INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MARKT PRETZFELD

ERGÄNZENDER BAUSTEIN B

ÄNDERUNG DER SANIERUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSKERN PRETZFELD

SATZUNGSTEXT, LAGEPLAN UND BEGRÜNDUNG MIT RAHMENPLAN

unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Markt Pretzfeld
Landkreis Forchheim

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Ergänzender Baustein B

Änderung der Sanierungssatzung
für den Ortskern Pretzfeld

Satzungstext,
Lageplan und Begründung mit Rahmenplan

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag des

Markt Pretzfeld
Hauptstraße 3
91362 Pretzfeld

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. für Stadt- und Regionalplanung
Stadtplanerin ByAK

Johannes Wiesinger
Bachelor of Science Geographie (B. Sc.)

Bearbeitungsstand: 25.05.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass zur Änderung 4
2 Verfahrensschritte 6
3 Handlungsbedarf und Entwicklungspotentiale 7
3.1 Städtebau und Innenentwicklung 8
3.2 Natur und Freiräume 10
3.3 Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie 13
3.4 Wirtschaft, Wohnen und Soziales 15
4 Entwicklungs- und Sanierungsziele 17
4.1 Gesamtgemeinde und Hauptort Pretzfeld 17
4.2 Erweitertes Sanierungsgebiet „Ortskern" Pretzfeld 17
5 Sanierungssatzung 23
5.1 Grundlagen und Ziele 23
5.2 Durchführbarkeit der Sanierung 23
5.3 Öffentliches Interesse und Wohl der Allgemeinheit 24
5.4 Abwägung öffentlicher und privater Belange 25
5.5 Abgrenzung des Sanierungsgebiets 26
5.6 Wahl des Sanierungsverfahrens 28
5.7 Genehmigungspflichten 29
5.8 Geänderter Satzungstext 30
5.9 Frist zur Durchführung der Sanierung 31

1 ANLASS ZUR ÄNDERUNG

Der Markt Pretzfeld hat am 02.05.2017 beschlossen, gemeinsam mit seinen Bürgerinnen und Bürgern ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen, in dessen Rahmen auch die Gründe und Ziele der Ortskernsanierung Pretzfeld überprüft und aktualisiert werden sollten.

Der historische „Ortskern“ war am 17.03.1998 gemäß § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt worden, um dieses durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB zu verbessern und umzugestalten.

Dem Satzungsbeschluss waren Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Sinne des § 141 des Baugesetzbuchs (BauGB) vorausgegangen, mit denen

- städtebauliche Missstände im historischen Zentrum des Hauptortes analysiert,
- allgemeine Ziele der Ortskernsanierung in Form eines städtebaulichen Rahmenplans und eines Maßnahmenplans formuliert und
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen aufgezeigt werden konnten.

Die Sanierungssatzung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 des Marktes Pretzfeld am 09.04.1998 in Kraft getreten, ohne dass – wie seit 2007 gesetzlich vorgeschrieben – eine Frist festgesetzt wurde, in der die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Diese soll nach heutigen Bestimmungen 15 Jahre nicht überschreiten, kann aber bei Bedarf verlängert werden (vgl. § 142 Abs. 3 BauGB).

Die im Rahmen des ISEK durchgeführten Bestandsaufnahmen und Analysen kommen zu dem Ergebnis, dass

- bis heute nicht alle in den Vorbereitenden Untersuchungen von 1997 aufgezeigten städtebaulichen Mängel im „Ortskern“ Pretzfeld beseitigt werden konnten,
- die Ortskernsanierung durchführbar ist, aber weitere Zeit in Anspruch nehmen wird,
- eine Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets über die 1998 festgelegten Grenzen hinaus begründet werden kann.

Der Marktgemeinderat Pretzfeld hat deshalb entschieden, die für eine Änderung der Sanierungssatzung erforderlichen, ergänzenden Leistungen (Ergänzender Baustein B zum ISEK Pretzfeld) in Auftrag zu geben.

Auf den nachfolgenden Seiten sind

- die Verfahrensschritte zur Festlegung und Änderung der Sanierungssatzung „Ortskern“ dargestellt,
- der Bedarf und die allgemeine Sanierungsziele für den „Ortskern“ sowie die Erweiterungsgebiete „Pretzfeld Südwest“ und „Wehstraße“ zusammengefasst,
- die Abgrenzung des Gebietes, die Wahl des Sanierungsverfahrens und die damit verbundenen Genehmigungspflichten erläutert,
- die Frist zur Durchführung der geplanten Sanierung begründet.

2 VERFAHRENSSCHRITTE

Beschluss über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Ortskern“	17.03.1998
Bekanntmachung der Sanierungssatzung	09.04.1998
Beschluss zur Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für den Markt Pretzfeld	02.05.2017
Bekanntmachung über die Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Markt Pretzfeld und die geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets "Ortskern"	12.10.2018
Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 2 BauGB zum ISEK Entwurfs vom 19.09.2019 durch Aufforderung zur Stellungnahme zum und Information über die öffentliche Auslegung	Anschreiben vom 30.10.2019
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des ISEK Entwurfs vom 19.09.2019 mit Vorschlag und Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld“ zur Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 137 BauGB	08.11.2019
Öffentliche Auslegung des ISEK-Entwurfs vom 19.09.2019 mit Vorschlag und Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB	11.11. bis 13.12.2019
Prüfung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates Pretzfeld	07.07.2020
Billigungsbeschluss über die fortgeschriebenen Sanierungsgründe und Ziele der Ortskernsanierung (Begründung zur Sanierungssatzung mit städtebaulichem Rahmenplan zur Ortskernsanierung vom 00.00.2021.	00.00.2021
Beschluss zur Änderung der Sanierungssatzung für den „Ortskern“	00.00.2021
Beschluss über die Frist, in der die Ortskernsanierung durchgeführt werden soll	00.00.2021

3 HANDLUNGSBEDARF UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Sanierungsgründe, die 1998 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets **„Ortskern“** geführt haben, sind im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen vom März 1997[1] ausführlich beschrieben.

Die Ergebnisse des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)[2] zeigen, dass nur ein Teil der damals analysierten Mängel im „Ortskern Pretzfeld“ beseitigt werden konnte und sich Missstände teilweise verschärft haben.

Darüber hinaus bestehen insbesondere in den unmittelbar an den Ortskern angrenzenden Teilgebieten **„Pretzfeld Südwest“** (rund 4,3 ha) und **„Wehrstraße“** (ca. 0,8 ha) Handlungsbedarf und Entwicklungspotentiale, die nachfolgend zusammenfassend beschrieben werden

Darüber hinaus wird für alle Gebäude im Markt Pretzfeld – insbesondere aber für den zwischen 1949 und 1978 errichteten Gebäudebestand – energetisches Einsparpotential und Sanierungsbedarf gesehen, um die Klimaziele des Bundes und des Freistaats Bayern zu erreichen.

Das Thema **Klimaschutz** ist als Querschnittsaufgabe zu betrachten, die bei allen Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beachtet werden sollte.

Gleiches gilt für das Thema **Barrierefreiheit**. Auch hier wird für Gebäude und Wohnungen, Verkehrs- und Freiräume Handlungsbedarf gesehen, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Normen - z.B. der DIN 18040 – bei allen zukünftigen Umbaumaßnahmen zu beachten ist.

Die im Rahmen des ISEK aktualisierten Bestandsaufnahmen und Analysen zum Thema **Innenentwicklung** zeigen außerdem, dass sowohl im ursprünglichen Sanierungsgebiet als auch in den beiden Erweiterungsgebieten erhebliches Potential besteht, Baulücken, Brachflächen und Leerstände zu beseitigen und Flächenreserven zu nutzen, um das Zentrum des Hauptortes nachhaltig zu entwickeln.

1 Vgl. Markt Pretzfeld (Auftraggeber), Schweighöfer + Wallraff Architekten BDA (Bearbeitung): Ortskernerneuerung Markt Pretzfeld. Bericht über Vorbereitende Untersuchungen. Nürnberg, Juli 1997

2 Vgl. Markt Pretzfeld (Auftraggeber), Topos team mit PLANWERK Stadtentwicklung (Bearbeitung): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Pretzfeld. Nürnberg, Januar 2021

3.1 STÄDTEBAU UND INNENENTWICKLUNG

Ortskern

Abb. 1: Sanierungsbedarf an der Hauptstraße

- Der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld werden ihrer städtebaulichen Bedeutung als Ortseingang nicht gerecht.
- Zahlreiche Haupt - und Nebengebäude im Ortskern weisen bauliche und/oder gestalterische Mängel auf.
- Leerstände und sanierungsbedürftige Bausubstanz beeinträchtigen das Ortsbild und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der Gesamtgemeinde aus, insbesondere entlang der Hauptstraße, Walter-Schottky-Straße und Egloffsteiner Straße.
- Häufig wird der historische Baubestand heutigen Nutzungsansprüchen nicht mehr gerecht.

Abb. 2: Rathaus in der Hauptstraße

- Der historische Ortsgrundriss ist bis heute erkennbar und erhalten.
- Geringe Grundstücksgrößen und fehlende Freiflächen schränken Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten ein.
- 29 Baudenkmäler, z.B. Pfarrkirche St. Kilian, Rathaus, Obere und Untere Mühle, und weitere 33 als ortsbildprägend eingestufte Gebäude schaffen ein unverwechselbares Ortsbild.
- Das Denkmalensemble Hauptstraße/Schlossberg verdient besondere Beachtung.
- Schlossberg mit Schloss, -kapelle, -hof und -garten sind privat und als städtebauliche Besonderheit wenig wahrnehmbar und erlebbar.

Abb. 3: Sanierungsbedürftiger Bauhof

- Gut sanierte Gebäude, wie das Rathaus, das Haus der Vereine oder private Anwesen können Vorbildfunktion für weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten haben.
- Der sanierungsbedürftiger Bauhof ist in Gemeindeeigentum und bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten.
- Große, teilweise denkmalgeschützte Scheunen sind ortsbildprägend und werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.
- 31 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha werden als Innenentwicklungspotentialfläche eingestuft, weitere 15 Grundstücke mit einer Fläche von rund 0,8 ha als Leerstandsrisiko.

Abb. 4: Sanierte Scheune

- Bei der Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale müssen Belange des Denkmal-, Immissions-, Natur- und Hochwasserschutzes beachtet und abgewogen werden.
- Verschieden Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer haben während des ISEK Prozesses Sanierungsabsichten geäußert und fragen Unterstützungsangebote nach.
- Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden bereits begonnen.
- Für einzelne Privatgrundstücke liegen Ideen und Pläne zur Umnutzung vor.
- Die Machbarkeit von Vorschlägen zur Sanierung bzw. Entwicklung verschiedener Baugrundstücke muss überprüft werden.

Pretzfeld Südwest

Abb. 5: Gewerbebetrieb in der Trattstraße

- Private und öffentlichen Gebäude im Erweiterungsgebiet weisen bauliche und/oder gestalterische Mängel auf.
- Die Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe, Sport-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen birgt Konfliktpotential und ist städtebaulich unbefriedigend.
- Während des ISEK-Prozesses wurden auch für Grundstücke im Erweiterungsgebiet Südwest Sanierungsabsichten und Unterstützungsbedarf angemeldet.
- Im Erweiterungsgebiet Südwest werden insgesamt 7 Grundstücke mit einer Fläche von rund 1,0 ha als Fläche mit Innenentwicklungspotential eingestuft.

Abb. 6: Trattstraße

- Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zum historischen Ortskern zu Schule, Kindergarten und Sportanlagen, bietet sich das Erweiterungsgebiet Südwest für eine städtebauliche Entwicklung an.
- Über die beschriebenen Innenentwicklungspotentiale hinaus, gelten weitere rund 0,9 ha Gemischte Bauflächen als Flächenreserve gemäß FNP, die bislang nicht baulich genutzt werden.
- Bei einer baulichen Entwicklung erfordern Belange des Immissions-, Natur- und Hochwasserschutzes besonderer Beachtung.
- Die Machbarkeit gemeindlicher Pläne zur Erweiterung von Kita-Angeboten etc. im Umfeld von Schule und Kindergarten muss überprüft werden.

Wehrstraße

Abb. 7: Giebelständige Bebauung in der Wehrstraße

- Historischer Baubestand ist bereits im Urkataster erkennbar.
- Giebelständige, Gebäude auf schmalen Grundstücken sind ortsbildprägend.
- Brachflächen und Leerstände beeinträchtigen das Ortsbild.
- Durch Abbruch von Gebäuden sind die räumliche Begrenzung des Straßenraums und wichtige Raumkanten verloren gegangen.

Abb. 8: Gebäude in der Wehrstraße

- 4 von 7 Haupt- und 5 von 17 Nebengebäuden im Erweiterungsgebiet Wehrstraße werden aufgrund ihres äußeren Bauzustands als sanierungsbedürftig eingestuft.
- Teilflächen von 3 Grundstücken im Erweiterungsgebiet Wehrstraße gelten als Fläche mit Innenentwicklungs-potential (ca. 0,3 ha).
- Für ein weiteres Grundstück besteht nach den vorliegenden Informationen Leerstandsrisiko (ca. 0,1 ha).

3.2 NATUR UND FREIRÄUME

Ortskern

Abb. 9: Mühlbach am nördlichen Ortseingang

- Ortsbildprägende Gärten und Obstwiesen am nördlichen und südlichen Rand des historischen Ortskerns sind im FNP als Bauflächen dargestellt, deren zukünftige Nutzungsmöglichkeiten müssen geklärt werden.
- Der Mühlbach quert als ortsbildprägendes Gewässer III. Ordnung das Sanierungsgebiet, ist jedoch stark verbaut und für die Öffentlichkeit schlecht erlebbar.
- Flächen entlang des Mühlbachs sind als FFH-Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ und EU-Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ geschützt.

Abb. 10: Freiflächen am Brotbackhaus

- Für das Gewässersystem Trubach liegt ein Gewässerentwicklungsplan mit Vorschlägen zur Gewässergestaltung im Siedlungsbereich vor.
- Rund 6,8 ha des ursprünglichen Sanierungsgebiets (12,7 ha) gelten seit Januar 2019 als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Trubach.
- Obere und Untere Mühle und deren Nebengebäude bilden besonders erhaltenswerte Ensembles entlang des Mühlbachs.
- Neben dem Bachlauf und angrenzenden Freiflächen gibt es nur wenige, meist kleinere öffentliche Grünflächen im historischen Ortskern.
- Freiflächen um das Brotbackhaus bieten Entwicklungspotential sind aber in Privateigentum.
- Der Schlossgarten grenzt nordwestlich an das Sanierungsgebiet an, ist aber nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit nutzbar.

Abb. 11: Bahnhofsplatz

- Der Bahnhofsplatz weist bauliche und gestalterische Mängel auf und wird seiner Funktion nicht gerecht.
- Im Ortskern fehlt ein öffentlicher zentraler Platz als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger.
- Im Sanierungsgebiet gibt es keinen öffentlichen Spielplatz.
- Grundstücke beiderseits der Hauptstraße und im Block Walter-Schottky-Straße / Schlossberg sind fast vollständig überbaut.
- Der öffentliche Raum entlang der Hauptverkehrsstraßen ist begrenzt und stark durch Verkehrsimmissionen belastet.
- Oberflächenbeläge (Naturstein, Kleinpflaster) öffentlicher und privater Flächen sind schlecht begehbar (mangelnde Barrierefreiheit).

Abb. 12: Baumbestand Trattstraße

- Einzelne Bäume im öffentlichen Raum haben städtebauliche Wirkung und sind unbedingt erhaltenswert.
- Freiflächen im Kreuzungsbereich Trattstraße/Mühlgäßchen/Sportplatzstraße sind in baulich und gestalterisch unbefriedigendem Zustand.
- Öffentliche Straßenräumen abseits der Hauptverkehrsstraßen weisen bauliche Mängel auf und bieten wenig Gestalt- und Aufenthaltsqualität.
- Private Hof- und Freiflächen sind teilweise stark versiegelt und haben ihre ursprüngliche Funktion verloren.

Pretzfeld Südwest

Abb. 13: Parkplatz Sportplatzstraße

- Östlich der Bahnhofstraße und nördlich der Trattstraße sind bis heute Gärten und Obstwiesen erhalten, die der FNP als mögliche Bauflächen darstellt, die aber gleichzeitig Bedeutung für das Ortsbild, Natur- und Artenschutz haben.
- Im weiteren Verlauf der Ortskernsanierung muss entschieden werden, ob diese Flächen als Innenentwicklungspotential genutzt oder als Freiflächen erhalten bleiben sollen.
- Parkplatzflächen an Schule und Kindergarten (Sportplatzstraße) sind stark versiegelt und unbefriedigend gestaltet. Sie dienen zur Kirchweih als Standort für Buden und Fahrgeschäfte.

Abb. 14: Schulsportfläche

- Tratt-, Bahnhof- und Sportplatzstraße weisen als öffentliche Räume bauliche Mängel auf und bieten wenig Gestalt- und Aufenthaltsqualität.
- Schulsportflächen westlich der Sporthalle (Tartan-Basketballfeld) sind in sanierungsbedürftigem Zustand und möglicher Standort für eine neue Kinder-tagesstätte.

Wehrstraße

Abb. 15: Mühlbach in der Wehrstraße

- Gärten und Obstwiesen südlich der bebauten Bereiche im Erweiterungsbereich Wehrstraße sind ortsbildprägend und sollen gemäß FNP als Fläche für die Landwirtschaft erhalten bleiben.
- Bachbegleitende Gehölze entlang des Mühlbachs sind als Biotop kartiert.
- Private Hof- und Freiflächen sind teilweise stark versiegelt und haben ihre ursprüngliche Funktion verloren.
- Gewässerentwicklungsplan zur Ufer- und Sohlgestaltung des Mühlbachs liegt vor.

3.3 VERKEHR, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, ENERGIE

Ortskern

Abb. 16: Hauptstraße

- Die den Ortskern kreuzenden Hauptverkehrsstraßen sind stark von überörtlichem Verkehr belastet.
- Die kurvenreiche und teilweise unübersichtliche Ortsdurchfahrt bremst den Verkehr in Teilabschnitten.
- Der schmale Straßenquerschnitt der Walter-Schottky-Straße und fehlende Querungshilfen stellen Gefahrenpunkte dar.
- Randbereiche der Hauptstraße wurden in der Vergangenheit mit StBauF-Mitteln umgestaltet, sind aufgrund ihres Oberflächenbelages aber schlecht begehbar.

Abb. 17: Fußwegeverbindung am Mühlweg

- Der umgestalteter Mühlweg (Rad- und Fußweg) verläuft abschnittsweise über Privatgrund.
- Das Stellplatzangebot nahe wichtiger Versorgungseinrichtungen bzw. überörtlich bedeutender Anziehungspunkte, z.B. an der Egloffsteiner Straße oder am Rathaus, ist eingeschränkt.
- Innerörtliche Erschließungsstraßen sind in stark sanierungsbedürftigem Zustand, z.B. südlicher Abschnitt der Bahnhofstraße, Judengasse, Schmiedsgasse.

Abb. 18: Bahnhaltepunkt Pretzfeld

- Ein dichtes Netz an innerörtlichen Erschließungsstraßen bzw. Rad- und Fußwegeverbindungen schafft kurze Wege durch den historischen Ortskern.
- Der Bahnhaltepunkt Pretzfeld mit Anschluss an die RB 22 Forchheim-Ebermannstadt liegt im Sanierungsgebiet und bietet einen wichtigen Standortvorteil.
- Mit den Buslinien 221, 222 und 235 bestehen Alternativen zum eigenen Pkw.
- Überregionale Rad- und Wanderwege verlaufen durch den Ortskern.

Pretzfeld Südwest

Abb. 19: Südliche Bahnhofstraße

- Tratt- und Sportplatzstraße sind durch die Anlieferung von Gewerbebetrieben sowie Bringe- und Abholverkehr zu Schule und Kindergarten zweitweise stark befahren.
- Schmale bzw. fehlende Fußwege entlang der Sportplatzstraße, Trattstraße und Bahnhofstraße bergen Verkehrsgefahren insbesondere für Schul- und Kindergartenkinder.
- Der Bauzustand der südlichen Bahnhofstraße ist mangelhaft, deren Querschnitt verläuft stellenweise über Privatgrund.

Abb. 20: Portplatzstraße

- Zahlreiche Stellplätze und abschnittsweise wildes Parken entlang der Sportplatzstraße beeinträchtigen das Ortsbild.
- Sportplatzstraße, Trattstraße und Bahnhofstraße sind Teil des überregionalen Trubachtal-Radweges bzw. Fränkische Schweiz Radweges und machen auf Gäste des Ortes einen vernachlässigten, abweisenden Eindruck.

Wehrstraße

Abb. 21: Wehrstraße

- Der Straßenbelag der Wehrstraße ist ausgebessert und und gestalterisch mangelhaft.
- Am Ende der Wehrstraße besteht keine öffentliche Wendemöglichkeit.
- Stege über den Mühlbach sind schadhaft.
- Über die Wehrstraße besteht eine attraktive Wegeverbindung in die freie Landschaft, ein Weg zur Egloffsteiner Straße und zum Wohnbaugebiet Geierstoß ist in Privateigentum.

3.4 WIRTSCHAFT, WOHNEN UND SOZIALES

Ortskern

Abb. 22: Nahversorgungsangebote

- Bis heute übernehmen der Ortskern und die dort vorhandenen Einrichtungen (Rathaus und Haus der Vereine, Pfarrkirche St. Kilian, Pfarrheim und Kindertagesstätte, Schloss Pretzfeld mit verschiedenen darin ansässigen Unternehmen, Sparkasse, Metzgerei, Brauereigasthof, Edeldestillation, Zahnarzt- und Physiotherapiepraxis, Trödelladen, etc.) wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und sind auch für Gäste des Ortes wichtige Anziehungspunkte.
- Probleme hinsichtlich der zukünftigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind absehbar, da die hierfür im Ortskern zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, um einen größeren Lebensmittelmarkt anzusiedeln.

Abb. 23: Ehemaliges Ladengeschäft

- Zunehmender Leerstand und Leerstandsrisiken lassen Trading-Down Effekte für den Ortskern befürchten.
- Um ihren Betrieb zu sichern bzw. zu erweitern, haben Ende 2020 drei Gewerbetreibende aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zusätzlichen Flächenbedarf geäußert.
- Das Potential des Schlosses Pretzfeld als möglicher touristischer Anziehungspunkt wird bis heute kaum genutzt (Gemäldesammlung Curt Herrmann, Laboratorium der Forschungsgruppe um den deutschen Physiker und Elektrotechniker Prof. Dr. Walter Schottky).
- Ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen und Nebengebäude haben ihre Funktion verloren.

Abb. 24: Wohnen an der Hauptsraße

- Die Wohnqualität entlang der Hauptstraßen ist durch Verkehrsimmissionen, die bestehende Gemengelage und fehlende Freiflächen stark eingeschränkt.
- Der Wohnstandard älterer Gebäude entspricht häufig nicht mehr heutigen Ansprüchen.
- Beteiligte am ISEK Prozess bemängeln ein geringes Angebot insbesondere an Wohnungen für Senioren und schlagen den Ortskern als möglichen Standort hierfür vor.
- Die Kindertagesstätte Trattstraße 1 muss modernisiert und erweitert werden.
- Der Bauhof im ehemaligen Bahnhof hat keine Erweiterungsmöglichkeiten

Pretzfeld Südwest

Abb. 25: Kindergarten Prtezfeld

- Die Walter-Schottky-Grundschule mit Sporthalle, der Kindergarten St. Franziskus und der Obstgroßmarkt mit Getränkemarkt Fränkische Schweiz e.G. sind wichtige Anziehungspunkte im Erweiterungsgebiet.
- Die Erweiterungsmöglichkeiten von Kindergarten/Kinderhort müssen aufgezeigt werden.
- Sportplatz-, Gewerbe- und Verkehrslärm von der Bahnlinie schränken die Möglichkeiten zur Wohnnutzung in diesem Gebiet ein.

Wehrstraße

Abb. 26: Wohnen an der Wehrstraße

- Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude haben ihre Funktion verloren.
- Abseits der Hauptverkehrsstraßen ist die Wehrstraße ein attraktiver, potentieller Wohnstandort.
- Der Wohnstandard älterer Gebäude entspricht häufig nicht mehr heutigen Ansprüchen.

4 ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSZIELE

4.1 GESAMTGEMEINDE UND HAUPTORT PRETZFELD

Die allgemeinen Entwicklungsziele für den Hauptort Pretzfeld sind im ISEK Pretzfeld in insgesamt vier **Rahmenplänen** dargestellt.

Sie behandeln die Themen **Städtebau** (Rahmenplan 01), **Natur und Freiräume** (Rahmenplan 02), **Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie** (Rahmenplan 03) sowie **Wirtschaft, Wohnen und Soziales** (Rahmenplan 04).

Im Zuge der **Konzept**entwicklung **zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale** (Ergänzender Baustein A zum ISEK Pretzfeld) wurde für den Hauptort ein weiterer **Rahmenplan** zum Thema **Innenentwicklung** erstellt, indem Baulücken, Leerstände und Flächenreserven gekennzeichnet sind, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne bevorzugt entwickelt werden sollen.

4.2 ERWEITERTES SANIERUNGSGEBIET „ORTSKERN“ PRETZFELD

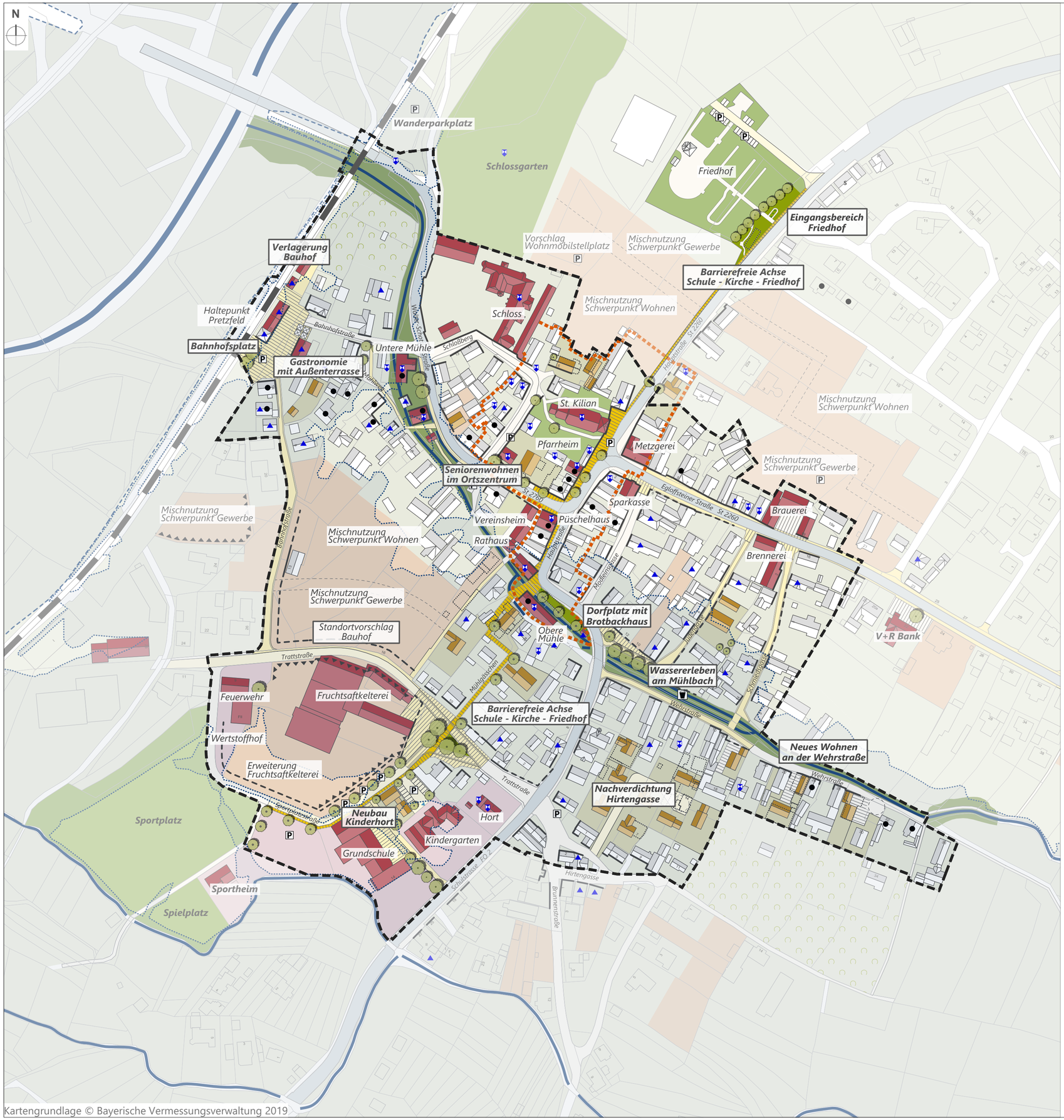
Für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ Pretzfeld wurden bereits 1997 ein Rahmen- und ein Maßnahmenplan erstellt, in denen die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Ortskernsanierung im Sinne des § 141 Abs. 1 BauGB dargestellt sind.

Zur Fortführung der Ortskernsanierung und Erweiterung des Sanierungsgebiets wurde der Rahmenplan zur Ortskernsanierung überprüft und fortgeschrieben. Der

- **Rahmenplan zur Ortskernsanierung vom Mai 2021**

enthält parzellenscharfe Darstellungen u.a. zum erhaltenswerten Gebäudebestand sowie Vorschläge zur Neubebauung von Grundstücke, zum Schließen bzw. Schaffen von Raumkanten, zur Entwicklung von Flächenreserven, zur Umgestaltung von Straßen und Plätzen, zu Wegeführungen und zur Verbesserung von Grün und Freiflächen.

Textlich lassen sich aus den Darstellungen des Rahmenplans folgende allgemeine Sanierungsziele für das erweiterte Sanierungsgebiet ableiten:



Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Städtebaulicher Rahmenplan

- Bestandsgebäude
- Baudenkmäler erhalten
- Ortsbildprägende Gebäude erhalten
- Leerstand beseitigen
- Ungenutzte Gebäude abbrechen Vorschlag
- Neubauten / Ersatzgebäude Vorschlag
- Wichtige Einrichtungen erhalten
- Gemeinbedarfsflächen erhalten und erweitern
- Flächen entwickeln / nachverdichten
- Wichtige Raumkanten erhalten und ergänzen / schließen
- Mühlbach als innerörtlichen Grünzug aufwerten und renaturieren
- Zugänge und Spielmöglichkeiten am Wasser schaffen
- Ortsbildprägende Baum- und Gehölzstrukturen erhalten / ergänzen
- Grünflächen erhalten und sichern
- Grünflächen neu gestalten
- Innerörtliche Obstwiesen erhalten
- Hauptverkehrsstraße
- Ortsstraße
- Ortsstraße sanieren
- Barrierefreie Achse gestalten
- Fußwege sanieren
- Straßenraumgestaltung Mischverkehr
- Platzgestaltung
- Wendemöglichkeiten schaffen
- Stellplätze neu ordnen
- Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, z.B Riegelbeauung
- Vorgaben Hochwasserschutz beachten
- Geltungsbereich Sanierungssatzung Ortskern
- Denkmalensemble

Projekt		
ISEK Markt Pretzfeld Ergänzender Baustein B - Änderung Sanierungssatzung		
Auftraggeber		
Markt Pretzfeld Hauptstraße 3, 91362 Pretzfeld		
Inhalt	Maßstab	Stand
Rahmenplan zur Ortskernsanierung vom Mai 2021	**1:2.000**	25.05.2021
Verfasser		

Topos team - Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH
vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner ByAK SRL
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

Sichern und Sanieren des bedeutenden Gebäudebestands und des Denkmalensembles Hauptstraße/Schlossberg

- Erhalten und Ergänzen der ortstypischen Bebauungsstruktur und historischer Raumkanten, z.B. entlang der Walter-Schottky-Straße und der Wehrstraße)
- Erhalten von Baudenkmälern und ortsbildprägende Gebäuden
- Beseitigen von baulichen und/oder gestalterischen Mängeln zur Verbesserung des Ortsbildes, z.B. entlang der Hauptstraße und der Walter-Schottky-Straße

Nutzen von Innenentwicklungspotentialen

- Beseitigen von Leerständen und Teilleerständen, z.B. entlang der Hauptstraße, Walter-Schottky-Straße und der Wehrstraße
- Schließen von Baulücken
- Nachverdichten gering bebauter Grundstücke, z.B. entlang der Judengasse
- Entwickeln bisher unzureichend erschlossener Flächenreserven, z.B. an der Trattstraße
- Umnutzen bestehender Gebäude, z.B. Nebengebäude des Bahnhofs (derzeit Bauhof), Scheunen und nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Nebengebäude

Erhalten und Entwickeln bestehender Versorgungseinrichtungen und überörtlich bedeutsamer Anziehungspunkte

- Erhalten und bedarfsgerechtes Erweitern bestehender Gemeinbedarfseinrichtungen, z.B. Kindertageseinrichtungen, Grundschule
- Stärken der Walter-Schottky-Straße / Hauptstraße / Egloffsteiner Steiner als Standort für Nachversorgungs-, Dienstleistungs-, Handwerks-, Gastronomie- und sonstige Gewerbebetriebe
- Sichern und Entwickeln des Gewerbe- und Versorgungsstandorts Trattstraße
- Sichern und Entwickeln des Standorts Sportplatzstraße/Schulstraße zum Sozialen Zentrum
- Nutzen und Ausbau touristischer Entwicklungspotentiale im Sinne eines verträglichen, sanften Tourismus, z.B. Schloss und Schlossgarten, Pfarrkirche St. Kilian, Haus der Vereine, Gastronomie am Bahnhof, Brauereigaststätte, Brennerei

Verbessern des Wohnungsangebots, der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes

- Modernisieren und Anpassen des Wohnungsbestands an heutige Wohnansprüche, z.B. Barrierefreiheit
- Erhöhen des Angebots an zentral gelegenen, senioren- und familiengerechten Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden
- Nutzen vorhandener Innenentwicklungspotentiale zu Wohnzwecken
- Stärken von weniger immissionsbelasteten Nebenstraßen als Wohnstandort, z.B. Wehrstraße, Judengasse, Modleinsgasse
- Entsiegeln und Gestalten nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Hofflächen

Erhalten, Gestalten und Erweitern des öffentlichen Grün- und Freiflächenangebots

- Zugängig- und Erlebbarmachen des Mühlbachs
- Erweitern des Angebots an öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen im Ortszentrum, z.B. nahe des Brotbackhauses oder im Eingangsbereich des Friedhofes
- Gestalterische Aufwertung bestehender Straßenräume, z.B. Judengasse, Trattstraße, Sportplatzstraße
- Erhalten und Gestalten kleiner öffentlicher Plätze als Treffpunkte und Begegnungsorte für Jung und Alt, z.B. nahe Schule und Kindergarten und am Bahnhof
- Erhalt ortsbildprägender Bäume und Gehölzbestände

Verbessern der Mobilität, Optimieren der Fußgängerfreundlichkeit und alternativen Mobilitätsformen

- Sichern, Erhalten und Verbessern innerörtlicher Wegeverbindungen, z.B. Mühlgässchen, Mühlweg, Egloffsteiner Straße
- Verbessern der Fuß- und Radfahrerfreundlichkeit entlang wichtiger Straßenverbindungen, z.B. Trattstraße, südliche Bahnhofstraße
- Umgestalten wenig befahrener Straßen zu Mischverkehrsflächen, z.B. südliche Bahnhofstraße
- Schaffen einer barrierefreien Fußgängerachse Schule-Rathaus-Kirche-Friedhof
- Schaffen von sicheren Querungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsstraßen
- Verbessern der Angebote und Umsteigemöglichkeiten für Bus- und Bahnfahrer, Radfahrer und Wanderer, z.B. am Bahnhof
- Bedarfsgerechte Erweiterung des innerörtlichen Stellplatzangebots mit Ladestationen für e-bikes und e-cars

Generell gilt für den Rahmenplan zur Ortskernsanierung – wie auch für die anderen im Zuge des ISEK entwickelten Rahmenpläne – dass es sich um eine sogenannte informelle Planungen handelt, die gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern keine Rechtskraft entfalten. Aus dessen Darstellungen können weder Rechte noch Pflichten abgeleitet werden.

Der Plan stellt das Ergebnis der vorangegangenen Planungs- und Beteiligungsprozesse dar und soll dem Marktgemeinderat Pretzfeld während der Durchführung der Ortskernsanierung als Selbstbindungsplan dienen.

Wenn erforderlich, müssen die allgemeinen Sanierungsziele durch weiterführende Planungen, z.B. Bebauungskonzepte und Machbarkeitsstudien konkretisiert werden. Ebenso ist es möglich, die allgemeinen Ziele bei Bedarf anzupassen oder zu ändern, wenn sich diese als nicht durchführbar erweisen.

Das Recht bzw. die Pflicht des Marktes Pretzfeld, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu gewährleisten, bleibt durch die Billigung der allgemeinen Sanierungsziele und des Rahmenplans zur Ortskernsanierung unberührt.

Bei der Aufstellung und/oder Änderung von Bauleitplänen sollten die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der darin enthaltenen Rahmenpläne im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aber besonders beachtet werden.

Über die allgemeinen Sanierungsziele und Rahmenpläne hinaus schlägt das ISEK zahlreiche Projekte und Maßnahmen vor, die im Maßnahmenplan zum ISEK vom Januar 2021 dargestellt und im Kapitel 6 des Ergebnisberichtes ausführlich erläutert sind.

Nach Möglichkeit sollen für diese Maßnahmen in den kommenden Jahren Städtebauförderungsmittel des Landes, des Bundes und der Europäischen Union beantragt werden. Zu förderfähigen Maßnahmen[3]. gehören

- weitere vorbereitende Maßnahmen und Untersuchungen, wie die geplante Machbarkeitsstudie „Schule/Kindertageseinrichtung",
- Ordnungsmaßnahmen, d.h. das Freilegen von Grundstücken, Grunderwerb, die Umgestaltung von Straßen und Plätzen, z.B. Judengasse und Bahnhofsplatz, oder auch die Verlagerung von Betrieben,
- Baumaßnahmen, d.h. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,

3 Vgl. Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR). Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12. November 2019, Az. 36-4607.1-3-3

- die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms mit Gestaltungsrichtlinien und Infobroschüre zur Unterstützung (kleinerer) privater Sanierungsmaßnahmen,
- nicht investive Maßnahmen, wie zum Beispiel die Initiierung eines Projekt- und/oder Flächenmanagements oder Sanierungsberatungen.

Bis jeweils zum 1. Dezember ist der Markt Pretzfeld aufgefordert, der Regierung von Oberfranken seinen Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für das folgende Programmjahr und weitere drei Folgejahre anzumelden.

Der im Ergebnis des ISEK aufgestellte Maßnahmenplan mit Zeit- und Kostenangaben sollen dem Markt Pretzfeld hierzu als Grundlage und Orientierung dienen.

5 SANIERUNGSSATZUNG

5.1 GRUNDLAGEN UND ZIELE

Auf der Grundlage von § 142 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Dies ist für den „Ortskern“ Pretzfeld 1998 geschehen.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist – neben der Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Pretzfeld – Voraussetzung, dass die Ortskernsanierung entsprechend der geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) als Gesamtmaßnahme unterstützt werden kann.

Durch das ISEK und das ergänzende erstellte Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (Ergänzender Baustein A zum ISEK Pretzfeld) liegen hinreichende Beurteilungsgründe im Sinne des § 141 Abs. 2 BauGB für die Fortführung der Ortskernsanierung und eine Erweiterung des 1998 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld“ vor.

Sanierungsgründe und -ziele für das erweiterte Sanierungsgebiet sind in den Kapiteln 3 und 4 dieser Begründung beschrieben und in der aktualisierten Rahmenplanung zur Ortskernsanierung grafisch dargestellt. Sie bilden nach Billigung durch den Marktgemeinderat wichtige Grundlagen für die Durchführung der Gesamtmaßnahme Ortskern Pretzfeld.

5.2 DURCHFÜHRBARKEIT DER SANIERUNG

Den beschriebenen Substanz- und Funktionsschwächen im Sanierungsgebiet steht eine Reihe von Potentialen gegenüber, die es in Zukunft besser zu nutzen bzw. zu entwickeln gilt. Hierzu gehören insbesondere

- die Lagegunst der Marktgemeinde und des „Ortskerns“ am Rande des großen Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen und die Nähe zu den Oberzentren Forchheim und Bamberg,
- die Naturnähe innerhalb des größten Kirschenanbaugebiet Deutschlands und des Naturparks Fränkische Schweiz,
- die historische Bedeutung und regionale Bekanntheit der im Ortskern beheimateten Besonderheiten des Marktes Pretzfeld (Kirschenfest, Schloss Pretzfeld, ehemaliges Forschungslaboratorium Walter Schottky, Gemäldesammlung Curt Herrmann, Brauerei, Brennerei, Obstgroßmarkt und Fruchtsaftkelterei),

- die **gute Erreichbarkeit** des Gebietes auch mit der Bahn,
- ein historisch **wertvoller Gebäudebestand** (zahlreiche Baudenkmäler mit Denkmalensemble Hauptstraße/Schlossberg)

Wichtige Gebäude und Freiflächen, deren Erhalt, Sanierung und Umgestaltung erklärtes Ziel der Ortskernsanierung sind, stehen im Eigentum der Marktgemeinde Pretzfeld, die durch die Umsetzung verschiedener Bau- und Ordnungsmaßnahmen schon in der Vergangenheit ihren Willen gezeigt hat, die Sanierungsziele für den Ortskern Pretzfeld umzusetzen, dabei aber auch zukünftig auf finanzielle Unterstützung angewiesen sein wird.

Neben eigenen Anstrengungen möchte die Gemeinde bei der Sanierung und Entwicklung des Ortskerns Pretzfeld zukünftig noch stärker auf das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft Privater setzen und hierzu Anreize bieten, z.B. durch Information und Beratung, die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms oder Modernisierungsvereinbarungen, auf deren Grundlage Eigentümerinnen und Eigentümer für die Modernisierung und Instandsetzung wertvoller Gebäude im Sanierungsgebiet u.U. erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7 h des Einkommensteuergesetz-EStG in Anspruch nehmen können.

Das Engagement der am ISEK Prozess beteiligten Bürgerinnen und Bürger und die Tatsache, dass – auch ohne finanzielle Unterstützung der Städtebauförderung – bereits in der Vergangenheit verschiedene private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt bzw. begonnen wurden, lässt entsprechendes Interesse erwarten.

Positiv auf die Durchführbarkeit geplanter Maßnahmen, z.B. zur vorrangigen Innenentwicklung (Beratung, aktives Flächenmanagement) wird sich voraussichtlich auch die interkommunale Zusammenarbeit des Marktes Pretzfeld mit den Nachbargemeinden in der ILE Fränkische Schweiz Aktiv e.V. auswirken.

5.3 ÖFFENTLICHES INTERESSE UND WOHL DER ALLGEMEINHEIT

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen und deren zügige Durchführung liegen gemäß § 136 BauGB im öffentlichen Interesse und dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Mit der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands kann ein Beitrag zum Erhalt von Sach- und Kulturgütern geleistet und gleichzeitig das den Bürgerinnen und Bürgern vertraute Ortsbild erhalten und verbessert werden.

Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen trägt zum Flächensparen und der Reduzierung von Erschließungs- und Folgekosten bei.

Wenn der Ortskerns als Standort für wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen, Handel, Handwerk und Gewerbe erhalten und weiter entwickelt wird, trägt das zur Daseinsvorsorge bei und schafft gleichzeitig wichtige wirtschaftliche Grundlagen für die Zukunft des Marktes Pretzfeld.

Die geplante Verbesserung des Wohnungsangebotes, der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes kann den Ortskern auch außerhalb von Öffnungs- und Arbeitszeiten beleben und den mit demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen verbundenen Leerstandsrisiken vorbeugen.

Die geplante Aufwertung und Erweiterung von Grün- und Freiflächenangeboten verbessern die Bedingungen des Wohn- und Arbeitsstandorts Ortskern Pretzfeld, gleichzeitig können sie zum Klima-, Natur- und Artenschutz beitragen und berücksichtigen den Gewässer- und Hochwasserschutz.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen leistet die Marktgemeinde einen aktiven Beitrag zur Verkehrswende, möchte den Energieverbrauch ohne Einschränkung der Mobilität senken (Mobilitätswende) und gleichzeitig den verbleibenden Energiebedarf mit klimaneutraler Energie decken (Energiewende im Verkehr).

5.4 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE

Die Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen setzt gemäß § 136 Abs. 4 BauGB die Abwägung öffentlicher und privater Belange voraus. Hierzu muss die Sanierung möglichst frühzeitig mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden (vgl. § 137 BauGB).

Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger möglichst frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden, damit der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben im Sinne des § 139 Abs. 1 BauGB unterstützen können.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des ISEK verschiedene Formen der Beteiligung gewählt (Haushaltsbefragungen, Auftaktveranstaltung, Bürgerwerkstätten, Impulsgespräche mit lokalen Experten, schriftliche Befragung von Gewerbetreibenden), deren Ergebnisse dokumentiert und in die vorliegenden Planungen eingeflossen sind.

Der Entwurf des ISEK vom 19.09.2019 mit Vorschlag und Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld“ wurde Ende 2019 gemäß § 137 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und den öffentlichen Aufgabenträgern gemäß § 139 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange hat der Marktgemeinderat Pretzfeld die vorgebrachten Stellungnahmen im Juli 2020 geprüft und beschlossen, den Entwurf des ISEK zu überarbeiten und um die Zusatzbausteine A und B zu ergänzen.

Der entsprechende Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates vom 07.07-2020 ist dem Ergebnisbericht zum ISEK als Anlage angefügt. Der Abschlussbericht liegt in der Fassung vom Januar 2021 vor.

5.5 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Aufgrund des oben beschriebenen Handlungsbedarfs und der städtebaulichen Entwicklungspotentiale wird das ursprüngliche Sanierungsgebiet **„Ortskern“** um die Teilbereiche **„Pretzfeld Südwest“** und **„Wehrstraße“** erweitert.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet behält den Namen **„Ortskern“**.

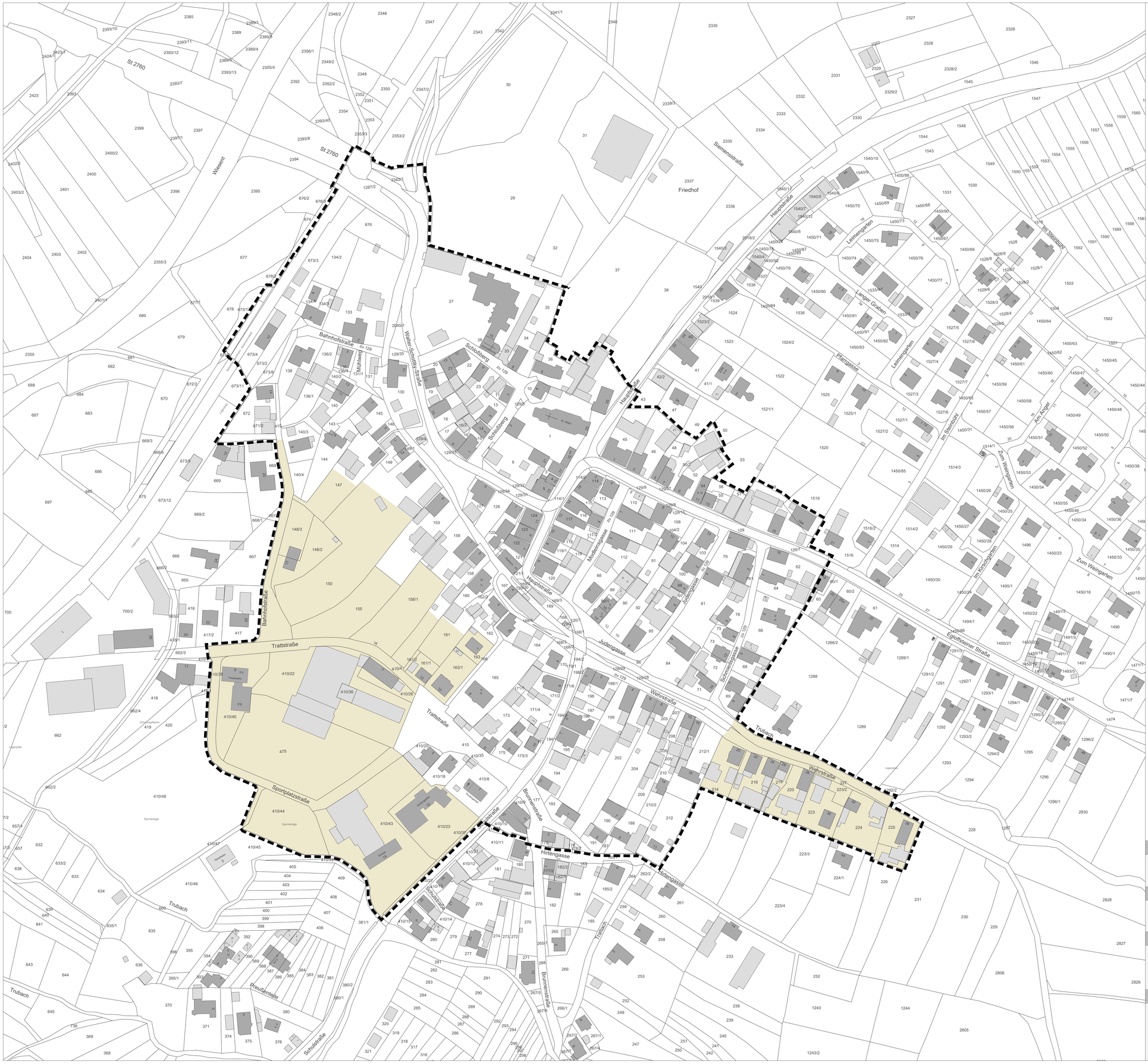
Die Fläche des Sanierungsgebiets vergrößert sich von rund 12,7 ha (alt) auf insgesamt 17,8 ha (neu). Das Gebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zur Sanierungssatzung vom 25.05.2021 abgegrenzten Fläche.

- Lageplan zur Sanierungssatzung vom Mai 2021

Der im ISEK für die Teilgebiete Gewerbegebiet West, Brunnenstraße/Trattach, Egloffsteiner Straße, Wohngebiet Pfarräcker aufgezeigte Handlungsbedarf ist geringer, weniger dringlich und rechtfertigt keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 BauGB.

Gegen eine Einbeziehung der Gebiete in das förmliche festgelegte Sanierungsgebiet spricht außerdem, dass die genannten Teilgebiete

- erst in jüngerer Vergangenheit entstanden sind,
- keine bzw. nur wenige für den „Ortskern Pretzfeld“ typischen und besonders erhaltenswerten Strukturen aufweisen,
- weiter abseits des historischen Zentrums liegen.



Grenze des erweiterten Sanierungsgebiet

Erweitert durch Beschluss vom 00.00.0000

N

0m 10m 50m 100m 200m

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Projekt

ISEK Markt Pretzfeld
Ergänzender Baustein B - Änderung Sanierungssatzung

Auftraggeber

Markt Pretzfeld
Hauptstraße 3, 91362 Pretzfeld

Inhalt	Maßstab	Stand
Lageplan zur Sanierungssatzung vom Mai 2021	**1:1.000**	25.05.2021

Verfasser

Topos team - Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH
vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner ByAK SRL
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

-

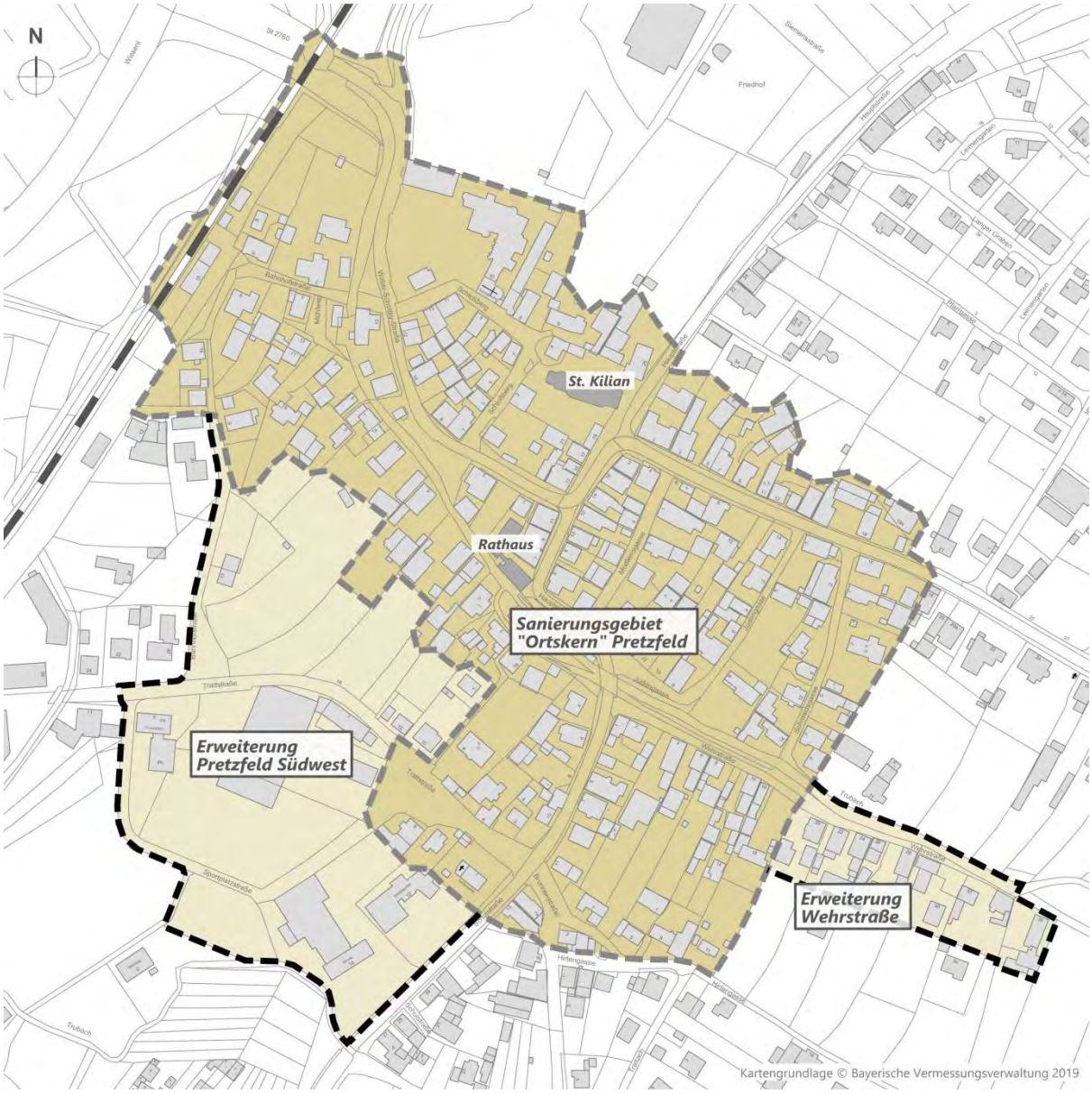


Abb.: 27: Ortskern mit Erweiterungsgebieten

5.6 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Die Sanierung soll auch im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen bleiben. Für das ursprüngliche Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurde dies bereits 1998 beschlossen.

Auch im erweiterten Sanierungsgebiet werden sich zukünftige Sanierungsmaßnahmen auf Flächen im Eigentum der Marktes Pretzfeld konzentrieren.

Dass sich durch die beabsichtigten öffentlichen Maßnahmen Bodenwertsteigerungen ergeben, die die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen oder Entschädigungsleistungen rechtfertigen, ist auch für die Erweiterungsgebiete „Pretzfeld Südwest" und „Wehrstraße" nicht zu erwarten.

Private Maßnahmen sollen hauptsächlich durch Informationen und Beratungen und kleinere Anreizförderungen unterstützt werden, ohne dass hierdurch wesentliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, die sich nicht auch ohne die beabsichtigten oder durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ergeben.

Da außerdem nicht anzunehmen ist, dass sich die Durchführung der Sanierung durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156a BauGB erleichtert, bleibt § 2 der ursprünglichen Sanierungssatzung unverändert.

5.7 GENEHMIGUNGSPFLICHTEN

Neben der Wahl des vereinfachten Verfahrens wurde 1998 auch über die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten des § 144 BauGB entschieden.

§ 3 der bisherigen Sanierungssatzung bestimmt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Pretzfeld" die Vorschriften des § 144 über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorschriften Anwendung finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB.

Das bedeutet, dass für

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Ziel haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- der Abschluss und die Verlängerung längerfristiger schuldrechtlicher Nutzungsverträge an Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Verpachtungen) von mehr als einem Jahr,
- die Teilung eines Grundstücks.

eine schriftliche Genehmigung von der Gemeinde beantragt werden muss.

Eine Genehmigungspflicht für die in § 144 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB aufgeführte Vorgänge sowie die in § 144 Abs. 4 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge besteht ausdrücklich nicht.

Diese Regeln sollen zukünftig auch für die Erweiterungsgebiete „Pretzfeld Südwest" und „Wehrstraße" gelten.

Begründet wird die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten damit, dass sich der Markt Pretzfeld die Einflussmöglichkeiten auf die städtebauliche Struktur,

Baugestaltung und Entwicklung des Ortsbilds sichern und verhindern möchte, dass Vorhaben umgesetzt werden, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen der Sanierung zuwider laufen.

Da eine zügige Durchführung der Sanierung im öffentlichen Interesse liegt und keine unnötigen Hürden aufgebaut werden sollen, wird die Sanierungsgenehmigung in der Verwaltungspraxis unbürokratisch und spätestens innerhalb einer Frist von zwei Monaten erteilt.

Sollte sich im weiteren Verlauf der Sanierung heraus stellen, dass bestimmte Genehmigungsvorbehalte nicht erforderlich oder zweckmäßig sind, kann der Markt Pretzfeld für diese Fälle eine allgemeine Genehmigung erteilen. Dies wäre auf der Grundlage von § 144 Abs. 3 BauGB für das gesamte Sanierungsgebiet oder Teile desselben möglich.

5.8 GEÄNDERTER SATZUNGSTEXT

Der Marktgemeinderat Pretzfeld beschließt aus oben beschriebenen Gründen lediglich den Geltungsbereich der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ zu ändern. Alle übrigen Inhalte bleiben von der Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

Der aktuelle Satzungstext in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.04.1998, geändert durch Beschluss vom 00.00.2021 lautet:

Satzung des Marktes Pretzfeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“

Auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches erlässt der Markt Pretzfeld folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im Gebiet „Ortskern “ liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

Der Geltungsbereich des ursprünglich festgelegten Sanierungsgebiets wird auf rund 17,8 ha erweitert. Es behält die Kennzeichnung „Ortskern“.

Das erweiterte Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 25.05.2021 abgegrenzten Fläche. Dieser ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch

Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorschriften finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Sie ersetzt die bis dahin geltende Fassung.

Markt Pretzfeld, den 00.00.2021

Steffen Lipfert

Erster Bürgermeister

5.9 FRIST ZUR DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Ende 2006 wurden die Bestimmungen des § 142 BauGB zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten dahingehend ergänzt, dass mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung eine Frist bestimmt werden muss, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten; sie kann durch Beschluss verlängert werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Parallel dazu wurden die Überleitungsvorschriften des § 235 BauGB um einen Abs. 4 ergänzt, der vorschreibt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 aufzuheben sind, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Eine Sanierungssatzung ist gemäß § 162 Abs. 1 BauGB aufzuheben, wenn

- die Sanierung durchgeführt ist,
- sich die Sanierung als undurchführbar erweist,
- die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Weil diese Voraussetzungen - wie oben beschrieben – weder für das ganze Sanierungsgebiet noch für Teile dessen erfüllt sind, soll die Sanierung fortgeführt werden.

Der vorliegende Maßnahmenplan zum ISEK Pretzfeld beschreibt Projekte und Maßnahmen, die von 2021-2029 umgesetzt werden sollen. Die COVID-19 Pandemie und deren Folgen lassen erwarten, dass diese Frist nicht ausreichen wird.

Der Marktgemeinderat Pretzfeld hat deshalb die Durchführung der Ortskernsanierung Pretzfeld gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2036 befristet.