

Satzung

über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Innenort Markt Erlbach“ im vereinfachten Verfahren vom 14.12.2007

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Markt Erlbach folgende, vom Marktgemeinderat am 07.12.2007 beschlossene Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Bereits am 10.07.2000 wurde für den innersten Ortskernbereich ein Sanierungsgebiet festgesetzt. Das Gebiet wird nun erweitert. Die damalige Satzung tritt mit Beschluss dieser Satzung außer Kraft.

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. 27,10 ha große Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Innenort Markt Erlbach“.

Das Sanierungsgebiet umfasst den alten Ortskern mit Hauptstraße, Ringstraße, Kirchgasse mit Kirchplatz, Waaggasse, Ignaz-Schneider-Straße, Sackgasse, Flurstraße sowie Teilen der Gartenstraße, Zennhäuser Weg, Ansbacher Straße, Pilsenmühler Weg, Windsheimer Straße, Hagenhofer Weg, Nürnberger Straße, Wiesenstraße und Neue Straße sowie folgende Bereiche:

- Talgrund nördlich des Ortskerns bis ST 2252;
- Südöstlicher Bereich entlang der Nürnberger Straße mit Teilen der Erlanger Straße;
- Bereich um das Rathaus, nördlich der Neuen Straße.

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.

Markt Erlbach, den 14.12.2007

Rudolph
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 umfangreiche Grundstücksneuordnungen und gebietsweise Nutzungsänderungen vorgesehen sind, ist es zweckmäßig, 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 des Marktes 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 des Marktes.

Besonders die für die Sanierung erforderliche Erschließung und Nutzungsänderung bei großen oder ungünstig zugeschnittenen Grundstücken ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe 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.

C) Städtebauliche Gründe für die Sanierung:

Der Ortskern von Markt Erlbach wird durch die geschlossene, enge Bebauung entlang der Hauptstraße und einer ähnlichen Bebauung an der Windsheimer Straße geprägt. In den Radbereichen lockert die Bebauung auf.

Entlang der Hauptstraße ist eine Mischung von Gewerbebetrieben, Läden, Dienstleistungsbetrieben und Gaststätten angesiedelt. Auch Wohnnutzung ist vorhanden. Die Verkehrsbelastung ist zu den Einkaufszeiten hoch, der Parkplatzmangel deutlich spürbar.

Die stark befahrenen Ortseinfallsstraßen, wie Ansbacher Straße, Windsheimer Straße, Nürnberger und Erlanger Straße sind ebenfalls durch Betriebe, Praxen und Läden geprägt. Wohnnutzung ist eher in den Obergeschossen vorhanden.

Die Belastung der Anwohner dieser Straßen durch Lärm und Erschütterungen ist hoch. Für die Betriebe bedeuten diese Verkehrsadern aber auch eine gute Erreichbarkeit und eine gute Kundenfrequenz.

Aufgrund der Belastungen der Anwohner sollen die rückwärtigen Bereiche der Bau-
blöcke entkernt, durch Begrünung aufgewertet und das Wohnumfeld gestalterisch
und funktional verbessert werden (Anlage von geschäftsnahen Parkplätzen, Begrü-
nung des Straßenraums, Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Straßenraum).

Nördlich des dicht bebauten Ortskerns soll unter Einbeziehung der Wasserflächen
und Bachläufe das Konzept „Grüner Bogen“ verwirklicht werden. Für den ganzen
nördlichen Ortsrand ist dieser Grüngürtel das wesentliche ortsbildprägende Element.
Der „Grüne Bogen“ zieht sich weit um den Ortskern herum. Er dient als grün gestalte-
ter öffentlicher Aufenthalts- und Freizeitbereich im Gegensatz zum dicht bebauten
Ortskern. Dazu sollen Wegeverbindungen vom Ortskern zum „Grünen Bogen“ und
ein Rundweg um den Ortskern geschaffen werden. Alle Wege knüpfen auch an die
bestehenden Rad- und Wanderwege an.

Überall sollen ausreichend breite, alten- und behindertengerecht nutzbare Gehwegen
geschaffen oder miteinander verknüpft werden.

Für die Stärkung der lokalen Versorgungsfunktion sind die Erhaltung an mittleren und
kleinen Läden im Ortskern erforderlich. Wenn möglich soll das Angebot erweitert
werden. Der Zusammenschluss der Ladeninhaber zu einer Werbegemeinschaft wird
dringend empfohlen.

Die Stellplatzanalyse hat ein deutliches Defizit an PKW-Stellplätzen im gesamten
Ortskern ergeben. Bei Nutzungsänderungen und baulicher Verdichtung im Sanie-
rungsgebiet ist die zusätzliche Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen
entscheidend für erfolgreiche Sanierung.

Nutzbare Grün- und Freiflächen sowie Spielbereiche sind bisher im untersuchten Be-
reich kaum vorhanden. Einen Ansatz bildet der in Teilen bereits vorhandene „Grüne
Bogen“ im Norden des Ortskerns. Die Verknüpfung zum Sportzentrum nordöstlich
des Ortskerns und der „Weed“ ist zu verbessern.

Daher ist die Schaffung von Grünachsen, z.B. entlang des früheren Wallgrabens mit
begleitenden Fuß- und Radwegen, eventuell kombiniert mit Aktiv- und Ruhepunkten
eine der wesentlichsten Maßnahmen des Sanierungskonzepts. Auch in baulich neu
zu ordnenden Bereichen ist die Anlage von unbebauten, grünen Bereichen vorgese-
hen.

Im öffentlichen Raum – speziell entlang der Hauptstraße - fehlt oft jegliche Aufent-
haltsqualität. Alle verfügbaren Flächen sind vom PKW – Verkehr belegt. Die früher
hohe Verkehrsbelastung hat zu einer Vernachlässigung der Oberflächengestaltung
geführt.

Die historisch bedeutsamen Bauten bedürfen teilweise dringend einer Sanierung und
einer denkmalgerechten Gestaltung. Dabei ist das Ensemble der Bauten insbeson-
dere an der Hauptstraße, aber auch an der Ansbacher und Windsheimer Straße
schützenswert. Gerade die Kombination markanter und eher unscheinbarer Gebäude
macht den Charakter des Ortskerns von Markt Erlbach aus.

Das bereits geltende Fassadenprogramm, das in den letzten Jahren ganz wesentlich zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Verstärkung des Charakters des gesamten Ortskerns beigetragen hat, sollte besonders im Hinblick auf Verbesserungen für alten- und behindertengerechten Ausbau von Wohnungen, Zugängen und Zufahrten sowie im Hinblick auf Energiesparmaßnahmen (Dämmung etc.) modifiziert werden.

Über den Ortskern verteilt findet man leer stehende Anwesen. Manchmal werden auch nur einzelne Gebäude von Anwesen gering genutzt oder stehen leer. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft werden gerade die vorhandenen Hofflächen und Nebengebäude ehemaliger oder demnächst auslaufender landwirtschaftlicher Betriebe kaum wirklich genutzt.

Es bietet sich ein erhebliches Neustrukturierungspotential für mehr Wohnraum, auch stellenweise Ansiedlung von Kleingewerbe und für mehr Stellplätze.

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet zeigt keine dramatischen Werte. Sie entsprechen dem Durchschnitt des Landkreises. Dies spiegelt eine deutliche Dynamik wieder, die für die Sanierung genutzt werden kann.

Der Anteil der Mieter ist im Vergleich zu anderen Sanierungsgebieten hoch, daher vielleicht auch die vorher erwähnte Dynamik.

Festzustellen ist auch ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten, nicht immer aber mit älteren Personen. Es sind zumindest einige kleinere Wohnungen vorhanden. Dennoch gibt es eine große Diskrepanz zwischen Angebot und potentieller Nachfrage. Dem Anteil von fast 50% Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen nur rund 23% des Wohnungsangebots von Wohnungen bis 80 m² gegenüber. Mehr als $\frac{3}{4}$ aller Wohnungen sind größer als 80 m², obwohl nur etwa die Hälfte der Haushalte für diese Wohnungsgrößen Nachfrager sein werden.

Absehbar ist, dass von den Ein- und Zweipersonenhaushalten mit älteren Bewohnern in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein erheblicher Anteil durch das Ableben der heutigen Bewohner leer fallen wird.

Das Konzept des Mehrgenerationenhauses nach dem Vorbild der „Dorflinde“ in Langenfeld wird für kommunale Bauten in Rathausnähe in Erwägung gezogen.

Zusammenfassung:

Der gesamte Ortskern mit seinen grünen Freiräumen im Norden („Grüner Bogen“) bedarf einer umfassenden ökologischen, strukturellen und gestalterischen Verbesserung. Mit der Betonung charakteristischer Bauweisen und einzelner Elemente kann ein einheitlicheres und markantes Gesamtbild hergestellt werden. Private Freiflächen sind neu zu schaffen (begrünte Wohnhöfe). Öffentliche Freiflächen sind zu entsiegeln. Neue Wegeverbindungen sollen einen für alle Altersgruppen attraktiven „Ort der kurzen Wege“ schaffen.

Aufgestellt 03.12.2007, ergänzt am 07.12.2007

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch