



Stadt Bad Windsheim

S a t z u n g

der Stadt Bad Windsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 7 "Südliche Altstadt".

Auf Grund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches erläßt die Stadt Bad Windsheim folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 7,98 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Sanierungsgebiet 7, Südliche Altstadt".

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Bad Windsheim:

Gemarkung Bad Windsheim Fl.Nr.	Sanierungs- gebiet
107	7
107/2	7
108	7
109	7
112	7
114	7
115/2	7
116	7
117	7
118	7
118/1	7
119	7
119/2	7
120	7
121	7

122	7
123	7
124	7
125	7
126	7
126/1	7
126/2	7
127	7
128	7
128/1	7
129	7
130	7
130/1	7
131	7
132	7
132/2	7
133	7
134	7
134/2	7
135	7
135/1	7
136	7
137	7
137/1	7 existiert nicht
138	7
139	7
140	7
141	7
142	7
143	7
144	7
145	7
146	7
147	7
148	7
149	7
149/1	7
150	7
151	7
151/1	7
151/2	7
151/3	7
152	7
153	7
154	7
155	7
156	7
157	7
157/2	7
159	7
161	7
162	7
163	7
164	7
164/1	7
164/2	7
166	7
167	7
170	7

171	7
172	7
173	7
174	7
175	7
176	7
177	7
178	7
179	7
179/2	7
181	7
181/1	7
183	7
184	7
184/1	7
185	7
186	7
186/1	7
187	7
187/1	7
187/2	7
188	7
188/2	7
188/3	7
189	7
190	7
191	7
192	7
193	7
194	7
195	7
197	7
197/2	7
197/3	7
21/1 Teilfl.	7
22/3 Teilfl.	7
252/1 Teilfl.	7
519/1	7
519/1 Teilfl.	7
538	7
539	7
539/2	7
540	7
541	7
542	7
543	7
544	7
544/2	7
545	7
546	7
546/2	7
547	7
547/2	7
548	7
548/1	7
548/2	7
548/3	7
549	7
550	7

551	7
551/1	7
552	7
553	7
554/2	7
556	7
559	7
560	7
560/2	7
561	7
562	7
562/2	7
562/3	7
563	7
563/1 Teilfl.	7
563/2	7
563/3	7
565	7
566	7
567	7
568/1	7
820	7
821	7
822	7
822/2	7
822/3	7
822/4	7
822/5	7
823	7
823/3	7
823/4	7
824	7
824/2	7
824/3	7
824/4	7
825	7
825/2	7
825/5	7
826	7
826/2	7
826/3	7
826/4	7
826/5	7
826/7	7
827	7
827/1	7
828	7
829	7
830	7
830/1	7
831	7
831/1	7
832	7
833	7
833/3	7
833/4	7
835	7
835/1	7
836/2	7

837	7
838/2	7
838/3	7
839	7
840	7
840/7	7

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

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 des Sanierungsträgers LWS vom Juni 1986 grün abgegrenzten Fläche. Dieser 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 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten


Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 20.04.94 rechtsverbindlich.

Bad Windsheim, den 19. April 1994

STADT BAD WINDSHEIM


Otmar Schaller
Erster Bürgermeister



Begründung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 7

"Südliche Altstadt" in Bad Windsheim.

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

Im vorgesehenen Sanierungsgebiet 7. "Südliche Altstadt" sind gestreute städtebauliche Mißstände vorhanden. Es sind hier vorwiegend Maßnahmen im Bereich des Verkehrs (Straßenumgestaltung, Verkehrsberuhigung), sowie Privatmodernisierungen geplant.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind unseres Erachtens in diesem Gebiet nicht erforderlich.

Die Vorbereitenden Untersuchungen des Büros Scherzer und Partner aus Nürnberg liegen vor, sie zeigen erhebliche städtebauliche Mängel auf, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt. Die weiteren Untersuchungen haben ergeben, daß eine zügige Durchführung möglich erscheint. Die Finanzierung scheint sicher.

In den Grundzügen sind im vorgesehenen Sanierungsgebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

Das vorgesehene Sanierungsgebiet 7, "Südliche Altstadt" wird im Süden derzeit hauptsächlich durch wenig genutzte Grundstücke geprägt. In diesem Bereich ist geplant entweder durch Verkaufsverhandlungen, durch Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts bzw. durch Bodenneuordnung oder durch Grundstückstausch diese Grundstücke in städtischen Besitz zu übernehmen und ebenfalls wie im Sanierungsgebiet 6 dringend benötigte städtische Grün- und Ruhezonen zu schaffen.

Für das sich derzeit im Treuhänderbesitz befindliche Grundstück an der Kumpfgasse muß, nach dem sich das geplante Schülerwohnheim für die Finanzschule nicht realisieren läßt, eine neue Nutzung gefunden werden. Ziel ist hier, das Grundstück zum Zweck der entweder frei finanzierten oder staatlich geförderten Wohnbebauung zu reprivatilisieren und den Erlös wieder der Städtebauförderung zufließen zu lassen.

Im öffentlichen Bereich stehen die Umgestaltung der Straßenbereiche an. Hier ist sowohl eine Verkehrsberuhigung als auch die Erneuerung der öffentlichen Erschließung angestrebt.

Für das Anwesen Weinmarkt 2 ist bereits ein Modernisierungsgutachten erstellt worden. In Kürze soll die Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen. Beim Anwesen Weinmarkt 2 handelt es sich um ein Gebäude von sehr hoher historischer und städtebaulicher Bedeutung, die den Einsatz relativ hoher Städtebauförderungsmittel rechtfertigt.

Im Sanierungsgebiet 7 stehen außerdem eine Vielzahl von Privatmodernisierungen an. Hier wird es oft genügen, entweder mit einer relativ kleinen Städtebauförderungspauschale einen Anreiz für eine Modernisierung zu schaffen. Oft wird aber auch der erhöhte Steuervorteil ausreichen, den der jeweilige Eigentümer in Anspruch nehmen kann, da sein Anwesen in einem förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet liegt.

Bei einzelnen stadtbildprägenden Gebäuden bzw. Gebäuden, die zur Wohnraumschaffung oder -erhaltung dienen ist aber sicherlich der Einsatz höherer Städtebauförderungsmittel erforderlich um die Ziele der Stadtsanierung erreichen zu können.

Für einzelne Bereiche im Sanierungsgebiet 7 bedarf es sicherlich einer noch weitergehenden Untersuchung um Mängel und Schwachstellen erkennen zu können. Dies wird sich aber sicherlich erst im Verlauf der Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern zeigen, die in der nächsten Zeit geführt werden sollen.