

**Satzung des Marktes Wartenberg zur förmlichen Festsetzung des
Sanierungsgebietes**

**" Zentraler Bereich Marktplatz und Obere Hauptstraße sowie Bereiche östlich der
Strogenstraße "**

vom XXX

– ENTWURF –

Stand 10.12.2018

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Wartenberg folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt 14,6 ha große Gebiet "Zentraler Bereich Marktplatz und Obere Hauptstraße sowie Bereiche östlich der Strogenstraße" wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:2000) vom 07.11.2018 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und wird als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmung dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB zur Genehmigungspflicht finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 143 Abs. 1 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Wartenberg , den xxx

Markt Wartenberg

gez.

Erster Bürgermeister Manfred Ranft

Hinweise:

Hinweise:

I. Im Satzungsgebiet gelten folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften:

1.

Gemäß § 144 BauGB unterliegen alle für die Sanierung relevanten tatsächlichen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken der besonderen Genehmigungspflicht. Dies gilt insbesondere für

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen und wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken;
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
- die Teilung, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken.

Die Genehmigung ist zu beantragen beim Markt Wartenberg, Marktplatz 8, 85456 Wartenberg.

2.

Dem Markt Wartenberg steht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

II. Geltendmachung von Verfahrens- und Formfehlern

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 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

und

2. Mängel der Abwägung,

sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Wartenberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften über das Zustandekommen der Satzung ist ebenfalls unbeachtlich, sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Wartenberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus des Marktes Wartenberg, Fachbereich Planen und Bauen, Zi. 218, eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

**Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes
"Zentraler Bereich Marktplatz und Obere Hauptstraße sowie Bereiche östlich der
Strogenstraße"**

Stand: 13.03.2019

1. Ausgangssituation

Im Jahr 2018 wurde für die zentralen Bereiche des Marktes eine Vorbereitende Untersuchung erarbeitet. Hier werden die Ziele zur Entwicklung der Qualitäten der zentralen Bereiche am Marktplatz und entlang der Oberen Hauptstraße, sowie in den Fläche östlich der Strogenstraße dargestellt. Die Ziele zur Vorbereitenden Untersuchung wurden am 07.11.2018 im Gemeinderat beschlossen.

2. Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Verschiedene städtebauliche Mängel machen eine Erweiterung des Sanierungsgebietes erforderlich. Die städtebaulichen Mängel sind in der Vorbereitenden Untersuchung erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend wurden folgende Mängel festgestellt:

2.1 Bauliche Ergänzungen

Die Qualität des Stadtraums von Markt Wartenberg wird geprägt durch die durchgängigen Fassadenkanten entlang des Marktplatzes und der Oberen Hauptstraße. Zum Erhalt und der Stärkung dieser gut ablesbaren Stadträume wird eine Schließung der Lücken in der Gebäudeabwicklung sowie die Sanierung einzelner Gebäude angestrebt.

2.2 Nutzungsstruktur

Zentrales Ziel einer Ortsentwicklung ist die Sicherung der Handelslage am Marktplatz. Der Marktplatz soll als Treffpunkt des Ortes entwickelt werden. Um die Attraktivität des auf dem Platz zu fördern und freie Flächen für ergänzende Angebote auf dem Platz zu schaffen, sollen Möglichkeiten für eine Anordnung von PKW-Stellplätzen in zentraler Lage geschaffen werden.

Die großflächigen Handelsangebote entlang der Strogenstraße bieten gute Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe zum Marktplatz. Allerdings sind die Bereiche fußläufig nur wenig attraktiv an die Ortsmitte angebunden. Um eine Konkurrenz der neuen Handelslage vor allem auf den Flächen östlich der Strogenstraße zum Marktplatz zu vermeiden, soll eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen gesteuert werden.

2.3 Verkehrsflächen

Verkehrsräume sollen vor allem im Hinblick auf eine Verbesserung der Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer entwickelt werden. Dies gilt im Besonderen für Kreuzungsbereiche am Rand der zentralen Bereiche des Ortes. Eine barrierefreie und attraktive Ausgestaltung der fußläufigen Flächen entlang der Straßen sowie die Ergänzung des Fußwegenetzes wird angestrebt.

3. Umgriff des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 14,1 ha. Die Fläche umfasst die Bereiche der Ortsmitte, für die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung städtebauliche Missstände identifiziert worden sind. Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes erhält die

Stadt die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen des Ortes zu steuern. Private Initiativen zur Aufwertung dieser Bereiche sollen angeregt werden.

4. Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet " Zentraler Bereich Marktplatz und Obere Hauptstraße sowie Bereiche östlich der Strogenstraße" wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über die Genehmigungspflicht finden Anwendung, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung. Verschiedene Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände werden auf privaten Grundstücken erfolgen. Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Rechtsvorgängen behält sich der Markt eine Einflussnahme auch bei privaten Vorhaben vor und erhält damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Sanierungsgebiet steuernd und beratend zu begleiten.

5. Hinweis zur Durchführungsfrist

Die zugleich mit der Satzung beschlossene Durchführungsfrist beträgt 15 Jahre. Die Umsetzung der Ziele der Sanierungssatzung sollte in einem Zeitraum bis 15 Jahren möglich sein. Diese Zeitspanne ist für städtebauliche Vorhaben nicht ungewöhnlich, da die Umsetzung strukturbildender Themen einen langen Zeithorizont benötigt.

6. Hinweis zum Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler im Satzungsgebiet (s. auch Voruntersuchung S. 10-11) dürfen nicht ohne Erlaubnis beseitigt, verändert oder im Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Die Bodendenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Städtebauliche Planung: Büro für Stadtplanung und Landschaftsarchitektur STADT RAUM PLANUNG, München und Büro für Stadtplanung und Objektentwurf, München