet, analog gilt dies auch für die Gebäude, in denen nur Bürger im Alter von 20 Jahren und darüber wohnen, mit Anteilen von ca. 15 % zu ca. 16 %; die Zusammenfassung der beiden Bewohner-Altersgruppen ergibt ein Verhältnis von ca. 33 % zu ca. 37 %

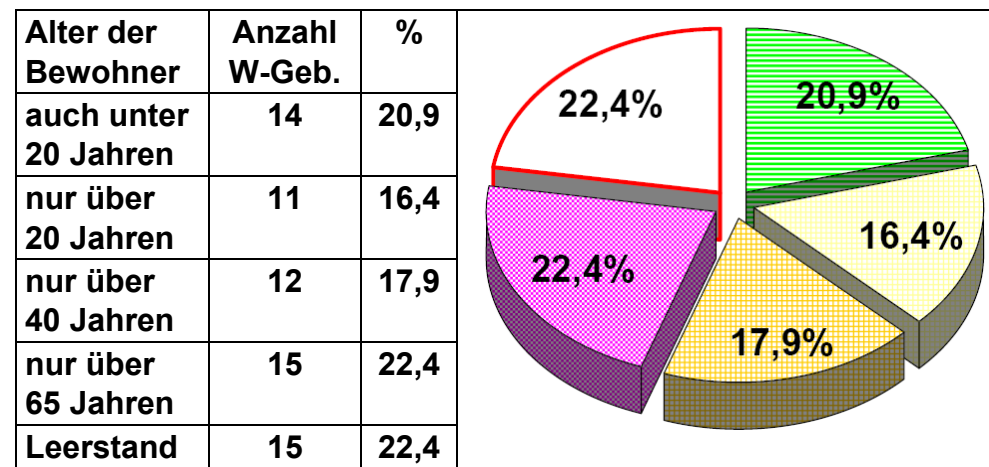
Andererseits liegen die zusammengefassten Anteile der Gebäude mit Bewohnern im Alter nur über 40 Jahren bzw. nur über 65 Jahren im Verhältnis von ca. 50 % im Untersuchungsgebiet zu ca. 37 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet.



Tab. / Grafik 4.3.1a: Alter der Bewohner je Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

#### Altersstruktur je Wohngebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

Abgesehen von der ungünstigeren Leerstandssituation bei den Wohngebäuden von ca. 22 % lässt sich für das Sanierungsgebiet bzw. für den Ortskern eine jüngere Bevölkerungsstruktur als vergleichsweise für das Untersuchungsgebiet (mit Teilen alter Neubaugebiete) feststellen. Entsprechend stellt der Analyseplan zur Altersstruktur bereichsweise im Ortskerns Häufungen von Gebäuden mit jüngeren Bewohnern dar. Andererseits gibt es dort aber auch immer wieder Gebäude mit ausschließlich älteren Bewohnern, mithin ein möglicher Sanierungs-Ansatzpunkt, hier Ausgleiche zu schaffen und zu vermitteln.



Tab. / Grafik 4.3.1b: Alter der Bewohner je Wohngebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

### Plan 4 Altersstruktur

#### 4.4 Infrastruktur / Verkehr

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind vorwiegend entlang der Ortsdurchfahrt der K 76 bzw. am mittleren Abschnitt der Hauptstraße im Ortskern angesiedelt und werden von dort problemlos erschlossen, der saisonale Besucher-Fahrverkehr zur Burgruine Grimburg wird über die Verlängerung der Hauptstraße und dann über Feld- / Waldwirtschaftswege geführt.

Private Dienstleistungseinrichtungen, 2 Lebensmittelläden und 1 Gaststätte ehemals an der OD bzw. in ihrer Nähe gelegen, bestehen nicht mehr bzw. werden nicht mehr betrieben. Die historische Ausflugsraststätte Grimburger Hof unterhalb der Burg Grimburg kann über die Route zur Burgruine Grimburg s.o. erreicht werden, ist aber vorrangig direkt an der L 147 angebunden.

Einige wenige Betriebsgebäude im unmittelbaren Einzugsbereich der OD werden teilweise bzw. im Nebenerwerb genutzt.

Mit verschiedenen Freianlagen und Plätzen im seitlichen Bereich wurde die Kreisstraße vor einigen Jahren komplett erneuert und dabei mit einer örtlich angepassten Fahrbahnbreite ausgestattet. Probleme beim ruhenden Verkehr bestehen keine, dies vor allem wegen der geringen dörflichen Nutzungsdichte (u.a. Leerstände, Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung). Der Kreisstraßen-Durchgangsverkehr sowie der fast reine Wohnanlieger-Ziel- und Quellverkehr sind weitgehend ortskernverträglich.

Dennoch gibt es 2 Abschnitte, die vor allem zugunsten der unmittelbar angrenzenden Anlieger, d.h. im Sinne der Sanierung verkehrsberuhigt werden sollten.

#### Infrastruktur / Verkehr Plan 5

#### 4.5 Freiraumqualität / Baustruktur

Anders als bei der vorherrschenden Einzelhaus-Baustruktur in den umgebenden Neubaugebieten wird der Dorfraum im Ortskern von Grimburg in typischer Weise durch langgestreckte Trierer Zeilenbebauung gefasst.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofraumflächen sind vielfach für wohnliche oder öffentliche Zwecke als Freianlagen ansprechend gestaltet worden.

Der Großteil der öffentliche Freianlagen gruppiert sich meist in Verbindung mit sonstigen öffentlichen Einrichtungen und im räumlich funktionalen Zusammenhang insbesondere entlang der mittleren OD (mittlere Hauptstraße); nur wenige liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes.

In einigen enger bebauten Bereichen gibt es jedoch ungünstige Grundstückszuschnitte, die ggf. über freiwillige Grenzregelungen i.R. der Sanierung im Sinne einer wohlfreundlicheren Aussenbereichsgestaltung sowie einer besseren Belichtung und Belüftung optimiert werden sollten.

Sehr nachteilig für den Dorfraum und die betroffene benachbarte bauliche Nutzung wirken sich baufällige und leerstehende Anwesen im Bereich südliche Hauptstraße, Oberstraße und Graf-Kachelstraße aus; in der Vergangenheit wurden dort bereits Gebäude im ähnlichen Zustand abgebrochen, so dass sich mehr und mehr ein großer ungeordneter Bereich auftut, der einer neuen städtebaulich-dorfbaulichen Lösung bedarf.

Auf dem Grimburger Hof fällt neben dem Brachliegen der Hof- und Wirtschaftsflächen des seit Jahren leer stehenden Bauernhofes auf, dass die umgebenden Grünlandflächen immer mehr verbuschen

## 4.6 Ortsbild

und teils schon bewaldet sind, was auf Dauer sicherlich nicht von Vorteil für den historischen Gasthofbetrieb und die umgebenden Wohn- und Ferienhäuser sein wird, insbesondere was Besonnung, Belichtung, aber auch generell die Erhaltung der Kulturlandschaft im Umfeld dieser historischen Hofsiedlung anbelangt.

Zwei kurze Abschnitte der Kreisstraße K 76 queren die Zeilenbebauung im Ortskern bzw. verlaufen eng an ihr entlang, so dass die direkt tangierten Anliegerparzellen von entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Nutzungsqualität der Anwesen betroffen sind: Erschütterungen, Lärm, Abgase, Staub, Gefährdung, Flächen-Konkurrenz und Barriere-Wirkungen.

Damit die bereits vorhandenen starken Unternutzungen und Leerstände der betroffenen Anwesen nicht weiter anwachsen bzw. neue Nutzungen generell wieder möglich werden, sind gezielte Verbesserungen an den betreffenden Streckenabschnitten notwendig.



Abb. 4.5a: Zeilenbebauung, von der OD durchquert und in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt



Abb. 4.5b: Zeilenbebauung, die den langgestreckten Dorfraum baulich fasst.

Im Untersuchungsgebiet bzw. vorgeschlagenen Sanierungsgebiet wurden die Gebäude mit einem `D` dargestellt, die nach dem `Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz` der Generaldirektion kulturelles Erbe GKE als Kultur-Denkmäler erfasst sind: ein altes Bauernhaus und die Pfarrkirche im Ortskern von Grimburg sowie eine Wegekapelle, ein Gründerzeit-Wohnhaus und eine Gründerzeit-Gaststätte auf dem Grimburger Hof.

Es gibt einige ortsbildprägende Gebäude vor allem im alten Ortskern, der durch seine polygonen Raum- bzw. Baustrukturen aus Trierer Gebäude-Zeilen und mit beständig wechselnden Fassadenfluchten entsprechende Rahmenbedingungen für derartige Gebäude schafft. Dabei beeinflusst nicht alleine die Größe oder die kulturhistorische bzw. baukünstlerische Qualität des Gebäudes diese Eigenschaft, sondern auch der betonte Standort innerhalb der Baustruktur bzw. in der Dorftopographie, die Einsehbarkeit und die `Einprägsamkeit` des Gebäudes, etc..

Ausgewiesene Denkmäler erfüllen generell diese Kriterien, aber auch Gebäude, die gar nicht mehr so sehr im ortstypischen Baustil erhalten geblieben sind, können demgemäß ortsbildprägend sein. Der Ortskern weist generell Zeilenbebauung als im Zusammenhang prägende Baustruktur auf, während die Neubaugebietsbereiche in der Gesamtheit durch aneinandergereihte Einzelhausbebauung und einen weniger geschlossenen Straßenraum geprägt sind.

Ortstypische (ortstypisch erhaltene) Gebäude, wie sie etwa die Trierer Zeile mit ihren Quereinhäusern hervorgebracht hat, finden sich vorwiegend im alten Ortskern bzw. im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet.

### Freiraumqualität / Baustruktur Plan 6

## 5. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Eklatante Mängel im Ortsbild, die sich in der Fläche ausbreiten, sind zwischen Ecke Hauptstraße-Oberstraße und Ecke Hauptstraße-Graf-Kachel-Straße in Form eines größeren gestalterisch ungeordneten Dorfraumes gegeben; die Zerfallskulisse eines stark baufälligen Betriebsgebäudes betont dabei die prekäre die Situation. Gleichzeitig aber gibt es vis à vis in unmittelbarer Nähe z.B. ein von jungen Leuten sehr stilvoll saniertes Gebäude, das unter diesen Umfeldbedingungen leidet und ein besseres Milieu verdient.

Neben stark auffallenden Gestaltungsmängeln an einzelnen gekennzeichneten Gebäuden ist es als generell problematisch festzustellen, dass im Ortskern von Grimburg eine beachtliche Zahl historischer Gebäude mit gestalterischem Potential und raumbildender Wirkung oft durch unpassendes Baumaterial oder bauliche Veränderungen verunstaltet ist und / oder dass diese Gebäude sich in einem schlechten baulichen Pflege- und Erhaltungs-Zustand befinden.

Insgesamt wirkt sich diese Situation negativ auf den Gesamteindruck des Ortes und damit auf das Orts-Image aus. Gleiches gilt für die hohe Leerstandsquote im historischen Ortskern, verstärkt durch die wachsenden Leerstände in den Übergangsbereichen zu bzw. in den Neubaugebieten.

Wie wichtig ein attraktives Ortsbild für die Bürgerschaft ist, wurde i.R. der Dorfmoderation 2012 mit Arbeitskreisen zum Problem des Leerstandes und des Brachfallens anhand zahlreicher Beiträge in Form kritischer Themendiskussionen, unkonventioneller Anregungen und konkreter Lösungsvorschläge deutlich.

### Ortsbild Plan 7

Nach § 137 BauGB "Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen" soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Am 13.11.2014 fand für alle Eigentümer der in dem Sanierungsverdachtsgebiet „Ortskern Grimburg / Grimburger Hof“ liegenden Grundstücke, eine Informationsveranstaltung statt. Sie diente zur Erläuterung des Instrumentariums der „Sanierung“ im Sinne der Paragraphen §§ 136 ff BauGB und dessen Auswirkungen auf die Eigentümer, zur Information über die bisherigen Verfahrensschritte und den aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchung sowie zur Fördermöglichkeiten privater Maßnahmen aus verschiedenen Zuschuss-Programmen und aus steuerlicher Sicht.

Im Anschluss bestand für alle Anwesenden die Möglichkeit, zur geplanten Sanierung Fragen zu stellen, zu diskutieren und Vorstellungen zur Sanierung allgemein oder Planungsabsichten in Bezug auf ein eigenes Projekt einzubringen.

Die Veranstaltung wurde von ca. 30 Personen aus dem Ort besucht.

Das geplante Sanierungsgebiet im Ortskern von Grimburg mit der Möglichkeit steuerlicher Befreiungen wird seitens des Ortsbürgermeisters als freiwilliges Angebot - d.h. ohne Annahme-Verpflichtung seitens der Bürgers - hinsichtlich der Finanzierung der Sanierungsaufgaben beschrieben, wobei fast nur private Sanierungsaufgaben erwarten werden, weswegen der steuerliche Anreiz auch sinnvoll ist.

Die Förderung im überlieferten Gebäudebestand durch Zuschüsse aus der Dorferneuerung bleibt erhalten, jedoch ist keine Doppelförderung wie z.B. Steuerentlastung zuzüglich Zuschuss für gleiche Ausgaben-Positionen möglich.

Seitens der Vertretung der Verbandsgemeinde Hermeskeil wird bestätigt, dass bei förderfähigen Maßnahmen gemäß Dorferneuerung aus einem VG-eigenen Programm bis zu 5000 € kumulierend hinzugegeben werden können.

Seitens der Vertretung des Finanzamtes wird grundsätzlich dargelegt, dass der Gesetzgeber bei Bauinvestitionen in Sanierungsgebieten alternativ zur allgemein üblichen Abschreibung von 2 % pro Jahr eine erhöhte Abschreibung ermöglicht, um der besonderen Bedeutung dortiger Immobilien (Ortsmitte, überliefertes baukulturelles Erbe bis hin zu geschützten Denkmälern), verbunden mit den erschwerten baulichen und Standort-Bedingungen durch finanzielle Besserstellung gerecht zu werden.

Das Einkommenssteuergesetz EstG regelt für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im:

- **§ 7h**  
die erhöhte steuerliche Anrechenbarkeit von Herstellungskosten bei der Modernisierung und Instandsetzung auf der Grundlage eines entsprechenden Gebotes (§ 177 BauGB) oder bei der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, wobei insgesamt **100 %** in 11 Jahren abgeschrieben werden können;

- **§ 10f**  
die erhöhte steuerliche Anrechenbarkeit von Aufwendungen an einen zu **eigenen Wohnzwecken** genutzten Baudenkmal oder einem Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, wobei insgesamt **90 %** in 10 Jahren abgeschrieben werden können.

Das Finanzamt prüft grundsätzlich nicht die planungsrechtlichen und baufachlichen Grundlagen bzw. Vorgaben, d.h. generell übernimmt es die Gebiets-Festsetzungen bzw. Prüfergebnisse der Gemeinde bzw. der zuständigen Verwaltung.

Insofern obliegt es im Umkehrschluss der Gemeinde bzw. der Gemeindeverwaltung in Abstimmung mit sonstigen fachlich zuständigen Stellen diese Grundlagen sach- und fachgerecht zu erstellen.

Seitens des Planers wird einleitend darauf hingewiesen, dass auch ein Dorf ein ähnlich komplexes Wirkungsgefüge wie eine Stadt darstellt, nur halt kleiner ist, und dass entsprechend die Feststellung des Sanierungsbedarfs in einem städtebaulichen / dorfbaulichen Zusammenhang erfolgen muss.

Der Einstieg in die Sanierungsplanungen erfolgte durch die Abgrenzung eines Voruntersuchungsgebietes - eines 'Sanierungsverdachtsgebietes', das durch den Gemeinderat beschlossen und am 26.10.2014 entsprechend öffentlich bekannt gemacht wurde.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung werden in Kriterienplänen dargestellt, um aussagekräftige Daten zur notwendigen Abgrenzung eines zu fördernden Sanierungsgebietes zu erhalten.

Die bisher vorliegende Untersuchung belegt, dass deutlicher Handlungsbedarf im Voruntersuchungsgebiet besteht. Der Bedarfsschwerpunkt liegt dabei auf dem Ortskern.

Der vorgestellte **Rahmenplan** dient gemäß §140 BauGB der Vorbereitung der Sanierung als städtebauliche Planung.

Der Rahmenplan stellt überwiegend in zeichnerischer Form die städtebaulichen Ziele dar, wobei er die Maßnahmen, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele (besonders Abbau der städtebaulichen Missstände) zu erreichen, in einen räumlichen Zusammenhang bringt.

Er gibt einen Rahmen vor, in dem die Durchführung der Sanierung ablaufen soll, trifft dabei aber keine verbindlichen Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte; vielmehr unterbreitet er etwa in Form der dargestellten Szenarien etwa für den Bereich Oberstraße oder Schiefstraße Lösungsvorschläge.

#### **Frage- / Diskussionsrunde**

Die grundsätzliche Frage, wie verbindlich die vorgesehene Sanierung in ihren Festsetzungen und Vorschriften für die Bürger sein wird, konnte damit beantwortet werden, dass nur der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes als solcher festgeschrieben sei, dieser aber nach einer gewissen Zeit durch Änderungsbeschluss aber auch modifiziert werden könne.

Weiterhin wurde gefragt, warum nicht der ganze Ort oder Teile der Neubaugebiete in das förmliche Sanierungsgebiet zwecks entsprechender steuerlicher Besserstellung hineingenommen würden. Neben dem geforderten Nachweis vorliegender maßgeblicher Gebiets-Missstände im städtebaulichen Zusammenhang

(städtebaulich-dorfbauliche Mängel) wurde darauf hingewiesen, dass ein Sanierungsgebiet einen überschaubaren zeitlichen, finanziellen und räumlichen Rahmen haben muss, um entsprechende Sanierungsziele wirkungsvoll umsetzen zu können.

Seitens des Ortsbürgermeisters wurde zugesichert, diese Fragen und Anregungen weiterhin in der nächsten Gemeinderatssitzung zu beraten und ggf. den Geltungsbereich entsprechend zu verändern.

#### **Fazit**

Die recht zahlreich erschienenen Teilnehmer und ebenso ihre konstruktiv-kritischen Beiträge lassen erwarten, dass die Sanierung des Ortskerns von Grimburg für die Bürger von Bedeutung sein wird.

Entsprechend wird auf die konstruktiven Beiträge der Dorfmoderation in 2012 Bezug genommen.



## 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung eines Gebietes durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) fand im Zeitraum vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 in schriftlicher (elektronischer) Form statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden informiert, dass die Gemeinde Grimburg die Festsetzung eines Sanierungsgebietes für ein vereinfachtes Sanierungsverfahren anstrebt, dass das Untersuchungsgebiet / Sanierungsgebiet vorwiegend im privaten Bereich städtebauliche Mängel aufweist und dass es im öffentlichen Bereich generell nur entlang der OD der K 76 wenige kritische Abschnitte gibt, die die bauliche Nutzung beeinträchtigen.

Der Gemeinde Grimburg liegen die eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Von 25 beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben 12 ihre Stellungnahme abgegeben. Von 2 beteiligten Verbands- bzw. Gesamtgemeinden hat keine geantwortet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen gegen die beabsichtigte Sanierung vorzubringen haben bzw. von ihr nicht betroffen sind.

In keiner der eingegangenen Stellungnahmen wurden Bedenken gegenüber dem geplanten Sanierungsverfahren und der dargestellten Abgrenzung des VU-Gebietes erhoben. Generell ist anzumerken, dass bei einer Innenentwicklung, die mit

der Sanierung in Grimburg ja verfolgt wird, naturgemäß kaum Konfliktpotential in Bezug auf klassische fachliche Belange bzw. Belange der Nachbargemeinden zu erwarten ist.

Von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wurde auf die Notwendigkeit der Beachtung relevanter Fach-Aspekte hingewiesen und um Beteiligung bei konkreter Projektrealisierung bzw. bei Baumaßnahmen im betreffenden Sanierungsgebiet gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen und die übermittelten Hinweise liefern z. T. wichtige Informationen für die weitere Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen und fließen in geeigneter Weise bei der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen mit ein. Im Rahmen der weiterführenden und konkretisierenden Planungen werden die Hinweise bzw. Informationen, soweit sie sich auf das Untersuchungsgebiet und den Aufgabenbereich der Ortskernsanierung in Grimburg beziehen, sinngemäß berücksichtigt. Auch der Wunsch einiger Versorgungsträger, bei der Projektierung sie betreffender Maßnahmen rechtzeitig beteiligt zu werden, ist im jeweils gegebenen Fall zu berücksichtigen.

### Tabellen zum Ergebnis der Beteiligung der TÖB's

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind mit Namen und Adresse aufgelistet, ebenso Hinweise, ob eine Rückantwort erfolgte, ob Einwendungen bestehen, ob Informationen und Anregungen übermittelt wurden und ob sie am weiteren Verfahren bzw. konkret an Projekten beteiligt werden wollen. Wesentliche Inhalte ihrer Stellungnahmen sind als Auszüge der Originaltexte wiedergegeben. Der Gemeinderat hat hierzu am 19.01.2015 beraten und generell die Anregungen übernommen.

TÖB	Bedenken Einwände	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
Deutsche Telekom Technik GmbH 07.11. / 19.11.2014	NEIN	<p>Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p><u>Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.</u></p> <p>Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.</p> <p>Wir bitten zu veranlassen, dass uns als Vertreter der Telekom Deutschland GmbH die endgültige Satzung übersandt wird.</p>	Hinweise werden für das weitere Verfahren aufgenommen.
Bischöfliches Generalvikariat Trier 05.11.2014	NEIN	... nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Kath. Kirchengemeinde Grimburg keine öffentliche Belange gegen die Festsetzung eines Sanierungsgebietes in Grimburg und die damit festzulegende Ortskernsanierung vorliegen.	
DLR Mosel Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum 06.11.2014	NEIN	<p>... aus landeskultureller Sicht bestehen gegen die geplante Festsetzung eines Sanierungsgebietes in der Gemeinde Grimburg keine Einwände.</p> <p>Planungen unsererseits werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>	

Tab.6: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

TÖB	Bedenken Einwände	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
A.R.T. Zweckverband Abfallwirtschaft Raum Trier 05.11.2014	NEIN	... gegen die o.g. Sanierung bestehen seitens der A.R.T. keine Bedenken.	
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Dienststelle Trier 05.11.2014	NEIN	... unsererseits sind im Sanierungsgebiet keine Planungen oder sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.  Gegen die Abgrenzung des Sanierungsgebietes in der Ortsgemeinde Grimburg bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	
LBM Landesbetrieb Mobilität Trier 07.11.2014	NEIN	... gegen die Maßnahme bestehen grundsätzlich keine Bedenken.  Einzelmaßnahmen, die sich auf die K 76 auswirken könnten, bitten wir im Vorfeld einvernehmlich mit uns abzustimmen.	Hinweise werden für das weitere Verfahren aufgenommen.
SGD Nord Trier Regionalstelle Gewerbeaufsicht 28.11.2014	NEIN	... für die vorgesehene Ortskernsanierung sind im Rahmen der Vorbereitung für die Sanierungsmaßnahmen nach § 140 BauGB die möglichen Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung zu berücksichtigen bzw. zu ermitteln. Hierbei sind auch mögliche Einwirkungen von außerhalb des vorgesehenen Satzungsgebietes gelegenen Grundstücken, landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen zu berücksichtigen.	Hinweise werden für das weitere Verfahren aufgenommen.

Tab.6: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

TÖB	Bedenken Einwände	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
SGD Nord Koblenz Referate 41, 42, 43 obere Landesplanungs-/ obere Naturschutz- behörde / Bauwesen 26.11.2014	NEIN	<p>Ich gehe davon aus, dass Sie die örtlich zuständigen Regionalstellen für Gewerbeaufsicht sowie <u>Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz</u> unmittelbar als Träger öffentlicher Belange beteiligt haben, sodass sich insoweit eine Stellungnahme meinerseits erübrigt.</p> <p><b>Referat 41 (Obere Landesplanungsbehörde):</b>            Von Referat 41 erfolgt keine Stellungnahme, da für das genannte Vorhaben die Untere Landesplanungsbehörde in der Kreisverwaltung Trier-Saarburg zuständiger Träger für die öffentlichen Belange der Raumordnung und Landesplanung (vgl. Ziffer 19 der Anlage 1 zum Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09.12.2005 (3205-4531) "Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung") ist.</p> <p><b>Referat 42 (Obere Naturschutzbehörde):</b>            Seitens der oberen Naturschutzbehörde gibt es zu der Planung keine Anregungen oder Bedenken. <u>Auf die Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Abriss und der Sanierung von Gebäuden wird hingewiesen.</u></p> <p><b>Referat 43 (Bauwesen):</b>            Mit Mail vom 20.11.2014 haben Sie mitgeteilt, dass der Bericht der vorbereitenden Untersuchung derzeit noch in Bearbeitung und nicht vollständig ist. Mit der nochmals vorgesehenen öffentlichen Auslegung kann der Bericht jedoch übermittelt werden. Ich bitte dies bei der nochmaligen Beteiligung zu berücksichtigen, da eine Stellungnahme ohne nähere Erläuterungen nicht möglich ist.</p> <p>Darüber hinaus fehlen Aussagen zur Untersuchung der Verkehrssituation.</p>	<p><u>bisher keine Beteiligung!</u></p> <p>Hinweise werden für das weitere Verfahren aufgenommen.</p> <p>Übermittlung der vollständigen Vorbereitenden Untersuchung</p>

Tab.6: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

TÖB	Bedenken Einwände	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
SGD Nord Koblenz Referate 41, 42, 43 obere Landesplanungs-/ obere Naturschutz- behörde / Bauwesen 26.11.2014		Zu den zur Verfügung gestellten Plänen bestehen folgende Anregungen: Im Plan zur Nutzungsstruktur sind die in der Legende bezeichneten "Hofflächen geordnet /Hofflächen ungenutzt, ungünstig zugeschnitten" sowie die "Grünfläche geordnet /Grünfläche ungenutzt, ungünstig zugeschnitten" nicht lesbar. Zudem sollten die "Wohngebäude /Leerstand/ zu erwartender Leerstand" in der entsprechenden roten Farbe der Legende dargestellt werden (derzeit orange).	Übernahme der Anregungen
GDKE Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Landesdenkmalpflege 12.11.2014	NEIN	... gegen die Kartierung zur Ortskernsanierung von Grimburg bestehen seitens der Direktion Landesdenkmalpflege in der GDKE keine Einwände.	
GDKE Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Landesarchäologie Landesmuseum Trier 12.11.2014	NEIN	... von der Planung sind bekannte archäologische Fundstellen nicht betroffen.	

Tab.6: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

TÖB	Bedenken Einwände	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
Westnetz GmbH Regionalzentrum Trier 06.11.2014	NEIN	... in der Ortsgemeinde Grimburg betreiben wir umfangreiche Mittel-, Nieder- und Straßenbeleuchtungsnetze. Wir bitten Sie, uns über die weiteren Planungen der Dorfsanierung zu informieren. Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, bestehen gegen die geplante Dorfsanierung keine Bedenken.	Hinweise werden für das weitere Verfahren aufgenommen.
Kreisverwaltung Trier-Saarburg Referat 41 06.11.2014	NEIN	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Festsetzung eines Sanierungsgebiets in den angegebenen Grenzen.  Wir bitten aber zu berücksichtigen, dass im Rahmen der geplanten Sanierung auch die Entwicklungs- und Gestaltungsziele der Ortsgemeinde als anerkannte Dorferneuerungsgemeinde beachtet werden.	Hinweise werden für das weitere Verfahren aufgenommen.

Tab.6: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

## 7. Handlungsbedarf im Sanierungsverdachtsgebiet

Die vorliegende Untersuchung belegt deutlich, dass Handlungsbedarf im Voruntersuchungsgebiet besteht.

Der Schwerpunkt liegt dabei im Ortskern von Grimburg, entlang der gesamten Hauptstraße, der Oberstraße und der Bergstraße, teilweise entlang der Talstraße, der Keller Straße, der Schiefstraße, der Schulstraße sowie einseitig entlang der Gartenstraße.

Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch eine teilweise hohe bauliche Verdichtung mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, durch einen großen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf und durch eine extrem hohe Leerstandsquote, besonders bei den Betriebsgebäuden.

Beeinträchtigend wirken zudem die Emissionen der Ortsdurchfahrt, die abschnittsweise durch die Enge der Bebauung und / oder die topographische Situation verstärkt werden.

Zur Revitalisierung des Ortskerns bedarf es umfassender Entwicklungsansätze, insbesondere um die großen Leerstände und den damit häufig verbundenen Unterhaltungsstau bewältigen zu können, dies auch mit dem Ziel, die direkt benachbarten Bereiche der insbesondere in der Altersstruktur sich weiter problematisch entwickelnden Neubaugebiete positiv mit beeinflussen zu können.

Die Motivation zur Sanierung des Ortskerns von Grimburg begründet sich auch darin, dass dieser trotz umfassender Probleme sehr ortsbild-prägend wirkt und mithin eine identitätsstiftende und nicht zuletzt damit wiederum eine aufbauende und motivierende Bedeutung für die Bürger von Grimburg hat.

Im Hinblick auch auf eine weitere touristische Entwicklung Grimburgs als Standort der Burg Grimburg sind diese Aspekte nicht zu unterschätzen und zu vernachlässigen.

Die angrenzenden neueren Ortsbereiche, d.h. die ehemaligen Neubaugebiete weisen, wie oben angesprochen, ebenfalls Sanierungsbedarf auf (Überalterung, Energetik-Mängel, unflexible Wohnungsgrundrisse), jedoch nicht in der umfangreichen Zusammensetzung wie beim alten Ortskern, und sollten daher i.R. der weiteren Entwicklung entsprechend kritisch-konstruktiv beobachtet und zugeordnet werden.

Gestaltungsbedarf besteht vor allem in den gezeigten Problem-Schwerpunkten im Ortskern auch bei privaten Freiflächen, die meistens direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen und damit eine entsprechende Bedeutung für das Ortsbild haben.



Abb. 7a: Wohnlicher Teil des Ortes, der recht malerisch wirkt, aber auch teils zu eng bebaut ist.



Abb. 7b: Bereits gefördertes Denkmal, für das die Ortskernsanierung eine förderliche Milieustärkung bewirken kann.

## 8. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes begründet sich generell aus den Erkenntnissen der Bestandsanalyse sowie der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

### 8.1 Abgrenzungsvorschlag

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass im gesamten Voruntersuchungsgebiet flächendeckend Sanierungsbedarf festzustellen sind, allerdings liegen die Bedarfsschwerpunkte nach Zahl und zu erwartendem Sanierungsgrad ablesbar im historisch gewachsenen Ortskern von Grimburg, vor allem entlang der Hauptstraße (teils OD) und den direkt anschließenden Nebenstraßen sowie im historisch geprägten Bereich des Grimburger Hofes. Entsprechend umfasst der Abgrenzungsvorschlag mit ca. 6,55 ha nur einen Teil des Voruntersuchungsgebietes von ca. 14,65 ha. Er ist im Plan `Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet` durch eine rote Linie markiert.

#### 8.1.1 Abgrenzungskriterien

Die Abgrenzung ist in einem Strukturplan `Abgrenzungskriterien des Sanierungsgebietes` mittels graphischer Zuordnung der relevanten Kriterien nochmals dargelegt und begründet, wobei insbesondere die in den Analyseplänen erarbeiteten Kriterien zum Tragen kommen:

Gebäudezustand, Nutzungsstruktur, Altersstruktur, Verkehrsimmissionen, Freiraumqualität, Denkmäler und Baustrukturdichte.

Diese Strukturierung der Abgrenzungskriterien wurde u.a. wegen der in der Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) und verschiedenen öffentlichen Ratssitzungen mehrfach aufgeworfenen Frage bzw. Forderung hinsichtlich eines wesentlich größeren Sanierungsgebietes unter genereller Einbeziehung ehemaliger Neubaugebiete als hilfreich erachtet worden.

**Abgrenzungskriterien des Sanierungsgebietes Plan 8**

**Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet Plan 9**



## 8.2 Verfahren

Wie dargelegt, liegen im gesamten vorgeschlagenen Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Ortskernsanierung Grimburg behoben werden sollen.

Der Sanierungsbedarf kann großteils als Nachholbedarf aus unterbliebener Instandhaltung und / oder Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten (u.a. Unternutzung bzw. nicht adäquate Nutzung als Ursache und Hemmnis) angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung zu entscheiden, ob das umfassende Verfahren gemäß §142 Abs.3 BauGB oder das vereinfachte Verfahren gemäß §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist. Dabei ist nach dem Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl zu treffen.

Die Gemeinde ist entsprechend verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist, die Durchführung voraussichtlich nicht durch grundlegende Neuordnungen und Ordnungsmaßnahmen erschwert wird und für die Kommune nicht mit entsprechend hohen Kosten verbunden ist.

In diesem Fall kommt dann das vereinfachte Verfahren sinngemäß zur Anwendung.

Bei der Umsetzung der Sanierungsziele im "Ortskern Grimburg / Grimburger Hof" sind keine derartigen Erschwernisse absehbar. Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung generell von Gebäuden im Privatbesitz und nur in sehr geringen Teilbereichen auf der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raumes.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände im Ortskern von Grimburg, hier: insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den bisherigen Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes möglich.

Es sind, mit Ausnahme des Maßnahmenbereichs M 1 - Oberstraße - Hauptstraße - Graf-Kachel-Straße, keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen könnten.

Mithin bedeutet dies, dass für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet `Ortskern Grimburg / Grimburger Hof` das vereinfachte Verfahren gemäß §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist.

Bezüglich der Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen sollten hier die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB angewandt werden.

**Anmerkung:** Anders als im umfassenden Verfahren gemäß §142 Abs.3 BauGB tragen die Eigentümer der Liegenschaften im Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren keine Umlegungskosten.

## 9. Rahmenplan

Gemäß §140 BauGB bedarf es zur Vorbereitung und Strukturierung der Sanierung u.a. einer entsprechenden städtebaulichen Planung, die in Form der Rahmenplanung ein praktikables Instrumentarium darstellt.

### 9.1 Bedeutung / Wirkung des Rahmenplans allgemein

Da der Rahmenplan überwiegend ein zeichnerisches Dokument der städtebaulichen Ziele ist, kann er die Maßnahmen, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele im betreffenden Gebiet zu erreichen, in ihrem räumlichen Zusammenhang darstellen.

Dabei werden keine festen Vorgaben zu einzelnen Vorhaben oder Objekte gemacht, sondern der Plan steckt nur den Rahmen ab, in dem sich die Durchführung der Sanierung zu bewegen hat.

Als 'informeller' Planungstyp hat er im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine für den Bürger verbindliche Rechtsform und kann deshalb leichter fortgeschrieben oder an die sich ändernden städtebaulichen Zielvorgaben der Gemeinde angepasst werden.

Die Gemeinde beschließt ihn als rahmengebendes Planwerk, an dem die vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen sich orientieren und private Maßnahmen auf Einklang mit den Sanierungszielen inklusive der Einfügung in den räumlichen Zusammenhang geprüft werden können.

Bei Erfordernis einer rechtsverbindlichen Umsetzung besteht die Möglichkeit für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilbereiche Bebauungspläne sinngemäß aus dem umfassenden Rahmenplan zu entwickeln.

## 9.2 Aussagen des Rahmenplans Ortskernsanierung Grimburg

Der vorliegende Rahmenplan für das Sanierungsgebiet 'Ortskern Grimburg / Grimburger Hof' hat folgenden planerischen Inhalt bzw. er empfiehlt entsprechend den ermittelten Handlungsbedarfen geeignete Maßnahmenkategorien:

- **Geringer Sanierungsbedarf / Modernisierungsbedarf:**  
Bei 31 % der Wohngebäude und 24 % der Betriebsgebäude besteht ein geringer Sanierungsbedarf bzw. ein genereller Modernisierungsbedarf.
- **Mittlerer Sanierungsbedarf:**  
21 % der Wohngebäude und 38 % der Betriebsgebäude haben einen mittleren Sanierungsbedarf. Noch mehr als bei den Wohngebäuden ist bei den häufiger leerstehenden Betriebsgebäuden eine adäquate Nutzung / Funktion zu finden, die die Investition entsprechend rechtfertigt.
- **Hoher Sanierungsbedarf:**  
Hoher Sanierungsbedarf liegt bei 16 % der Wohngebäude und 27 % der Betriebsgebäude vor. Auch hier muss noch mehr bei den Leerständen insbesondere der Betriebsgebäude eine die Investition rechtfertigende Nutzung / Funktion gefunden werden.
- **Gebäudeabbruch:**  
Betroffen sind zunächst im Zusammenhang 2 Betriebs- und 1 Wohngebäude an Ober- und Hauptstraße; weitere Abbruchmaßnahmen sind in den dargestellten Maßnahmenbereichen M 1 (Entwicklungsbereich) und M 2 denkbar, ihr Umfang ist jedoch konzeptabhängig, so dass sie zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gebäudescharf dargestellt werden können.

- **Baulücken-Schließung:**  
Auch wenn der Ortskern in seinen gut erhaltenen Bereichen noch recht geschlossen bebaut ist, so zeigen sich doch überall nach und nach entstandene Baulücken, die nicht nur aus Gestaltungsgründen, sondern aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung wieder genutzt werden sollten; im Maßnahmenbereich M 1 (Entwicklungsbereich) werden Vorschläge hierzu gemacht.
- **Leerstände-Nutzung / Umnutzung:**  
Wegen der Vielzahl der Leerstände von Betriebsgebäuden im Sanierungsgebiet mit ca. 89 % stellt der Rahmenplan diese als Maßnahmenkategorie nicht gesondert dar und beschränkt sich auf die planerische Bewältigung des Leerstandes der Wohngebäude mit ca. 22 %, ohne dass die Betriebsgebäude-Leerstände damit zu vernachlässigen wären.  
Bei den meisten Quereinhäusern (Betriebsgebäude und Wohnhaus unter einem Dach) im Sanierungsgebiet erfasst das betreffende Planzeichen auch den Betriebsteil mit; im Maßnahmenbereich M 1 ist für den gesamten in U-Form angeordneten ehemaligen Hof eine mögliche Umnutzung / Wiedernutzung in betrieblicher oder Mischnutzungs-Art vorgeschlagen.  
Die Um- und Wiedernutzung betrieblicher Gebäudestrukturen erfordert in der im Sanierungsgebiet gegebenen Größenordnung ohnehin besondere Konzepte und Strategien (Platzbedarf, Baurecht, Immissionschutz, Akzeptanz,...).
- **Maßnahmenbereiche M 1, M 2:**  
Für diese Maßnahmenbereiche werden Szenarien mit denkbaren Nutzungs-, Funktions- und Gestaltungsverbesserungen vorgeschlagen, da sie durch den Abbau der teilweise erheblichen städtebaulichen Mängel, ihre damit verbundene Aufwertung und ihre (strategische) Lage als dorfbauliche Pole am Beginn bzw. Ende des langgestreckten Ortskerns positive Perspektiven für dessen Wiederbelebung eröffnen können.
- **Entwicklungsschwerpunkt Wohnen:**  
In M 1 bietet sich die Entwicklung eines innerörtlichen Wohngebietes an, wobei im Vorfeld entsprechende Ordnungsmaßnahmen im Grundstückszuschnitt und hinsichtlich abgängiger Bausubstanz erforderlich werden.  
Die noch sehr schön geschlossene Innenhof-Situation bei M 2 eignet sich ganz besonders für Wohnen mitten im Ortskern, insbesondere weil dies ohne umfangreiche Ordnungsmaßnahmen erfolgen kann.
- **Entwicklungsschwerpunkt Mischnutzung:**  
Ein Teilbereich von M 1, d.h. der in U-Form angeordnete aufgelassene Bauernhof eignet sich im besonderem Maße zur Entwicklung innerörtlich verträglicher Mischnutzungen, vor allem da der Bereich eine für die benachbarten Anwesen recht störungsarme rückwärtige Anbindung erhalten kann und in direkter Nachbarschaft zu einem großen landwirtschaftlichen (Aussiedler-) Betrieb liegt.

## 10. Maßnahmen und Kosten

- **Verkehrsberuhigung:**  
Auch wenn im Rahmen des vorgesehenen vereinfachten Sanierungsverfahren grundsätzlich keine umfangreichen Maßnahmen seitens der öffentlichen Hand bzw. des öffentlichen Erschließungsträgers durchgeführt werden sollen, werden abschnittsweise Verbesserungen im Verlauf der OD der K 76 in Form von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen empfohlen mit dem Ziel, die Umfeldsituation von Gebäuden in unmittelbarer Nähe der Ortsdurchfahrt und damit ihre Attraktivität für eine adäquate Nutzung zu verbessern.
- **Herrichtung und Gestaltung von Straßen und Wegen:**  
Die Erschließung des Maßnahmenbereiches M 1 mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Anlagen ist neben öffentlicher auch in privater Trägerschaft denkbar, wenn hierbei kommunale Herstellungsstandards gewährleistet werden können; mit den Anlagen der Oberstraße, der Hauptstraße und der Graf-Kachel-Straße ist die Erschließung des Bereiches jedoch bereits grundsätzlich vorhanden, so dass nur noch Objektweise ergänzende Anlagen notwendig sind.

Nachfolgend wird auf Basis der Voruntersuchungsergebnisse eine erste allgemeine Kostenschätzung für die Sanierung und Modernisierung der privaten Gebäude dargestellt.

Die Kostenansätze sind geschätzt und basieren auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten gemäß Verwaltungsvorschrift. Sie dienen hier zunächst zur Übersicht, werden nach Abstimmung mit den politischen Gremien in die Kosten- und Finanzierungsübersicht übernommen und werden dann jährlich aktualisiert.

Da die Szenarien zu den Maßnahmenbereichen noch weiterer Konkretisierung bedürfen, kann in diesem frühen Planungsstadium noch keine Kostenschätzung hierfür erfolgen.

Als Orientierungswerte können erfahrungsgemäß die auf der Basis vergleichbarer Maßnahmen in der folgenden Tabelle dargestellten Ansätze als Kosten-Annahmen herangezogen werden.

### Rahmenplan (mit Maßnahmenbereichen) Plan 10

## 10.1 allgemeiner Maßnahmenbereich

## Ausgaben / Einnahmen - Ansätze (Annahmen)

Grunderwerbspreis	25,00 € / qm	zzgl. 6 % Nebenkosten
Bodenverkaufspreis	30,00 € / qm	zzgl. 6 % Nebenkosten
Abbruchkosten	30,00 € / cbm	inkl. 19 % Mehrwertsteuer  (bei großen Abbruch- Mengen mit Abschlag)
Flächenbefestigung	150,00 € / qm	Standardausbau inkl. Nebenkosten
Flächenbefestigung / Flächengestaltung	200,00 € / qm	hochwertiger Ausbau / Sondergewerke inkl. Nebenkosten

## Private Gebäude-Sanierung / Modernisierung

Maßnahme	Ziel	Aufgabe
Private Gebäude, entsprechend dem Modernisierungs- / Sanierungs-Bedarf	Stärkung der Innenentwicklung/ ...../ Ortsbilderhaltung / Ortsbildgestaltung	Sanierungsberatung im Sinne einer Ge- samt-Ortsentwick- lung
<b>Kosten</b>		
<b>21 Gebäude mit einfachem Sanierungsbedarf</b>		200.000,00 €
Annahme: 40 % - 8 Maßnahmen à 25.000 € Förderung		
<b>14 Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf</b>		150.000,00 €
Annahme: 25 % - 3 Maßnahmen à 50.000 € Förderung		
<b>11 Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf</b>		200.000,00 €
Annahme: 15 % - 2 Maßnahmen à 100.000 € Förderung		
<b>Summe:</b>		<b>650.000,00 €</b>

10.2 konkrete Maßnahmenbereiche

**Maßnahmenbereich M 1**  
Oberstraße / Hauptstraße / Graf-Kachel-Str.



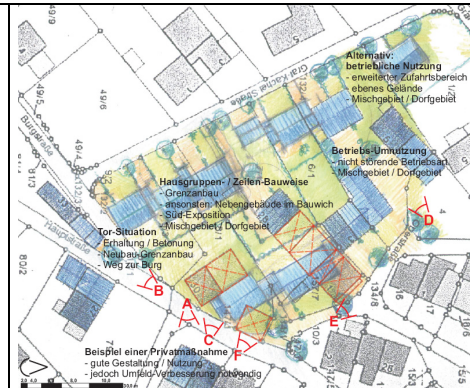
**Sachstand:**

- Abbruchparzellen
- Abbruchreife Gebäude

- Ungeordnete Bereiche
- Beeinträchtigung des nachbarschaftsbezogenen Umfeldes

**Planungsziel:**

- Neuordnung der frei werdenden Flächen
- Entwicklungsbereich Wohnen
- Entwicklungsbereich Mischnutzung
- Stärkung der Funktion Wohnen durch Sanierung, Modernisierung und Nutzungssicherung
- Pflege des Ortsbildes



**Maßnahmenbereich M 2**  
Schiefstraße / Hauptstraße



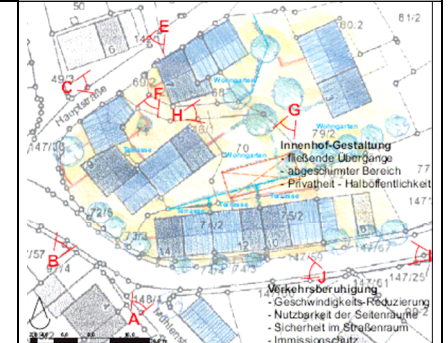
**Sachstand:**

- Verkehrsbelastung
- Ungünstige Belichtung

- Eingeschränkte Freiraumnutzung
- Ungünstige Grenzschnitte
- Leerstände

**Planungsziel:**

- Stärkung der Funktion Wohnen durch Sanierung, Modernisierung und Nutzungssicherung
- Grenzbereinigung
- Verkehrsberuhigung / Immissionschutz
- Verbesserung der Freiraumnutzung



Maßnahme	Träger	Ziel	Aufgabe
Gebäudeabbruch	privat	• Ortsbild-Aufwertung	• Gestalterische Konzeption
Grundstücksneuordnung	privat		
Umnutzung des Hofes	privat	• Wohnraum-Schaffung	• Planungsrecht
Wohnungsbau	privat	• Leerstands-Abbau	• Grundstücks-Neuordnung • Förderung

Maßnahme	Träger	Ziel	Aufgabe
Wohnumfeldverbesserung	privat	• Wohnraum-Schaffung	• Gestalterische Konzeption
Grenzbereinigung	privat		
Verkehrsberuhigung	öffentl.	• Leerstands-Abbau	• Grundstücks-Neuordnung • Förderung

Maßnahmenbereiche (Planungsszenarien) Plan 11 a) / b)

## 11. Weitere Schritte

Für die planerische Umsetzung der Sanierung ist die Erarbeitung des Rahmenplans ein erster wichtiger Schritt.

Der Rahmenplan soll eine inhaltliche Orientierung und den Rahmen für die weiteren Schritte in der Sanierung abstecken, jedoch aber keine zu engen Bindungen enthalten, die eine flexible und situationsgerechte Umsetzung behindern würden.

### **Fortschreibung des Rahmenplanes**

Die konsequente Umsetzung des Rahmenplans setzt die Verpflichtung voraus, in fraglichen Fällen nicht unbegründet von den Inhalten abzuweichen, aber dennoch den Plan regelmäßig auf seine Gültigkeit hin zu überprüfen und bei begründetem Bedarf sinnvoll weiterzuentwickeln, wobei die Weiterentwicklung sowohl die Fortschreibung der Basisdaten und der zugrundeliegenden Konzeption als auch die sachliche und räumliche Differenzierung in den Teilbereichen anbelangt.

### **Aufstellung von Bebauungsplänen für Sanierungsgebietsteile**

Mittels Bebauungsplänen kann für begrenzte Teilbereiche des Sanierungsgebietes das informelle planerische Konzept des Rahmenplanes in verbindliches Baurecht umgesetzt werden; bei begrenzten Geltungsbereichsgrößen können so die planerischen, organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten konzentriert und eine zielgerichtete Umsetzung zu gewährleistet werden.

### **Ausbauplanungen des öffentlichen Erschließungsträgers**

Soweit sie in Teilbereichen in Frage kommen, sollten für Maßnahmen der Gemeinde - etwa bei der Gestaltung öffentlicher Flächen - Gestaltungsentwürfe mit genügendem zeitlichen Vorlauf erstellt werden.

Neben der technischen Ausführungsplanung ist dabei noch vielmehr die frühzeitige Beteiligung der Anwohner von Bedeutung, damit eine funktionsgerechte Grundkonzeption mit entsprechender Akzeptanz seitens der Bürger gewährleistet werden kann.

### **Erarbeitung von Gestaltungsregeln**

Zur Erhaltung des Erscheinungsbildes historischer Bausubstanz und zur dorfbildverträglichen Integration neuer Gebäude können mehr oder minder verbindliche Vorgaben getroffen werden, wobei zum Beispiel die Erstellung einer Gestaltungsfibel als Informationsgrundlage und Empfehlung für private Bauherren zur freiwilligen Beachtung denkbar ist. Eine Gestaltungssatzung kann darüber hinaus zur Einhaltung bestimmter baugestalterischer Prinzipien verpflichten, wenn strengere Vorgaben notwendig erscheinen.

### **Sanierungsberatung**

In jedem Fall aber sollte eine städtebauliche Beratung bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen erfolgen. Zur Betreuung und Beratung privater Baumaßnahmen ist es dabei sinnvoll, in regelmäßigem zeitlichen Abstand Sanierungssprechstunden durchzuführen. Bauwillige können hier zu Fördermöglichkeiten ihres Vorhabens sowie zu Zielen und Bestimmungen der Sanierung beraten werden; so können auch im Präzedenzfall gemeinsam Kompromisse zwischen den Wünschen der Bauherren und den Sanierungszielen gefunden werden.

### **Schu & Partner**

Thalfang, Januar 2015







