

Satzung

des Marktes Zell im Fichtelgebirge für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Ortszentrum“

vom 11. März 2008

Auf Grundlage des § 142 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006, erlässt der Markt Zell im Fichtelgebirge folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 5,63 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält hiermit die Bezeichnung **„Ortszentrum“**. Das Sanierungsgebiet umfasst den historischen Ortskern von Zell mit der Bebauung und den Grundstücken entlang des Straßenzugs Münchberger Straße – Marktplatz – Waldsteinweg zwischen der Sächsischen Saale und der Einmündung Saalequellweg sowie den südlichen Teil der Bahnhofstraße bis zur Fritz-Müller-Straße. Ebenfalls in das Sanierungsgebiet einbezogen ist der südwestliche Straßenabschnitt der Reinersreuther Straße.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst oder neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, so sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis einschließlich 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird ausgeschlossen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zell im Fichtelgebirge, den 11. März 2008
Markt Zell im Fichtelgebirge
gez. Dietel
1. Bürgermeister

Begründung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ in Zell im Fichtelgebirge

Anlass und Ziel für die Anwendung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Anlass für die Festlegung des Sanierungsgebietes sind die funktionalen und städtebaulichen Missstände im Ortszentrum von Zell im Fichtelgebirge. Diese sind vornehmlich verursacht durch den zunehmenden Funktionsverlust, der den zentralen Versorgungsbereich um den Marktplatz und in der südlichen Bahnhofstraße erfasst hat. Dieser Bereich ist sehr stark durch die spätclassizistische Neubebauung nach den großen Stadtbränden von 1826 und 1831 geprägt, die aber die aktuellen Anforderungen für die Einzelhandelsnutzungen sowie Büro- und Wohnfunktionen nur noch teilweise erfüllen kann. Der Gebäudebestand ist zunehmend von Leerstand betroffen. Gleichzeitig stellt dieser Baubestand aber ein wesentliches Moment für die Förderung und Entwicklung des Tourismus dar. Diese Entwicklungszielsetzung wird vom Markt Zell im Fichtelgebirge um so bedeutsamer eingestuft, als die traditionelle Industriestruktur im Fichtelgebirge seit längerem deutlichen Schrumpfungen unterliegt und die Förderung alternativer Wirtschafts- und Beschäftigungsstrukturen ein wesentliches Entwicklungsziel der Marktgemeinde ist. Hierfür bieten sich dem Markt Zell im Fichtelgebirge naturräumlich mit dem Waldstein und der Saalequelle sowie dem Bauernhofmuseum im Ortsteil Kleinlosnitz günstige Anknüpfungspunkte, in die auch der Hauptort mit dem Marktplatzensemble stärker eingebunden werden soll. Die Stärkung der nahräumlichen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Ortskerns ist auch im Hinblick auf die Änderung der örtlichen Bevölkerungsstruktur, die sich durch die Errichtung des Seniorenhauses am Waldstein ergibt, von großer Bedeutung. Die Sanierung zielt entsprechend auf die städtebauliche Umgestaltung und funktionale Aufwertung des Ortszentrums, um die bestehenden Versorgungsstrukturen zu stärken und zu ergänzen. Gleichzeitig sollen das touristische Potential ausgeweitet und die Qualität verbessert werden.

Darüber hinaus liegt im Sanierungsgebiet am östlichen Ende des Marktplatzes die zentrale Straßenkreuzung des Ortes, die stark beengte und unübersichtliche Straßenräume aufweist und insbesondere für den Fußgängerverkehr ein erhebliches Gefährdungspotential darstellt. Insofern besteht auch hier ein Anpassungsbedarf, um die örtlichen Wegebeziehungen zu stärken und attraktiver zu gestalten. Hierdurch werden ebenfalls eine Förderung der lokalen Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur erreicht und die Funktion des Ortszentrums gestärkt.

Es ist daher im allgemeinen Interesse des Marktes Zell im Fichtelgebirge und seiner Bürgerinnen und Bürger, dass die festgestellten funktionalen und städtebaulichen Missstände und Defizite behoben werden, um einer Abwertung des Ortszentrums als Versorgungsschwerpunkt, Dienstleistungs- und Wohnstandort entgegenzuwirken. Gleichzeitig sind die bestehenden Qualitäten und Entwicklungspotentiale des Ortszentrums, die sich durch hohe städtebauliche und architektonische Qualität ergeben, für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge zu sichern und auszubauen.

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

Angesichts der genannten Entwicklungen und Probleme hat der Markt Zell im Fichtelgebirge auf seiner Ratssitzung am 31.01.2003 die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes beschlossen. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden vom Architekturbüro Wilferth, Bayreuth, durchgeführt und im Jahr 2003 ein vorläufiger Abschlussbericht vorgelegt. Im Rahmen einer ergänzend geplanten Festlegung als Stadtumbaugebiet wurden die Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Rahmenplan im Jahr 2007 durch das Büro Dr. Holl ergänzt und abgeschlossen. Nach

Rücksprache mit der Regierung von Oberfranken wurde aber letztlich festgelegt, sich auf das Instrument des städtebaulichen Sanierungsgebietes zu konzentrieren.

Die Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplan wurden vom Rat des Marktes Zell im Fichtelgebirge am 30.03.2007 zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und der Öffentlichkeit gemäß § 139 Abs.2 BauGB. Die abschließende Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.06.2007. Nachdem sich aus der Würdigung keine den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entgegenstehenden Aspekte ergeben haben, wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat gebilligt und das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ mit Erlass der Satzung förmlich festgelegt.

Die im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen liegen vornehmlich im öffentlichen Raum und dienen der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie der allgemeinen Ortsentwicklung. Die Maßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, inwieweit die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können. Hinsichtlich der privaten Bausubstanz erfolgt die Modernisierung ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wird somit ausgeschlossen, da diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird. Die Sanierung erfolgt entsprechend im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs.4 BauGB.

Durch die Anwendung des § 144 BauGB erhält sich die Gemeinde einen Genehmigungsvorbehalt für die im Paragraphen genannten Vorhaben und Rechtsgeschäfte. Damit wird für alle Beteiligten gewährleistet, dass bei der Entwicklung des Sanierungsgebietes die Ziele der Sanierung berücksichtigt und die öffentlichen und privaten Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden.

