



Sanierung Gemeinde Altenstadt a.d.Waldnaab

Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren gemäß dem Baugesetzbuch.

1. Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde Altenstadt a.d.Waldnaab hat mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2011 den Beginn und die Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen (Ortsentwicklungskonzept) nach § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Architekturbüro Resch, Stiefler und Partner aus Bayreuth wurde mit der Durchführung dieser Untersuchungen beauftragt.

Diese vorbereitenden Untersuchungen (Ortsentwicklungskonzept) wurden in den Jahren 2012 – 2014 durchgeführt und mit dem gedruckten Abschlussbericht dokumentiert.

Anhand dieser Unterlagen werden die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen sowie die anzustrebenden Allgemeinziele und Durchführbarkeit der Sanierung ablesbar.

Speziell die einzelnen beschriebenen städtebaulichen Missstände zeigen, dass ein umfangreicher und umfassender Sanierungsbedarf vorhanden ist, der zahlreiche Einzelmaßnahmen notwendig macht. Der erarbeitete Rahmenplan beinhaltet die angestrebten Maßnahmen und Zielvorstellungen und dient als Leitfaden für den Ablauf der Sanierung.

2. Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (Entwicklung des Ortsentwicklungskonzepts) fanden mehrere Sitzungen des Arbeitskreises Ortsentwicklung statt. Hierbei wurde den betroffenen Bewohnern ausreichend Gelegenheit gegeben, sich über Inhalte, Zielsetzungen und Auswirkungen der Sanierung zu informieren.

Die Träger der öffentlichen Belange wurden in einem Anhörungsverfahren am 16.04.2012 über die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts informiert. Wesentliche Kritik oder Vorschläge waren nicht zu verzeichnen.



3. Gründe, die eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben für die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab z. T. erhebliche städtebauliche Missstände und Mängel aufgezeigt. Die wichtigsten Planungs- und Sanierungsziele hierbei sind:

- Die Erhaltung und die schrittweise funktionalen Verbesserungen des Ortsbildes.
- Eine Verbesserung der verkehrlichen Situation zur Aufwertung der Ortsmitte.
- Durch bauliche Maßnahmen an gemeindeeigenen Gebäuden und durch Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie ergänzende Ordnungsmaßnahmen zur Neuordnung brachgefallener Areale oder leerstehender Gebäude soll eine Aufwertung von Altenstadt erfolgen. Weiterhin soll die Aufwertung des Wohnumfeldes durch den Einsatz des Kommunalen Förderprogrammes erfolgen und damit einen Anreiz und Ermutigung zur Privatinitiative gegeben werden.

Der in der Kostenübersicht geschätzte Sanierungsaufwand für die angestrebten Einzelmaßnahmen lässt erwarten, dass die Erneuerung des Ortskerns in einem finanzierbaren und zeitlich überschaubaren Rahmen realisierbar erscheint.

4. Sanierungsverfahren

Wie die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben, können die vorgefundenen städtebaulichen Mängel und Missstände nur durch ein grundlegendes Sanierungskonzept behoben werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes die gestreuten Missstände zu beheben und punktuell Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ohne die Gebiets- und Eigentumsstruktur grundlegend zu verändern, d. h. den betroffenen Grundstückseigentümern keine besonderen Nachteile entstehen zu lassen. Durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Die vorhandene Bausubstanz soll im Wesentlichen erhalten, modernisiert und instandgesetzt werden. Bei Neubebauungen muss sich der Stil und die Prägung an die vorhandene Struktur anpassen. Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen lassen eine spürbare, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht erwarten. Soweit Bodenwertsteigerungen im Ausnahmefall eintreten, sind sie jedoch gemessen an der Gesamtanierung so gering, dass sie unter die „Bagatellgrenze“ gemäß § 155 Abs. 3 BauGB fallen würden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Durchführung der Sanierung ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erschwert wird und im vereinfachten Verfahren erfolgen kann, um den Zielsetzungen und Anforderungen der Sanierung gerecht zu werden.

Altenstadt a.d. Waldnaab, 11.08.2016

Ernst Schicketanz
Erster Bürgermeister