



Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen

## **Bekanntmachung Nr. 220/2022**

### **Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kernstadt I“ der Stadt Gunzenhausen vom 13.10.2022**

#### **I.**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 die vorstehend genannte Satzung beschlossen.

#### **II.**

Die Satzung samt Begründung und Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs liegt im Stadtbauamt, II. Stock, Zimmer 28 des Rathauses der Stadt Gunzenhausen während der allgemeinen Dienststunden

Montag, Dienstag, Mittwoch	von	08:00 – 12:00 Uhr
	und	14:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag	von	08:00 – 12:00 Uhr
	und	14:00 – 17:00 Uhr
Freitag	von	08:00 – 12:30 Uhr

öffentlich zur Einsichtnahme auf.

#### **III.**

Der Wortlaut der Satzung wird im Anschluss an diese Bekanntmachung veröffentlicht.

#### **IV.**

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

1. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und

## 2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den 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.

STADT GUNZENHAUSEN

- Stadtbauamt -

Es gilt die amtliche Bekanntmachung durch Aushang bei der Stadt Gunzenhausen sowie durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten

## **Begründung zum Erlass der Sanierungssatzung „Kernstadt I“ der Stadt Gunzenhausen vom 13.10.2022**

Im Kerngebiet von Gunzenhausen bestehen nach wie vor städtebauliche Missstände, die durch Sanierungstätigkeit verbessert oder ausgeräumt werden können. Die Erkenntnisse ergaben sich aus der vom Stadtrat veranlassten Fortschreibung/Überprüfung der Sanierungsziele und der erneuten Betrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten in den bisherigen Sanierungsgebieten der Stadt Gunzenhausen des Planungsbüros Projekt 4 aus Nürnberg und der Stadt Gunzenhausen. Auf eine umfassende Voruntersuchung konnte aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse verzichtet werden, da diese eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für eine Neufestsetzung bilden.

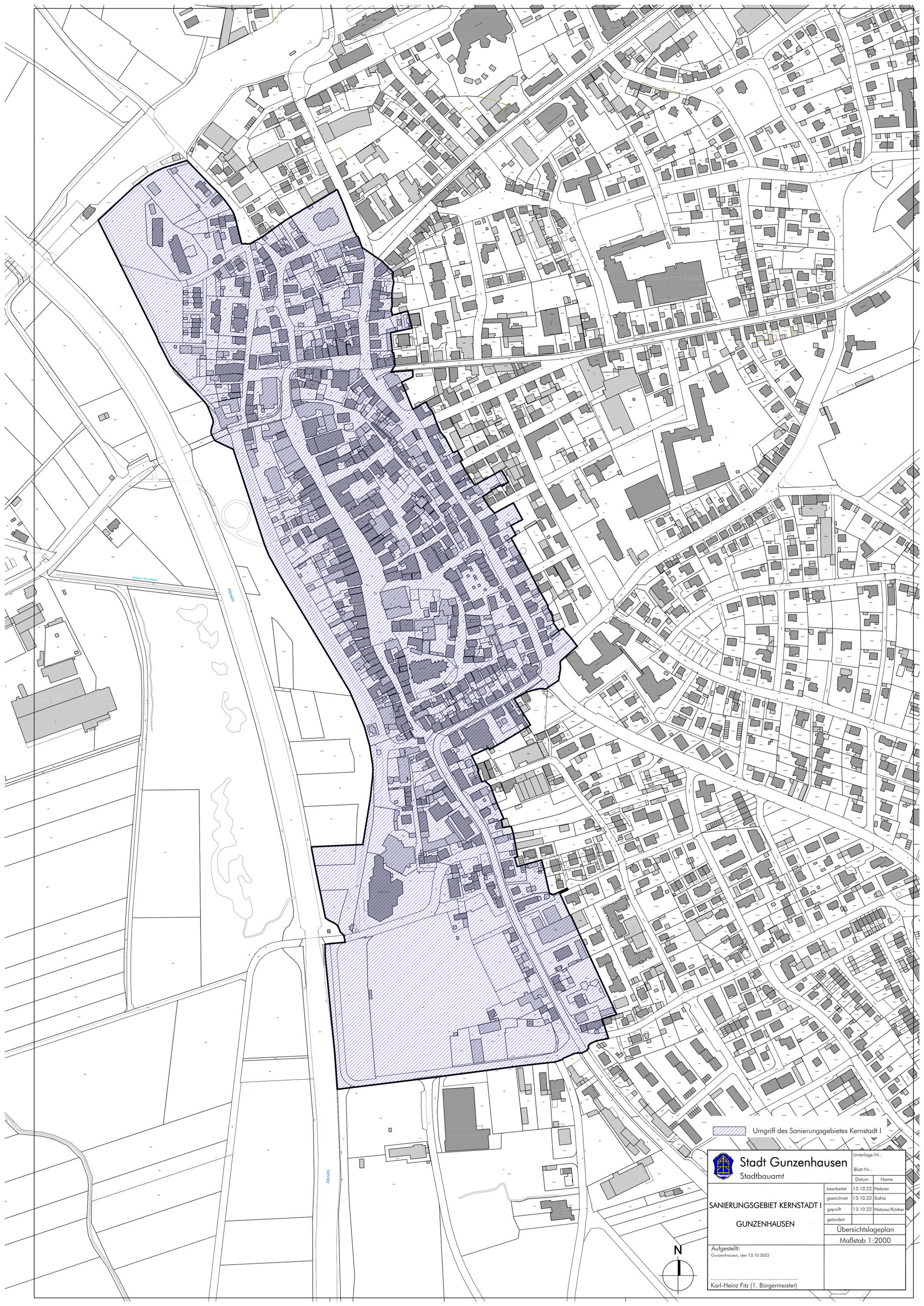
Zusammenfassend bestehen die Missstände insbesondere aus baulichen, funktionalen und gestalterischen Defiziten an den Gebäuden, an unattraktiven und ungeordneten privaten Freiflächen sowie gestalterischen und funktionalen Mängeln im öffentlichen Raum, insbesondere im Straßenraum. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen liegen hauptsächlich im Bereich Verkehr, Gestaltung des öffentlichen Raums und in Modernisierungsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer im Zuge von Anreizförderung. Konkrete Erläuterungen zu den vorliegenden städtebaulichen Defiziten bzw. den Sanierungszielen können der Ausarbeitung des Planungsbüros Projekt 4 aus Nürnberg vom 25.10.2021/09.06.2022 entnommen werden, die einen Bestandteil dieser Begründung bildet.

Die örtliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst weitestgehend die Bereiche der bisherigen Sanierungssatzung I – VII. Im Rahmen der Fortschreibung und Überprüfung der Sanierungsgebiete ergaben sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten geringfügige Änderungen an der Gebietsabgrenzung. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen soll zügig innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren abgeschlossen werden.

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB sind damit nicht anwendbar. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen von privaten Eigentümern sollen auf freiwilliger Basis als Anreizförderung erfolgen. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (z.B. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse). Vorteile die sich gegebenenfalls aus der Durchführung ergeben, können durch Beiträge nach Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Auswirkungen auf die Bodenpreise aufgrund sanierungsbedingter Wertzuwächse werden nicht erwartet. Die Durchführung der Sanierung wird durch die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens nicht erschwert, daher ist dieses anzuwenden (§ 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Stadtbauamt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, 13.10.2022

Karl-Heinz Fitz  
Erster Bürgermeister



 Umgriff des Sanierungsgebietes Kernstadt I

 <b>Stadt Gunzenhausen</b> Stadtbauamt	Unterlage-Nr.:	
	Blatt-Nr.:	
	Datum	Name
	13.10.22	Hetzner
	13.10.22	Kahla
	13.10.22	Hetzner/Körber
	geändert	
<b>SANIERUNGSGEBIET KERNSTADT I</b> <b>GUNZENHAUSEN</b>		
Übersichtslageplan Maßstab 1:2000		
Aufgestellt: Gunzenhausen, den 13.10.2022		
..... Karl-Heinz Fitz (1. Bürgermeister)		

