

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bau- und Werkausschuss	13.02.2008					
2							
3							

Betreff

„Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgfarnbach Ortskern“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
25.01.2008

Anlagen
Satzung
Lageplan

Beschlussvorschlag:

1. Von den Ausführungen der Verwaltung sowie vom Vortrag des Büros für Städtebau und Bauleitplanung, Wittmann, Valier und Partner GbR wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgfarnbach Ortskern“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB.
3. Der Stadtrat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgfarnbach Ortskern“.
4. Die Sanierungsmaßnahme soll innerhalb von 15 Jahren beendet werden.

Sachverhalt

Das im beiliegenden Lageplan dargestellte Gebiet wird durch eine Mischnutzung im Bereich Wohnen/nichtstörendes Gewerbe in Form von Einzelhandel und Gastronomie, durch den Straßenraum der stark frequentierten Würzburger Straße, das Schloss Burgfarnbach sowie das charakteristische dörfliche Straßenbild geprägt.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.03.2007 wurde die Verwaltung beauftragt, im Sanierungsverdachtsgebiet „Burgfarnbach Ortskern“ durch ein qualifiziertes Planungsbüro vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen zu lassen.

Die durchgeführten orientierenden Untersuchungen haben ergeben, dass sowohl im öffentlichen Raum als auch bei privaten Anwesen Mängel vorliegen, die das Ortsbild und die Innenortsentwicklung als solche beeinträchtigen. Für das Untersuchungsgebiet ist damit ein besonderer Entwicklungsbedarf sowie die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Es ist daher erforderlich, städtebauliche Maßnahmen zu ergreifen, die der Stabilisierung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes dienen.

Festzustellen sind u. a. funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum der stark frequentierten Ortsdurchfahrt der Würzburger Straße, auch im Bereich des Nahversorgungszentrums. Hier stellt die fehlende Signalwirkung als Eingangsbereich zum Kernort einen erheblichen Mangel dar, der sich im Straßenraum der Würzburger Straße fortsetzt. Langfristig sind die Verkaufseinheiten an den markanten Ortsmittelpunkten durch größere Verkaufseinheiten in den Randbereichen bedroht. Dieser Entwicklung gilt es durch Gestaltung des Ortskerns entgegenzuwirken.

Der Straßenraum der Würzburger Straße weist ortsbildprägende Architektur und siedlungsgeschichtliche Bedeutung auf, die viel befahrene Hauptstraße stellt den eigentlichen „Ortsmittelpunkt“ dar. Hier besteht hohes Gestaltungspotential, insbesondere in den Randbereichen im Übergang zur Bebauung. Das hohe Verkehrsaufkommen mindert die Aufenthaltsqualität erheblich und führt zu sicherheitstechnischen Problemen bei Radfahrern und Fußgängern. Die in Teilbereichen ungeordnete Parksituation sowie die mangelhafte Gestaltungsqualität dieses – den Ortskern erheblich prägenden Straßenraums - können zu einer weiteren Negativentwicklung des Ortskerns führen.

Die Kirche St. Johannes stellt einen der Kerne der Siedlungsentwicklung Burgfarnbachs sowie ein Wahrzeichen des Ortes dar. Das Umfeld der Kirche sowie die räumlichen Beziehungen zur Würzburger Straße entsprechen in ihrer Gestaltung nicht der örtlichen Bedeutung.

Der funktional bedeutsame öffentliche Raum um den Bahnhof weist funktionale und gestalterische Mängel auf, insbesondere durch die ungeordnete Parksituation sowie die Mindernutzung der gestalterisch relativ hochwertigen Bahnhofsgebäude. Auch die öffentliche Grünanlage besitzt nur geringe Aufenthaltsqualität.

Das ortsbildprägende Gasthaus Krone (Würzburger Straße 476) einschließlich der dahinterliegenden Turnhalle weist hinsichtlich der Umfeldgestaltung funktionale und gestalterische Mängel auf, das Wirthausgebäude selbst lässt auf hohen Sanierungsbedarf schließen. Die Turnhalle selbst könnte durch eine erweiterte Belegungsstruktur erheblich mehr zum gesellschaftlichen bzw. sozialen Leben beitragen.

Weitere funktionale und gestalterische Mängel zeigen sich im öffentlichen Raum Regelsbacher Straße / Graf-Pückler-Limpurg-Straße. Darüber hinaus weist vor allem das Schloss Burgfarnbach hohen Sanierungsbedarf bei den Neben- und Wirtschaftsgebäuden auf, für die derzeit Nutzungskonzepte entwickelt werden. Gleiche gilt für das direkte Umfeld des Schlosses (Park/Vorplatz,...).

Entlang der Ost-West-Achse der Würzburger Straße sowie im sog. „Hinteren Dorf“ weisen ortsbildprägende Gebäude einen erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf, dem es zu begegnen gilt, um einer Negativentwicklung dieses Ortsteils entgegenzuwirken.

Im Bau- und Werkausschuss vom 28.11.2007 erfolgte eine Präsentation der Untersuchungen durch das Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Wittmann, Valier und Partner.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB empfohlen:

Die Anwendung der o. a. besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (Bodenordnung, ...) ist für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich, dementsprechend ist die Sanierung entsprechend dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt durch den Erlass einer Sanierungssatzung, mit der das Sanierungsgebiet räumlich abgegrenzt wird.

Bei der Abgrenzung des empfohlenen Sanierungsgebietes erfolgte aufgrund der Untersuchungsergebnisse eine Anpassung des Umgriffs, so wurde z. B. die Schule Hummelstraße in die Gebietskulisse aufgenommen, um im Vorgriff auf das „Investitionsprogramm zur energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur“ die Rahmenbedingungen zur Inanspruchnahme der bei Bund und Land bereitstehenden Fördermittel zu verbessern. Flächenreduzierungen erfolgten in Teilbereichen vor dem Hintergrund der vorgefundenen, nicht sanierungsrelevanten Bausubstanz.

Bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen kann wie in vielen anderen Sanierungs(teil)gebieten eine Anliegerbeteiligung nach Kommunalabgabengesetz (KAG) gefördert werden.

Die vorliegenden orientierenden Untersuchungen werden nach der Bewilligung entsprechender Fördermittel um eine gebäudeweise Bestandsaufnahme sowie eine detaillierte Rahmenplanung ergänzt.

Ein Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm wurde bei der Regierung von Mittelfranken bereits (vorbehaltlich der förmlichen Festlegung) gestellt.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

III. Abdruck: GWF

III. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

IV. BvA

Fürth, 25.01.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Kunz

Tel.:
3341