

Auf Grund der §§ 142 und 245 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, 2253) sowie des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Marktbreit auf Beschluss des Stadtrates vom 26.04.1990 und 04.11.1991 folgende

## **Satzung**

### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Marktbreit“**

In der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 11.02.1999 mit Wirkung vom 11.02.1999

#### **§ 1**

##### **Förmliche Festlegung** (Inhalt, Abgrenzung)

1. Zur Behebung der baulichen und städtebaulichen Mißstände im Stadtkern Marktbreits und in der Mainuferzone sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Dieses insgesamt ca. 12 ha umfassende Gesamtgebiet wird hiermit als neues Sanierungsgebiet „Marktbreit“ förmlich festgelegt und umfasst sowohl den Stadtkern als auch die Mainuferzone.
2. Der Geltungsbereich des neuen Sanierungsgebietes umfasst die Altstadt innerhalb der Stadtmauern, den Bereich „Mainstraße“, „Bachgasse“ und „Kapellensteige“ sowie den gesamten Mainuferbereich. Ein Plan zur Abgrenzung des neuen Sanierungsgebietes und die Auflistung der einzelnen Grundstücke und Straßen sind Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.
3. Werden innerhalb des neuen Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

**§ 1 in der Fassung der 1. Änderungssatzung m. W. v. 11.02.99**  
**Text in der Fassung vom 27.01.1992:**

- 1) Zur Behebung von städtebaulichen Missständen im Stadtkern Marktbreits sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Dieses 6,9 ha große Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.
- 2) Das Gebiet umfasst die Altstadt innerhalb der Stadtmauern sowie den Bereich „Mainstraße“, „Bachgasse“, „Kapellensteige“. Ein Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit den Grenzen des Sanierungsgebietes (Anlage 1) und die Auflistung der einzelnen Grundstücke und Straßen (Anlage 2) sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Vereinfachtes Verfahren**

Die Sanierung wird nach § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes des Besonderen Städtebaurechtes (§§ 152 bis 156) des BauGB wird ausgeschlossen.

Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB für genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge wird nicht ausgeschlossen.

#### **§ 3**

##### **Anzeigeverfahren, Inkrafttreten/ Bekanntmachung**

- 1) Das Anzeigeverfahren nach § 143 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
- 2) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung nach § 143 Abs. 2 BauGB rechtsverbindlich.

Die Sanierungssatzung liegt auf Dauer im Rathaus der Stadt Marktbreit, Marktstr. 4, 97340 Marktbreit, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme für jedermann auf.

Marktbreit, 27.01.1992  
STADT MARKTBREIT  
Härtlein, Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Marktbreit ist am 27.01.1992 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit mit der Begründung und den Anlagen zur Einsicht niedergelegt worden. Hierauf ist durch Anschlag an allen Amtstafeln der Stadt Marktbreit hingewiesen worden. Die Anschläge wurden am 29.01.1992 angeheftet und am 19.02.1992 wieder abgenommen. In der Bekanntmachung wurde auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens hingewiesen.

Marktbreit 27.02.1992

Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit

i. A. Baumeister, Leiter der Geschäftsstelle

# BEGRÜNDUNG

der Sanierungssatzung der Stadt Marktbreit über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Marktbreit" im vereinfachten Verfahren

## 0 Grundlagen

Die Stadt Marktbreit hat die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen lassen und mit Beschluss vom 26.04.1990 abgeschlossen.

Die Untersuchungen liegen in Form von Bestands- und Analyseplänen, der Städtebaulichen Rahmenplanung mit Maßnahmenplan und mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht vor. Diese Ergebnisse sind in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen war für die Bürger ausreichend Gelegenheit gegeben, sich über Zweck, Absichten und Auswirkungen der Sanierung zu informieren. Die Bereitschaft zur Mitwirkung wird weiter gefördert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in den Planungen berücksichtigt.

## 1 Förmliche Festlegung

Die Ergebnisse der Vorbereiteten Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt in Marktbreit haben ergeben, dass städtebauliche Mißstände im Sinne des .§ T 36 BauGB vorliegen, deren Behebung durch Modernisierung von Gebäuden, Umnutzung oder Beseitigung baulicher Anlagen und durch eine gestalterische Verbesserung der Verkehrs- und Freiflächen erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt. Insbesondere gilt es, die Funktionsfähigkeit der Altstadt Marktbreit als Versorgungszentrum für den täglichen Bedarf zu erhalten und auszubauen.

Wesentliche städtebauliche Mängel und Mißstände lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ? ?Eine stark überalterte Bausubstanz von hochkarätigem Denkmalwert entspricht nicht mehr dem heutigen Wohnungsstandard und ist in ihrem Bestand durch unsachgemäße bauliche Maßnahmen und Veränderungen bedroht.
- ? Die hohe Anzahl sehr kleiner Grundstücke schränkt eine zeitgemäße Arbeits- und Wohnsituation erheblich ein (von 250 Grundstücken im Untersuchungsgebiet sind 101 kleiner als 150 qm - 40 % -, bzw. 70 kleiner als 200 qm - 30 % -).
- ? ?Der überdurchschnittlich hohe Anteil von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten (rund 70%) verdeutlicht die Abwanderungstendenz junger Familien in die umliegenden Wohngebiete. Die Attraktivität des Stadtkerns als Wohnstandort ist stark gefährdet. Bei vielen (zurückbleibenden) Hauseigentümern fehlen ausreichende Mittel, ihre Gebäude in Stand zu halten bzw. zu sanieren.
- ? ?Die Belastung der Straßen durch fließenden und besonders ruhenden Verkehr beeinträchtigt das direkte Arbeits- und Wohnumfeld. Die Straßen - früher Treffpunkt der Bewohner - haben keine Aufenthaltsfunktion mehr für Fußgänger, Gäste bzw. Anwohner.
- ? ?Die wirtschaftliche Entwicklung der Gewerbetreibenden in der Kernstadt ist hauptsächlich abhängig von der Verkehrsberuhigung. Zusätzlich sind die Bewohner und die Fremdenverkehrsentwicklung negativ betroffen.
- ? ?Für das soziale und kulturelle Leben in der Stadt fehlen gestaltete und beruhigte Zonen sowie das entsprechende räumliche Angebot.
- ? ?Die Stadt Marktbreit tritt als Träger der Gesamtmaßnahme auf und zieht die Gesamtmaßnahme im vorgesehenen Rahmen zügig durch. Die Stadt ist weiterhin bereit, die Gesamtmaßnahmen im Rahmen der künftigen Haushaltspläne zu finanzieren.

## 2

### Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass in der Altstadt Marktbreits die genannten Mängel und Mißstände mehr oder weniger gleichmäßig im gesamten Bereich der Altstadt auftreten.

Das auf Grund dieser besonderen Situation entwickelte Sanierungskonzept sieht daher vor, im gesamten Sanierungsgebiet punktuell bei Bedarf, nach Möglichkeit und Bereitschaft der Eigentümer, die vorliegenden Mängel zu beseitigen und insgesamt die Lebens- und Arbeitsbedingungen im gesamten Altstadtbereich zu verbessern.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen wird auf der Sanierung privater Gebäude, der Grundstücksneuordnung in den Blockinnenbereichen bzw. rückwärtigen Zonen und in der Neugestaltung der Straßen, Gassen und Plätze liegen. Der Maßnahmenplan zeigt, dass dieses Vorgehen im gesamten Gebiet der Altstadt dringlich und erforderlich ist.

Um zunächst eine Konzentration und zügige Durchführung der denkmalpflegerisch bedeutenderen Stadtbereiche zu garantieren, soll der Bereich "Buheleite" zu einem späteren Zeitpunkt als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

## 3

### Verfahren

Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Mißstände (§ 136 Abs. 2 + 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Prinzip dieser Verfahrensart ist, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken, die Preisentwicklung im Sanierungsgebiet beruhigen und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Je nach städtebaulicher Situation und gemeindlichen Sanierungszielen

kann jedoch eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen, das "Vereinfachte Verfahren" zu wählen, d.h. die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen (§142 Abs. 4 BauGB).

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind auszuschließen, wenn

- ? ?ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- ? ?die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Entscheidung zwischen dem klassischen (umfassenden) und dem Vereinfachten Sanierungsverfahren ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Die Gemeinde hat jedoch einen weiten Beurteilungsspielraum.

Entscheidendes Kriterium für die Verfahrenswahl ist die voraussichtliche Bodenwertentwicklung.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebietes beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschwert und Investoren abschreckt. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Sie ist nur im umfassenden Verfahren möglich.

Keine entscheidenden Bodenwerterhöhungen sind dagegen auf Grund der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen in Marktbreit zu erwarten:

- ? ?Die Behebung der vorgefundenen städtebaulichen Mängel und Mißstände kann durchgeführt werden ohne grundlegende Änderung der Gebietsstruktur, d. h. ohne wesentliche Veränderung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung.
- ? ?Die gestreuten städtebaulichen Mißstände in dem 6,9 ha großen Sanierungsgebiet

sollen vor allem durch Anreizförderung behoben werden.

? ?Die Eigentumsverhältnisse bleiben weitestgehend erhalten, die Stadt tritt nur im äußersten Notfall als "Zwischenerwerber" auf.

? Die Grundstücksarrondierungen innerhalb der einzelnen Blockbereiche (Blockentkernung und Verdichtungen in geringem Umfang) sollen ausschließlich auf privater Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

? ?Die geringen Bodenwertsteigerungen durch Maßnahmen des Ausbaus der Straßen, Gassen und Plätze werden durch die Erhebung von KAG-Beiträgen entsprechend der Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes ausgeglichen.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 für

? ?Vorhaben, die bauaufsichtlich genehmigungs- oder anzeigebedürftig sind, Beseitigung baulicher Anlagen und sonstige Maßnahmen

? ?Grundstücksteilungen

? ?Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträge auf bestimmte Zeit über einem Jahr

sowie nach § 144 Abs. 2 Genehmigungspflicht für

? ?Grundstücksverkäufe und Erbbaurechte

? ?die Bestellung von Grundschulden, Hypotheken usw., die nicht in Zusammenhang mit genehmigten Sanierungsmaßnahmen stehen

? ?schuldrechtliche Verträge, die zu einem Rechtsgeschäft gemäß oben genannter Gründe verpflichten

sollen nicht ausgeschlossen werden, da sie unabdingbares Steuerungsinstrumentarium zur Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahme in Marktbreit sind.

Sollte es der Zweck der Sanierung im Verlauf der Durchführung erforderlich machen, für einzelne Gebiete auch den 2. Abschnitt BauGB anzuwenden, behält sich die Stadt eine förmliche Festlegung dieser Gebiete nach dem klassischen Verfahren vor.

Marktbreit, 27.01.1992  
STADT MARKTBREIT  
Härtlein, Erster Bürgermeister