

Begründung zur Sanierungssatzung „Historische Ortsmitte Schwarzach“

1. Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Rheinmünster vom 10.06.2013 wurden für das Gebiet „Historische Ortsmitte Schwarzach“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- b) Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen, und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- c) Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.01.2014 werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt.

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Den Sanierungszielen sowie dem Maßnahmen- und Neuordnungskonzept wird zugestimmt.

2. Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Die städtebaulichen Mängel, Missstände und Potenziale im Untersuchungsgebiet wurden durch Begehungen, Informationen der Verwaltung sowie Befragungen erhoben und analysiert. Die räumlich zuordenbaren Ergebnisse sind im Plan 5 „Städtebauliche Missstände“ (Plananhang VU-Broschüre) dargestellt.

Die festgestellten Mängel lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

- Begründung zur Sanierungssatzung -

a) Strukturelle Mängel

- Leerstehende und/oder mindergenutzte Bausubstanz (Ladenlokale, Wohnhäuser und Nebengebäude)
- Mindergenutzte Flächen und unangepasste Nutzungen (nicht ausgenutzte Potenziale für Innenentwicklung mit Grundstücksneuordnung), Schwerpunkt: Straße Am Bach
 - o Gelände Hauptstraße 13
 - o Gelände Hauptstraße 5 / Futtermittelbetrieb

b) Funktionale Mängel

- Viele eingeeengte Lagen durch die historische Bebauung und Anbauten
- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten für Handel, Dienstleister und im Außenbereich für die Gastronomie
- Hohes Verkehrsaufkommen und Emissionen entlang der Hauptstraße / Hurststraße, hierdurch entsteht eine Trennwirkung
- Beengete, nicht zeitgemäße und nicht verkehrssichere Fußwege sowie fehlende Querungen und Gefahrenstellen entlang der Hauptstraße / Hurststraße
- Unausgeprägte Fußwegeverbindungen und fehlende Verbindungen Am Bach und zur Bahnhofsstraße im südlichen Plangebiet
- Fehlende Radwege entlang stark befahrener Hauptstraße / Hurststraße
- Restriktion im Bereich der Klosterhof, Münsterstraße durch den innerörtlichen Feuerwehrstandort
- Emission durch Futtermittelbetrieb (Lärm, Schmutz)

c) Räumliche Mängel / Ortsbild

- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich der Hauptstraße / Hurststraße und Am Bach
- Gestaltungsmängel an den historischen Bachläufen und im Uferbereich
- Fehlende oder zu verbessernde Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes (Straßen und Platzräume) im Bereich Münsterstraße, Klosterhof, und im Bereich der Klosteranlagen
- Zahlreiche leerstehende, teilweise leerstehende oder vom Leerstand bedrohte Gebäude
- Mängel im Fassadenbereich vor allem an der Hauptstraße, die das historische Ortsbild negativ prägen und auf die angrenzenden Bereiche ausstrahlen
- Unangepasste Baukörper zwischen der historischen Kulisse z.B. Pfarrheim, Silo und Gebäude des Futtermittelbetriebs sowie Störung der Blickbeziehungen durch das Hochsilo mit Masten

- Begründung zur Sanierungssatzung -

- Gestaltungsdefizite in privaten Hofbereichen. Die zumeist stark versiegelten Flächen befinden sich in einem schlechten Zustand und bieten nur wenig Aufenthaltsqualität.
- Fehlende Durchgrünung entlang der Hauptstraße / Hurststraße
- Unzugängliche innerörtliche Grünbereich, die nicht erlebbar sind und fehlende Naherholungsmöglichkeit am Wasser

d) Bauliche Mängel

- Insgesamt sind 67 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet. Erhebliche bis substanzielle bauliche Mängel sind bei circa 33 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet und ebenso vielen Nebengebäuden vorhanden. Geringe Mängel sind festgestellt bei ca. 25 Hauptgebäuden und ebenso vielen Nebengebäude. Circa die Hälfte der Gebäude mit Sanierungsbedarf sind denkmalgeschützt, Prüffälle oder als erhaltenswert eingestuft.
- Eine energetische Sanierung der Gebäude erscheint bei einer Vielzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet geboten
- Des Weiteren bestehen bauliche Mängel im Erschließungsbereich der Hauptstraße sowie im Bereich des Markt- und Kirchplatzes

3. Allgemeine Sanierungsziele

- Neugestaltung und Attraktivierung der historischen Ortsmitte und Ortsdurchfahrt
- Aufwertung der Erschließungs- und Platzbereiche, Sicherung der historischen Bereiche
- Sicherung des Wohnungsbestandes / Verbesserung der Wohnqualität
- Ergänzung der Wohnangebote / Schaffung zukunftsfähiger Strukturen
- Energetische und ökologische Erneuerung
- Aufwertung und Sicherung der Freiräume

4. Neuordnungskonzept / Städtebauliche Ziele für Sanierungsgebiet

a) Stärkung der historischen Ortsmitte / Aufwertung und Aktivierung des Potentials der historischen Klosteranlagen

- Stärkung des Bereichs der Ortsmitte und Stärkung der Identität durch gestalterische und funktionale Maßnahmen, z.B. Münsterstraße, Ortsdurchfahrt
 - o Gestaltung der Auftaktsituationen zur historischen Ortsmitte entlang der Ortsdurchfahrtsstraße
 - o Neugestaltung des Parkplatzes am Münster
 - o Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung durch Gestaltung, Aufwertung und Erweiterung der innerörtlichen Fußwegebeziehungen

- Begründung zur Sanierungssatzung -

- Betriebsverlagerung: Aufwertung des historischen Ortsbildes, zielgruppengerechtes Wohnen in der Ortsmitte: Flächenpotenzial für Neubauten und altersgerechtes Wohnen
- Nutzung des Lagepotenzials an der historischen Klosteranlage, dem Münster und in Nähe des Baden Airparks sowie des dörflichen Charakters mit Naherholungswert
- Erhalt des historischen Ortsbildes und individuellen Dorfcharakters
- Nutzung der innerörtlichen Flächenpotenziale für ortsbildgerechte und maßvolle Innenentwicklung durch Betriebsverlagerung und Nutzung von kleinen Flächenpotenzialen
- Stärkung zentraler, historischer Bereiche der Ortsmitte, insbesondere durch Erhalt und Sanierung der historischen, ortsbildprägenden Baustruktur
- Entflechtung von beengten und ungeordneten Lagen durch Abriss, Teilabriss, An- und Umbauten
- Schaffung von ergänzenden Ladenflächen durch Zentralisierung der Feuerwehr
- Förderung und Stärkung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen z.B. durch Ausrichtung auf Tourismus, Radtourismus und Belebung der Ortsmitte
- Vervollständigung der Straßenraum- und Platzgestaltung der historischen Straßenzüge der Durchfahrtsstraße, der Lindebrunnenstraße sowie in den zukünftigen Fußgängerbereichen der Münsterstraße, Klosterhof und der Klosteranlagen

b) Verbesserung des Wohnangebots, der Wohnqualität und des Wohnumfeldes, Sicherung des Wohnstandortes – Energetische Erneuerung

- Langfristige Sicherung des Wohnstandortes und Verbesserung des Wohnungsangebotes durch private Modernisierung sowie Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität
- Aktives Entgegenwirken gegen weitere Leerstände und Revitalisierung von vorhandenen Leerständen, insbesondere von historischen und ortsbildprägenden Gebäuden
- Abbruch und Umnutzung von untergenutzten und leerstehenden Nebengebäuden zur Freimachung für Umnutzung, Freiraum oder ortsbildgerechten Neubau
- Entkernung und Entsiegelung von ungeordneten, beengten Lagen soweit notwendig Neuordnung von Grundstücksbereichen
- Aufwertung des Wohnumfeldes in der Ortsmitte (differenziertes Freiraumangebot: öffentlich, halb-öffentlich, privat)
- Verbesserung der Gestaltung von Fassaden und privaten Hofbereichen (Entsiegelung) sowie des Wohnumfeldes
- Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten
- Verbesserung der barrierefreien Fußwegevernetzung in der Ortsmitte

- Begründung zur Sanierungssatzung -

c) Sicherung innerörtliches Grün – „Naherholungsbereiche“

- Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen und Freibereichen, Baumpflanzungen, Erlebbarkeit der Bäche und Aufwertung der Uferbereiche
- Entsiegelungsmaßnahmen und gestalterische Maßnahmen in privaten Hofbereichen
- Erhalt, Erweiterung und Verbesserung der innerörtlichen Grün- und Freiraumstruktur
- Sicherung der örtlichen Flora, Fauna und des Habitat
- Erhöhung der Naherholungsqualität
- Sichere, attraktive Fußwegeverbindungen
- Herstellung von Sichtbeziehungen