

Markt Bechhofen – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Erlass einer Sanierungssatzung

Satzung

über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Ortskern Bechhofen“ im vereinfachten Verfahren vom 23.02.2015

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Bechhofen folgende, vom Gemeinderat am 25.03.2015 beschlossene Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 21,50 ha große Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern Bechhofen“.

Das Sanierungsgebiet umfasst den dicht bebauten alten Ortskern. Im Süden ist er begrenzt vom Talraum der Wieseth, im Westen vom Talraum des Moosgrabens. Der Festplatz im Nordwesten ist noch im Geltungsbereich enthalten.

Die nördliche Grenze bildet die Bebauung entlang der Ansbacher Straße bis einschließlich der Liebersdorfer Straße.

Der Geltungsbereich endet im Osten mit den Grundstücken Ansbacher Straße 29 und 46a. Die westliche Seite der Friedhofsstraße bildet die Ostgrenze. Der Friedhof und die Gärtnerei am Friedhof sind nicht mehr im Geltungsbereich enthalten.

Als südöstliche Grenze ist die ältere Bebauung am Mühlweg einbezogen, einschließlich der ehemaligen Mühle. Dort trifft der Geltungsbereich der Satzung wieder auf den Talraum der Wieseth.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 1 000 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Bestimmungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bechhofen, den 26.03.2015

.....

(Schnotz, 1. Bürgermeister)

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 09.04.2015 im Rathaus des Marktes Bechhofen zur Einsichtnahme niedergelegt und ortsüblich bekannt gemacht.

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von Jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts i.S.d. § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Bechhofen, den 10.04.2015

.....

(Schnotz, 1. Bürgermeister)

Begründung (Anhang)

A) Begründung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens:

Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts („klassisches Verfahren“, §§ 152 ff BauGB) ist nicht erforderlich. Es sind keine außergewöhnlichen Wertsteigerungen zu erwarten. Die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen kann auch auf anderer Rechtsgrundlage erfolgen.

Die Sanierung wird durch die Nichtanwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts nicht erschwert. Die für die Sanierung notwendigen Rechtsgrundlagen sind in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt, der in vollem Umfang angewendet werden soll.

B) Begründung für die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB:

Da im Sanierungsgebiet groß- und kleinflächige Grundstücksneuordnungen sowie neue Wegeverbindungen geschaffen werden sollen und gebietsweise Nutzungsänderungen vorgesehen sind, ist es zweckmäßig und notwendig, gemäß § 144 Abs. 1 Punkt 1 und Punkt 2 die Durchführung von Vorhaben und sonstiger Maßnahmen sowie den Abschluss von Vereinbarungen (...) von der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen. Andernfalls könnten wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden. Aus den vorgenannten Gründen bedürfen auch die unter § 144 Abs. 2 Punkt 1 bis einschließlich 5 aufgeführten Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Die angestrebten Nutzungsänderungen bei großen, teils ungünstig zugeschnittenen Grundstücken ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe oder ehemaliger Pinsel- und Bürstenfabriken sowie vieler zu kleiner Grundstücke und die für die Sanierung erforderliche Erschließung erfordert die Anwendung dieser Vorschriften.

Belastungen, ungünstige Teilungen etc. könnten andernfalls die Durchführung der Sanierung erschweren. Diese Rechtsvorgänge können auch nicht anderweitig (z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, Veränderungssperre o.ä.) ausgeschlossen werden. Vor allem die Schaffung neuer Wegeverbindungen („Ort der kurzen Wege“) können ohne Eingriffe in private Grundstücke nicht erfolgen.

C) Städtebauliche Gründe für die Sanierung:

Das im Anhang beigefügte Sanierungsgebiet weist erhebliche funktionale und gestalterische Defizite auf, deren Behebung nur mit dem besonderen Städtebaurecht gem. § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB behoben werden können. Die Gemeinde muss insbesondere die Möglichkeit haben, ihr Vorkaufsrecht auszuüben, um zersplitterte Grundstücksverhältnisse und Leerstände aufzukaufen und neu zu ordnen. Sie muss u.U. auch in bestehende Nutzungsverträge eingreifen können, um diese Ziele zu erreichen.

Im Einzelnen weist das Sanierungsgebiet folgende schwerwiegende städtebauliche Missstände auf:

1. Leerstände im Wohnbereich sowie im gewerblichen Bereich aufgrund der Strukturveränderungen in der Bürsten- und Pinselfabrikation und aufgrund der Strukturveränderungen in der Landwirtschaft.
2. Ungenutzte, teils gefangene Grundstücke im Ortskern, d.h. fehlender Anschluss an öffentliche Erschließungseinrichtungen, ungünstiger Grundstückszuschnitt, beengte und verschattete Lagen.
3. Erheblicher Stellplatzmangel. Im untersuchten Bereich fehlen bereits bei der derzeitigen geringen Nutzung ca. 300 private Stellplätze. Bei einer entsprechenden Nutzungsverdichtung durch Nachnutzung derzeit leerstehender Gebäude oder Ausbau von Dachräumen würde sich das Stellplatzdefizit noch erheblich verschärfen.
4. Geringe Aufenthaltsqualitäten auf öffentlichen Flächen. Hierzu zählt auch eine sehr geringe Durchgrünung in den Straßenzügen und auf den öffentlichen Plätzen. Die öffentlichen Flächen sind ausschließlich für den parkenden und fahrenden Verkehr gestaltet. Fuß- und Radwege sind in vielen Fällen nur punktuell vorhanden. Eine Vernetzung der einzelnen Wege fehlt.
5. Vorhanden ist eine bauliche Verdichtung in Teilen des Ortskerns mit fehlenden Freiflächen und fehlenden Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Aufgrund dieser zu hohen Baudichte und der oft kleinen Grundstücke wird der private Stellplatzbedarf in den öffentlichen Raum verlagert und blockiert dort wertvolle Flächen.
6. Mangelnde Verknüpfung zwischen dem Ortskern und dem umgebenden Grünraum. Nicht nur die Wieseth sondern auch der Moosgraben sind trennende Gewässer ohne Überquerungsmöglichkeit. Der den Ortskern umgebende grüne Freiraum könnte ein erhebliches Freizeit- und Erholungspotenzial für den dicht bebauten Ortskern darstellen, wenn er entsprechend erschlossen würde.

7. Vernachlässigte Bausubstanz. Über das Sanierungsgebiet relativ gleichmäßig verteilt gibt es Bausubstanz mit erheblicher oder auch geringerer Sanierungsbedürftigkeit. Ohne den Einsatz von Fördermitteln würden neben diesen Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf weitere Gebäude in die Kategorie „erheblich sanierungsbedürftig“ rutschen. Die Gefahr einer großflächigen Veränderung von einzelnen sanierungsbedürftigen Gebäuden hin zu einem sanierungsbedürftigen Quartier ist erkennbar.
8. Gestalterische Defizite bei Gebäuden und Freiflächen. Aufgrund unterschiedlichster Einflüsse, z.B. Einbau eines Ladens zu früherer Zeit, wurden die Fassaden vieler Gebäude verändert, sodass deren Charakter überformt oder teilweise sogar verloren ging. Freiflächen auf den Grundstücken wurden vielfach vollständig überbaut, versiegelt oder werden durch benachbarte enge Bebauung in ihrer Nutzbarkeit beschränkt. Insbesondere die nicht mehr benötigten Nebengebäude sowie deren Zufahrten blockieren eine sinnvolle Nachnutzung ganzer Grundstücke. Dort, wo eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche fehlt, ist ein jahrzehntelanger Leerstand deutlich zu erkennen.
9. Fließender Verkehr. Durch Bechhofen verlaufen mehrere regional bedeutsame Straßenzüge. Diese Staats- und Kreisstraßen belasten den Ortskern erheblich mit Durchgangsverkehr, mit dadurch bedingtem Lärm, Staubentwicklung, Zerschneidung von Wohnquartieren und mangelnder Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Hinzu kommt die erhebliche Verkehrsgefährdung für Kinder und ältere Menschen. Die Geschwindigkeit der Fahrzeuge dürften zwar nicht wesentlich über 50 km/h pro Stunde liegen, sie ist jedoch für die enge Ortsdurchfahrt zu schnell. Die Gefährdungen, der Lärm und die sonstigen Belastungen durch den Straßenverkehr werden von Anwohnern und den Bewohnern der umliegenden Quartiere als deutlich zu hoch empfunden. Dieser subjektive Eindruck ist sicherlich negativer als der tatsächliche Nachteil. Dennoch wird eine Sanierung nur dann umfassend gelingen, wenn das Tempo auf vielen Straßen verringert wird, die Straßenbreiten verringert werden und es dadurch zu einer Verringerung der Lärm- und Abgasbelastung kommt.
10. Einseitige Ausrichtung gewerblicher Arbeitsplätze auf Pinsel- und Bürstenerzeugung. Aufgrund der Spezialisierung auf diesen Gewerbszweig fehlen andere Arbeitsplätze, sodass eine stärkere Diversifizierung angestrebt werden sollte. Chancen werden darin gesehen, durch schnelles Internet im Dienstleistungsbereich zusätzliche Jobs zu schaffen. Hierin könnte auch eine Chance für die Nachnutzung von ehemaligen Bürsten- und Pinselfabrikgebäuden liegen.
11. Die Gemeinde hat Bedarf an überregionalen, hochwertigen Einrichtungen im Gesundheitsbereich. Dadurch, dass Bechhofen für ein weiteres Umfeld eine hohe Versorgungsfunktion übernimmt, besteht ein erhebliches Potenzial in der Entwicklung von ärztlicher Versorgung, Therapie, Alten- und Behindertenpflege.

12. Versorgung: Die Gemeinde ist gut mit Läden für den täglichen Bedarf versorgt. Weitere Funktionen könnten im Bereich der Direktvermarktung liegen. Dazu wäre eine bessere Verknüpfung und Anbindung des Umlandes an den Markt Bechhofen erforderlich, die Einrichtung eines Markttages oder die Einrichtung verteilter Marktstände an unterschiedlichen Tagen.
13. Stadtmarketingmaßnahmen wären dringend erforderlich, um die kleinteilige und vielfältige Ladenstruktur mit ihrem Angebot zu erhalten. Die Mieter oder Eigentümer der Läden können diese Leistung nicht erbringen. Andernfalls werden die Erdgeschosszonen entlang der Staats- und Kreisstraßen veröden, denn sie eignen sich nicht für z.B. Wohnnutzung.
14. Barrierefreie Wohnungen sind grundsätzlich in allen Bereichen des Sanierungsgebietes erforderlich. Solche Wohnungen fehlen derzeit überall. Auch kleinere Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten sind Mangelware. Nur mit solchen Wohnmöglichkeiten kann die Jugend und können auch ältere Menschen im Ortskern gehalten werden. Derzeit ist zu vermuten, dass diese Altersgruppen abwandern müssen, da sie keinen Wohnraum in adäquater Größe im Ort finden. Auch in den Ortsteilen sind dies Wohnungen nicht vorhanden.
15. Störende Nutzungen beseitigen. Stellenweise befinden sich inmitten von Wohnbereichen noch Firmen, die dort bereits seit langem bestehen und sich derzeit nicht mehr weiterentwickeln können, da die Umgebung keinen Raum dafür lässt. Sie haben mit Emissionen und mit Parkplatzverkehr Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Es findet eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung statt. Die Betriebe sollten verlagert werden.

Zusammenfassung:

Im Ortskern von Bechhofen sind eine Vielzahl von funktionalen und gestalterischen Missständen vorhanden. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist Grundvoraussetzung für deren Erhebung. Ergänzend zu diesen Möglichkeiten sollte die Gemeinde auch ein Fassadenprogramm erlassen sowie gestalterisch eingreifen und dies über eine Gestaltungssatzung durchsetzen. Die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung wäre ebenfalls zu überlegen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

Der Einzelhandel muss über gemeinsame Marketingmaßnahmen (Stadtmarketing) unterstützt werden, denn Einzelhändler handeln „einzeln“. Es wäre zu viel verlangt von einigen wenigen Personen dauerhaft ehrenamtlich ein gesamtörtliches Engagement zu erwarten.

Aufgestellt: 10.02.2015

Stadt und Land
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neutadt/Aisch
T: 09161/87 45 15