

Stadt Schauenstein

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Schauenstein“

BERICHT ÜBER DIE GRÜNDE vom 29.04.2024

Ausgangssituation

In der Vergangenheit wurden in der Stadt Schauenstein bereits verschiedene Aufwertungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durchgeführt. Diese wurden entweder aus der Stadtkasse oder mit Hilfe temporär verfügbarer Förderprogramme finanziert.

Zur Beseitigung grundlegender Funktionsschwächen in Teilbereichen der Innenstadt sind jedoch zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die insgesamt ein deutlich größeres Investitionsvolumen benötigen. Zur gezielten Fördermittelakquise für die Innenstadt möchte die Stadt Schauenstein daher ein Sanierungsgebiet ausweisen. Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets ist gem. § 141 BauGB das Vorliegen hinreichender Beurteilungsgrundlagen, die dessen Erfordernis begründen.

Die Stadt Schauenstein hat daher parallel zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) auch die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beauftragt. Ergänzend zum ISEK, bei dessen Erstellen bereits diverse erhebliche funktionale und gestalterische Defizite erfasst worden sind, wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) weitere Beurteilungskriterien erhoben, die im Ergebnis der Anlass für die konzeptionelle Empfehlung einer Sanierungsgebietsausweisung im Stadtkern sind.

Die detaillierten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) können dem Ergebnisbericht zur VU vom November 2023 entnommen werden. Nachfolgend sind die wesentlichsten Ergebnisse und Zielsetzungen in Bezug auf die Sanierungsgebietsausweisung noch einmal kurz und stichpunktartig zusammengefasst.

Vorbereitende Untersuchungen

Als Grundlage für die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes hat die Stadt Schauenstein die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen entsprechend § 141 BauGB beschlossen.

Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen umfasste das in der nachstehenden Karte dargestellte Gebiet.



Karte mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen

Quelle: RSP

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro RSP Architektur + Stadtplanung GmbH aus Bayreuth beauftragt.

Städtebauliche Misstände

Bei den vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Reihe städtebaulicher Misstände nach §136 BauGB festgestellt. Diese unterscheiden sich in Substanz- und Funktionsschwächen.

- **Mängel bei der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**
 - Gebäude mit mangelhafter Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet
 - strukturfremde und ortsuntypische Gebäude aufgrund der Formensprache und Bautypologie, insbesondere am Schloßweg und in der westlichen Bahnhofstraße
 - Nicht mehr modernen Wohnstandards entsprechende Wohnungen (Ofenheizungen, Defizite bei der Haustechnik, fehlende Barrierefreiheit, fehlende Energieeffizienz der Gebäudehüllen und der Haustechnik, Mängel bei der Sanitär- und Elektroinstallation)
 - Gebäude, die das Ortsbild aufgrund Ihrer gestaltungsbedürftigen Bausubstanz beeinträchtigen, im gesamten Untersuchungsgebiet

- **Mängel bei der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen**
 - leerstehende und teilweise leerstehende Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet
 - unter Wert genutzte Gebäude (z. B. Schloss) und Freiflächen (insbesondere im Bereich des „ehemaligen Scheunenviertels“ und beidseits der Bahnhofstraße)
 - Fehlende Raumkanten, v. a. im Bereich der östlichen Bahnhofstraße

- **Störende Einwirkungen, die von Verkehrsanlagen ausgehen**
 - Hohe Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt Schauenstein mit entsprechend negativen Auswirkungen hinsichtlich Straßenverkehrsemissionen (Lärm, Verunreinigungen)
 - Unerwünschte Städtebauliche Trennwirkung durch die Ortsdurchfahrt Schauenstein
 - Einschränkungen des Sichtfelds durch gestaltungsbedürftige Kreuzungsbereiche im Zuge der Ortsdurchfahrt

- **Misstände bei der vorhandenen Erschließung**
 - Sanierungs- und gestaltungsbedürftige Straßenzüge, insbesondere im Quartier „Am Anger“ (z. B. „Hofer Straße“, „Bergstraße“, „Schulstraße“)
 - Fehlende zusammenhängende und großflächige Gestaltung von wichtigen öffentlichen Platzbereichen, insbesondere im Bereich des alten „Scheunenviertels“
 - Fehlende oder problematische fußläufige Verbindungen, v. a. im Umfeld des Stadtparks
 - Gefahrstellen im Straßenraum, insbesondere im Bereich der Kreuzung Helmbrechtser Straße / Bahnhofstraße
 - Ungenügende öffentliche Stellplätze in der Altstadt
 - undefinierte Ortseingänge

Städtebauliche Ziele

Neben den o.a. Problemen und städtebaulichen Missständen sind im Untersuchungsgebiet aber auch Potenziale und Stärken festzuhalten.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur weiteren Entwicklung der Stärken werden unter anderem folgende Hauptziele formuliert:

Ziele Baukörper:

- Erhalt des identitätsstiftenden ortsbildprägenden Erscheinungsbildes
- Sanierung ortstypischer Gebäude
- Neugestaltung stadtbilduntypischer Fassaden
- Beseitigung von Nutzungskonflikten
- Verschönerung Stadtbild und Erhöhung der Wohnqualität
- Erhalt wichtiger Raumkanten
- Nachnutzung von leerstehenden und untergenutzten Anwesen
- Nachnutzung von Baulücken, Brachen und Konversionsflächen
- Initiierung Kommunalen Förderprogramme

Ziele Grün-, Freiflächen und Klimaschutz:

- Stärkung des Stadtparks
- Gestaltung und Ergänzung vorhandener Freiflächen
- Gestaltung der Stadteingänge im Norden und Süden
- Gestalterische Aufwertung und Begrünung von Straßen- und Platzräumen
- Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität
- Erhalt und behutsame Erweiterung der Vegetation
- Flächenentsiegelung
- Erweiterung des Tourismusangebots
- Verbesserung des Stadtklimas durch Begrünungsmaßnahmen

Ziele Verkehr:

- Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Altstadt
- Ergänzung innerstädtischer Fuß- und Radwege
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung und Parkierung im Umfeld öffentlicher Nutzungen
- Verbesserung und Aufwertung neuralgischer Knotenpunkte in der Innenstadt
- Verkehrsberuhigung bei den Stadteingängen
- Funktionale Verbesserung der Straßenräume

- Ertüchtigung der Fahrbahnoberflächen
- Verbesserung der Barrierefreiheit

Wahl des Verfahrens

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren nach §142 (4) BauGB erfolgen, da die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen sind, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der Durchführung der Sanierung nicht zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kommt.

Bodenordnende Maßnahmen/ Genehmigungspflichten

Es wird davon ausgegangen, dass für die zukünftige Sanierung durchgreifende bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden, da:

- die zum Erreichen der städtebaulichen Ziele
 - Sanierung ortstypischer Gebäude (u.a. ehem. Rathaus, Nailaer Str. 6)
 - Nachnutzung von Baulücken, Brachen und Konversionsflächen (u.a. ehem. Bauhof)
 - Stärkung des Stadtparks
 - Gestaltung der Stadteingänge im Norden und Süden
 - Gestalterische Aufwertung und Begrünung von Straßen- und Platzräumen
 - Punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung und Parkierung im Umfeld öffentlicher Nutzungen
 - Verbesserung und Aufwertung neuralgischer Knotenpunkte in der Innenstadt
 - Verkehrsberuhigung bei Stadteingängen
 - Funktionale Verbesserung der Straßenräume
 - Ertüchtigung der Fahrbahnoberflächen

erforderlichen Flächen sich bereits im Eigentum der Stadt befinden

- Maßnahmen, die im privaten/ nicht öffentlichen Bereich liegen, ausschließlich auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollen

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Stadt zur Sicherstellung und Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen im Bedarfsfall ihr gemeindliches Vorkaufsrecht geltend machen kann. Dementsprechend sollen die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Fläche des Sanierungsgebiets ist so abgegrenzt, dass Bereiche, in denen die o.a. städtebaulichen Missstände festgestellt wurden, beinhaltet sind und gleichzeitig auch die Flächen, die für die Weiterentwicklung des Gebietes erforderlich sind, Bestandteil des Sanierungsgebietes sind. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 1.000 des Büros RSP Architektur + Stadtplanung GmbH vom 29.04.2024 abgegrenzten Fläche.

Durchführungszeitraum

Gem. § 142 (3) BauGB sollen die Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Bayreuth, 29.04.2024