

## 6. Sanierungsziele und Maßnahmen

---

### 6.1 SWOT-Analyse

Ziel der SWOT-Analyse ist es, die wesentlichen Belange einer strategischen Planung darzustellen und gleichzeitig ein Stärken-Schwächen-Profil zu erarbeiten, auf dessen Grundlage zukünftige Handlungsschwerpunkte identifiziert werden können. Der Anspruch einer Abbildung aller denkbaren thematischen Ausprägungen des jeweiligen Handlungsfeldes besteht nicht. Der Begriff SWOT hat seinen Ursprung im amerikanischen Sprachgebrauch und meint „Strengths“, „Weaknesses“, „Opportunities“ und „Threats“. Als Instrument der strategischen Planung dient es zur Positionsbestimmung und Strategieentwicklung.

Im Rahmen der Untersuchung wurden folglich die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Oberkotzaus vor dem Hintergrund eines möglichen Entwicklungsprozesses erarbeitet. **Stärken und Schwächen** stellen bereits vorhandene Aspekte dar, sodass in diesem Kontext von „inneren Faktoren“ die Rede ist. Dagegen sind **Chancen und Risiken** „äußere Faktoren“, respektive Einflüsse, die zusätzlich einwirken können. Zunächst wurden diese Informationen ungefiltert als Analyse zusammengetragen, um einen Überblick über die Gesamtsituation zu ermöglichen.

Im nachfolgenden Schritt wurden die vier genannten Einwirkungen miteinander kombiniert, woraus sich wiederum vier Tätigkeitsfelder ableiten lassen: **Das Ausbauen, das Aufholen, das Absichern und das Meiden**. Schon durch die Bedeutung dieser Worte ist eine hinreichende Handlungslogik erkennbar. Durch die Kombination von Stärken und Chancen ergibt sich das Tätigkeitsfeld „Ausbau“. Es stellt das positive Entwicklungspotenzial dar, welches in Zukunft genutzt werden sollte, um die Gemeindeentwicklung voranzutreiben. Stärken und Risiken werden miteinander kombiniert, um das Absicherungspotenzial aufzuzeigen. Es ist in diesem Zusammenhang notwendig, um die äußeren negativen Einflüsse mit den positiven Eigenschaften auszugleichen. Schwächen des Ortes können mit den Chancen von außen kombiniert und ausgeglichen werden. Dies ermöglicht ein Aufholen, insbesondere im Wettbewerb mit anderen Gemeinden. Durch die Kombination der Schwächen und Risiken ergibt sich das Tätigkeitsfeld des Meidens. Wie durch die Namensgebung bereits abgeleitet werden kann, sollten interne Schwächen nicht durch externe Risiken zusätzlich verstärkt werden.

Markt Oberkotzau		
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	<p><b>„Ausbauen“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktivierung und Belebung der Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. nach Herstellung der Ortsumfahrung</li> <li>• Weiterentwicklung der kompakten Siedlungsstruktur durch Nachverdichtung</li> <li>• Weiterentwicklung des Fuß-, Wander- und Radwegenetzes</li> <li>• Weiterentwicklung des für die Gemeindeökonomie relevanten Tourismusbereichs (z.B. Erstellung Tourismuskonzept)</li> <li>• Weiterentwicklung des Bürgerhauses am neuen Standort</li> </ul>	<p><b>„Absichern“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Nutzung der historischen Baustrukturen</li> <li>• Wohnraum- und Betreuungsangebote für alle Altersgruppen (Demografischer Wandel)</li> <li>• Verlust von qualitätsvollen Versorgungsstrukturen in der Ortsmitte nach Etablierung der Ortsumfahrung</li> <li>• Absicherung der Ladeinfrastruktur für Bewohner von Wohnungen und Tagesgäste (Elektromobilität)</li> <li>• Erhalt und Förderung des bestehenden breiten Freizeit- und Kulturangebots und „Schutz“ vor Bedeutungsverlust durch Konkurrenz in Umlandgemeinden/-städten</li> </ul>
Schwächen („Weaknesses“)	<p><b>„Aufholen“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufbrechung der Behinderung der städtebaulichen Weiterentwicklung der VU-Bereiche durch widersprüchliche Interessen und Absichten unterschiedlicher Akteure (z. B. fehlende Handlungsbereitschaft privater Eigentümer bzgl. der Wiedernutzung von Leerständen)</li> <li>• Etablierung nachhaltiger Mobilitätskonzepte durch Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (z.B. Ausbau von Radwegen, Fahrgemeinschaften, CarSharing, Mobilitätsstationen)</li> <li>• Forcierung der Positionierung von Alleinstellungsmerkmalen (z.B. Fernwehpark) durch begleitende kulturelle Höhepunkte</li> </ul>	<p><b>„Vermeiden“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manifestierung einer mangelhaften Urbanität</li> <li>• Schließungen weiterer Läden/Gaststätten wegen fehlenden Nachfolgern</li> <li>• Fehlende Vermietungs- und/oder Verkaufsbereitschaft der Immobilienbesitzer:innen und dadurch Gefahr der Leerstandsverstetigung</li> </ul>

Abb. 66 SWOT-Analyse

## 6.2 Allgemeine Ziele der Sanierung

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen in Oberkotzau wurden zunächst sämtliche Missstände in den Untersuchungsgebieten aufgenommen und benannt.

Ein verbindliches Sanierungskonzept (Erneuerungskonzept) mit der Bestimmung der zur Erfüllung der Ziele konkreten Maßnahmen ist dann zweckmäßig, wenn der Bedarf konkret vorhanden ist. Dabei sind die Interessen der Beteiligten, wie der Eigentümer:innen zu berücksichtigen. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Markt Oberkotzau. Ausgehend von der Größe und Lage der Untersuchungsgebiete innerhalb der räumlich/funktionalen Ordnung des Gesamtortes und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen, sind wesentliche Elemente einer nachhaltigen, teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen. Dabei ist von folgenden Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung beider Gebiete auszugehen:

- *Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,*
- *Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen,*
- *Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,*
- *Energetische und ökologische Aufwertung,*
- *Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,*
- *Erhalt und Fortentwicklung der Innenstadt zur Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit,*
- *Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- *Beteiligung der betroffenen Eigentümer:innen und Bewohner:innen des Innenorts.*

### **Konkrete Sanierungsziele**

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen „Allgemeine Ziele“ ist es sinnvoll, für bestimmte Bereiche konkrete Sanierungsziele zu bestimmen. Dies muss jedoch immer in Zusammenarbeit mit den Betroffenen erfolgen. Die Zielstellungen sind entsprechend der aktuellen Entwicklungen und der sich ggf. ändernden Rahmenbedingungen im Gesamtort regelmäßig fortzuschreiben und anzupassen. Dabei sind die bereits bestehenden Satzungen und Richtlinien, soweit erforderlich, zu beachten. Ebenfalls ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, mit welchem rechtlichen Rahmen die definierten Sanierungs- und Entwicklungsziele festgeschrieben und somit erfüllt werden können.

## 6.3 Gemeinsame Ziele für „Ortskern“ und „Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.“

Der „Ortskern“ sowie die historischen Verbindungstraßen „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ des Marktes Oberkotzau sind mit ihren Überlieferungen an wertvoller Bausubstanz und städtebaulichen Strukturen von gesamtörtlicher Bedeutung. Sie verfügen über ein Grundgerüst von unverwechselbarer Identität und städtebaulicher Eigenart, sind hervorragend verkehrlich erschlossen und bergen Potentiale von regionaler Bedeutung. Die zukünftige Rolle der beiden Untersuchungsbiote liegt in der gemeinsamen Profilierung als lokales Zentrum für Kultur und Tourismus, des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Die Vernetzung mit Entwicklungspotentialen in benachbarten Teilräumen ist darüber hinaus weiter zu entwickeln und auszubauen. Das Oberkotzauer Zentrum soll sich künftig durch eine hohe städtebauliche Gestaltungsqualität auszeichnen, bei der die Verknüpfung moderner Architektur mit dem Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz sichtbar einhergeht. Es soll ein infrastrukturell komfortables, auf die Kernbereiche konzentriertes Zentrum für Handel und Dienstleistung, Kultur, Tourismus und Freizeit sowie Wohnen und Leben entstehen, dessen besondere Profilierung aus einem Zusammenspiel erwächst zwischen:

- dem Erhalt ortstypischer Gestaltungsprinzipien und umfassend sanierter Bausubstanz,
- einem hohen Anteil von sinnvoll eingeordneter, qualitätsvoll gestalteter Freiräume,
- modernen Wohnformen, die vielfältigen Nutzer- und Marktanforderungen entsprechen,
- kleinteiliger gewerblicher und kultureller Nutzungsstrukturen.

### **Ziele**

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, hat sie im privaten Bereich hingegen nur geringen Einfluss. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer:innen und sonstiger Akteure unerlässlich. Die Handlungsspielräume lassen sich den nachfolgenden Handlungsfeldern zuordnen

- Städtebau und räumliche Entwicklung, Verkehr
- Einzelhandel und Dienstleistungen,
- Kultur / Tourismus / Gastronomie,
- Wohnen und Demographie,
- Bildung und soziale Infrastruktur.

Nachfolgend werden diese allgemeinen Handlungsfelder den Schwerpunktbereichen innerhalb der künftigen Sanierungsgebiete (jetztige Untersuchungsgebiete) zugeordnet. Im Rahmen der Untersuchung wurden diese Handlungsfelder einzeln betrachtet. Auf Basis von Vor-Ort-Begehungen, vorhandener Analysen und Untersuchungen sowie der Ergebnisse der Eigentümerbefragung sowie der Beteiligungsveranstaltungen wurden Ziele für die Weiterentwicklung der Untersuchungsgebiete abgeleitet, die in konkrete Maßnahmen münden.

## **Handlungsfeldübergreifende Ziele**

### Stärkung der Belange Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund der aktuell weitweiten Klimaschutzdiskussionen sollte die energetische Sanierung der Gebäude inklusive der energetischen Optimierung der öffentlichen Infrastruktur bei allen baulichen Maßnahmen zwingend berücksichtigt werden. Zur Vertiefung dieser Thematik bietet es sich an, die Energieeffizienz auf Quartiersebene zu analysieren und konkrete Maßnahmen zu generieren. Aktuell (Stand Oktober 2021) ist dafür eine finanzielle Unterstützung durch die KfW im Programm 432 (Energetische Stadtsanierung) möglich. Hier werden integrierte Quartiers-Konzepte mit einem Zuschuss in Höhe von 75 % der förderfähigen Kosten unterstützt. Im Anschluss kann zur Umsetzung des Konzeptes ein Management für bis zu 3 Jahre (mit Verlängerungsoption auf 5 Jahre) mit ebenfalls 75 % gefördert werden. Die Kombination mit weiteren Fördermitteln ist möglich.

### Anwendungsprüfung für weiterführende Konzepte und Satzungen

Als Grundlage für die konkrete Ausgestaltung einzelner baulicher Maßnahmen empfehlen wir die Erstellung bzw. Fortschreibung von Grundkonzepten. Dazu gehören ein möglichst unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellendes Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum im Bereich „[Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße](#)“, welches sich insbesondere mit den Verbindungswegen hin zum „[Ortskern](#)“ beschäftigt und Lösungen anbietet. Darüber hinaus sollte mit einem Licht- und Beschilderungskonzept die Grundlage zur Inszenierung städtebaulich prägnanter Plätze und Gebäude gelegt werden.

### Bürgeransprache und Verstetigung von Förderprogrammen

In den Untersuchungsgebieten gibt es zahlreiche Häuser, die ganz offensichtlich noch nicht saniert wurden. Unserer Erfahrung nach sollte diese Eigentümergruppe sehr gezielt zur Sanierung ihrer Gebäude animiert werden. Wir empfehlen daher z.B. Beratungsgespräche, um die steuerlichen Vorteile sowie die Fördermöglichkeiten aber auch mögliche Gestaltungsvorgaben zu vermitteln. Das kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sollte verstetigt und intensiv beworben werden, um die Realisierung privater Maßnahmen zu forcieren und eine Aufbruchsstimmung zu erzeugen.

Nachfolgend wurden im Rahmen der Handlungsfelder konkrete Ziele für den **Ortskern** formuliert, die durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen verfolgt werden sollen:

### **Städtebau und Wohnen**

- *Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale (Anwendungsprüfung für „Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen“ (DEB) und „Kommunales Denkmalkonzepts (KDK)),*
- *punktueller, städtebaulicher Aufwertung durch Abriss / Neubebauung / Gestaltung / Schaffung von Plätzen (z.B. weitere Aufwertung des Marktplatzes),*
- *Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen (z.B. Baderstr. - Flur 152),*
- *Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes (z.B. Haidecker Str.).*

### **Einzelhandel und Dienstleistung**

- *Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen*

### **Kunst, Kultur, Tourismus, Gastronomie**

- *Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote (z.B. Bürgerhaus),*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie untereinander,*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie mit Aspekten der Stadtentwicklungs- und Stadtbaukultur zur Stärkung der Erlebnisfunktion (z.B. Touristinformation).*

### **Verkehr**

- *Optimierung des Parkraumangebotes (z.B. Parkraumbewirtschaftung),*
- *Ausbau und Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur (z.B. Fahrradstellplätze),*
- *Umbau der Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. (z.B. Tempo 30, Gehweg verbreitern, Fußgängerüberwege, Straßenbegleitgrün)*
- *Optimierung der Wegeverbindungen zwischen den Ortsteilen (z.B. barrierefreie Radwege)*
- *Berücksichtigung der E-Mobilität (Prüfung eines kommunalen Elektromobilitätskonzeptes bzw. Einbindung in KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“)*

Nachfolgend wurden im Rahmen der Handlungsfelder konkrete Ziele für die „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ formuliert, die durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen verfolgt werden sollen:

### **Städtebau und Wohnen**

- *Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale (Anwendungsprüfung für „Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen“ (DEB) und „Kommunales Denkmalkonzept (KDK)),*
- *punktueller, städtebaulicher Aufwertung durch Abriss / Neubebauung / Gestaltung / Schaffung von Plätzen (z.B. Bereich Plärrer),*
- *Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen (z.B. Abbruch Saalegäßchen 4),*
- *Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes (z.B. Hofer Str./Schwarzenbacher Str. ).*

### **Einzelhandel und Dienstleistung**

- *Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen (z.B. Bereich Hofer Str./Schwarzenbacher Str.),*
- *Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen (z.B. Umgestaltung Hofer Str./Schwarzenbacher Str.)*

### **Kunst, Kultur, Tourismus, Gastronomie**

- *Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote,*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie untereinander,*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie mit Aspekten der Stadtentwicklungs- und Stadtbaukultur zur Stärkung der Erlebnisfunktion (z.B. Touristinformation)*

### **Verkehr**

- *Optimierung des Parkraumangebotes (z.B. Parkraumbewirtschaftung),*
- *Ausbau und Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur (z.B. Fahrradstellplätze),*
- *Umbau der Hofer Str./ Schwarzenbacher Str. (z.B. Tempo 30, Gehweg verbreitern, Fußgängerüberwege, Straßenbegleitgrün)*
- *Optimierung der Wegeverbindungen zwischen den Ortsteilen (z.B. barrierefreie Radwege)*
- *Berücksichtigung der E-Mobilität (Prüfung eines kommunalen Elektromobilitätskonzeptes bzw. Einbindung in KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“)*

### 6.3 Maßnahmensteckbriefe Infrastruktur und Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.

Nach eingehender Analyse der bestehenden städtebaulichen und sonstigen Strukturen in Oberkotzau sowie der Auswertung des Stadtspaziergangs, der Onlinebeteiligung und des Bürgerworkshops haben sich einige potentielle Maßnahmen herausgestellt, die die praktische Umsetzung dessen darstellen, was in den formulierten Leitlinien und Zielen beschrieben wird.

Alle genannten Maßnahmen sind von hoher städtebaulicher Bedeutung für die Weiterentwicklung Oberkotzaus. Im Folgenden werden dennoch einige dieser Maßnahmen gesondert in Form von einzelnen Maßnahmensteckbriefen vorgestellt, da sie die wichtigsten Impulsprojekte zur Forcierung der Entwicklung in Oberkotzau darstellen. Konkret geht es um die Chancen, die sich aus dem Bau der Umgehungsstraße ergeben und eine Neuordnung des Bereiches Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. ermöglichen.

Bei jeder der empfohlenen Maßnahmen wird zunächst die Ausgangssituation geschildert und anschließend Ziele formuliert sowie – wenn möglich – ungefähre Kennwerte der Maßnahme angegeben. Außerdem sind in einigen Steckbriefen auch **konkrete Ideen und Beispiele zur Umsetzung** mit aufgeführt, um es möglichst praxisnah und umsetzungsorientiert zu veranschaulichen.

# FUSSVERKEHR

## Ausgangssituation

Die Gehwege entlang der Hofer Straße sind teilweise sehr schmal und nur bis zu 90 cm breit. Diese Gehwegbreiten machen das zu Fuß gehen in der Hofer Straße an vielen Stellen unattraktiv und weisen im Hinblick auf die Verkehrssicherheit Defizite auf. Insbesondere Menschen mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen haben an diesen Engstellen Schwierigkeiten oder können den Gehweg aufgrund zu geringer Breite gar nicht nutzen.

Besonders schmal ist der Gehweg unmittelbar hinter dem Plärrer an der Hofer Straße in Richtung Norden. Um diese Engstelle zu umgehen, wird häufig ein Alternativweg über den Plärrer und das Saalegäßchen gewählt. Zur Ermöglichung eines direkten Weges für zu Fuß gehende an der Hofer Straße, ist zu empfehlen, dass an dieser Stelle der Straßenquerschnitt angepasst und der Gehweg verbreitert wird.

Für die Qualität von Gehwegen ist neben der Beschaffenheit des Weges auch die Beleuchtung ausschlaggebend. Die Unterführung zwischen den beiden wichtigen Anlaufpunkten Marktplatz und Plärrer ist dunkel, wenig einladend gestaltet und bietet Potenzial für Verbesserungen.

## Ziel

- Schaffung sicherer Fußwege für alle Personengruppen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes

Skizze Straßenquerschnitt



# RADVERKEHR

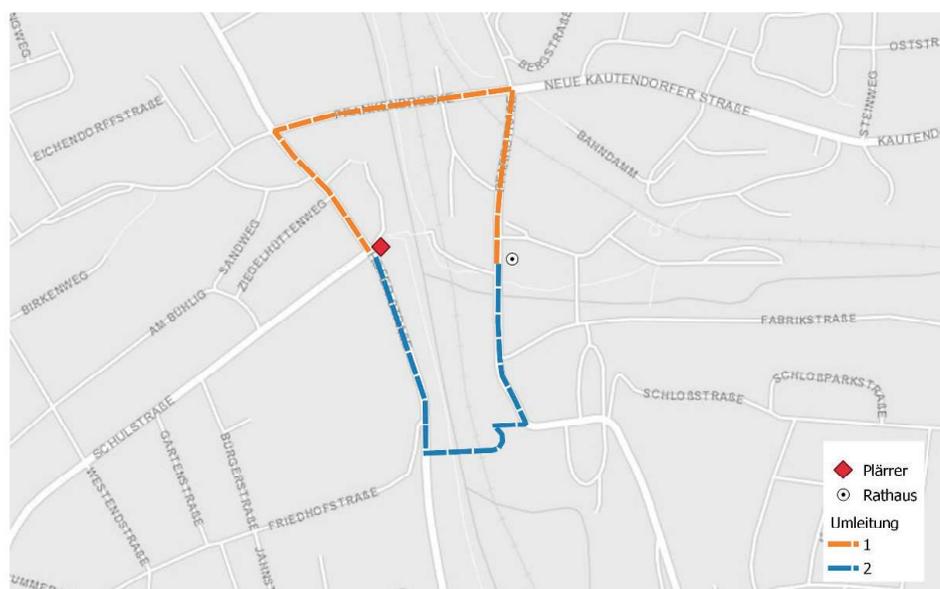
## Ausgangssituation

Sowohl der Marktplatz als auch der Plärren bilden in Oberkotzau wichtige Begegnungspunkte. Daher wird die Gewährleistung einer guten Radverbindung zwischen den beiden Orten gefordert. Aktuell besteht eine Unterführung mit Treppen, die eine nicht barrierefreie Verbindung zwischen den beiden Ortsmitten herstellt und somit keine attraktive Route für den Radverkehr bildet. Eine alternative Route ist die barrierefreie Unterführung unter der Bahnlinie entlang der Schwesnitz (Seitenarm der Saale). Bei dem Radweg kann es allerdings zu Überschwemmungen kommen, sodass dieser dann nicht passierbar ist. Für Radfahrende ist dies der einzige direkte Weg zwischen Marktplatz und Plärren. Bei einer Überschwemmung des Weges nutzen Radfahrende meistens die nicht barrierefreie Unterführung mit Treppen oder fahren einen Umweg über die Frankenbrücke. Bei einer Überschwemmung der Radverbindung zwischen Marktplatz und Plärren ist eine ausgeschilderte Umleitung sinnvoll. Eine Möglichkeit ist über die Pfarrstraße in Richtung Norden auf die Frankenbrücke zu fahren und dann nach Süden auf die Hofer Straße abzubiegen.

Die andere Alternativroute führt über die Pfarrstraße nach Süden, über den Kappelsteg und schließlich Richtung Norden auf die Schwarzenbacher Straße, die in die Hofer Straße übergeht. Eine weitere Möglichkeit ist die Anbringung einer Fahrradrampe für Treppen, die den direkten Weg durch die Fußgängerunterführung ermöglicht. Mit dieser Rampe können Radfahrende die Treppe komfortabler mit dem Fahrrad überwinden und noch immer den direkten Weg zwischen Marktplatz und Plärren wählen.

## Ziele

- Optimierung der Radwegeverbindungen zwischen den Ortskernen für bisherige Nutzer:innen
- Impulsgebung für den Umstieg auf das Fahrrad



Skizze Umleitung

# RUHENDER VERKEHR

## Ausgangssituation

Entlang der Hofer Straße ist Parken eingeschränkt möglich. Insbesondere an Stellen, an denen der Gehweg schmal ist, Einfahrten sind oder die Verkehrssicherheit gewahrt werden muss, ist das absolute und eingeschränkte Halteverbot mit Schildern gekennzeichnet. Aufgrund von Platzmangel ist das Parken an der Hofer Straße teilweise nur auf dem Gehweg möglich. Diese Parkmöglichkeit liegt vor allem südlich vom Plärrer Richtung Schwarzenbacher Straße vor und ist durch entsprechende Beschilderung gekennzeichnet. Bei den Parkmöglichkeiten am Plärrer wird die Parkzeit mittels Parkscheibe begrenzt.

Im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen kam der Wunsch auf an Geschäften und Restaurants (z.B. Pizzeria LA VESPA) genügend Parkplätze vorzusehen. Da die bestehenden Parkstände bereits an hochfrequentierten Orten, wie Restaurants, Einzelhandel oder Dienstleistungen liegen, können diese auch bestehen bleiben. Allerdings ist zu empfehlen, dass die Parkmöglichkeiten entlang der Hofer Straße tagsüber mit einer maximalen Haltedauer von einer Stunde begrenzt werden. Hier geht es vor allem darum Parkraum für Kunden zur Verfügung zu stellen, für die keine lange Parkdauer notwendig ist. Um gegebenenfalls Anwohnenden den Parkraum nicht wegzunehmen, kann nachts wieder eine unbegrenzte Haltedauer möglich sein. Die Parkflächen am Plärrer sollten bestehen bleiben, da es keinen guten Alternativstandort für eine Verlagerung gibt.

Im Gegensatz zu den vorhandenen Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befinden sich gegenwärtig nahezu keine Fahrradabstellanlagen entlang der Hofer Straße. Im Zuge der Beteiligung wurde die Anregung geäußert überdachte Fahrradstellplätze am Plärrer zu errichten. Sinnvoller ist es jedoch die Fahrradstellplätze unmittelbar vor hochfrequentierten Orten zu platzieren, um die Nutzung des Fahrrades als Alltagsrad zu unterstützen. Gegebenenfalls müssen hierfür ein bis zwei Stellplätze an der Hofer Straße weggenommen werden. Von der Idee der Bürgerinnen und Bürger, Ladestationen am Plärrer zu errichten, wird abgeraten, da E-Bikes aufgrund der langen Ladedauer meistens zu Hause geladen werden und ein kurzer Aufenthalt für eine ausreichende Aufladung nicht ausreicht.

## Ziele

- Bedarfsgerechte Parksituation schaffen
- Konfliktvermeidung zwischen parkenden Autos, Radfahrer:innen und Fußgänger:innen



# FLIESSENDER VERKEHR

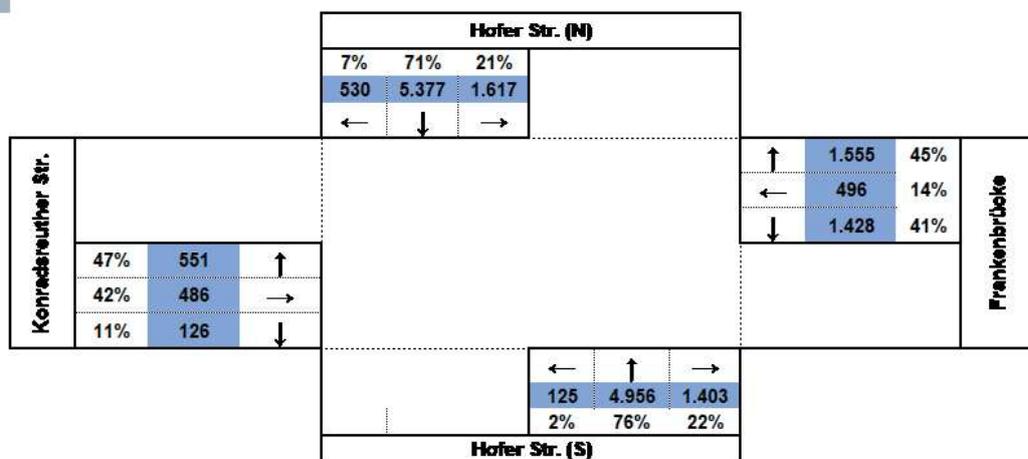
## Ausgangssituation

Die Hofer Straße ist momentan sehr stark befahren, vor allem durch Schwerlastverkehr. Das führt zu mangelnder Verkehrssicherheit für Radfahrende und macht die Straße für Fußgänger:innen unattraktiv. Durch die geplante Ortsumgehung soll die Hofer Straße nun attraktiver gestaltet werden und den Umweltverbund fördern. Im Zuge dessen wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt, die eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zwischen der Kreuzung Frankenbrücke/Hofer Straße und dem Beginn der Schwarzenbacher Straße vorsieht. Die Geschwindigkeitsreduzierung trägt zum Sicherheitsempfinden von Radfahrenden bei und macht das Radfahren in Oberkotzau wieder attraktiver. Ebenso kann der Fußverkehr von dieser Maßnahme profitieren. Die Maßnahme soll außerdem dabei helfen, dass die Ortsdurchfahrt für den Durchgangsverkehr unattraktiv wird und dieser auf die Ortsumgehung ausweicht.

Auf Wunsch der Gemeinde wurde auf Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens von 2010 geprüft, ob zusätzliche Kreisverkehre an den Kreuzungen Frankenbrücke/Hofer Straße und Plärrer/Hofer Straße möglich sind. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde ausschließlich auf der Grundlage der Prognosedaten des vorhandenen Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2010 durchgeführt. Im Rahmen des bestehenden Gutachtens wurden nicht alle innerörtlichen Knotenpunkte vollständig erhoben, so dass für eine grobe Einschätzung verschiedene Annahmen zum Abbiegerverhalten getroffen werden mussten. Die ermittelten Leistungsfähigkeiten sind folglich mit gewissen Ungenauigkeiten versehen, daher wird vor einer Umsetzung empfohlen die unterstellten Verkehrsbelastungen mit einer erneuten Verkehrszählung zu verifizieren.

### Umlegung Prognose-Nullfall - Tag

Kfz-gesamt  
SV

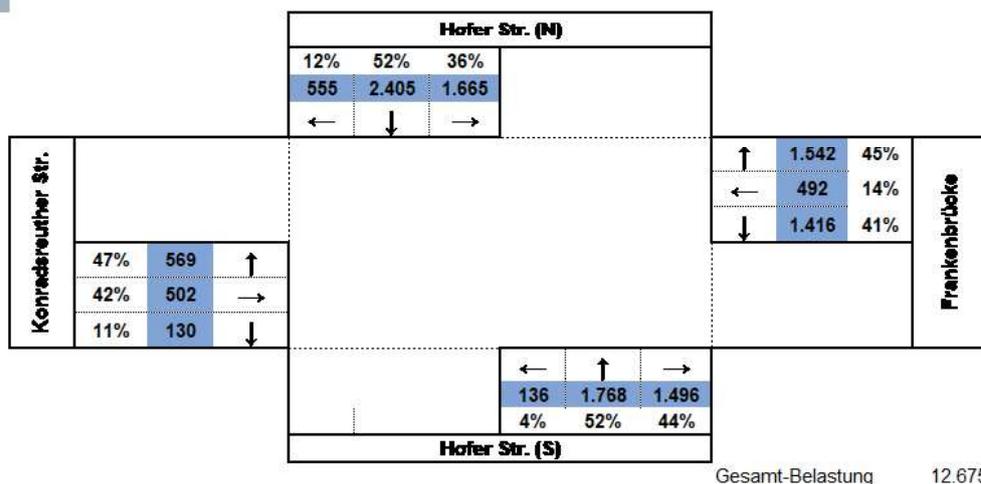


Gesamt-Belastung 18.650

# FLIESSENDER VERKEHR

## Umlegung Prognose-Planfall - Tag

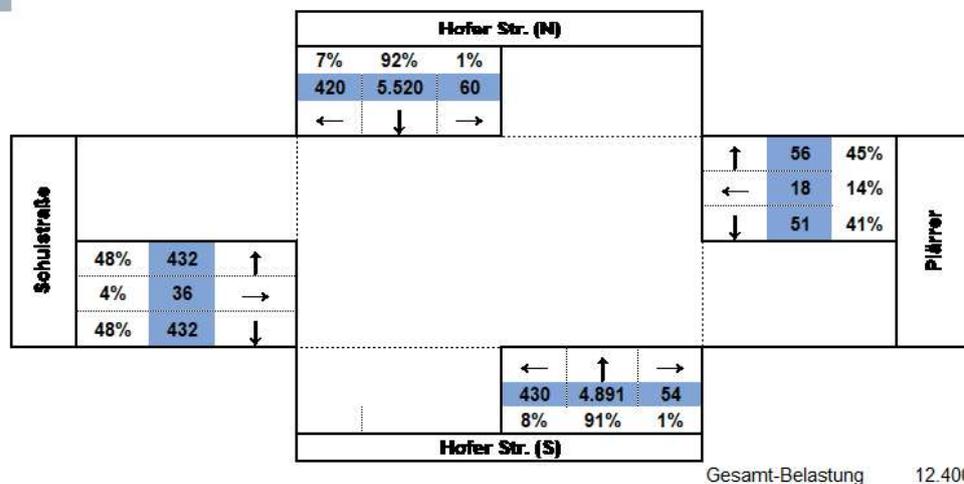
Kfz-gesamt  
SV



Vergleicht man den Prognose-Nullfall und Planfall kann von einer Verkehrsabnahme von 45 % ausgegangen werden, was grundsätzlich eine starke Entlastung darstellt. Es muss jedoch hierbei beachtet werden, dass entlang der Hofer Straße weiterhin ca. 7.000 Kfz-Fahrten/Tag stattfinden. Die Situation an der Kreuzung Schulstraße/Hofer Str./Plärrer stellt sich ähnlich dar und wird voraussichtlich sogar eine circa 50 %-Entlastung erreichen.

## Umlegung Prognose-Nullfall - Tag

Kfz-gesamt  
SV

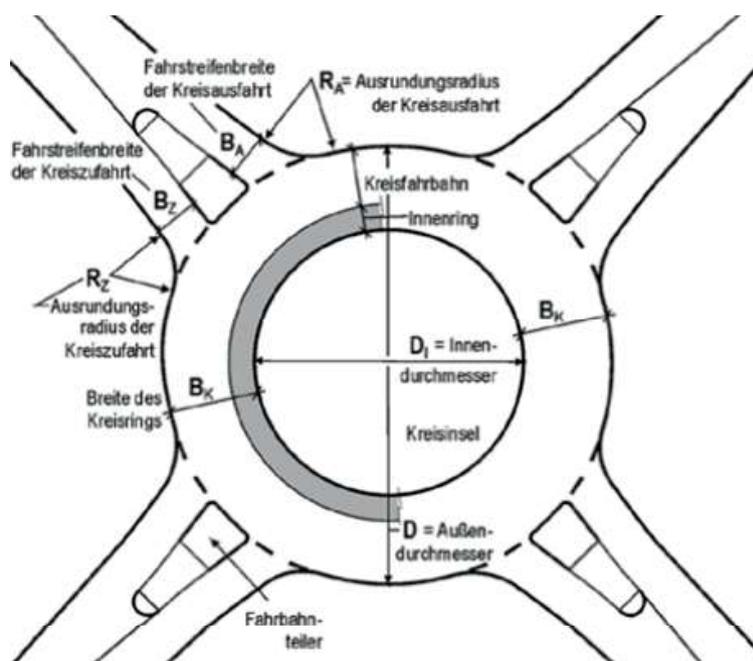


# FLIESSENDER VERKEHR

## Umlegung Prognose-Planfall - Tag

Kfz-gesamt SV		Schulstraße		Hofer Str. (N)			Pflörrer		Gesamt-Belastung 6.275	
				9%	90%	2%				
		48%	300	↑	←	↓	→	56	45%	
		4%	25	→				18	14%	
		48%	300	↓				51	41%	
					←	↑	→			
					303	2.172	51			
					12%	86%	2%			
					Hofer Str. (S)					

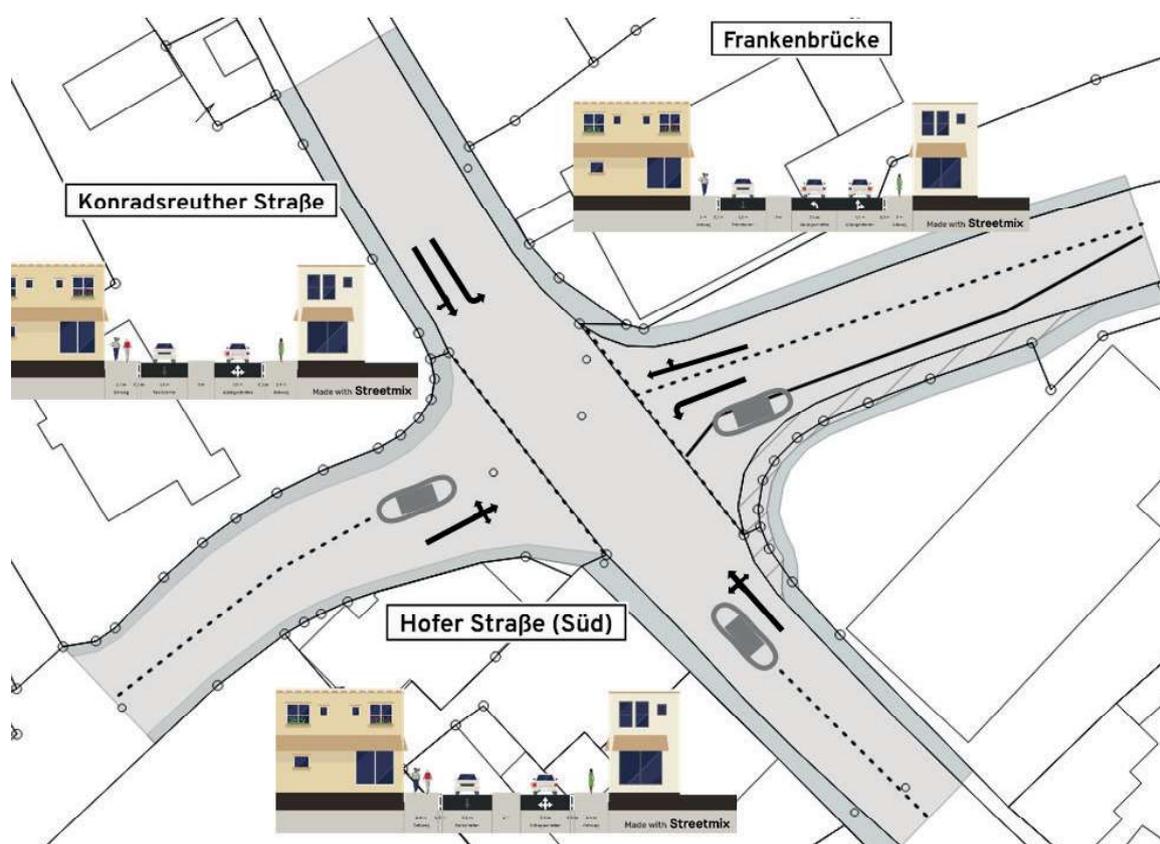
Die Prüfung hat eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe A an beiden Kreuzungen ergeben. Aufgrund der Verkehrsbelastungen wird hierbei ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von mindestens 35 m vorausgesetzt. Basierend auf einer groben Vermessung per Online-Karte wird eine bauliche Umsetzung an beiden Kreuzungen aus Platzgründen allerdings als schwer bzw. nicht umsetzbar eingestuft. Dies sollte im weiteren Prozess dringend weiter geprüft werden, da die Leistungsfähigkeit eine attraktive Lösung versprechen würde.



Entwurfsskizze (o.M.)

# FLIESENDE VERKEHR

Eine alternative Knotenpunktform wäre eine vorfahrtsgeregelte Kreuzung mit der Hauptrichtung entlang der Hofer Straße. Um den Fußgängerverkehr weiter möglichst sicher über den Knotenpunkt zu führen, sollten zusätzlich Mittelinseln installiert werden, welche jedoch einen Eingriff in den Straßenraum nach sich ziehen und an entsprechenden Stellen Abbiegerspuren aufgelöst bzw. neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.



Entwurfsskizze (o.M.)

# FLIESENDE VERKEHR

Eine Berechnung der Leistungsfähigkeit als vorfahrtsregelte Kreuzung hat am KP 01: Konradsreuther Str./Hofer Str./Frankenbrücke eine Stufe C morgens und D nachmittags und ist somit nur bedingt leistungsfähig. Am Knotenpunkt KP 02: Schulstraße./Hofer Str./Plärrer konnte die Qualitätsstufe A morgens und nachmittags erreicht werden.

Insgesamt hat die Berechnung der Leistungsfähigkeiten eines Kreisverkehrs und einer vorfahrtsregelten Kreuzung gezeigt, dass diese Formen verkehrstechnisch grundsätzlich umsetzbar wären (jedoch mit teilweise reduzierter Leistungsfähigkeit), die bauliche Umsetzbarkeit konnte jedoch nicht final geprüft werden und ist somit genauer zu betrachten.

Verkehrsplanerisch werden die aufgezeigten Vorschläge eines Rückbaus bzw. Umbaus zu einem Kreisverkehr oder einer vorfahrtsregelten Kreuzung eher kritisch betrachtet. Da zum einen bei beiden Knotenpunktsformen der Fußverkehr zukünftig nicht mehr konfliktfrei die Hofer Straße kreuzen kann und zum anderen eine vorfahrtsregelte Kreuzung entlang der Hofer Straße den Verkehr wieder beschleunigen könnte, was wiederum konträr zu den Zielen der Ortsumgebung verlaufen würde. Insbesondere der Sicherheitsfaktor für den Fußverkehr ist für diese Entscheidung maßgebend, ein Kreuzen der Straße bei einer Verkehrsbelastung von 7.000 Kfz/Tag stellt ein Risiko dar. Da hiervon auch Schulkinder betroffen sind, welche vom Osten Oberkotzau die Hofer Straße zwangsläufig überqueren müssen, wird zumindest am Knotenpunkt Schulstraße./Hofer Str./Plärrer eine Lichtsignalanlage weiterhin empfohlen.

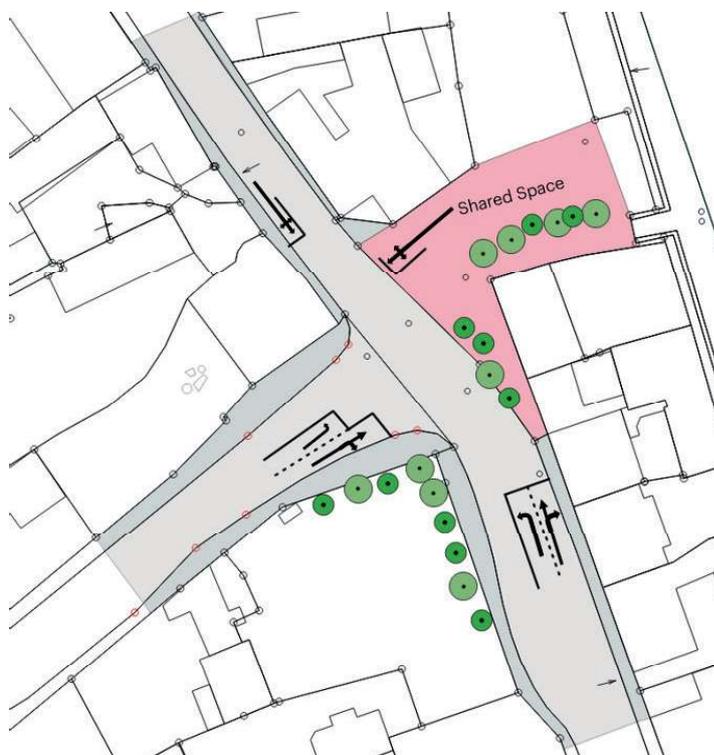
An der Kreuzung Konradsreuther Str./Hofer Str./Frankenbrücke stellt die geringe Leistungsfähigkeit einer vorfahrtsregelten Kreuzung ein Hindernis dar. Würde man die Mittelinseln für die Fußgänger nicht installieren, sondern den Bestand belassen, könnte die Leistungsfähigkeit verbessert werden. Aus diesen Gründen wird die bisherige Vorfahrtsregelung mit Lichtsignalanlage an beiden Knotenpunkten verkehrsplanerisch weiterhin empfohlen. Aufgrund der veränderten Verkehrsbelastungen sollte jedoch ein neues Signalprogramm (mehr Freigabezeit für den querenden Verkehr und für Fußgängerquerungen) eingerichtet werden. Am Knotenpunkt Schulstraße./Hofer Str./Plärrer wird in diesem Kontext eine bauliche Ausgliederung des Plärrers empfohlen, welche zukünftig über Shared Space befahrbar sein könnte. Die Lichtsignalanlage muss jedoch aus verkehrstechnischen Gründen bestehen bleiben, könnte jedoch im nördlichen Arm der Hofer Straße etwas zurückgesetzt werden, sodass in diesem Bereich der Gehweg verbreitert werden könnte. Die Änderung setzt jedoch ebenfalls eine Änderung des Signalprogrammes voraus, da zwischen Kreuzungsmitte und dem nördlichen Arm (Hofer Straße) aufgrund der verbleibenden Straßenbreite (je nach Gehweganpassung) kein Begegnungsverkehr mehr möglich ist. Eine Leistungsfähigkeitsberechnung für diesen Fall ist nicht durchgeführt wurde, da diese eine neues Signalprogramm benötigt. Dies sollte bei einem Verfolgen dieser Lösung nachgeholt werden (inkl. einer Verkehrserhebung des Ist-Zustandes).

## Ziele

- *Erhöhung der Attraktivität der Hofer Straße durch eine Verkehrsberuhigung*
- *Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen für Shared Space*

MAßNAHMENSTECKBRIEF

# FLIESSENDER VERKEHR



Skizze Lösungsvorschlag mit Shared-Space-Bereich am Plärerr (o.M.)



Lösungsvorschlag mit Shared-Space-Bereich am Plärerr, versetzter Signalgeber und verbreiterten Gehweg. (o.M.)

## 6.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen von Voruntersuchungen aufzustellen. Da die Marktgemeinde Oberkotzau die städtebaulichen Probleme früh erkannt hat, befinden sich viele der nachfolgend skizzierten Projekte noch im Stadium der Grundlagenermittlung, sodass in der Kostenübersicht für Baumaßnahmen oder notwendige konzeptionelle Vorarbeiten überwiegend Kostenkennwerte vermerkt sind. Diese Kosten sind im Sanierungsprozess fortzuschreiben und weiter auszudifferenzieren.

Für die beiden Untersuchungsgebiete wurden zwei getrennte Übersichten erstellt, um die Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Untersuchungsgebiet grundsätzlich zu erleichtern. Dennoch gibt es Projekte, die konzeptionell und auch bei der späteren baulichen Realisierung gebietsübergreifend umgesetzt werden müssen. Diese Maßnahmen sind folglich in beiden Übersichten dargestellt.

Die Grundlage der Reihenfolge der Maßnahmen ist die durchgeführte Priorisierung aus fachlicher Perspektive. Die Priorisierung wiederum ergibt sich im Wesentlichen aus dem Umfang der Einzelmaßnahme, den vorhandenen Mängeln und der Gewichtung der städtebaulichen Ziele, die damit umgesetzt werden sollen. Sowohl die dargestellte Priorisierung als auch der skizzierte Zeithorizont verstehen sich ausdrücklich nicht als verbindlicher Ablaufplan, sondern sind eine erste Absichtserklärung, die im Sanierungsverlauf auf neue Entwicklungen reagieren kann und gegebenenfalls auch muss.

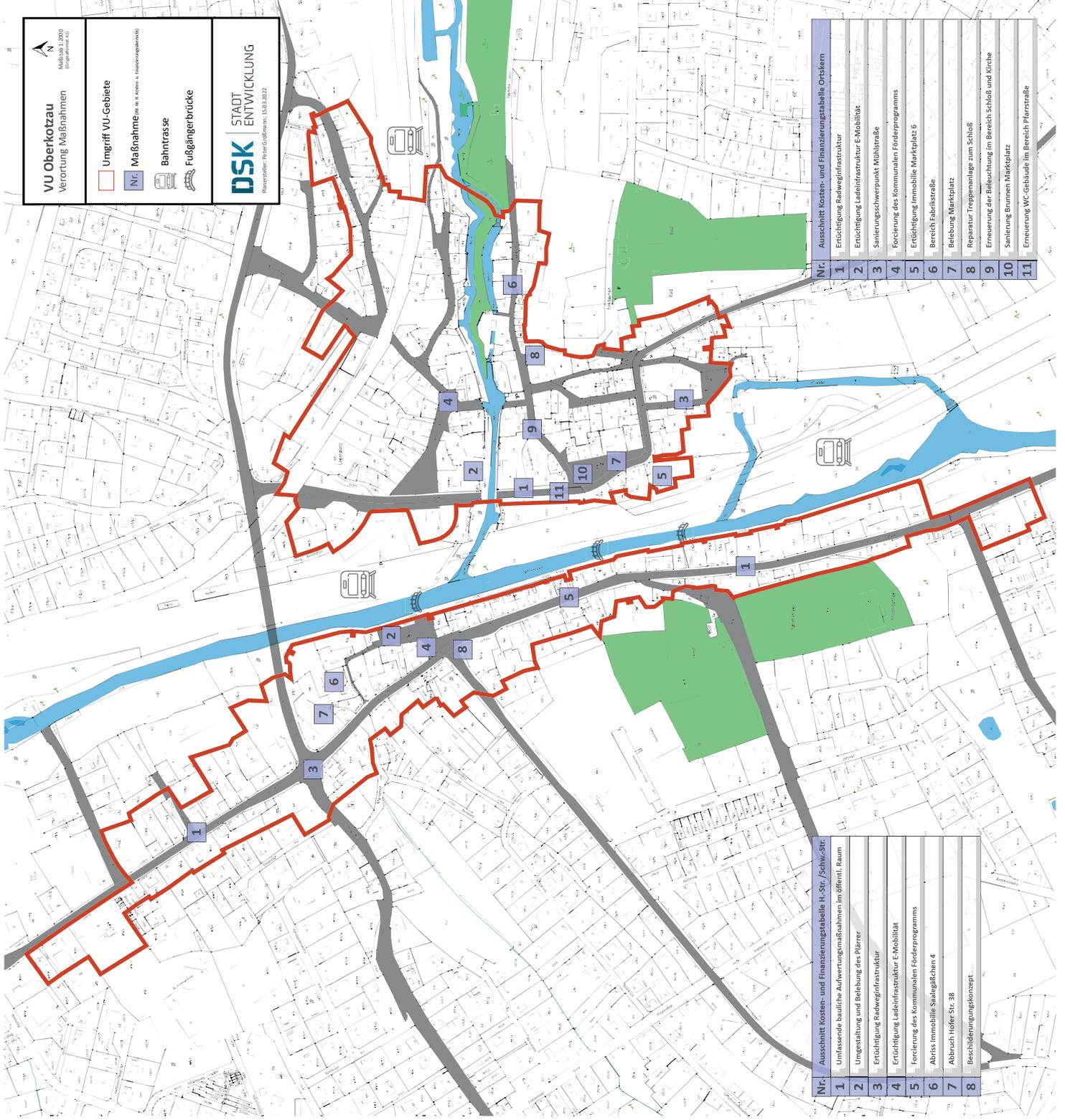
Zur Finanzierung der Maßnahmen empfehlen wir ein nennenswertes jährliches Budget für öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen in den Haushalt einzustellen, um klar die Bereitschaft an die Bürgerschaft und an die Fördermittelgeber zu kommunizieren, derartige Maßnahmen zu unterstützen. Auch 2022 bleibt die Förderlandschaft hinsichtlich der Einzelprogramme volatil. Insgesamt sind aber die Fördermittel auf Ebene des Bundes und der Länder im Bereich eines Allzeithochs und auch der Koalitionsvertrag der Bundesregierung aus dem Jahr 2021 deutet darauf hin, dass die Mittel für die Städtebauförderung weiterhin hoch sein werden. Für die nachfolgend dargestellten öffentlichen Maßnahmen ergeben sich damit vorraussichtliche Förderquoten von 60% der anrechenbaren Kosten, die in Einzelfällen auch noch höher ausfallen können.

VU Oberkotzau - Kosten- und Finanzierungsübersicht "Ortskern"

Nr.	Ziele	Priorität	Städtebauliche Ziele	Kosten Einzelpositionen ohne Fördermittel	Art der Maßnahme	Realisierung
1	<b>Ertüchtigung Radweginfrastruktur</b> - Durch Radewege, Stellplätze und Ladepunkte - insbesondere im Zusammenhang mit der Umgestaltung Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. - soll dem Radverkehr eine höhere Priorität eingeräumt werden. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, welche beide Sanierungsgebiete betrachtet.	Hoch	Ausbau und Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur	ca. 25.000,00 € (Anteil Ortskern)	konzeptionelle Maßnahme und Baumaßnahme	bis 2028
2	<b>Ertüchtigung Ladeinfrastruktur E-Mobilität</b> - Schaffung von zentralen Ladepunkten und/oder Bereitstellung von Flächen für Anbieter von Ladesäulen. Bis zu einer möglichen Umgestaltung des Platzers, wäre dieser als Standort sinnvoll. Auch ein Ladepunkt für Gäste der Stadt am Rathaus ist empfehlenswert. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, welche beide Sanierungsgebiete betrachtet.	Hoch	Berücksichtigung der E-Mobilität	30.000,00 € (Anteil Ortskern)	konzeptionelle Maßnahme und Baumaßnahme	bis 2025
3	<b>Sanierungsschwerpunkt Mühlstraße</b> - Zahlreiche Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und beeinträchtigen das Ortsbild negativ. Ziel ist es die Eigentümer zur Sanierung oder zum Verkauf zu ermutigen. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Ausschreibung und Beauftragung eines externen Stadtlumbaumanagements	Hoch	Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale - punktuelle, städtebauliche Aufwertung durch Abriss / Neubebauung / Gestaltung / Schaffung von Plätzen	40.000,00 € p.a. für externes förderfähiges Management (Stadtlumbaumanagement kann auch im Bereich Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. tätig werden) Ggf. Inanspruchnahme der Leistungen des Stadtlumbaumanagements für den Interkommunalen Verbund "Nördliches Fichtelgebirge"	Baumaßnahme	bis 2032
4	<b>Forcierung des Kommunalen Förderprogramms</b> - Es können Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, die den Außenbereich der Immobilie betreffen, um das Erscheinungsbild zu verbessern. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Den Einsatz eines Stadtlumbaumanagements prüfen, um die Kommune bei der Umsetzung des Förderprogramms zu unterstützen.	Hoch	Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale	ca. 100.000,00 € p.a.	Baumaßnahme	bis 2037
5	<b>Ertüchtigung Immobilien Marktplatz 6</b> - Die Immobilien soll zeitnah als Bürgerhaus entwickelt werden.	Mittel	Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote	ca. 1.200.000,00 €	Baumaßnahme	bis 2025
6	<b>Bereich Fabrikstraße</b> - Perspektivisch sollte die Kommune Immobilien erwerben und ggf. abreisen, um den Straßenbereich großzügiger und wohlicher gestalten zu können.	Mittel	Punktuell, städtebauliche Aufwertung durch Abriss / Neubebauung / Schaffung von Plätzen	200.000,00 €	Grunderwerb und Ordnungsmaßnahme	bis 2030
7	<b>Belebung Marktplatz</b> - Der Marktplatz ist bereits saniert und städtebaulich aufgewertet. Ziel ist es, die Urbanität des Ortes weiter zu stärken. Die Beteiligungen haben ergeben, dass sich Bewohner ein u.a. ein Café wünschen. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Den angestoßenen VU-Beteiligungsprozess fortführen.	Mittel	Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote - Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen - Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen	Kosten sind im Rahmen einer Kostenschätzung zu ermitteln	konzeptionelle Maßnahme	bis 2025
8	<b>Reparatur Treppenanlage zum Schloß</b> <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Kostenschätzung (ggf. in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde)	Mittel	Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale	Kosten sind im Rahmen einer Kostenschätzung zu ermitteln	Baumaßnahme	bis 2025
9	<b>Erneuerung der Beleuchtung im Bereich Schloß und Kirche</b> <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Kostenschätzung.	Mittel	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes	Kosten sind im Rahmen einer Kostenschätzung zu ermitteln	Baumaßnahme	bis 2025
10	<b>Sanierung Brunnen Marktplatz</b> <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Kostenschätzung	Niedrig	Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale	Kosten sind im Rahmen einer Kostenschätzung zu ermitteln	Baumaßnahme	bis 2025
11	<b>Erneuerung WC-Gebäude im Bereich Pfarrstraße</b> <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Kostenschätzung	Niedrig	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	Kosten sind im Rahmen einer Kostenschätzung zu ermitteln	Baumaßnahme	bis 2025

**VU Oberkotzau - Kosten- und Finanzierungsübersicht "Hofer Straße/ Schwarzenbacher Straße"**

Nr.	Projekte	Priorität	Städtebauliche Ziele	Kosten Einzelpositionen ohne Fördermittel	Art der Maßnahme	Realisierung
1	<b>Umfassende bauliche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der Straßen Hofer Straße und Schwarzenbacher Straße</b> - Ziel ist die Anpassung des Straßenraums zu Gunsten der Radinfrastruktur und der Aufenthaltsqualität. Geschaffen werden sollen breitere Gehwege, Möblierung und Grünbereiche/Bäume. Ein Verfeinerung von Stellflächen weg vom Plärrer und hin zur Hofer Straße und Schwarzenbacher Straße ist im Detail zu prüfen. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Machbarkeitsstudie oder eines Städtebaulichen Wettbewerbs	Hoch	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes - Optimierung des Parkraumangebotes - Ausbau und Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur - Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen	ca. 80.000,00 € (Städtebaulicher Wettbewerb oder Machbarkeitsstudie)  Kostenkennwerte Tiefbau: Straßenrückbau und -neubau, ca. 260 €/m² bis 300 €/m² Kabelleitungstiefbau: ca. 150 €/m; Beleuchtung: 2.000€/Stück;	Konzeptionelle Maßnahme und Baumaßnahme	bis 2032
2	<b>Umgestaltung und Belebung des Plärrer</b> - Mit der Umgestaltung der Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. könnte der Parkraum vom Plärrer wegverlegt werden, um eine städtebauliche Aufwertung (hin zu einer höheren Aufenthaltsqualität) der Flächen vorzubereiten. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Machbarkeitsstudie oder eines Städtebaulichen Wettbewerbs	Hoch	Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen	ca. 30 – 80.000,00 € (Städtebaulicher Wettbewerb oder Machbarkeitsstudie)	Konzeptionelle Maßnahme und Baumaßnahme	bis 2028
3	<b>Ertüchtigung Radweginfrastruktur</b> - Durch Radwege, Stellplätze und Ladepunkte - Insbesondere im Zusammenhang mit der Umgestaltung Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. soll dem Radverkehr eine höhere Priorität eingeräumt werden. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, welche beide Sanierungsgebiete betrachtet.	Hoch	Ausbau und Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur	ca. 25.000,00 € (Anteil Konzept Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.)	Konzeptionelle Maßnahme und Baumaßnahme	bis 2028
4	<b>Ertüchtigung Ladeinfrastruktur E-Mobilität</b> - Ziel ist die Schaffung von zentralen Ladepunkten und/oder Bereitstellung von Flächen für Anbieter von Ladesäulen. Bis zu einer möglichen Umgestaltung des Plärrers, wäre dieser als Standort sinnvoll. Auch ein Ladepunkt für Gäste der Stadt am Rathaus ist empfehlenswert. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, welche beide Sanierungsgebiete betrachtet.	Hoch	Berücksichtigung der E-Mobilität	ca. 30.000,00 € (Anteil Konzept Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.)	Konzeptionelle Maßnahme und Baumaßnahme	bis 2025
5	<b>Forcierung des Kommunalen Förderprogramms</b> - Es können Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, die den Außenbereich der Immobilien betreffen, um das Erscheinungsbild zu verbessern. <u>Empfehlung zum weiteren Vorgehen:</u> Den Einsatz eines Stadtumbaumanagements prüfen, um die Kommune bei der Umsetzung des Förderprogramms zu unterstützen.	Hoch	Sicherung und Profilierung erhaltenswertiger (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale	ca. 100.000,00 € p. a.	Baumaßnahme	bis 2037
6	<b>Abriss Immobilien Saalegätschen 4</b> – Die Fläche soll anschließend der Hofer Str. 40 zugeordnet werden, um die Vermarktungschancen zu erhöhen.	Mittel	Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen - punktuelle, städtebauliche Aufwertung durch Abriss / Neubebauung	ca. 105.000,00 €	Ordnungsmaßnahme	bis 2025
7	<b>Abbruch Hofer Str. 38</b> - Perspektivisch sollen auch die beiden Flurstücke 307 und 308 erworben werden. Das Ziel ist die Zuordnung zur Fläche Hofer Straße 40 und deren <b>Neubebauung (z.B. Hotel)</b> zur Herstellung einer städtebaulichen Raumkante	Mittel	Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen	ca. 300.000,00 €	Grunderwerb und Ordnungsmaßnahme	bis 2025
8	<b>Beschicklungskonzept</b> - Ziel ist es ein modernes Beschicklungskonzept zu etablieren, das im Rahmen der Maßnahmen (s. Nr. 1 und 3) etabliert werden soll und perspektivisch auf den Ortstern ausgeweitet werden kann.	Mittel	Optimierung der Wegeverbindungen zwischen den Ortsternen	ca. 25.000,00 € (Konzept)	Konzeptionelle Maßnahme und Baumaßnahme	bis 2032



**VU Oberkotzau**  
Verortung Maßnahmen

Ungriff VU-Gebiete

Maßnahme (in Nr. 8, 9, 10, 11 im Förderprogramm)

Bahntrasse

Fußgängerbrücke

**DSK** STADT ENTWICKLUNG  
Planerischer Peter Großmann, 13.03.2022

Nr.	Ausschnitt Kosten- und Finanzierungstable Ortskern
1	Ertüchtigung Radweginfrastruktur
2	Ertüchtigung Ladeinfrastruktur E-Mobilität
3	Sanierungsschwerpunkt Mühlstraße
4	Förderung des kommunalen Förderprogramms
5	Ertüchtigung immobile Marktplatz 6
6	Bereich Fabrikstraße
7	Belebung Marktplatz
8	Reparatur Treppenanlage zum Schloß
9	Erneuerung der Beleuchtung im Bereich Schloß und Kirche
10	Sanierung Brunnen Marktplatz
11	Erneuerung WC-Gebäude im Bereich Pflanzstraße

Nr.	Ausschnitt Kosten- und Finanzierungstable H.-Str./Schw.-Str.
1	Unfassende bauliche Aufwertungsmaßnahmen im öffentl. Raum
2	Umgestaltung und Belebung des Plärrer
3	Ertüchtigung Radweginfrastruktur
4	Ertüchtigung Ladeinfrastruktur E-Mobilität
5	Förderung des kommunalen Förderprogramms
6	Abriss Immobilie Saalgäßchen 4
7	Abbruch Hofe Str. 38
8	Beschilderungskonzept

## 7. Beurteilung der Durchführbarkeit

---

### 7.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände in den Untersuchungsgebieten mit den teilweise vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer:innen dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt. Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben.

### 7.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine Befragung der Mieter:innen und Eigentümer:innen, der Gewerbetreibenden sowie der von Sanierungsmaßnahmen maßgeblich Betroffenen durchgeführt.

## 8. Betroffenen- und TÖB-Beteiligung

---

### 8.1. Einordnung der Eigentümerbefragung

Für eine Befragung der Eigentümer:innen im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen wurden diese zunächst anhand der Grundbucheinträge ermittelt und per Postsendung gebeten, den entwickelten und beigelegten Fragebogen zurückzusenden.

In diesem Zusammenhang sind 109 Fragebögen bei dem Markt / der DSK eingegangen, was einer Rücksendequote von etwa 52 Prozent entspricht und als zufriedenstellend bezeichnet werden kann. 108 Fragebögen konnten schließlich ausgewertet werden. Ursache für die Diskrepanz war die fehlende Vollständigkeit der übrigen zurückgesendeten Fragebögen.

Im Ergebnis konnten sowohl Sanierungsbedarf als auch Sanierungsbereitschaft nachgewiesen werden. Durch diese umfangreiche quantitative Erhebung und die daraus resultierende Datenlage ergibt sich für einen Sanierungsträger/Sanierungsmanager eine ideale Arbeitsgrundlage, um private Einzelmaßnahmen gezielt fördern zu können. Die vollständige Auswertung der Betroffenenbefragung ist in Kapitel 4 dargestellt.

Darüber hinaus fanden zwei Beteiligungsveranstaltungen am 09.10.2021 und am 16.10.2021 statt.

### 8.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sind gemäß § 139 BauGB im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Alle Anregungen und Bedenken flossen in die Vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach Ratsbeschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

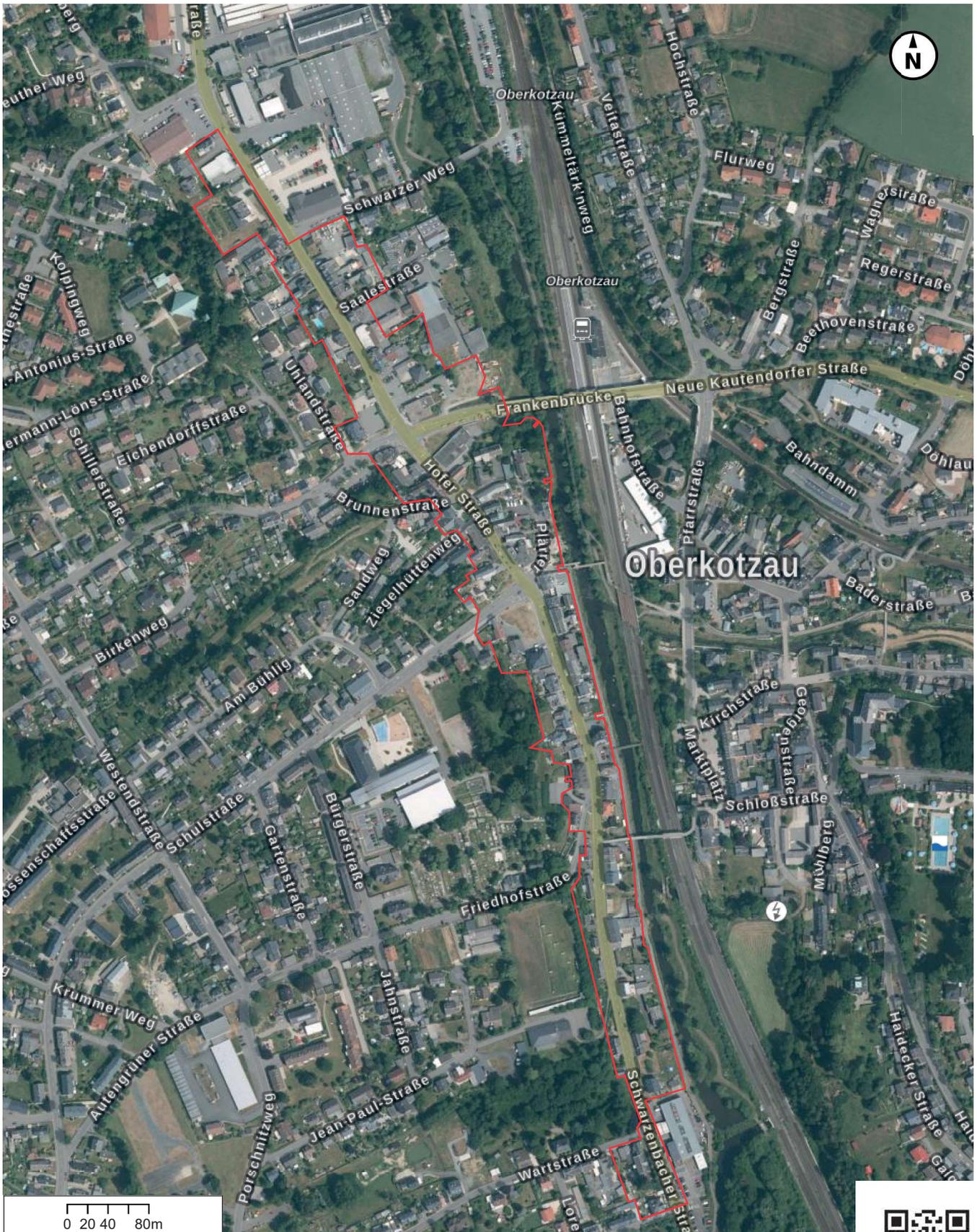
# 9. Abwägungsprozess

## 9.1 Empfehlung zu Abrenzung der Sanierungsgebiete

Auf Grundlage der durchgeführten Analysen und Bewertungen empfehlen wir das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ um die Bereiche Döhlauer Berg 1- 3 zu erweitern. Das Untersuchungsgebiet Hofer Str. / Schwarzenbacher Str. sollte analog zum Untersuchungsgebiet ausgewiesen werden.



Abb. 67 Empfehlung Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortskern“



0 20 40 80m  
 Maßstab 1:5.000  
 Gedruckt am 02.11.2021 11:16  
<https://v.bayern.de/8tWmR>

— Empfehlung Abgrenzung Sanierungsgebiet Hofer Str. /Schwarzenbacher Str.



## 9.2 Abwägung der Belange und Bewertung der Durchführbarkeit

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Kommune für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (BVerwG, Urteil v. 4.3.1999 – 4 C 9/98 -, BauR 1999, 888; OVG NRW, Urteil v. 24.7.2009 – 7 D 130/08.NE; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 136 Rn. 140 ff.). Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass - anders als bei der Bauleitplanung - der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für die beiden Gebiete in Oberkotzau folgende Aussagen getroffen werden:

- *Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.*
- *Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer:innen durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis konnten sowohl Sanierungsbedarf als auch Sanierungsbereitschaft nachgewiesen werden.*
- *Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht.*

Alle relevanten Anregungen der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt.

### 9.3. Wahl der Verfahrensart

Im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung muss sich der Markt Oberkotzau entscheiden, ob sie die Sanierungen im „vereinfachten Verfahren“ oder im „Normalverfahren“ mit allen Instrumenten durchführen will.

Der Markt hat das Normalverfahren (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB) anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist oder die Durchführung durch deren Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Das heißt die Wahl des „Normalverfahrens“ bedeutet in der Hauptsache, dass die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen anzuwenden sind. Entsprechend gilt im Umkehrschluss, dass der Markt die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen darf, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird („vereinfachtes Verfahren“).

Das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ kommt also dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürger:innen einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können. In der Zusammenfassung ergeben sich - je nach gewähltem sanierungsrechtlichen Verfahren - nachfolgend dargestellte Rechtsfolgen.

Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152ff BauGB:	Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— bodenpolitische Konzeption, wonach die durch die Sanierung möglichen Bodenwertsteigerungen nach der Durchführung von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden (§ 154 BauGB).</li> <li>— keine Erhebung KAG-Beiträge</li> <li>— Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>— Sanierungsvermerk im Grundbuch: Baugenehmigungsvorbehalt zum Abgleich mit Sanierungszielen, Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksgeschäften</li> <li>— Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften (§ 153 Abs. 2 BauGB)</li> <li>— Veräußerung von Grundstücken zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 BauGB), d. h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind</li> <li>— KAG-Beiträge können erhoben werden</li> <li>— Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>— mögliche Ausschlüsse folgender Regelungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierungsvermerk im Grundbuch</li> <li>▪ Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften</li> <li>▪ Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB)</li> <li>▪ Erhebung und Bemessung Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB).</li> </ul> </li> </ul>

Abb. 69 Vergleich Sanierungsverfahren

## 9.4 Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens

### **Festlegung Verfahrensart**

Insgesamt handelt es sich bei den beiden Gebieten um Bereiche mit diversen Missständen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken. Trotzdem sind mit den Sanierungsmaßnahmen **Hofer Str. / Schwarzenbacher Str.** und **Ortskern** keine erheblichen Gebietsumstrukturierungen vorgesehen. Auch gehören einschlägige Maßnahmen der Bodenordnung nicht zu den vorrangigen Sanierungszielen. Ebenso sind Maßnahmen zur erstmaligen Erschließung nicht geplant. Von daher ist davon auszugehen, dass in den Gebieten keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind. Im Vordergrund steht vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume (Stichwort: Angebotsmodell statt Zwangsmodell“), sodass die o.g. Rahmenbedingungen auf das „vereinfachte Verfahren“ deuten.

Gleichsam routinemäßig gilt in jedem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet das allgemeine Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, das von der Gemeinde zur Durchsetzung der Ziele und Zwecke der Sanierung eingesetzt werden kann. Ebenfalls ohne zusätzliche Beschlussfassung der Gemeinde besteht in Sanierungsgebieten die Möglichkeit unter den allgemeinen Voraussetzungen der Enteignungsvorschriften Grundstücke direkt zugunsten von Sanierungsträgern zu enteignen. Diese beiden Instrumente werden in der Praxis jedoch nicht allzu häufig angewendet. Wirklich bedeutsam sind die beiden folgenden Instrumente:

- *Die besonderen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB (früher § 5 StBauFG);*
- *Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB einschließlich der damit verbundenen Sonderregeln für Preisgestaltung, Preisprüfung und Entschädigung beim Ankauf, Verkauf und Eigentümerwechsel von Grundstücken im Sanierungsgebiet während der Sanierung.*

### Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB.

§ 144 macht eine Reihe von Vorgängen im Sanierungsgebiet besonders genehmigungspflichtig. Von § 144 Abs. 1 sind betroffen:

- *alle baulichen Vorhaben im Sinne des §29 (d.h. insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs);*
- *die Beseitigung baulicher Anlagen;*
- *erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen;*
- *schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung von Gebäuden und Grundstücken auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.*

Von § 144 Abs. 2 sind betroffen:

- *Veräußerungen von Grundstücken;*
- *die Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten;*

- *Belastungen von Grundstücken (z.B. mit Hypotheken oder Grundschulden), soweit sie nicht mit Baumaßnahmen im Sinne der Sanierung im Zusammenhang stehen;*
- *schuldrechtliche Verträge über die drei zuvor genannten Rechtsvorgänge;*
- *die Teilung von Grundstücken (trotz der bundesrechtlichen Abschaffung der planungsrechtlichen Teilungsgenehmigung);*
- *die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.*

Im Unterschied zum „Normalverfahren“ hat der Markt im „vereinfachten Verfahren“ die Möglichkeit die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise auszuschließen: Sie kann von der Anwendung der Vorschrift absehen oder nur die Anwendung des Abs. 1 oder nur die des Abs. 2 ausschließen. Damit genießt die Gemeinde ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Entscheidung, ob sie sich dieses Instruments bedienen will. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn im Sanierungsgebiet mit unabgestimmten oder sogar kontraproduktiven Maßnahmen von Grundeigentümer:innenn zu rechnen ist. Diese können mit der „Verfügungs- und Veränderungssperre“ des § 144 BauGB zuverlässig ausgeschlossen werden. Um die Genehmigungsbehörde von Routinefällen zu entlasten, kann der Markt Oberkotzau die Genehmigung für bestimmte Fallgruppen entweder für das ganze Sanierungsgebiet oder für Teile davon allgemein erteilen, also gewissermaßen eine Sammelgenehmigung für Vorgänge vorwegnehmen, die sie als unproblematisch betrachtet.

#### Die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 152 ff. BauGB.

Die Pflicht zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags trifft die Eigentümer:innen nur im Normalverfahren. Der Ausgleichsbetrag muss von allen Eigentümern:innen gezahlt werden, deren Grundstücke „durch die Sanierung“, d.h. vor allem durch die im Sanierungsverfahren betriebenen und von der öffentlichen Hand bezahlten „Ordnungsmaßnahmen“ wertvoller geworden oder geblieben sind, als sie es ohne Sanierung gewesen wären. Es kommt nicht auf einen Wertzuwachs im Zeitablauf der Sanierung an; in Zeiten stark fallender Bodenpreise kann ein Ausgleichsbetrag auch dann fällig werden, wenn der Bodenwert des Grundstücks zu Beginn der Sanierung höher war als am Ende. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn die Sanierung zwar keinen Wertanstieg herbeigeführt, aber anderenfalls eingetretene Wertverluste gemindert hat. Laut gesetzlicher Definition in § 154 Abs. 2 besteht der Ausgleichsbetrag „aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert)“. Unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen und der aktuellen Situation in Oberkotzau kann nicht von substantiellen Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden.

#### **Fazit Festlegung Verfahrensart**

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen und der aktuellen Situation kann in den beiden Gebieten nicht von substantiellen Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Aus diesen o.g. Gründen ist von einer Durchführung im normalen Verfahren abzusehen. Es wird die Durchführung der Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ empfohlen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sollen Anwendung finden. Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ausgeschlossen. Das „vereinfachte Verfahren“ soll innerhalb von 15 Jahren nach Satzungsbeschluss (der Sanierungsgebiete) abgeschlossen werden.

## 9.5. Sanierungsträger/ Sanierungsmanager

Um die formulierten Ziele und umfangreichen Maßnahmen im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ wirkungsvoll und zeitnah umsetzen zu können, ist der Einsatz eines Beauftragten nach § 157 ff. BauGB zur Steuerung und Abwicklung der Sanierung zu empfehlen. Die Besonderheit beim treuhänderisch tätigen Sanierungsträger nach § 157 ff. BauGB ist, dass er die gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsziele außerhalb des Haushalts abwickelt und damit weniger abhängig von den Haushaltsjahren/-planungen und Einzelbeschlussfassungen der politischen Gremien ist. Vielmehr legt die Stadt den Rahmen fest, bespricht die jeweiligen Maßnahmen mit dem beauftragten Sanierungsträger und bleibt zu jedem Zeitpunkt Herrin des Verfahrens. Das sogenannte Treuhandvermögen speist sich aus kommunalen Eigenanteilen und Fördermitteln; darüber hinaus fließen ggf. Erträge aus Grundstücksverkäufen dem Treuhandvermögen zu. Mögliche Erträge fließen nicht zur Stärkung des Haushalts ab, sondern stehen für Projekte revolvierend zur Verfügung.

Alternativ dazu ist der klassische Sanierungsmanager vorstellbar, der beispielsweise auf Stundenbasis (gegen nachvollziehbaren Nachweis) die Verwaltung unterstützt. Weiterhin ist denkbar, dass Teile der Leistungen durch das bestehende Stadtumbau- und Immobilienmanagement „Nördliches Fichtelgebirge“ erbracht werden. Auch die Ergebnisse des IDEK, die Mitte des Jahres erwartet werden, sollten bei künftigen Überlegungen einfließen.

Thema	Aufgaben
Städtebauliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koordination Bauleitplanung</li> <li>• Bildung von Realisierungsabschnitten</li> </ul>
Betriebswirtschaftliche Aufgaben und Controlling / Fördermittelmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung Kosten- und Finanzierungsübersicht</li> <li>• Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln</li> <li>• Erstellen von Verwendungsnachweisen</li> </ul>
Termincontrolling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung Zeit- und Maßnahmenplanung</li> <li>• Fortschreibung Zeit- und Maßnahmenplanung</li> <li>• Terminplanung und Kontrolle</li> </ul>
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswahl von Planern</li> <li>• Projektsteuerung Abbruch / Rückbau</li> <li>• Projektsteuerung Herstellung Erschließungsanlagen</li> </ul>
Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswahl von Planern</li> <li>• Projektsteuerung Abbruch / Rückbau</li> <li>• Projektsteuerung Neubau (Tiefbau, Hochbau)</li> </ul>
Veräußerung von Grundstücken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung von Vermarktungsmaßnahmen von neu geordneten Grundstücken bzw. Gespräche mit Investoren</li> <li>• Vorbereitung und Mitwirkung beim Abschluss der Grundstückskaufverträge</li> <li>• Überwachung der Vertragsabwicklung / Begleitung Bauvorhaben</li> </ul>
Informations- und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung Sachstandsberichte</li> <li>• Begleitung über eigene ViU-homepage</li> </ul>
Gesamtmaßnahmenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuerung des Gesamtprozesses</li> </ul>

Abb. 70 Aufgaben Sanierungsmanagement

## 10. Fazit

---

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche „Ortskern“ sowie „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ sind in dem vorliegenden Abschlussbericht zusammengefasst. Wie zu Beginn des Konzepts beschrieben, stagniert die Bevölkerungsentwicklung in Oberkotzau. Gleichzeitig nimmt der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen stetig zu. Insbesondere diese Entwicklungstrends erfordern bereits heute Strategien und Maßnahmen, um dem entgegenzusteuern, damit der Markt Oberkotzau langfristig als Wohn- und Arbeitsort attraktiv bleibt.

Aus Sicht der integrierten und nachhaltigen Ortsentwicklung zeichnen sich funktionierende Gemeindestrukturen durch ein enges Mit- und Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen, Handel, Freizeit, Verkehr, Alt und Jung, Eingesessenen und Zugewanderten aus. Gelingt dieses Zusammenspiel von Bewohnerschaft und Nutzungsansprüchen, entstehen lebendige Siedlungsräume, die in Verbindung mit der Lage des Marktes zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge als attraktivem Natur- und Erholungsraum für eine hohe Lebensqualität sorgen. In Zeiten des überregionalen Standortwettbewerbs ist dies ein maßgeblicher Standortfaktor bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsorts und trägt auch dazu bei, dass ein Ort touristisch attraktiv ist. Das Funktionieren dieses Zusammenspiels erfordert eine vorausschauende Ortsentwicklung, die alle genannten Aufgabenbereiche in den Blick nimmt.

Vor diesem Hintergrund wurden die Bestandsituation analysiert, grundsätzliche strategische Überlegungen formuliert und notwendige Maßnahmen erarbeitet (s. Kapitel 6). Insbesondere durch den Bau der Ortsumgehung und der damit einhergehenden Entlastung der Bereiche „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ ergeben sich zahlreiche Chancen das Ortsbild langfristig neu zu prägen und insbesondere den öffentlichen Raum qualitativ weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sollte dieser Impuls genutzt werden, um die Vernetzung mit dem „Ortskern“ weiter zu verbessern.

Die im Markt Oberkotzau bereits forcierte Innentwicklung (vor Außenentwicklung) funktioniert und sollte weiterverfolgt werden. Baulücken und Brachen können für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, entgegen der gewohnten Vorurteile, vielschichtige Chancen aufweisen. So ist es beispielsweise möglich, sie durch die Verflechtung mit dem bestehenden Siedlungskörper und den bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, ökonomisch erfolgreich zu entwickeln, da die Nutzung und Auslastung von bestehenden Straßen, Leitungen, Kanälen und Netzen unmittelbar Geld einspart. Zudem kann häufig bestehendes Baurecht genutzt werden, sodass langwierige Bebauungsplanverfahren und Anträge im Idealfall nicht notwendig werden. Auch wenn die bauliche Nachnutzung in einzelnen Fällen nicht möglich oder sinnvoll ist, liegt es nahe, die Flächen im Sinne einer Freiraumentwicklung zu revitalisieren. Leitgedanke sollte in diesem Kontext die Renaturierung und ökologische Aufwertung im Sinne des Naturschutzes sein.

Mit Blick auf die Sanierung des privaten Gebäudebestands konnten durch die Eigentümerbefragung besonders hochwertige Gebäudeinformationen erhoben werden. Darüber hinaus signalisierten zahlreiche Eigentümer die Bereitschaft ihre Immobilie zu sanieren (s. Kapitel 4). Der „Gesprächsfaden“ zu Interessierten Eigentümern sollte zeitnah ausgebaut werden.

In jedem Fall sollte auch die Bevölkerung weiterhin durch Beteiligungsformate eingebunden und aktiv beteiligt werden, damit der angestoßene Entwicklungsprozess weiterhin breiten Rückhalt erfährt (s. Kapitel 5).

Mit dem Beschluss der o.g. Bereiche ergeben sich zahlreiche neue Förderoptionen für öffentliche Maßnahmen und private Immobilieneigentümer, sodass dem örtlichen Sanierungs- und Fördermittelmanagement zukünftig eine noch höhere Priorität eingeräumt werden sollte (s. Kapitel 9.5).

# 11. Anlage

---

Anlage 1: Beschlussvorlage mit Sanierungssatzung Bereich „Ortskern“

Anlage 12: Beschlussvorlage mit Sanierungssatzung Bereich „Hofer Str. / Schw. Str.“

---

**Sitzungsvorlage für die Sitzung des Marktgemeinderates am 29.03.2022**

**TOP 1: Beschluss über die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Ortskern“**

**I. Sachverhalt**

Aufgrund der städtebaulichen Missstände im untersuchten Gebiet wird vorgeschlagen, dass Gebiet „Ortskern“ als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung zu beschließen. Die Anwendung des dritten Abschnitts "Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften" der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Die geltenden Bestimmungen über die Verlängerung der bisherigen Sanierungssatzung für den Bereich des Ortskerns treten gleichzeitig außer Kraft.

Eine umfassende Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Ausweisung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen (DSK Bericht, 2022). Vor diesem Hintergrund wird die Sanierungssatzung begründet.

Es erfolgte im Rahmen des o.g. DSK Berichts auch die umfassende Einbindung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte auch die Bestimmung der allgemeinen Ziele der Sanierung.

Die Möglichkeiten der steuerlichen Vergünstigungen nach § 7 h Einkommenssteuergesetz, die sich durch Ausweisung eines Sanierungsgebiets ergeben, sollen die privaten Eigentümer in ihren Sanierungsbemühungen unterstützen. Darüber hinaus kann der Markt Oberkotzau Städtebaufördermittel für öffentliche und in Teilen auch für private Maßnahmen einwerben.

Der Marktgemeinderat wird gebeten, der Festsetzung des Sanierungsgebietes durch Beschluss, der beigefügten Satzung zuzustimmen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**II. Finanzielle Auswirkungen**

Mit Beschluss ergeben sich keine direkten finanziellen Auswirkungen.

**III. Beschlussvorschlag:**

1. Die Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ wird gebilligt.
2. Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ wird nach dem „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a Baugesetzbuch durchgeführt.
3. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ wird als Satzung beschlossen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ vom 09.06.1999, welche zum 01.07.1999 in Kraft getreten ist, tritt gleichzeitig außer Kraft.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Satzung öffentlich bekanntzumachen.

---

**Satzung des Marktes Oberkotzau  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Ortskern“**

**§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Zur Behebung städtebaulicher Missstände wird der unter § 2 näher beschriebene Bereich gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortskern".

**§ 2 Geltungsbereich**

Das Untersuchungsgebiet Ortskern umfasst die Straßenbereiche des mittelalterlichen Ortskerns und wird im Westen durch die Bahnlinie begrenzt. Im Norden endet der Geltungsbereich auf Höhe Döhlauer Berg; im Süden auf Höhe der Haidecker Str. 8. Im Osten endet das Gebiet vor den Wohnmobilstellplätzen.

Lage und Umfang des Geltungsbereichs sind aus dem dieser Satzung beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) erkennbar. Ferner wird auf die beigefügte Auflistung (Anlage 2) der Flurstücke verwiesen. Der Übersichtsplan und die Auflistung der Flurstücke sind Bestandteil der Satzung.

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.

**§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung des dritten Abschnittes "Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften" der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

**§ 4 Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll gem. § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von fünfzehn Jahren nach dem Inkraft-Treten der Satzung durchgeführt werden.

---

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer amtlichen Bekanntmachung (Niederlegung zur Einsichtnahme in der Verwaltung des Marktes Oberkotzau und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindetafeln) rechtsverbindlich. Die geltenden Bestimmungen über die Verlängerung der bisherigen Sanierungssatzung für den Ortskern treten gleichzeitig außer Kraft.

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
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 Sanierungssatzung nebst Übersichtsplan zur Gebietsabgrenzung und Auflistung der betroffenen Grundstücke wird vom Tag der Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Oberkotzau während der Öffnungszeiten und nach telefonischer Vereinbarung bereitgehalten und auf Verlangen über ihren Inhalt Auskunft gegeben.

Markt Oberkotzau, den .....  
Der Bürgermeister

.....  
Stefan Breuer

Anlage der Satzung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich



## Anlage 2 der Satzung: Übersicht Flurstücke

Am Rathaus	220
Am Rathaus	221
Am Rathaus	225
Am Rathaus	228
Am Rathaus	229
Am Rathaus	231
Am Rathaus	230
Am Rathaus	243
Am Rathaus	237/2
Am Rathaus	237
Am Rathaus	236
Am Rathaus	234
Am Rathaus	232
Am Rathaus	136
Am Rathaus	138
Am Rathaus	138/1
Am Rathaus	138/3
Am Rathaus	139
Am Rathaus	141
Am Rathaus	143
Am Rathaus	143/1
Am Rathaus	143/2
Am Rathaus	144/3
Am Rathaus	226
Am Rathaus	219
Am Rathaus	217
Am Rathaus	217/2
Am Rathaus	215
Am Rathaus	148
Am Rathaus	145
Am Rathaus	145/1
Am Rathaus	263
Am Rathaus	263/5
Am Rathaus	1652/11
Baderstraße	215/2
Baderstraße	216/2
Baderstraße	216
Baderstraße	149
Baderstraße	152

Baderstraße	152/1
Baderstraße	154
Baderstraße	155
Baderstraße	156
Baderstraße	157
Baderstraße	161
Baderstraße	166/3
Baderstraße	168
Baderstraße	168/2
Baderstraße	175/3
Baderstraße	175
Baderstraße	175/2
Baderstraße	175/4
Baderstraße	175/5
Baderstraße	176
Baderstraße	168
Baderstraße	179
Baderstraße	166/3
Baderstraße	180
Baderstraße	180/1
Baderstraße	180/3
Baderstraße	183
Baderstraße	183/1
Baderstraße	183/2
Baderstraße	1652/18
Baderstraße	1652/21
Baderstraße	1652/20
Baderstraße	1652/33
Baderstraße	1657/1
Baderstraße	1657/2
Baderstraße	1657/8
Baderstraße	1657/15
Baderstraße	1657/18
Baderstraße	1657/22
Bahndamm	1290/1
Bahndamm	1291
Bahndamm	1291/2
Bahndamm	1291/3
Bahndamm	1298
Bahndamm	1298/1
Bahndamm	1298/3
Bahndamm	1299
Bahnhofstraße	249/4

---

Bahnhofstraße	251
Bahnhofstraße	255/9
Bahnhofstraße	255/24
Bahnhofstraße	255/38
Döhlauer Berg	1301/2
Döhlauer Berg	1302
Fabrikstraße	120
Fabrikstraße	120/1
Fabrikstraße	120/5
Fabrikstraße	7/1
Fabrikstraße	75
Fabrikstraße	99
Fabrikstraße	100
Fabrikstraße	101
Fabrikstraße	102
Fabrikstraße	103
Fabrikstraße	104
Fabrikstraße	105
Fabrikstraße	106
Fabrikstraße	118
Fabrikstraße	107
Fabrikstraße	113
Fabrikstraße	114
Fabrikstraße	115
Fabrikstraße	116
Fabrikstraße	117
Fabrikstraße	175/13
Fabrikstraße	1652/28
Fabrikstraße	1652/40
Fabrikstraße	1652/42
Fabrikstraße	1652/48
Fabrikstraße	108
Fabrikstraße	109
Georgenstraße	95
Georgenstraße	80
Georgenstraße	92
Georgenstraße	92/1
Georgenstraße	84
Georgenstraße	87
Georgenstraße	89
Georgenstraße	90
Georgenstraße	82/1
Haidecker Straße	16

Haidecker Straße	17
Haidecker Straße	38
Haidecker Straße	19
Haidecker Straße	37
Haidecker Straße	20
Haidecker Straße	36
Haidecker Straße	40
Kautendorfer Str.	209
Kautendorfer Str.	159
Kautendorfer Str.	162
Kautendorfer Str.	162/3
Kautendorfer Str.	208/2
Kautendorfer Str.	163
Kautendorfer Str.	207
Kautendorfer Str.	189
Kautendorfer Str.	206
Kautendorfer Str.	190
Kautendorfer Str.	205
Kautendorfer Str.	190/1
Kautendorfer Str.	199
Kautendorfer Str.	202/4
Kautendorfer Str.	202/2
Kautendorfer Str.	202
Kautendorfer Str.	203
Kautendorfer Str.	204
Kautendorfer Str.	193
Kautendorfer Str.	203
Kautendorfer Str.	201
Kautendorfer Str.	194
Kautendorfer Str.	197
Kautendorfer Str.	1365
Kautendorfer Str.	1365/2
Kautendorfer Str.	197/4
Kautendorfer Str.	198
Kautendorfer Str.	1366/2
Kirchstraße	74
Kirchstraße	75/7
Kirchstraße	75/8
Kirchstraße	75/25
Kirchstraße	76
Kirchstraße	76/2
Kirchstraße	76/3
Kirchstraße	122

Kirchstraße	122/2
Kirchstraße	78
Kirchstraße	79
Marktplatz	60
Marktplatz	60/1
Marktplatz	72
Marktplatz	75/3
Marktplatz	75/5
Marktplatz	75/15
Marktplatz	71
Marktplatz	64/2
Marktplatz	69
Marktplatz	88
Mühlberg	39
Mühlberg	42
Mühlberg	52/1
Mühlstraße	51
Mühlstraße	50
Mühlstraße	52
Pfarrstraße	75/16
Pfarrstraße	248
Pfarrstraße	248/11
Pfarrstraße	248/12
Pfarrstraße	248/13
Pfarrstraße	248/14
Pfarrstraße	132/0
Pfarrstraße	123
Pfarrstraße	123/1
Pfarrstraße	123/6
Pfarrstraße	124
Pfarrstraße	127
Schloßstraße	92
Schloßstraße	90/1
Schloßstraße	86
Schloßstraße	55
Schloßstraße	63
Schloßstraße	57
Schloßstraße	58
Schloßstraße	53
Sonnengäßchen	94
Sonnengäßchen	81
Sonnengäßchen	83
Sonnengäßchen	75/13
Sonnengäßchen	93
Sonnengäßchen	82

---

**Sitzungsvorlage für die Sitzung des Marktgemeinderates am 29.03.2022**

**TOP 1: Beschluss über die Ausweisung des Sanierungsgebietes  
„Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“**

**I. Sachverhalt**

Aufgrund der städtebaulichen Missstände im untersuchten Gebiet wird vorgeschlagen, dass Gebiet „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung zu beschließen. Die Anwendung des dritten Abschnitts "Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften" der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

Eine umfassende Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Ausweisung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen (DSK Bericht, 2022). Vor diesem Hintergrund wird die Sanierungssatzung begründet.

Es erfolgte im Rahmen des o.g. DSK Berichts auch die umfassende Einbindung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte auch die Bestimmung der allgemeinen Ziele der Sanierung.

Die Möglichkeiten der steuerlichen Vergünstigungen nach § 7 h Einkommenssteuergesetz, die sich durch Ausweisung eines Sanierungsgebietes ergeben, sollen die privaten Eigentümer in ihren Sanierungsbemühungen unterstützen. Darüber hinaus kann der Markt Oberkotzau Städtebaufördermittel für öffentliche und in Teilen auch für private Maßnahmen einwerben.

Der Marktgemeinderat wird gebeten, der Festsetzung des Sanierungsgebietes durch Beschluss, der beigefügten Satzung zuzustimmen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**II. Finanzielle Auswirkungen**

Mit Beschluss ergeben sich keine direkten finanziellen Auswirkungen.

**III. Beschlussvorschlag:**

1. Die Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ wird gebilligt.
2. Die Sanierungsmaßnahme „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ wird nach dem „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a Baugesetzbuch durchgeführt.
3. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“ wird als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Satzung öffentlich bekanntzumachen.

---

**Satzung des Marktes Oberkotzau  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße“**

**§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Zur Behebung städtebaulicher Missstände wird der unter § 2 näher beschriebene Bereich gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung " Hofer Straße / Schwarzenbacher Straße ".

**§ 2 Geltungsbereich**

Das Untersuchungsgebiet Hofer Straße / Schwarzenbacher Str. umfasst den Straßenbereich der Hofer Straße und Schwarzenbacher Str. sowie die angrenzende Bebauung. Im Norden endet der Geltungsbereich auf Höhe der Hofer Str. 57; im Süden im Bereich der Schwarzenbacher Str. 26. Im Osten und Westen endet der Untersuchungsbereich hinter der ersten oder zweiten Bebauungslinie.

Lage und Umfang des Geltungsbereichs sind aus dem dieser Satzung beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) erkennbar. Ferner wird auf die beigefügte Auflistung (Anlage 2) der Flurstücke verwiesen. Der Übersichtsplan und die Auflistung der Flurstücke sind Bestandteil der Satzung.

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.

**§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung des dritten Abschnittes "Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften" der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

**§ 4 Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll gem. § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von fünfzehn Jahren nach dem Inkraft-Treten der Satzung durchgeführt werden.

---

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer amtlichen Bekanntmachung (Niederlegung zur Einsichtnahme in der Verwaltung des Marktes Oberkotzau und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindetafeln) rechtsverbindlich.

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
2. Mängel der Abwägung,

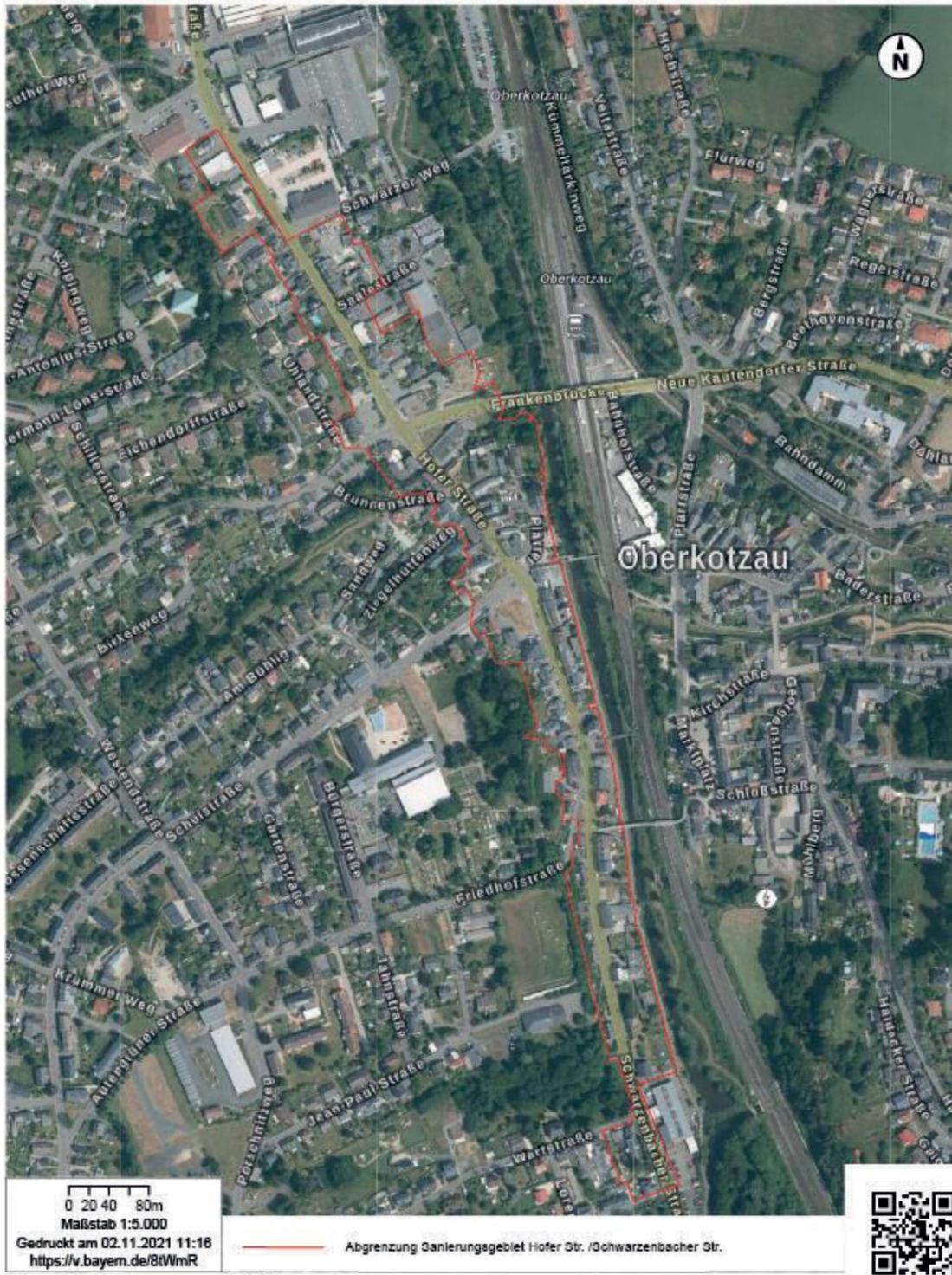
wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Sanierungssatzung nebst Übersichtsplan zur Gebietsabgrenzung und Auflistung der betroffenen Grundstücke wird vom Tag der Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Oberkotzau während der Öffnungszeiten und nach telefonischer Vereinbarung bereitgehalten und auf Verlangen über ihren Inhalt Auskunft gegeben.

Markt Oberkotzau, den .....  
Der Bürgermeister

.....  
Stefan Breuer

Anlage der Satzung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

## Anlage 2 der Satzung: Übersicht Flurstücke

Hofer Straße	277
Hofer Straße	278
Hofer Straße	278/1
Hofer Straße	281
Hofer Straße	283
Hofer Straße	284
Hofer Straße	284/1
Hofer Straße	287
Hofer Straße	288
Hofer Straße	288/1
Hofer Straße	307
Hofer Straße	308
Hofer Straße	309
Hofer Straße	310
Hofer Straße	314
Hofer Straße	314/1
Hofer Straße	316
Hofer Straße	317
Hofer Straße	317/1
Hofer Straße	318
Hofer Straße	319
Hofer Straße	343
Hofer Straße	354
Hofer Straße	382
Hofer Straße	383
Hofer Straße	385
Hofer Straße	387
Hofer Straße	388
Hofer Straße	389
Hofer Straße	390
Hofer Straße	391
Hofer Straße	983
Hofer Straße	986
Hofer Straße	1124/3
Hofer Straße	1125/2
Hofer Straße	1125/3
Hofer Straße	1125/4
Hofer Straße	1125/5
Hofer Straße	1125/14
Hofer Straße	1126/2

---

Hofer Straße	1126/3
Hofer Straße	1130
Hofer Straße	280
Hofer Straße	280/2
Hofer Straße	280/3
Hofer Straße	280/4
Hofer Straße	280/5
Hofer Straße	280/6
Hofer Straße	280/7
Hofer Straße	280/8
Hofer Straße	280/17
Hofer Straße	281/3
Hofer Straße	281/4
Hofer Straße	282/2
Hofer Straße	323/1
Hofer Straße	341/2
Hofer Straße	341/4
Hofer Straße	357/1
Hofer Straße	364
Hofer Straße	364/1
Hofer Straße	364/2
Hofer Straße	364/3
Hofer Straße	368
Hofer Straße	370
Hofer Straße	371
Hofer Straße	372
Hofer Straße	374/4
Hofer Straße	374/5
Hofer Straße	381/2
Hofer Straße	381/3
Hofer Straße	983/2
Hofer Straße	983/3
Hofer Straße	986/2
Hofer Straße	988/1
Hofer Straße	988/2
Hofer Straße	988/6
Hofer Straße	989/8
Hofer Straße	1104/16
Hofer Straße	1104/31
Hofer Straße	1104/32
Hofer Straße	1104/34
Hofer Straße	1104/52
Hofer Straße	1104/55

Hofer Straße	1104/56
Hofer Straße	1104/57
Hofer Straße	1104/62
Hofer Straße	1104/63
Friedhofstr.	392/2
Friedhofstr.	395
Friedhofstr.	398
Konradsreuther Straße	325
Konradsreuther Straße	341/5
Neue Kautendorfer Str.	313
Neue Kautendorfer Str.	313/7
Neue Kautendorfer Str.	313/8
Plärrer	272/5
Plärrer	282
Plärrer	282/7
Saalegäßchen	295
Saalegäßchen	296
Saalegäßchen	300
Saalegäßchen	303
Saalegäßchen	303/3
Scheibenstraße	503/2
Schulstraße	381/4
Schwarzenbacher Straße	274
Schwarzenbacher Straße	276
Schwarzenbacher Straße	276/2
Schwarzenbacher Straße	276/4
Schwarzenbacher Straße	392
Schwarzenbacher Straße	400
Schwarzenbacher Straße	401
Schwarzenbacher Straße	405
Schwarzenbacher Straße	406
Schwarzenbacher Straße	407
Schwarzenbacher Straße	408
Schwarzenbacher Straße	409
Schwarzenbacher Straße	410
Schwarzenbacher Straße	410/1
Schwarzenbacher Straße	411
Schwarzenbacher Straße	416
Schwarzenbacher Straße	416/1
Schwarzenbacher Straße	418/3
Schwarzenbacher Straße	418/4
Schwarzenbacher Straße	418/5
Schwarzenbacher Straße	418/13

---

Schwarzenbacher Straße	273
Schwarzenbacher Straße	273/3
Schwarzenbacher Straße	273/5
Schwarzenbacher Straße	273/6
Schwarzenbacher Straße	273/7
Schwarzenbacher Straße	418/2
Schwarzenbacher Straße	504/5
Schwarzenbacher Straße	1104/69
Schwarzenbacher Straße	1104/73
Schwarzenbacher Straße	1104/100
Schwarzenbacher Straße	1104/101
Schwarzer Weg	986/3
Schwarzer Weg	989/6
Schwarzer Weg	989/7
Schwarzer Weg	989/9
Wartstraße	504/2

Büro Nürnberg, den 23.03.2022

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Eberl'.

i.V. Alexander Eberl

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Gebietsleiter Bayern

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i.V. P. Großmann'.

i.V. Peter Großmann

Stadtplaner ByAK, Immobilienkaufmann (IHK)

Projektleiter