

# 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)

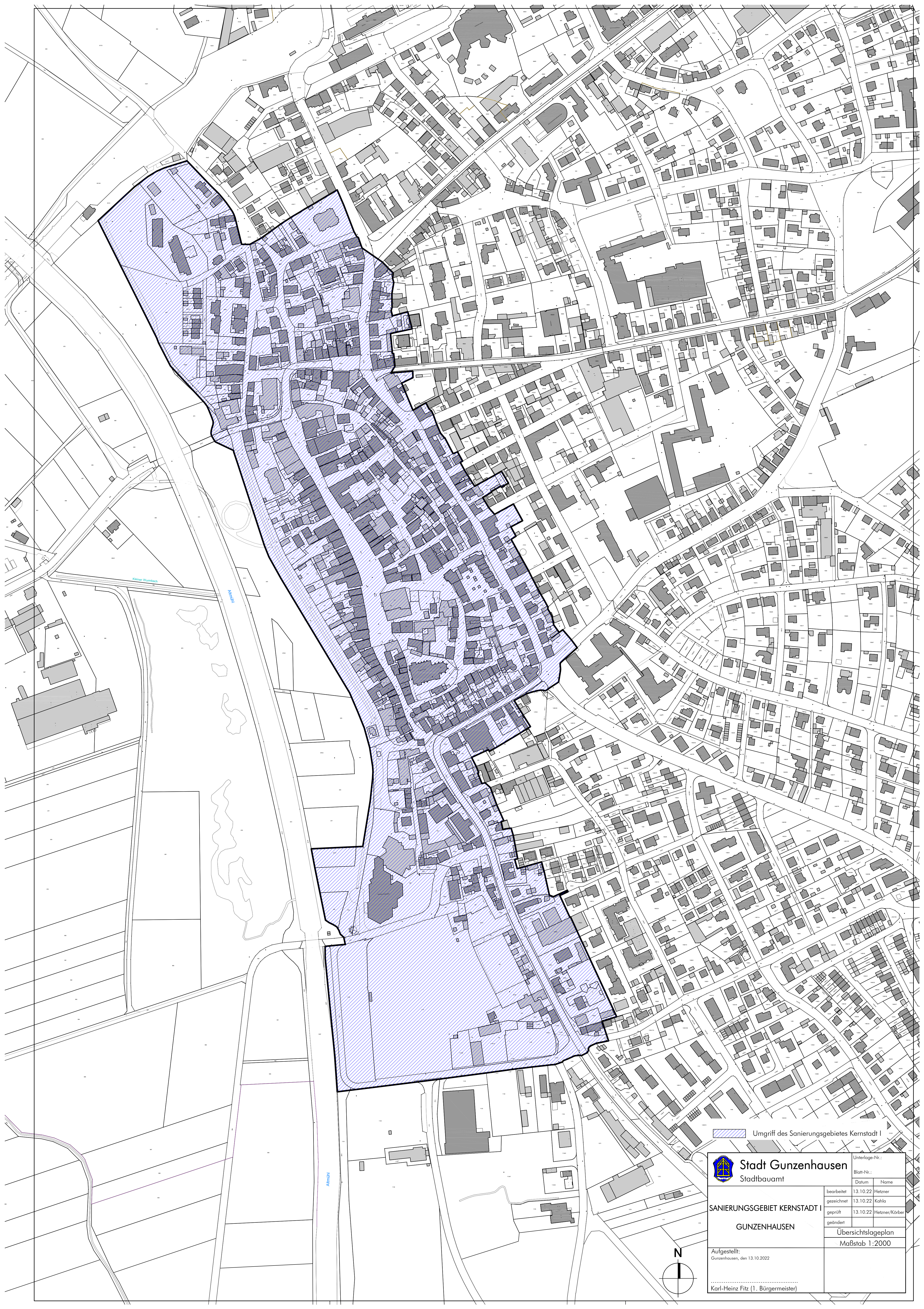
Gunzenhausen, 13.10.2022

Stadt Gunzenhausen

Karl-Heinz Fitz

Erster Bürgermeister





 Umgriff des Sanierungsgebietes Kernstadt I



**Stadt Gunzenhausen**  
Stadtbauamt

Unterlage-Nr.:

Blatt-Nr.:

Datum Name

bearbeitet 13.10.22 Hetzner

gezeichnet 13.10.22 Kahla

geprüft 13.10.22 Hetzner/Körber

geändert

**SANIERUNGSGEBIET KERNSTADT I**

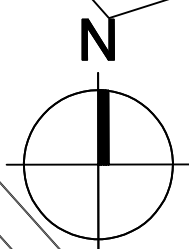
**GUNZENHAUSEN**

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

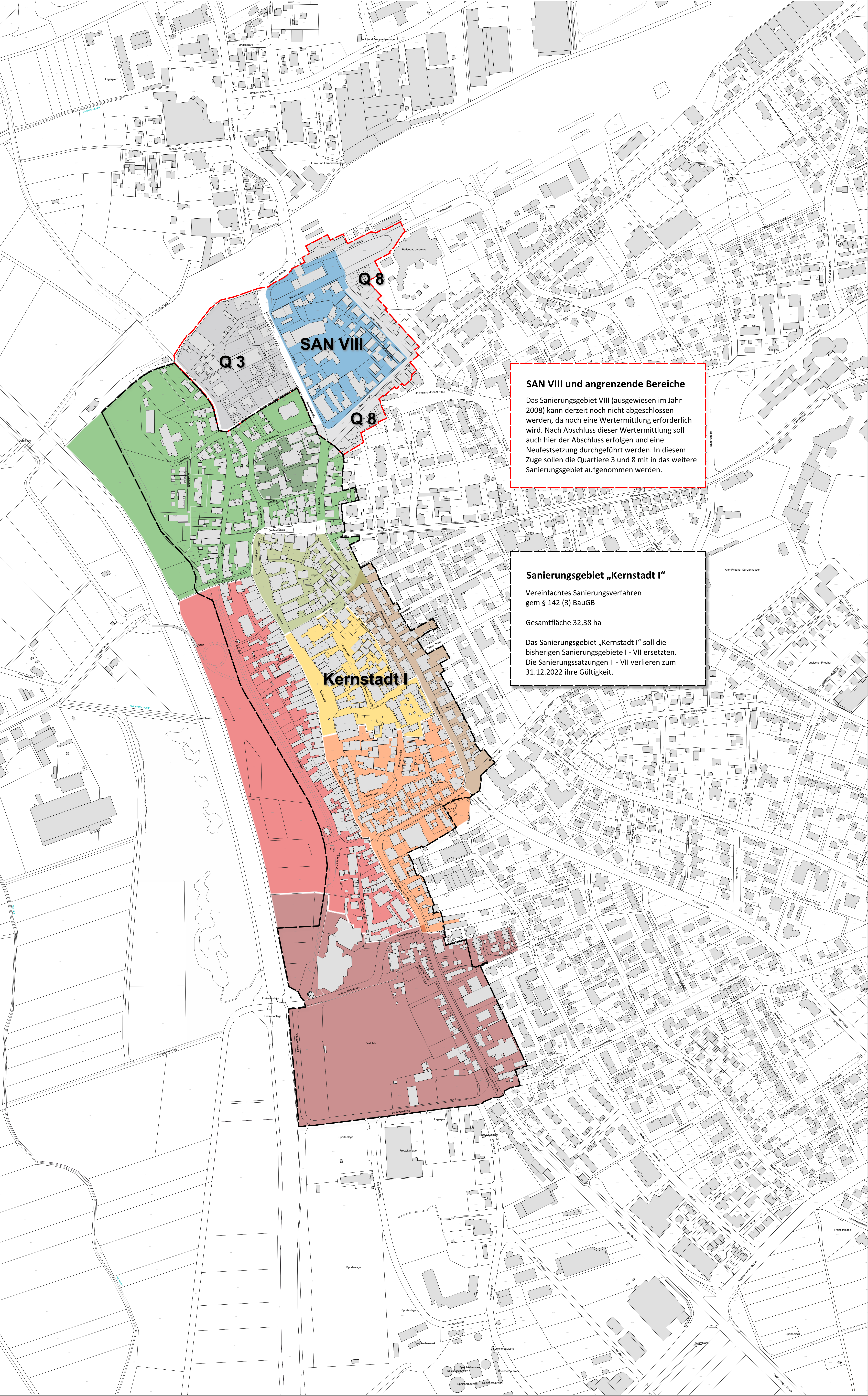
Karl-Heinz Fitz  
Erster Bürgermeister



**PZ**  
projekt  
Stadtplanung &  
Freiraumplanung



Abgrenzung Sanierungsgebiete



**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**