

Sanierungssatzung „Altstadt Kemnath“ vom 16. Juni 2009;

- Begründung -

1. Grundlagen

Die Grundlagen für den Vollzug der Sanierungssatzung der Stadt Kemnath über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Kemnath“ bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweiligen Fassung,
- die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) in der jeweiligen Fassung,
- Satzung der Stadt Kemnath über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Sanierungsgebiet „Altstadt Kemnath“ vom 7. November 2000,
- der Bericht des Architekturbüros Scherzer + Partner, Nürnberg, über die vorbereitende Untersuchung vom Juni 1982 einschließlich der diesen ändernde bzw. ergänzende Beschlüsse des Stadtrats vom 10. Januar 1983 und vom 21. Februar 1983,
- das Verkehrsgutachten des Architekturbüros Resch + Stiefler, Bayreuth, vom Juni 1986,
- das Kommunale Entwicklungskonzept für die Stadt Kemnath mit Schwerpunkt Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) und Begleitung des Stadtmarketingprozesses der Bürogemeinschaft „RRV-Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH“, Bayreuth, und der Architekten „Resch + Stiefler + Partner“, Bayreuth, vom 4. August 2004, in der Fassung der Aktualisierung vom 15.09.2006.
- das Kommunale Förderprogramm der Stadt Kemnath vom 15. Februar 2005 und
- die Gestaltungsrichtlinien der Stadt Kemnath vom 16. Januar 1996.

2. Verfahrensstand

Die vorbereitende Untersuchung wurde eingeleitet durch Beschluss vom 6. Juli 1978 und ergänzt durch Beschluss vom 25. Januar 1982. Abgeschlossen wurde die vorbereitende Untersuchung durch den Bericht des Büros Scherzer + Partner vom Juni 1982.

Die Stadt Kemnath hat seit 1986 umsetzende Maßnahmen in den verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen des Freistaates Bayern, des Bundes und der Europäischen Union durchgeführt. Soweit erforderlich und sinnvoll wurden die Gesamtverwendungsnachweise und Zwischennachweise bereits erstellt.

2.1 Sanierungssatzung

Die Stadt Kemnath hat zwischenzeitlich folgende Sanierungssatzungen erlassen:

- Sanierungssatzung vom 6. Juni 1989

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgte mit Wirkung vom 8. September 1989 mit einer Gebietsfläche von 34,24 ha.

Das Sanierungsgebiet war im Wesentlichen identisch mit dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchung. Die Ausweisung dieses Gesamtsanierungsgebietes kam deshalb in Betracht, weil die Sanierung überwiegend mit punktuellen und sehr kostenintensiven Einzelvorhaben abgewickelt werden soll. Aufgrund des gegebenen Verflechtungsbereichs griffen insbesondere Gestaltungs- und Erschließungsmaßnahmen ineinander bzw. bedingten eine wechselseitige Beziehung.

- Sanierungssatzung vom 3. November 1998

Das vormalige Sanierungsgebiet wurde im Wesentlichen erweitert um das Gebiet nördlich der Werner-von-Siemens-Straße, südlich des Naherholungsgebietes Seeleite und östlich des Komplexes des Kreiskrankenhauses Kemnath sowie um die Häuserzeile nördlich der Bürgermeister-Högl-Straße.

Im Übrigen wurden alle betreffenden Daten der Grundstücke (Fläche, Eigentümer u.a.) aktualisiert. Das Sanierungsgebiet umfasste mit Wirkung vom 7. November 1998 ein Gebiet von 37,37 ha.

- Sanierungssatzung vom 15. Februar 2005

Der Anstoß für die erneute räumliche Erweiterung des Sanierungsgebietes erfolgte im Zusammenhang mit der Erstellung des Städtebaulichen Einzelhandels- und Entwicklungskonzepts (SEEK). Dabei sollen auch die Beseitigung und gewerbliche Umnutzung der Industriebrachen „ehemaliges Brauhaus Kemnath an der Amberger Straße“ und der Aufbau eines landschaftsbetonten Gewerbeparks/Ärztelhauses für zukunftsweisende Betriebe des Biotechnologie- und Biochemiebereichs auf dem Seeleitengrundstück unter Einbeziehung des Krankenhauses vorangetrieben werden (vgl. SEEK-Bericht vom 04.08.2004, S. 321, Projekt 7; S. 174).

Anpassung an die Neugestaltung der Schulstraße.

Das neue Sanierungsgebiet besitzt ein Gebiet von 39,23 ha.

▪ Sanierungssatzung von 2009

Um eine sinnvolle Abgrenzung im Westen der vormaligen Unteren Vorstadt der Stadt Kemnath zu erreichen und um dort die konkret angedachte Sanierung der früheren Landwirtschaftsschule bzw. des vormaligen Gesundheitsamtes mit einer sinnvollen privaten Nutzung zu ermöglichen, ist es geboten, das Sanierungsgebiet dort um die Grundstücke Fl. Nrn. 397/2 und 397 Gemarkung Kemnath mit knapp 0,3 ha geringfügig zu erweitern; die künftige Gesamtfläche beträgt dann 39,53 ha.

2.2 Gestaltungsrichtlinien und Kommunales Förderprogramm

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt Kemnath“ hat die Stadt Kemnath nach Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange die Gestaltungsrichtlinien vom 16. Januar 1996 erlassen. Diese Richtlinien gelten bis heute. Die Verfahrensweise über Gestaltungsrichtlinien und nicht über eine allgemeinverbindliche Gestaltungssatzung hat sich in der Vergangenheit bewährt. Sie soll auch in Zukunft weiter beibehalten werden. Dennoch wird in regelmäßigen Abständen die eventuelle Erforderlichkeit des Erlasses einer Gestaltungssatzung zu überprüfen sein.

Die Kommunalen Förderprogramme von 1991, 1996 und 2001 waren jeweils für fünf Jahre Laufzeit aufgelegt. Das derzeitige Förderprogramm gilt bis 31. Dezember 2010. Die zu gewährenden Zuschüsse werden durch die Regierung der Oberpfalz und die Stadt Kemnath geprüft und anteilig bewilligt.

3. Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel wird auf Grund der bisherigen positiven Erfahrungen auch künftig das vereinfachte Sanierungsverfahren nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB gewählt.

Zwingende Gründe für ein umfassendes Verfahren gemäß §§ 152 – 156a BauGB sind für die Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen nach wie vor nicht erkennbar. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurde und wird voraussichtlich durch dieses vereinfachte Verfahren nicht erschwert.

Die im zeitlichen Geltungsbereich dieser Sanierungssatzung geplanten Einzelmaßnahmen decken sich mit den Zielen der Altstadtsanierung. Sie sind soweit erkennbar auch durchführbar.

Auf Grund der Sanierungsziele und der dabei durchzuführenden Einzelmaßnahmen wird nicht mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen gerechnet, so dass keine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen in Betracht kommen oder umfangreiche Grunderwerbsgeschäfte erforderlich werden.

4. Genehmigungspflichten gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Stadt Kemnath entscheidet sich weiterhin für die Anwendung der Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, um neben den planungsrechtlichen und sonstigen baurechtlichen Möglichkeiten durchgreifende Steuerungsinstrumente an der Hand zu haben, die beabsichtigten Ziele der Altstadtsanierung durchzusetzen bzw. vorbeugend neue Missstände zu verhindern oder bestehende Missstände abzubauen.

5. Durchführung

Die Stadt Kemnath gewährleistet auch in Zukunft gemäß §§ 136 Abs. 1, 146 Abs. 3 S. 2, 164a Abs. 1 S. 1 sowie 165 Abs. 1 und 3 Ziff. 4 BauGB die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums zügig durchzuführen. Sie wird alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im Geltungsbereich dieser Sanierungssatzung zu verwirklichen.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich entweder im Eigentum der Stadt oder im Eigentum mitwirkungsbereiter Dritter, die dem Einbezug ihrer Grundstücke zugestimmt haben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass das Wecken von Verständnis für öffentliche Sanierungsmaßnahmen wie auch von Privatinitiativen im Interesse der Allgemeinheit in erheblichem Maße mithilft, vorhandene Missstände zu beseitigen oder neue erst gar nicht entstehen zu lassen. Auf diesem positiven Weg will die Stadt Kemnath fortfahren. Vor allem sollen dabei Bauwerke ortsgeschichtlicher, denkmalpflegerischer, künstlerischer und / oder städtebaulicher Bedeutung vor einem weiteren Verfall oder sogar vor einer Vernichtung bewahrt und einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden.

Der bauliche und finanzielle Umfang der geplanten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen erfordert etwa einen Zeitraum von rund zehn Jahren.

6. Städtebauliche Missstände, Sanierungsziele und beabsichtigte Maßnahmen

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die das Sanierungsgebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden muss (§ 136 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 BauGB) liegen vor, wenn

- a) das Sanierungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- b) das Sanierungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob im Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- a) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Sanierungsgebiet wohnenden oder 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;
- b) die Funktionsfähigkeit des Sanierungsgebiets in Bezug auf
 - den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - die wirtschaftliche Situation und Entwicklung des Sanierungsgebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - die infrastrukturelle Erschließung des Sanierungsgebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - die infrastrukturelle Erschließung des Sanierungsgebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Sanierungsgebiets im Verflechtungsbereich.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- das Sanierungsgebiet erhalten, erneuert und fortentwickelt wird, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

6.2 Verbesserung der Wohnsituation

a) Missstände

- Rückgang der Einwohnerzahlen im Stadtkern,
- schmale, düstere und geschlossen bebaute Nebenstraßen mit dichter, hoher Bebauung. Die Folge ist eine starke Verschattung,
- fehlende Abstandsflächen im Stadtkern, beengte Freiräume und Wohnungsgrundrisse, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen,
- verkehrsmäßige Belastung des Stadtkerns durch fahrenden und ruhenden Verkehr,
- unzureichende fußläufige Anbindungen bzw. Verbindungen über ein Geh- und Radwegenetz, vor allem für Schulkinder, Besucher, Kunden und Gäste,
- fehlende gestalterische Anbindung des Industrie- und Gewerbegebiets im Westen an die Altstadt.

b) Ziele und beabsichtigte Maßnahmen

- Erhaltung und Verbesserung der Wohnnutzung als Voraussetzung für ein Funktionieren der Altstadt.
- Längerfristige Auflockerung durch Einwirkungen über das Instrumentarium des § 144 BauGB, Schaffung von Freiflächen, Begrünung. Verhinderung zusätzlicher Bebauung der Blockinnenflächen.
- Verbesserung des Stadtbildes an Hand ausgewählter Beispiele.
- Ausbau eines vom Kfz-Verkehr unabhängigen Geh- und Radwegenetzes.
- Umbau der bestehenden überwiegend hochbordigen Gehwege in behinderten- und kinderwagengerechte Gehwege (Art. 9 Abs. 1 S. 4 Bayer. Straßen- und Wegegesetz).
- Umbau und Neugestaltung der Bebauung der ehemaligen oberen Vorstadt (Cammerloherplatz – Wunsiedler Straße – Schützengraben) sowie Neugestaltung des Cammerloherplatzes. Aufstellung eines Bebauungsplanes.

- Beseitigung der Gewerbebrache „ehemaliges Brauhaus“ an der Amberger Straße, Neustrukturierung mit sinnvoller und altstadtverträglicher gewerblicher Nutzung bei fußläufiger Anbindung an den Stadtkern und unter Einbeziehung des Stadtweihergebietes mit Seeleite.
- Beseitigung der Gewerbebrache „Ecke Erbindorfer Straße – östliche Seeleite“ bei beabsichtigter Umnutzung in einen landschaftsbetonten Gewerbepark / Ärztehaus für zukunftsweisende Betriebe des Biotechnologie- und Biochemiebereichs auf dem Seeleitengrundstück unter Einbeziehung des Krankenhauses (vgl. SEEK - Bericht vom 04.08.2004, S. 321, Projekt 7; S. 174).
- Verbesserung stadtkernnaher Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs.
- Verbesserung der Einfahrtsbereiche von den Umgehungsstraßen zur Innenstadt.
- Neugestaltung der Erbindorfer Straße, der Amberger Straße, der Bayreuther Straße, des Schützengrabens, des Weihergrabens und der Friedrichstraße.
- Verbesserung und Aufwertung der gestalterischen Anbindung des Industrie- und Gewerbegebiets im Westen an die Altstadt unter Berücksichtigung der Aussagen des SEEK.

6.3 Erhaltung und Instandsetzung von Einzeldenkmälern / Ensembles, geschichtlichen und städtebaulich bedeutenden Bauwerken

a) Missstände

- Vgl. Untersuchungsbericht S. 21, 67 f., Plan S. 23/24,
- zum Teil ungenügend erhaltene oder verfallende Bausubstanz ohne Wohn- oder gewerbliche Nutzung an erhaltenswürdigen Gebäuden,
- Verfälschung der geschichtlichen Charakteristik der überörtlich bedeutenden Scheunenanlagen.

b) Ziele und beabsichtigte Maßnahmen

- Die erhaltenswürdige Bausubstanz im Altstadtbereich ist im Untersuchungsbericht S. 23 f. ermittelt und dargestellt.
- Intensive Weiterverfolgung von Beratungen und Initiativen zur sinnvollen, substanzerhaltender Nutzungen (Wohnung, Gewerbe) der Scheunenanlagen durch Umbauten und Modernisierung unter Beachtung der Denkmaleigenschaft.
- Erhaltung und weiteres Erlebarmachen der doppelten Stadtmauerbewehrung mit Stadt- und Zwingertürmen.
- 1998 wurde ein Stadtführer zu historischen Gebäuden herausgegeben und Hinweisschilder zu bedeutenden geschichtlichen Personen und Gebäuden angebracht.

6.4 Entflechtung des fließenden und ruhenden Verkehrs

- a) Missstände
 - Vgl. Ziff. 4 (Problemanalyse) des Verkehrsgutachtens.
 - Noch zu hoher Durchgangsverkehr über den Stadtplatz.
 - Zu hohes Verkehrsaufkommen im Weihergraben und Schützengraben.
 - Verbesserung der fußläufigen Verbindungen.

- b) Ziele und beabsichtigte Maßnahmen
 - Vgl. Ziff. 5 (Zielvorstellungen) und Ziff. 6 (Verkehrskonzept) des Verkehrsgutachtens.
 - Primäre Verkehrsflussführung von der Wunsiedler Straße über die Erbdorfer Straße – Werner-von-Siemens-Straße – Amberger Straße bzw. Schulstraße zur Bayreuther Straße und umgekehrt anstatt wie bisher immer noch über den Stadtplatz. Vorbehalt des Stadtplatzes für den Zielverkehr und multifunktionale Nutzungen.
 - Aufwertung des Fuß- und Fahrradverkehrs durch Schaffung geeigneter Verkehrsnetze und Privilegierungen.

6.5 Kommunales Förderprogramm

- a) Missstände
 - Triste, zum Teil verwahrloste oder missgestaltete Fassaden, Fenster und Türen.
 - Städtebaulich zum Teil unerwünschte Dächer und Dachaufbauten.
 - Fehlende oder unzureichend gestaltete Einfriedungen, Außentreppen, innenliegende Hauseingänge oder unbefriedigende Hofräume mit öffentlicher Wirkung nach außen.
 - Weitere städtebauliche Missstände und bauliche Mängel.

- b) Ziele und beabsichtigte Maßnahmen
 - Instandsetzung, Neu- oder Umgestaltung von Fassaden, Fenster und Türen.
 - Verbesserung von Dächern und Dachaufbauten.
 - Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung nach außen.
 - Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln.
 - Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen.
 - Beratung „potentieller Kunden“ durch Einzelgespräche und Gewährung von Zuschüssen bei Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien. Der Kreisheimatpfleger hat diesbezüglich seine ehrenamtliche Mitwirkung zugesagt.

Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Kernnath“ 2009
Beilage: Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplan;

Lfd. Nr.	Voraussichtlicher Durchführungszeitraum	Beschlossene bzw. angedachte Einzelmaßnahmen	Voraussichtliche Gesamtkosten (T€)
1	2009	Neugestaltung Hirtwiese am Eisweiher	300
2	2009	Neugestaltung eines Spiel- und Erlebnisparks auf der Seeleite	350
3	2010	Neugestaltung des Stadtweihergebiets mit umlaufenden Fußwegen und Seebühne	600
4	2011	Neugestaltung der Bayreuther Straße zur städtebaulichen Verbesserung der Anbindung des Industrie- und Gewerbegebiets über die Untere Vorstadt an die Altstadt	600
5	2012-2013	Errichtung eines stadtkernnahen und landchaftsverträglichen multifunktionalen Gewerbeparks auf dem Gelände der Gewerbebrache „Brauhaus“ (Beseitigung Gewerbebrache)	4.000
6	2014-2015	Umgestaltung des ehemaligen Weißbierbrauhauses in ein Hotel (Beseitigung Gewerbebrache)	3.000
7	2016-2018	Umgestaltung des Cammerloherplatzes und der Gewerbebrache in der Wunsiedler Straße	1.800
8	2009-2018	Kleinbeträge, insbesondere Kommunales Förderprogramm, Städtebauliche Beratung und Sanierungsträger	350
9		Summe	11.000

Anmerkung:

In den Jahren 2009 und 2010 wird zusätzlich als Einzelmaßnahme außerhalb der Jahres-Programme die vormalige Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 22 in Waldeck neugestaltet.

7. Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplan

In anliegender Aufstellung sind die beabsichtigten Maßnahmen des voraussichtlichen zeitlichen Geltungsbereichs dieser Sanierungssatzung nach sinnvollen Bauabschnitten gewertet sowie zeitlich und nach geschätzten Summen kostenmäßig zusammengefasst. Die Stadt behält sich jedoch vor, auf konkrete Veranlassungen und Gegebenheiten flexibel zu reagieren; insoweit stellt die Aufstellung lediglich eine Absichtserklärung dar.

Die den Einzelmaßnahmen zugeordneten unverbindlichen Kosten der Bau-, Ordnungs- sowie sonstigen Maßnahmen stellen einen ersten überschlägigen Kostenrahmen dar, der entsprechend der jeweiligen Planungsphase und der jeweiligen Kostenentwicklung fortzuschreiben ist.

Kemnath, den 16. Juni 2009


Werner Nickl
Erster Bürgermeister