

## SANIERUNGSSATZUNG

der Stadt Rötz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Altstadt' im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund des § 136 und § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1986 (BGBl. I, 2253), am 01. Juli 1987 in Kraft getreten und auf Grund des Art. 23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat von Rötz und der Anzeige an die Regierung der Oberpfalz folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Altstadt' erlassen:

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wird das in der Anlage näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Die Auflistung der einzelnen Grundstücke (Anlage 1) sowie der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes (Anlage 2) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Verfahren

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes des BauGB sowie die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB ist ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB wird nicht ausgeschlossen.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rötz, den 9.12.1991...



Zisler  
1. Bürgermeister

Hinweis: Bei der Bekanntmachung wird auf § 215 BauGB verwiesen; Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern.

Anlage 1 zur Sanierungssatzung der Stadt Rötz

Auflistung der einzelnen Grundstücke im förmlichen Sanierungsgebiet (Sanierungsgebiet siehe Anlage 2)

Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Rötz Flur-Nr.
Böhmerstraße	1	86
	2	176
	3	87
	4	175
	6	174
	7	93
	8	173
	9	94
	10	171
	11	95
	12	170
	13	96
	14	168, 169
	15	117
	17	119
	18	166
	19	120
	20	165
	ohne	258/2
	Brückenstraße	1
2		232
3		219
4		234
4 1/2		234/1
5		218
6		235
8		236
10		237
ohne		258/14
Hadererstraße	1	198
	3	196
	4	204
	5	195
	6	205
	7	194
	8	206
	9	193
	ohne	193/1
ohne	258/12	

Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Rötz Flur-Nr.	
Hafnerstraße	2	121	
	4	122	
	6	123	
	7	115, 124	
	9	114	
	10	125	
	11	110/1	
	ohne	258/9	
	Hennengasse	1	82
		5	81
7		81	
8		77	
9		73/2	
6		78	
ohne		258/6	
Hussenstraße	2	13	
	3	228	
	4	12	
	5	229	
	6	10	
	7	229/2	
	8	9	
	9	230	
	10	8	
	11	231	
	12	7	
	14	6	
	16	5	
	17	238	
	18	3, 4, 36	
	19	242, 243	
	ohne	240	
	ohne	258, 258/16	
	ohne	1	
Kreuzstraße	4	22	
	6	23	
	8	25	
	10	26	
	12	28	
	14	30, 42/2	
	15	31, 31/1	
	16	32	
	17	8	
	18	33, 40	
	20	34	
	22	35	
	24	37	
	ohne	258/3	
Marktplatz	1	88, 89	
	2	16/2	
	3	200, 201	
	4	15	
	5	227	
	6	14	
	7	228/1	
	ohne	258/1	

Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Rötz Flur-Nr.
Pfarrer-Schreiner-Straße	16	461/1
	ohne	461/2
Pfarrstraße	4	97
	6	99
	8	101
	10	103
	11	93/2
	12	104
	14	105
	17	83
	ohne	258/8
	Rathausstraße	1
2		92
ohne		258/7
Schergenstraße	1	15, 16
	2	85
	3	17
	4	84
	5	68
	6	69
	7	66
	8	70
	9	65
	10	80
	11	64
	12	72
	13	63
	14	73
	15	61
	16	74
	18	74
	19	605/2
	21	605/4, 605/6
	23	605/3
25	605/7	
27	605/5	
ohne	258/5	
Schwanenstraße	2	199
	4	191
	5	177
	6	190
	7	179
	8	139
	9	184
	11	182
	12	188
	15	187
	16	458/2
	18	458/3
	19	181
ohne	457, 458/1	
ohne	258/11	

Straße	Haus-Nr.	Gemarkung Rötz Flur-Nr.
Spitalplatz	1	19
	2	67
	5	20
	7	22/2
	8	55
	9	23
	10	56, 53, 54
	11	24
	12	51
	13	26/1
	14	50
	16	47, 48
	18	46
	20	45
	22	42
ohne	258/4	
ohne	60	
ohne	60/1	
Wasserstraße	3	202, 210
	4	225
	6	224
	8	223
	9	212
	10	222
	11	213
	13	214
	15	215
	17	216
ohne	258/13	

Begründung zur Sanierungssatzung der Stadt Rötze über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Altstadt' im einfachen Verfahren

## 1. Vorbereitende Untersuchung

Die Stadt Rötze hat in den Jahren 1986 - 1989 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durch die Planungsgruppe SHL - Schneeberger, Hückmann, Lehner durchführen lassen.

Diese Untersuchungen sind abgeschlossen und liegen in Form von Bestandsplänen, Analyseplänen, einem städtebaulichen Rahmenplan mit Maßnahmenplan und dem Abschlußbericht vor. An Hand dieser Unterlagen ist eine Einschätzung über die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen, die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung ablesbar.

Die Untersuchungen haben gezeigt, daß im Bereich 'Altstadt' erhebliche städtebauliche Mißstände vorliegen, deren Behebung umfangreiche und umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig machen.

## 2. Bürgerbeteiligung und soziale Auswirkung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 01.09.1987 eine Teilbürgerversammlung abgehalten, in der die bisher erzielten Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus entwickelten Planungsziele vorgestellt werden konnten. Außerdem wurden die entscheidenden Grundzüge der Altstadtsanierung angesprochen und die Betroffenen zur Mitwirkung angeregt.

Am 25.11.1987 fand eine weitere Informationsveranstaltung statt, da sich aus der von der Planungsgruppe SHL Weiden durchgeführten Fragebogenaktion unter anderem herausstellte, daß viele Bürger an einer Modernisierung ihres Hauses interessiert sind.

Die zahlreich erschienenen Anwesenden erhielten einen umfassenden Überblick über die Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Städtebau- bzw. Wohnungsbauförderung.

Am 11.10.1988 wurde dem Stadtrat das Zielkonzept und der Maßnahmenkatalog noch einmal vorgestellt. Das Verkehrskonzept, das Grünkonzept und die Maßnahmen zur Erhaltung des Stadtbildes wurden dabei detailliert besprochen.

Während der Vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits mehrere Bauberatungen vor Ort und einzelne Stellungnahmen zu verschiedenen Baugesuchen vorgenommen. Die Bauherren wurden durch Anregungen und planerische Darstellung unterstützt.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde außerdem von den beiden Lokalzeitungen in einer ausführlichen Reportage veröffentlicht.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Februar 1987 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen informiert und um die Angabe planungsrelevanter Absichten gebeten.

Da die jetzige Festlegung des Sanierungsgebietes und der beabsichtigte Beschluß einer Satzung sich mit dem Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes deckt und ferner die städtebaulichen Maßnahmen in enger Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen geplant und durchgeführt werden, kann auf eine erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

### 4. Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Das Untersuchungsgebiet ist in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.



Das Untersuchungsgebiet entspricht hinsichtlich Bebauung und sonstiger Beschaffenheit z. T. nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Stadtsanierung soll der Altstadt von Rötze helfen, ihre Aufgaben bzw. Funktionen unter Berücksichtigung der historischen, kulturräumlichen, sozialen und städtebaulichen Voraussetzungen in Zukunft besser zu erfüllen.

Der Abschlußbericht der Untersuchung ist abgeschlossen und bildet eine Grundlage der Satzung. In diesen Vorbereitenden Untersuchungen werden die Beurteilungsunterlagen erarbeitet, um über die Notwendigkeit der Sanierung und der Sanierungssatzung zu befinden. Die Ziele und Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Maßnahmenplanes.

Das Untersuchungsgebiet wurde für die Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend der problemorientierten Bestandsaufnahme abgegrenzt. Das Sanierungsgebiet soll gegenüber dem Untersuchungsgebiet noch mehr auf den historischen Altstadtkern begrenzt werden, da sich in dieser Begrenzung eine Sanierung zweckmäßig durchführen läßt.

Ein weiterer Grund für die förmliche Festlegung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger. Es wird vermutet, daß eine große Anzahl von Modernisierungen stadtbildprägender Gebäude durchgeführt werden kann.

## 5. Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan ist auch Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen. Hier wurde für die geplanten Maßnahmen aufgrund ihrer Notwendigkeit ein zeitlicher Ablauf festgelegt. Eine Übersicht über die von der Stadt und den privaten Eigentümern im Rahmen der Sanierung zu tragenden Kosten kann beim gegenwärtigen Stand nur als grobe Schätzung bzw. Prognose verstanden werden. Das geplante Investitionsvolumen beträgt mehrere Millionen DM.

## 6. Begründung für die Art der Festlegung der Sanierungssatzung

Die Wahl zwischen dem klassischen und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung gem. § 142 Abs. 4 BauGB steht nicht im freien Ermessen der Gemeinde.

Auf Grund der Eingriffsmöglichkeiten in den Gebrauch des Eigentums, die durch die besonderen städtebaulichen Vorschriften des BauGB möglich werden, ist eine differenzierte und abgestufte Anwendung der bodenrechtlichen Instrumente, insbesondere der Verfügungs- und Veränderungssperre, vorzunehmen. Maßgebende Entscheidungskriterien sind Gebietsstruktur, Eigentumsstruktur, Bausubstanz und Bodenwertentwicklung.

Die Gebietsstruktur soll nicht grundlegend verändert werden. Lediglich geringe Nutzungskonflikte sollten langfristig behoben werden, ohne jedoch bei den Eigentümern Nachteile entstehen zu lassen. Grundsätzlich soll die gewachsene Gebietsstruktur erhalten bleiben.

Die Eigentumsstruktur bleibt erhalten; es sollen nur für das Sanierungsgebiet unerhebliche Grundstücksveränderungen durchgeführt werden. Auf Grund der angestrebten Maßnahmen wird sich keine wesentliche Erhöhung der Grundstücksverkehrswerte ergeben.

Die vorhandene Bausubstanz soll im wesentlichen erhalten, modernisiert und instandgesetzt werden. Eine erhebliche, umfangreiche Neubebauung und Steigerung des Bodenwertes durch Art und Maß der baulichen Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Auf Grund dieser Entscheidungskriterien soll auf eine Festlegung im klassischen Verfahren, d. h. die Anwendung des Dritten Abschnittes (§§ 152 ff BauGB), verzichtet werden, da dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird. Eine Behebung der festgestellten städtebaulichen Mängel und Mißstände ist im vereinfachten Verfahren möglich.

Im gewählten vereinfachten Verfahren sollen jedoch der § 144 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtige Vorhaben und Teilungen (Veränderungssperre) nicht ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Ersatzvorschriften nicht in der notwendigen Art und Weise einsetzbar sind und die anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechtes wie Bebauungspläne, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung noch nicht erstellt und rechtskräftig sind.

Wie die vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben, werden sich die Eingriffe der Altstadtsanierung auf die Steuerung und Erweckung der Erneuerungskräfte im Sanierungsgebiet beschränken, wobei die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 nicht ausgeschlossen wird, um der Stadt Rötze weiterhin die Kontrolle über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge zu ermöglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Durchführung der Sanierung ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erschwert wird und im vereinfachten Verfahren unter Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB erfolgen kann, um den Zielsetzungen und Anforderungen der Sanierung gerecht zu werden.

Stadt Rötz

Förmliche Festlegung

Sanierungsgebiet

Altstadt

