

Sanierungssatzung

des Marktes Königstein i.d.Opf. über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes für den Bereich „**Ortsteil Kürmreuth**“ im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund der § 136 und § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl S. 2141, berichtigt 1998 BGBl S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl S. 2850) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl S. 962) (BayRS 2020-1-1-I) erlässt der Markt Königstein folgende

Satzung (Sanierungssatzung):

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem in dieser Satzung näher beschriebenen und im beiliegenden Lageplan eingegrenzten Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden sollen. Dieses Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet mit einer Größe von 7,38 ha förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „**Ortskern Kürmreuth**“.

Das Sanierungsgebiet (7,38 ha) umfasst alle die innerhalb des im M 1 : 1000 beigefügten Lageplanes liegenden eingegrenzten Grundstücke und Grundstücksteile. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

§ 2

Grundstück und Begrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Ortskern Kürmreuth“ umfasst im Wesentlichen den Kern des Ortsteiles Kürmreuth und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: „Zwischen der Leite“
Im Osten: „Oberer und Unterer Eichbühl“
Im Süden: „Hannesreuther Straße“
Im Westen „Thiergarten“

Werden innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Sanierungsgebietes Grundstücke zusammengelegt, aufgelöst und neue Grundstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Grundstücke, so sind die Bestimmungen dieser Satzung auf diese Grundstücke ebenfalls anzuwenden.

Sanierung Markt Königstein / OT Kürmreuth
- Landkreis Amberg-Sulzbach -
Regierungsbezirk Oberpfalz

**Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren gemäß dem Baugesetzbuch**

1. Vorbereitende Untersuchungen

Der Markt Königstein hat mit Marktratsbeschluss vom 20.10.2000 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Architekturbüro Ernst-Meiller-Wochnick aus Amberg wurde mit der Durchführung dieser Untersuchungen beauftragt.

Diese Vorbereitende Untersuchung wurde in den Jahren 2000/2001 durchgeführt und mit dem gedruckten Abschlussbericht dokumentiert.

Anhand dieser Unterlagen werden die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen sowie die anzustrebenden Allgemeinziele und die Durchführbarkeit der Sanierung ablesbar.

Speziell die einzelnen beschriebenen städtebaulichen Missstände zeigen, dass ein umfangreicher und umfassender Sanierungsbedarf vorhanden ist, der zahlreiche Einzelmaßnahmen notwendig macht. Der erarbeitete Rahmenplan beinhaltet die angestrebten Maßnahmen und Zielvorstellungen und dient als Leitfaden für den Ablauf der Sanierung.

2. Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fand am 05.04.2000 eine Informationsveranstaltung statt. Hierbei wurde den betroffenen Bewohnern ausreichend Gelegenheit gegeben, sich über Inhalte, Zielsetzungen und Auswirkungen der Sanierung zu informieren.

Die Träger der öffentlichen Belange wurden in einem Anhörungsverfahren am 24.01.2005 über die Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Wesentliche Kritik oder Vorschläge waren nicht zu verzeichnen.

3. Gründe, die eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben für den Ortsteil Kürmreuth z. T. erhebliche städtebauliche Missstände und Mängel aufgezeigt. Die wichtigsten Planungs- und Sanierungsziele hierbei sind:

- Die Erhaltung und die schrittweise Verbesserung der Eigenart des Ortsbildes.
- Eine verbesserte Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sowohl an Königstein als auch an Amberg, würden den Wohnstandort Kürmreuth deutlich aufwerten.
- Durch die soziale Aufwertung des Dorfkerns soll über die Verbesserung des Umfeldes eine Aufwertung des Standortes Kürmreuth erzielt werden und damit Anreiz und Ermutigung zur Privatinitiative gegeben werden.

Der in der Kostenübersicht geschätzte Sanierungsaufwand für die angestrebten Einzelmaßnahmen lässt erwarten, dass die Erneuerung des Ortskerns in einem finanzierbaren und zeitlich überschaubaren Rahmen realisierbar erscheint.

4. Sanierungsverfahren

Wie die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben, können die vorgefundenen städtebaulichen Mängel und Missstände nur durch ein grundlegendes Sanierungskonzept behoben werden.

Der Markt beabsichtigt, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes die gestreuten Missstände zu beheben und punktuell Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ohne die Gebiets- und Eigentumsstruktur grundlegend zu verändern, d. h. den betroffenen Grundstückseigentümern keine besonderen Nachteile entstehen zu lassen. Durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Die vorhandene Bausubstanz soll im Wesentlichen erhalten, modernisiert und instandgesetzt werden. Bei Neubebauungen muss sich der Stil und die Prägung an die vorhandene Struktur anpassen. Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen lassen eine spürbare, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht erwarten. Soweit Bodenwertsteigerungen im Ausnahmefall eintreten, sind sie jedoch gemessen an der Gesamtsanierung so gering, dass sie unter die „Bagatellgrenze“ gemäß § 155 Abs. 3 BauGB fallen würden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Durchführung der Sanierung ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erschwert wird und im vereinfachten Verfahren erfolgen kann, um den Zielsetzungen und Anforderungen der Sanierung gerecht zu werden.

STADTBAU AMBERG GMBH
13.10.2005 - 5.4/5.5