

# Stadt Gunzenhausen

Beglaubigter Auszug

ist mit der Urschrift gleichlautend

über die Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten,  
Stadtentwicklung und Umwelt

Az.: III.-6141-Kö/

Die Mitglieder des Stadtrates - Ausschusses  
waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren 9 Mitglieder.

Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

öffentlich

am Montag, 7. November 2022

Lfd. Nr.	Beschluss	Abstimmungs- ergebnis	
		dafür	dagegen
270	<b>Billigung der Sanierungsziele sowie Erlass der Sanierungssatzung "Kernstadt I" zur Neuausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets und Aufhebung der Sanierungssatzungen für die städtebaulichen Sanierungsgebiete Nrn. I, II, III/a, III/b, IV, V, VI und VII; Beschlussfassung</b>	9	0

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Stadtrat:

Der Stadtrat billigt die Sanierungsziele der Neuausweisung des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Kernstadt I“ gemäß der Begründung zur Sanierungssatzung vom 13.10.2022 und der Ausarbeitung des Planungsbüros Projekt 4 aus Nürnberg vom 26.10.2021/09.06.2022 und beschließt die nachfolgende Sanierungssatzung „Kernstadt I“ vom 13.10.2022.

-siehe Anlage-



Gunzenhausen, 8. November 2022

Schott  
Verw. Fachangestellter

**Satzung**  
**über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**  
**„Kernstadt I“ der Stadt Gunzenhausen**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, erlässt die Stadt Gunzenhausen folgende Satzung:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Die städtebaulichen Missstände sollen durch Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch verbessert oder behoben werden. Das insgesamt 32,6 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Kernstadt I“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 zu 2.500 des Stadtbauamtes vom 13.10.2022 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan des Stadtbauamtes vom 13.10.2022 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

**§ 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 über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

## § 4

### Inkrafttreten/Außerkräftreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten außer Kraft:

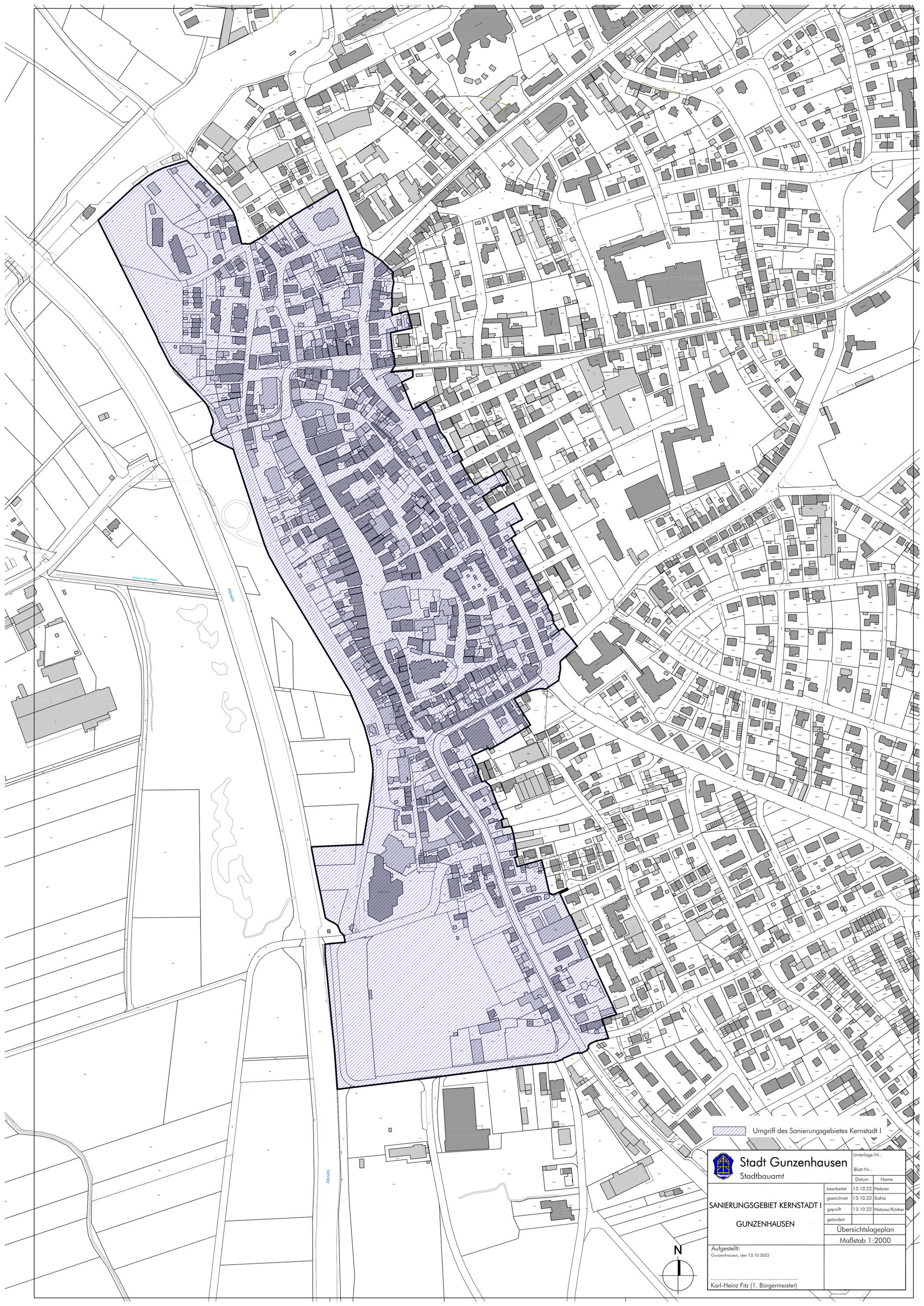
- a) Die Satzungen der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete I a und I b einschließlich der Änderung dieser Satzung zum Sanierungsgebiet I vom 21.06.1979 (Inkrafttreten 02.01.1980)
- b) Die Satzung der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II (Hospet) vom 03.04.1979 (Inkrafttreten 06.04.1979)
- c) Die Satzung der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III/1 (Nördliche Altstadt) vom 10.06.1986 (Inkrafttreten 14.06.1986)
- d) Die Satzung der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III (Nördliche Altstadt) vom 03.04.1979 (Inkrafttreten 06.04.1979) einschließlich der Änderung dieser Satzung vom 28.10.1988 (Inkrafttreten 28.10.1988)
- e) Die Satzung der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes IV (Westliche Altstadt) vom 30.01.1987 (Inkrafttreten 31.01.1987)
- f) Die Satzung der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes V (Kirchenviertel) vom 30.01.1987 (Inkrafttreten 31.01.1987)
- g) Die Satzung der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes VI (Östliche Altstadt) vom 30.01.1987 (Inkrafttreten 31.01.1987)
- h) Die Satzung der Stadt Gunzenhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes VII (Südliche Vorstadt) vom 30.01.1987 (Inkrafttreten 31.01.1987)

Gunzenhausen, 13.10.2022

Stadt Gunzenhausen

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)		



## **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.

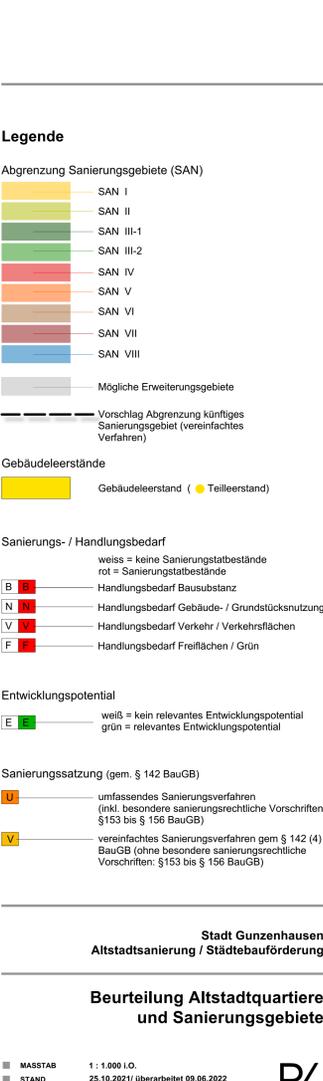
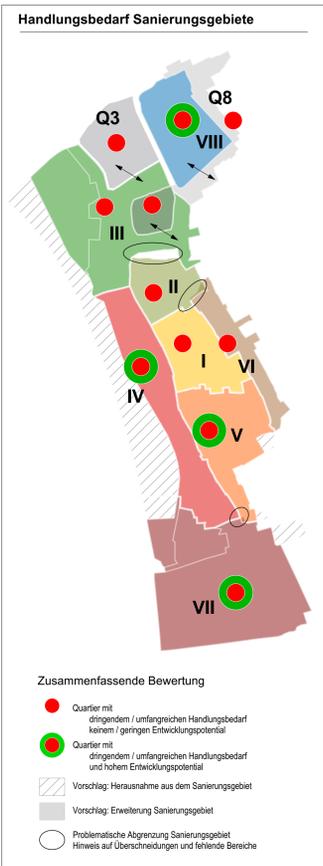
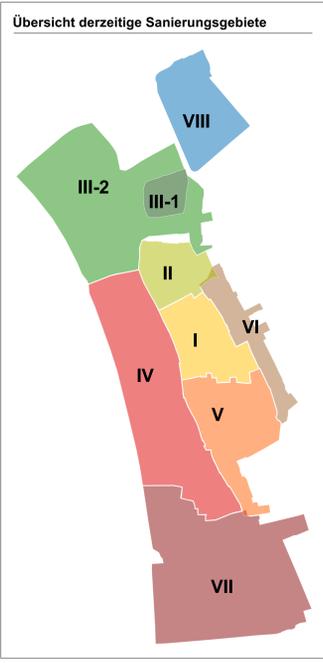
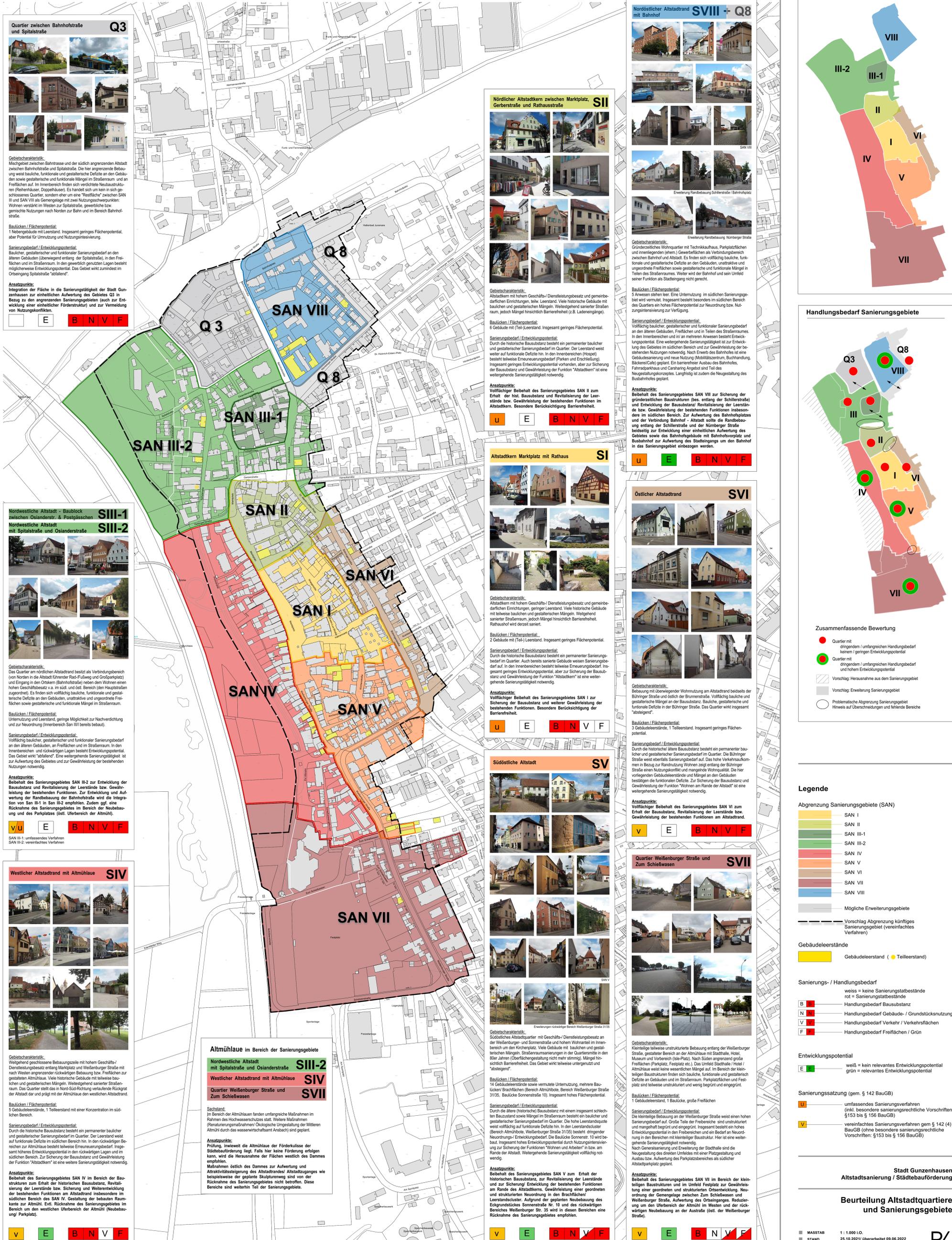
Die örtliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst weitestgehend die Bereiche der bisherigen Sanierungssatzung I – VII. Im Rahmen der Fortschreibung und Überprüfung der Sanierungsgebiete ergaben sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten geringfügige Änderungen an der Gebietsabgrenzung. Die Durchführung 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

Beurteilung Altstadtquartiere und Sanierungsgebiete



Quartier zwischen Bahnhofstraße und Spitalstraße Q3
Gebietscharakteristik: Mischgebiet zwischen Bahnhofstraße und südlich angrenzenden Altstadt...

Nördlicher Altstadtkern zwischen Marktplatz, Gerberstraße und Rathausstraße SII
Gebietscharakteristik: Altstadtkern mit hohem Geschäfts-/Dienstleistungsbesatz und gemischten Einrichtungen...

Nordöstlicher Altstadtrand mit Bahnhof SVIII + Q8
Gebietscharakteristik: Gründerzeitliches Wohnquartier mit Technikkauflauf, Parkplatzen und Innenhöfen...

Altstadtkern Marktplatz mit Rathaus SI
Gebietscharakteristik: Altstadtkern mit hohem Geschäfts-/Dienstleistungsbesatz und gemischten Einrichtungen...

Ostlicher Altstadtrand SVI
Gebietscharakteristik: Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung am Altstadtrand beidseits der Böhlinger Straße...

Nordwestliche Altstadt - Baublock zwischen Osianderstr. & Postgässchen SIII-1 SIII-2
Gebietscharakteristik: Das Quartier am nördlichen Altstadtrand besitzt als Verbindungsbereich (von Norden in die Altstadt führender Rad-/Fußweg und Großparkplatz)...

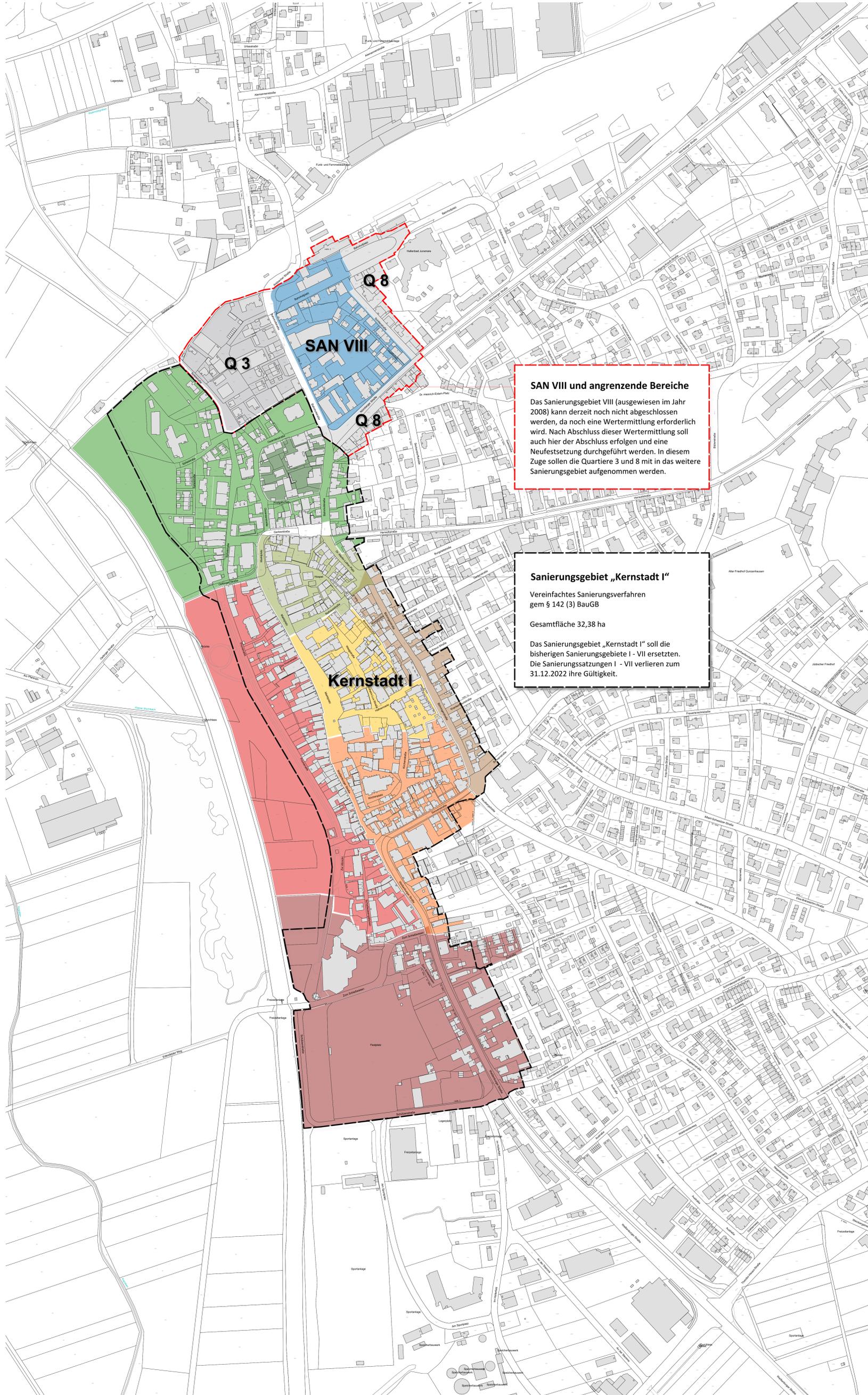
Südöstliche Altstadt SV
Gebietscharakteristik: Südöstliches Altstadtquartier mit Geschäfts-/Dienstleistungsbesatz an der Weißenburger- und Sonnenstraße...

Quartier Weißenburger Straße und Zum Schießwäsen SVII
Gebietscharakteristik: Kleinteilige teilweise unstrukturierte Bebauung entlang der Weißenburger Straße, gestalterischer Bereich an der Altmühlmaue mit Stadthalle, Hotel, Museum und Vorbereich (Isle-Platz)...

Westlicher Altstadtrand mit Altmühlmaue SIV
Gebietscharakteristik: Weitgehend geschlossene Bebauungszone mit hohem Geschäfts-/Dienstleistungsbesatz entlang Marktplatz und Weißenburger Straße...

Altmühlmaue im Bereich der Sanierungsgebiete
Nordwestliche Altstadt mit Spitalstraße und Osianderstraße SIII-2
Westlicher Altstadtrand mit Altmühlmaue SIV
Quartier Weißenburger Straße und Zum Schießwäsen SVII

Abgrenzung Sanierungsgebiete



**SAN VIII und angrenzende Bereiche**  
 Das Sanierungsgebiet VIII (ausgewiesen im Jahr 2008) kann derzeit noch nicht abgeschlossen werden, da noch eine Wertermittlung erforderlich wird. Nach Abschluss dieser Wertermittlung soll auch hier der Abschluss erfolgen und eine Neufestsetzung durchgeführt werden. In diesem Zuge sollen die Quartiere 3 und 8 mit in das weitere Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

**Sanierungsgebiet „Kernstadt I“**  
 Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem § 142 (3) BauGB  
 Gesamtfläche 32,38 ha  
 Das Sanierungsgebiet „Kernstadt I“ soll die bisherigen Sanierungsgebiete I - VII ersetzen. Die Sanierungsatzungen I - VII verlieren zum 31.12.2022 ihre Gültigkeit.

Legende

- Vorschlag Abgrenzung künftiges Sanierungsgebiet "Kernstadt I" (vereinfachtes Verfahren) Gesamtfläche 32,38 ha
- - - Weiterhin bestehendes Sanierungsgebiet mit empfohlenen Erweiterungen
- Abgrenzung bisherige bzw. derzeit gültige Sanierungsgebiete (SAN)
- SAN I
- SAN II
- SAN III-1
- SAN III-2
- SAN IV
- SAN V
- SAN VI
- SAN VII
- SAN VIII
- Mögliche Erweiterungsgebiete

Stadt Gunzenhausen  
 Altstadtsanierung / Städtebauförderung  
**Abgrenzung Sanierungsgebiete**