



Satzung
über die förmliche Festlegung des
„Sanierungsgebietes Ortskern Ammerndorf“
im vereinfachten Verfahren vom 17.02.2014

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Ammerndorf folgende, vom Gemeinderat am 17.02.2014 beschlossene Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 13,2 ha große Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern Ammerndorf“.

Das Sanierungsgebiet umfasst den dicht bebauten alten Ortskern im Bereich nördlich der Rothenburger, Cadolzbürger und Vogtsreichenbacher Straße mit den kleineren Gassen und Straßen südlich der Rothenburger Straße mit Mühl-gasse, Steingruber Straße, Am Steinhof sowie der Roßtaler Straße.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 1 000 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigelegt. Es handelt sich dabei um folgende Flurnummern:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 13/5, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26/1, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39 (Teilfläche), 40 (Teilfläche), 40/3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 (Teilfläche), 48, 49, 49/1, 51, 52, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 68/1, 69, 70, 71 (Teilfläche), 72, 73, 74, 74/2, 75, 75/1, 75/2, 76, 77, 78, 78/1, 79, 80, 81, 82, 83, 87 (Teilfläche), 88, 89, 89/1, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 148, 150, 157, 158, 159 (Teilfläche), 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181/1, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 189/3, 190, 191, 192, 193, 194, 224 (Teilfläche), 227, 228, 229, 230, 231, 234, 235, 237, 238, 240, 240/1, 241, 242, 243, 244, 244/1, 246, 247, 248, 249, 250, 262, 267 (Teilfläche), 270 (Teilfläche), 381, 456 (Teilfläche).

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 (Gesamtmaßnahme) wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Bestimmungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 07.03.2014 rechtsverbindlich. Der Markt Ammerndorf strebt die Durchführung der Sanierung in einem Zeitraum von bis zu 15 Jahren an.

Ammerndorf, den 09.07.2014

Alexander Fritz

Erster Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus, Bauamt, Cadolzheimer Str. 3, eingesehen werden.

Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts i.S.d. § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Begründung (Anhang)

A) Begründung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens:

Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts („klassisches Verfahren“, §§ 152 ff BauGB) ist nicht erforderlich. Es sind keine außergewöhnlichen Wertsteigerungen zu erwarten. Die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen kann auch auf anderer Rechtsgrundlage erfolgen.

Die Sanierung wird durch die Nichtanwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts nicht erschwert. Die für die Sanierung notwendigen Rechtsgrundlagen sind in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt, der in vollem Umfang angewendet werden soll.

B) Begründung für die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB:

Da im Sanierungsgebiet teils großflächige Grundstücke neu geordnet sowie neue Wegeverbindungen geschaffen werden sollen, ist es zweckmäßig, gemäß § 144 Abs. 1 Punkt 1 und Punkt 2 BauGB die Durchführung von Vorhaben und sonstiger Maßnahmen sowie den Abschluss von Vereinbarungen (...) von der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen. Andernfalls könnten wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden.

Aus den vorgenannten Gründen bedürfen auch die unter § 144 Abs. 2 Punkt 1 bis einschließlich 5 aufgeführten Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Auch Nutzungsänderungen bei großen, teils ungünstig zugeschnittenen Grundstücken ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe und die für die Sanierung erforderliche Erschließung erfordern die Anwendung dieser Vorschriften. Belastungen, ungünstige Teilungen etc. könnten andernfalls die Durchführung der Sanierung erschweren. Diese Rechtsvorgänge können auch nicht anderweitig (z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, Veränderungssperre o.ä.) ausgeschlossen werden.

Vor allem die Schaffung neuer Wegeverbindungen („Ort der kurzen Wege“) können ohne Eingriffe in private Grundstücke nicht erfolgen.

C) Städtebauliche Gründe für die Sanierung:

Das „Sanierungsgebiet Ortskern Ammerndorf“ hat neben gestalterischen Defiziten, z.B. im Bereich der früheren Staatsstraße Rothenburger Straße und im Bereich des Marktplatzes auch in hohem Maß funktionale Defizite.

Die Belastung der Anwohner durch Lärm, Erschütterungen und Staub entlang der Hauptverkehrsachsen Cadolzheimer Straße und östliche Rothenburger Straße ist sehr hoch.

Dies liegt am Durchgangsverkehr auf der ST 2409. Der dort zur Verfügung stehende Verkehrsraum ist in Teilen der Rothenburger Straße und in der Cadolzheimer Straße stark eingeschränkt. An einigen Stellen ist der Gehweg sehr schmal, Querungen sind unübersichtlich, so dass Fußgänger gefährdet sind.

Der Bau der Ortsumgehung der ST 2245 hat einen überbreiten Verkehrsraum in der westlichen Rothenburger Straße und am Marktplatz zurückgelassen, dem jegliche Aufenthaltsqualität fehlt. Es ist ein eklatanter Mangel an öffentlichem Grün feststellbar. Stellplätze im öffentlichen Raum sind neu zu ordnen oder herzustellen.

Noch immer durchquert ein erheblicher Anteil an Durchgangsverkehr den westlichen Teil des Sanierungsgebietes, da diese Straßenverbindung nach Ansbach bzw. Cadolzburg deutlich kürzer und angenehmer zu fahren ist, als die derzeitige Staatsstraßenführung.

Eine Verkehrsverminderung ist daher nur durch eine Erhöhung des Raumwiderstands im Bereich der westlichen Rothenburger Straße (Verschmälerung, Einbauten etc.) zu erreichen. Eine innerörtliche Verlagerung der ST 2409 im Bereich des Dullikener Platzes wurde zwar diskutiert, letztendlich aber nicht weiterverfolgt, um eine spätere „große“ Lösung, die großräumige Westumfahrung von Ammerndorf nicht zu gefährden.

Auf allen Gemeindestraßen im Ortskern muss versucht werden den Verkehr deutlich zu verlangsamen, mit einer entsprechenden Oberflächengestaltung für den Aufenthalt von Menschen attraktiver zu gestalten und die ausschließlich für Verkehr beanspruchten Flächen den Menschen zur Nutzung zurückzugeben. Dazu soll großflächig das Gestaltungs- und Funktionsprinzip „Shared Space“ realisiert werden.

Es fehlen geschäftsnahe, innerörtliche Stellplätze. Es sind daher neue Parkplätze im Ortskern vorzusehen.

Bei Nutzungsänderungen und baulicher Verdichtung im Sanierungsgebiet ist die Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen entscheidend für eine erfolgreiche Sanierung.

Eine möglichst hohe Vernetzung von Fußwegen im Ortskern wird angestrebt, um abseits der Verkehrsachsen ein Netz der „kurzen Wege“ zu schaffen.

Eine bessere Anbindung des Ortskerns an die bestehenden Rad- und Wanderwege ist geplant.

Der Ortskern von Ammerndorf wird durch die sehr geschlossen wirkende, enge Bebauung entlang der Rothenburger Straße und den kleineren Nebenstraßen geprägt. Am Marktplatz und in der Rothenburger sowie Cadolzheimer Straße sind

auch einige Dienstleistungsbetriebe, Läden, eine Brauerei und eine Gaststätte angesiedelt. Diese zentralen Versorgungsfunktionen sollen erhalten und gesichert werden. Dazu sollen soziale Einrichtungen neu entstehen (z.B. Demenzwohngruppe), ein „Gründerzentrum“ geschaffen und der Naherholungstourismus unterstützt werden.

Am Marktplatz und im Bereich des Kirchemfeldes sind noch etliche historisch bedeutsame, meist denkmalgeschützte Gebäude und Bauwerke vorhanden. Dieser Bereich ist vorrangig in seinem Charakter zu erhalten, den historischen Belangen gemäß neu zu gestalten und funktional zu verbessern (barrierefrei, kurze Wege etc.).

An einigen Stellen sollen Baublöcke entkernt und vorrangig für Wohnzwecke baulich neu geordnet und mittels Durchgrünung aufgewertet werden.

Im gesamten Ortsbereich soll das Wohnumfeld gestalterisch und funktional verbessert werden (Anlage von geschäftsnahen Parkplätzen, Begrünung des Straßenraums, Schaffung von Aufenthaltsbereichen).

Zur Sicherung der lokalen Versorgung ist es anzustreben die wenigen kleinen Läden zu erhalten. Für die Erweiterung des Angebots ist auch die Einrichtung eines Wochenmarktes auf dem Marktplatz zur Stärkung der Direktvermarktung (auch Anbieter aus dem Umland) vorgesehen.

Die Umgebung um den Ortskern herum ist insbesondere im Norden von hohem Freizeitwert geprägt. Innerhalb des Sanierungsgebietes sind aber nutzbare Grün- und Freiflächen sowie Spielbereiche nicht vorhanden. Daher ist die Schaffung eines durchgehenden Rundweges für Fußgänger, von kleineren innerörtlichen Aktiv- und Ruhepunkten und deren Verknüpfung mit der Landschaft eine der wesentlichen Maßnahmen des Sanierungskonzepts.

Im Gebiet verteilt findet man eine Reihe leer stehende Anwesen sowie gering genutzter Gebäude auf vielen ehemaligen Höfen. Aufgrund des längst abgeschlossenen Strukturwandels in der Landwirtschaft werden gerade die Hofflächen und Nebengebäude früherer landwirtschaftlicher Betriebe kaum wirklich genutzt. Es ist viel Bausubstanz vorhanden, die nicht mehr genutzt werden kann. Meist ist auch eine Sanierung oder ein Umbau nicht mehr möglich. Hier bietet sich ein erhebliches Neustrukturierungspotential für mehr Wohnraum, stellenweise Ansiedlung von Kleingewerbe und für mehr Stellplätze.

Die Errichtung eines Nah-wärme- oder Nahenergienetzes im Ortskern von Ammerndorf wurde geprüft, aber wieder verworfen. Es fehlen die großen Abnehmer.

Daher ist die energetische Sanierung der einzelnen Gebäude enorm wichtig.

Zusammenfassung:

Der gesamte Ortskern bedarf einer umfassenden funktionalen, strukturellen und gestalterischen Verbesserung.

Der Schwerpunkte liegen in der Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus dem Ortskern und einer umfassenden Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf allen öffentlichen Flächen. In allen Bereichen ist die Schaffung von attraktiven Wohnbereichen ein wesentliches Ziel. Der Ortskern muss mehr Funktionen als bisher aufweisen (Gründerzentrum, soziale Einrichtungen etc.).

Hauptgebäude und Nebengebäude sind im Kernbereich bewusst unter den Aspekten des historischen Zusammenhangs (ortstypische Sandsteinfassaden) zu gestalten.

Ein einheitliches Ortsbild bedarf der konsequenten Regelung grundlegender Kriterien, insbesondere bei Neu- und Ersatzbauten. Der räumliche Zusammenhang muss erhalten und punktuell verbessert werden.

Der Erlass eines kommunalen Förderprogramms („Fassadenprogramm“) und einer Ortsgestaltungssatzung werden empfohlen.

Öffentliche und private Freiflächen sind neu zu gestalten und zu entsiegeln. Wege sind neu zu schaffen oder zu verknüpfen.

Der Naherholungstourismus und die Direktvermarktung stellen eine gewisse Entwicklungschance für den Ortskern dar. Gaststätten sowie Erzeuger oder Verarbeiter (z.B. Mühle) profitieren von der stadtnahen Lage (Nürnberg, Fürth) von Ammerndorf. Dies bedeutet aber in gewissem Maße auch „Inszenierung“ des Ortes durch gezielte gestalterische Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen.

Stand 17.02.2014