



# Stadt Bad Windsheim

## S a t z u n g

der Stadt Bad Windsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 9 "Nördliche Altstadt".

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

### § 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 7,02 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Sanierungsgebiet 9, Nördliche Altstadt".

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Bad Windsheim:

Gemarkung Bad Windsheim Fl.Nr.	Sanierungs- gebiet
=====	
1	9
1/2	9
13	9
13/2	9
15	9
16	9
18	9
19	9
2	9
20	9
21/1 Teilft.	9
3	9
5	9

6	9	712/2	9
6/2	9	713	9
657	9	713/2	9
658	9	714	9
658/2	9	(714/3)	9 existiert nicht
659	9	715	9
659/2	9	716	9
660	9	717	9
662	9	718	9
663/1	9	718/2	9
664	9	719	9
664/2	9	720	9
665	9	721	9
666	9	723	9
667	9	723/1	9
668	9	725	9
669	9	727	9
669/1	9	728	9
669/2	9	729	9
670	9	732	9
671	9	733	9
672	9	734	9
672/1	9	734/1	9
674	9	763	9
675	9	763/2	9
676	9	763/3	9
676/2	9	763/4	9
678	9	764	9
679/2	9	767	9
680	9	768	9
681	9	768/2	9
682	9	769	9
683	9	770	9
684	9	771	9
684/1	9	771/2	9
685	9	771/3	9
686	9	772	9
687	9	772/2	9
688	9	773	9
689	9	773/1	9
691	9	776	9
691/2	9	776/1	9
692	9	777	9
693	9	777/2	9
697	9	777/3	9
698	9	778	9
699	9	779	9
699/1	9	780	9
7	9	781	9
700	9	781/1	9
703	9	8	9
704	9	9	9
706	9	9/2	9
707/2	9		
708	9		
709	9		
710	9		
711	9		
712	9		

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 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

## § 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

## § 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 9

### "Nördliche Altstadt" in Bad Windsheim.

#### IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

Im vorgesehenen Sanierungsgebiet 9. "Nördliche 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:

Wie in den Sanierungsgebieten 6, 7 und 8 ist auch das Sanierungsgebiet 9 von wenig bebauten Grundstücken im nördlichen Bereich geprägt. In diesem Bereich ist geplant entweder durch Verkaufsverhandlungen, durch Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts bzw. durch Bodenneuordnungen oder durch Grundstückstausch diese Grundstücke in städtischen Besitz zu übernehmen um ebenfalls innerstädtische Grün- und Ruhezone zu schaffen.

Im Sanierungsgebiet 9, Nördliche Altstadt sollen ebenfalls die Straßen aus- und umgebaut werden um eine gewisse Verkehrsberuhigung zu erzielen. Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen sollen auch die Kanäle und Leitungen im Straßenbereich erneuert werden.

Auf dem ehemaligen Kochbräu-Areal in der Schimmelgasse soll eine Einkaufspassage mit Wohnnutzung und Tiefgarage entstehen. Der Abbruch der vorhandenen Bebauung soll als Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung erfolgen. Von den 80 Stellplätzen in der Tiefgarage sollen 40 öffentlich genutzt werden. Hier ist allerdings noch zu klären, auf welcher Basis diese öffentliche Nutzung erfolgen soll.

Im Sanierungsgebiet 9 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. bei 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 9 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.