

Satzung

über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Ortskern Kalchreuth“ im vereinfachten Verfahren vom 21.03.2013

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Kalchreuth folgende, vom Gemeinderat am 21.03.2013 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. 38,50 ha große Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern Kalchreuth“.

Das Sanierungsgebiet umfasst den dicht bebauten alten Ortskern im Bereich der Erlanger, Fürther und Heroldsberger Straße mit Weißgasse sowie Bereiche mit jüngerer Bebauung im Gebiet der Schulstraße, Röckenhofer Straße, Adam Kraft Straße mit Bahnhofsbereich. Einbezogen wurde auch das Gebiet bis zum Friedhof, zwischen der Schulstraße östlich der Bahn und der Straße „Am Spirkbrunnen“.

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.

Kalchreuth, den .01.04.2013



.....

(Saft, 1. Bürgermeister)

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 01.04.2013 im Rathaus der Gemeinde Kalchreuth zur Einsichtnahme niedergelegt und ortsüblich im Miteilungsblatt Nr. 04 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.

Kalchreuth, den 01.04.2013



.....

(Saft, 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 großflächige Grundstücksneuordnungen sowie neue Wegeverbindungen geschaffen werden sollen 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 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 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 Sanierungsgebiet Ortskern Kalchreuth hat neben gestalterischen Defiziten, z.B. im Bereich des Dorfplatzes in hohem Maß funktionale Defizite.

Die Belastung der Anwohner durch Lärm, Erschütterungen und Staub entlang der Hauptverkehrsachsen ist sehr hoch.

Dies liegt am Durchgangsverkehr, da Kalchreuth nicht nur von mehreren Kreisstraßen (ERH 6, „Weißgasse“ und ERH 10 „Am Spirkbrunnen“) sondern in voller Länge auch von einer Staatsstraße (ST 2243, „Erlanger Straße“ und „Heroldsberger Straße“) durchzogen wird.

Der momentan zur Verfügung stehende Verkehrsraum ist vor allem in der Heroldsberger Straße und in der Weißgasse durch engstehende Gebäude und Einfriedungen stark eingeschränkt. An vielen Stellen fehlt ein Gehweg, Querungen sind unübersichtlich, so dass Fußgänger enorm gefährdet sind.

Der Bau einer Ortsumgehung wird aber nicht in Betracht gezogen, da eine Umgehungsstraße den umgebenden Naturraum und seine Naherholungsfunktion erheblich beeinträchtigen würde. Die Bahnlinie Nürnberg – Gräfenberg stellt zudem ein erhebliches Hindernis dar.

Eine Verkehrsverminderung ist aufgrund der Lage des Ortes im Raum kaum zu erwarten. Kalchreuth muss durchquert werden, wenn man von den umliegenden Wohnorten zu den Arbeitsplätzen im Großraum gelangen will.

Es bleibt daher nur die Möglichkeit über bauliche Verbesserungen an den Kreisstraßen und der Staatsstraße die Gehwegsituation für alle Bevölkerungsgruppen zu verbessern (Barrierefreiheit) und die negativen Folgen des Durchgangsverkehrs durch eine deutliche Temporeduzierung abzumildern. Auch ein Umstufungskonzept für die Kreisstraße ERH 6 wurde überlegt.

Die gemeindlichen Straßen, z.B. Röckenhofer Straße oder Adam Kraft Straße sind im Zuge der Sanierung umzugestalten, damit sie nicht zu innerörtlichen Umgehungsstraßen werden.

Insgesamt muss versucht werden den Verkehr im Ortskern deutlich zu verlangsamen, mit einer entsprechenden Oberflächengestaltung für den Aufenthalt von Menschen attraktiver zu gestalten und die ausschließlich für Verkehr beanspruchten Flächen den Menschen vor Ort zurückzugeben.

Eine möglichst hohe Vernetzung von Fußwegen im Ortskern wird angestrebt, um abseits der Verkehrsachsen ein Netz der „kurzen Wege“ zu schaffen.

Eine Anbindung des Ortskerns an die bestehenden Rad-und Wanderwege ist geplant. Die Verknüpfung mit den Ortsteilen kann punktuell verbessert werden (z.B. Bahnübergang nahe Rathaus).

Der Ortskern von Kalchreuth wird durch die sehr geschlossen wirkende, enge Bebauung entlang der Heroldsberger Straße, der Haller Straße, Sackgasse und der Weißgasse geprägt. Dort sind neben Wohnungen einige Gewerbebetriebe, Läden und Gaststätten angesiedelt.

Am Dorfplatz und im Bereich des Kirchengumfeldes sind im Ortskern noch etliche historisch bedeutsame Gebäude und Bauwerke vorhanden. Dieser Bereich ist vorrangig zu erhalten, den historischen Belangen gemäß neu zu gestalten und funktional zu verbessern (barrierefrei, kurze Wege etc.).

Aufgrund der Belastungen der Anwohner durch Verkehr sollen bei einer Sanierung besonders die rückwärtigen Bereiche südlich des Ortskerns und innerhalb von Baublöcken (z.B. Bereich Sackgasse) für Wohnzwecke baulich neu geordnet und aufgewertet werden.

Im übrigen Ortsbereich soll das Wohnumfeld gestalterisch und funktional verbessert werden (Anlage von geschäftsnahen Parkplätzen, Begrünung des Straßenraums, Schaffung von Aufenthaltsbereichen).

Für die meisten der ansässigen Betriebe, insbesondere der landwirtschaftlichen Betriebe bedeutet ein hohes Verkehrsaufkommen eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz in der Direktvermarktung lokaler Sonderkulturen (Kirschen und weitere Produkte). Es fehlen geschäftsnahe, innerörtliche Stellplätze in erheblichem Umfang. Es sind daher einige Parkplätze im Ortskern vorgesehen. Ein Parkleitsystem könnte überlegt werden.

Bei Nutzungsänderungen und baulicher Verdichtung im Sanierungsgebiet ist die Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen entscheidend für eine erfolgreiche Sanierung.

Zur Sicherung der lokalen Versorgung ist es notwendig die wenigen kleinen Läden zu erhalten. Für die Erweiterung des Angebots ist auch die Einrichtung eines Wochenmarktes auf dem Dorfplatz zur Stärkung der Direktvermarktung (auch Anbieter aus dem Umland) vorgesehen.

Die Umgebung um den Ortskern herum ist von hohem Freizeitwert geprägt. Innerhalb des untersuchten Bereichs sind nutzbare Grün- und Freiflächen sowie Spielbereiche aber nicht vorhanden. Daher ist die Schaffung von kleineren innerörtlichen Aktiv- und Ruhepunkten und deren Verknüpfung untereinander sowie mit der Landschaft eine der wesentlichen Maßnahmen des Sanierungskonzepts.

Im Gebiet verteilt findet man eine Reihe leer stehende Anwesen sowie gering genutzter Gebäude auf vielen ehemaligen Höfen. Aufgrund des längst abgeschlossenen Strukturwandels in der Landwirtschaft werden gerade die Hofflächen und Nebengebäude früherer landwirtschaftlicher Betriebe kaum wirklich genutzt.

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

Im Ortskern von Kalchreuth könnte gerade wegen des Vorhandenseins von Gaststätten und Hotels/Pensionen ein Nahwärme- oder Nah-energienetz errichtet werden. Grundsätzlich ist eine energetische Sanierung von Gebäuden enorm wichtig.

Zusammenfassung:

Der gesamte Ortskern bedarf einer umfassenden funktionalen, strukturellen und gestalterischen Verbesserung.

Der Schwerpunkte liegen in der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und in der Schaffung von attraktiven Wohnbereichen abseits der Durchgangsstraßen.

Hauptgebäude und Nebengebäude sind im Kernbereich bewusst unter den Aspekten des historischen Zusammenhangs (Sandsteinfassaden) zu gestalten. Ein einheitliches Ortsbild bedarf der konsequenten Regelung grundlegender Kriterien, insbesondere bei Neubauten. Eine Ortsgestaltungssatzung wird empfohlen.

Öffentliche und private Freiflächen sind neu zu gestalten und zu entsiegeln. Wege sind neu zu schaffen oder zu verknüpfen.

Der Naherholungstourismus und die Direktvermarktung stellen eine große Entwicklungschance für den Ortskern dar. Gaststätten sowie Erzeuger profitieren von der stadtnahen Lage von Kalchreuth. Dies bedeutet aber in gewissem Maße auch „Inszenierung“ des Ortes durch gezielte gestalterische Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen.

Das Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs kann verbessert werden.

Stand 21.03.2013