

Satzung

zur

2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „SAN 0 - Altstadt Schwabach“

Die Stadt Schwabach erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl.S.400) und auf Grund von § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, folgende

2. Änderungssatzung

Art. 1

§ 1 Geltungsbereich

2. Satz wird wie folgt geändert:

In dem insgesamt ca. 26,8 ha umfassenden Gebiet sollen daher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3. Satz wird wie folgt geändert:

Das Gebiet umfasst die gesamte Altstadt, die begrenzt wird von den Ringstraße im Norden und Osten, sowie der Straße Am neuen Bau und der Petzoldstraße im Westen sowie ferner der Reichswaisenhausstraße, Wittelsbacherstraße bis Seminarstraße/Bogenstraße und Südliche Ringstraße bis Eisentrautstraße im Süden. Ausgenommen davon ist das bereits förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet 1.

4. Satz wird wie folgt geändert:

Das Sanierungsgebiet umfasst die in Anlage 1 zu dieser Satzung aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Schwabach, erweitert um die Grundstücke der ehemaligen Sanierungsgebiete 4, 5 und 6 sowie um die Grundstücke an der Wittelsbacher Straße bis zur Bogenstraße und die südliche Bebauung der Südlichen Ringstraße bis zur Eisentrautstraße.

6. Satz wird wie folgt geändert:

Die Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus dem Plan vom xx.11.2011 im Maßstab 1: 1000, der Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 3 beigefügt ist.

Art. 2

Die 2. Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach in Kraft.

Schwabach, den xx. Dezember 2011

S T A D T

Matthias Thürauf
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41

Siegel

Erweiterung der Anlage 1 zur Sanierungssatzung Sanierungsgebiet „SAN 0 - Altstadt Schwabach“ vom 26.09.1997 um die Grundstücke der ehem. Sanierungsgebiete 6 und die Grundstücke an der Wittelsbacher Straße bis zur Bogenstraße und die südliche Bebauung der Südlichen Ringstraße bis zur Eisentrautstraße.

Flurnummern ehem. SAN 6:

550 – 551 – 552 – 549/3 (Teilfläche)

Flurnummern an der Wittelsbacherstraße:

565 – 564/1 – 564 – 563 – 562 – 560/1 – 562/3 – 562/7 – 562/8 – 562/9 – 562/10 -562/11 – 560 – 649 Bogenstraße (Teilfläche)

Flurnummern südlich der Südlichen Ringstraße:

552/5 – 552/14 – 552/7 – 552/6 – 552/8 – 541/3 – 552/9 – 541/5 – 541/6 Schillerstraße (Teilfläche) – 1233/3 – 1233/8 – 1233/9 – 1233/7 – 1233/5 – 1234/8 – 1234 – 1234/7 – 1234/10

Sämtliche Grundstücke Gemarkung Schwabach.

Für die Erweiterung der Anlage 1 zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „SAN 0 - Altstadt Schwabach“:

Schwabach, den 6. Dezember 2011
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
i. V.

Arnold
Stadtbaurat

A. 41

Evtl. bei Ausfertigung:

Vorstehende Satzung wurde vom Stadtrat am xxxxxxxx beschlossen. Die Satzung wurde der Regierung von Mittelfranken gemäß § 143 Abs. 1 BauGB angezeigt. Die Regierung von Mittelfranken teilte mit Schreiben vom xxxxxxxxxxxx mit, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 143 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. mit § 11 Abs. 3 BauGB). Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und amtlich bekanntgemacht.

Begründung

zur

2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „SAN 0 - Altstadt Schwabach“

1. Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0

Die Stadt Schwabach ist mit dem Großteil der Altstadt (SAN 0), dem Alten DG (SAN 6) und mit den Notunterkünften am Schwalbenweg im Programm „Soziale Stadt“ eingebunden und hat in den letzten Jahren gute Erfahrungen bei Sanierung, soziale Betreuung und Kulturarbeit gemacht.

Der Erweiterungsbereich (siehe Anlage 1) grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet SAN 0 an, umgreift das Sanierungsgebiet SAN 1 und SAN 6 und endet mit den Verwaltungsgebäuden der AWO in der Reichswaisenhausstraße.

Die Altstadt von Schwabach ist mit dem Sanierungsgebiet SAN 0 seit Januar 2000 im Programm „Soziale Stadt“.

Ein Ziel ist hierbei, den Einzelhandelsstandort Altstadt / Innenstadt zu stärken. Hierzu liegen bereits Gutachten und Untersuchungen vor.

Ebenso ist im Rahmen der VU untersucht worden, wie der städtebauliche Misstand, Sablaiser Platz und der Altstadteingang aufgewertet und die Anbindung an die Altstadt verbessert werden können.

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 um das Markgrafengelände bietet sich auch die Chance an, eine Ungleichbehandlung zu beseitigen:

Das bisherige Sanierungsgebiet SAN 0 endet mit der südlichen Straßenbegrenzung der Südlichen Ringstraße und Teil der Reichswaisenhausstraße, beim SAN 6 mit der Westgrenze der Wittelsbacher Straße. Die Nordbebauung dieser Straßen kommen in den Genuss von Fördermitteln – hier vor allem Gelder aus dem Fassadenprogramm, die südliche bzw. westliche Straßenrandbebauung jedoch nicht. Es können nur Objekte gefördert werden, die sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden. Aufgrund des steigenden Sanierungsdrucks der ensemblesgeschützten Häuser in der Südlichen Ringstraße, Wittelsbacher Straße und Reichswaisenhausstraße kann man nun die Nachfrage nach Fördermitteln bedienen und eine energetische Verbesserung der Gebäude beschleunigen.

Folgende Gebäude sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalschutzliste der Stadt Schwabach eingetragen:

Reichswaisenhausstraße 1 b Amtsgebäude, Walmdachbau, mit Mittelrisalit und Portikus, neubarock, um 1915.

Fl. Nr. 564[Gemarkung Schwabach]

Südliche Ringstraße 1 Miethausgruppe, dreigeschossig, Backstein auf Sandsteinerdgeschoß mit Eckerkerturm, Neurenaissance, 1900 von Johann Carl; mit Eisentrautstraße 11.

Fl. Nr. 1234/7[Gemarkung Schwabach]

Südliche Ringstraße 3/5 Miethausgruppe, dreigeschossig, Backstein auf Sandsteinerdgeschoß mit Eckerkerturm, Neurenaissance, Nr. 3 1901, Nr. 5 1903, von Baumeister Johann Carl.

Fl. Nr. 1234, 1234/8[Gemarkung Schwabach]

Südliche Ringstraße 7 Ehem. Reichsbank, dreigeschossiger Bau mit tiefer Pfeilervorhalle und Holzverkleidetem Giebel, 1939/40 nach Plänen des Architekten der Reichsbank (Baudirektion Heinrich Wolff, Berlin).

Fl. Nr. 1233/3[Gemarkung Schwabach]

Südliche Ringstraße 9 Adam-Kraft-Gymnasium, Längstrakt mit schräg angesetztem Flügelstumpf, Form- und Gliederungsmotive des barocken Schloßbaus, zweigeschossig mit Tiefparterregeschoß, 1901-04 von Stadtbaurat Büttner.

Fl. Nr. 552/9[Gemarkung Schwabach]

Wittelsbacherstraße 2 Amtsgebäude, Sandsteinbau mit Zwerchhaus, 1737/38.

Fl. Nr. 563[Gemarkung Schwabach]

Wittelsbacherstraße 4 Ehem. Gemeindehaus St. Martin, zweieinhalbgeschossig, Sandsteinbau, 1737/38.

Fl. Nr. 560[Gemarkung Schwabach]

Die restlichen Gebäude sind Ensemble prägend und zumindest in der Fassade denkmalgeschützt.

Nachdem die Evang.-Luth. Kirche in der Wittelsbacher Straße das „Evangelische Haus“ und die Diakonie das Bürogebäude Wittelsbacher Straße 4a saniert haben, sollen auch die Bürogebäude der AWO an der Reichswaisenhausstraße 1a und 1b renoviert und umgebaut werden. Die Sanierung dieser Gebäude tragen zu einem verbesserten Bild des Altstadteingangs Zöllnertorstraße bei.

Aus der Sicht der Verwaltung erscheint das Programm „Soziale Stadt“ geeignet im Bereich Einzelhandel, Schule aber auch für die Wohlfahrtsverbände eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen. Für einen Überblick über sinnvolle Maßnahmen im technischen sowie sozialen bzw. Nutzungsbereich, wurde eine der Städtebauförderung entsprechende „Vorbereitende Untersuchung“ durchgeführt. Diese Untersuchung, vom Büro Projekt 4, Nürnberg, durchgeführt, ist Bestandteil der Begründung zur Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes SAN 0 im vereinfachten Verfahren.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen und in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken, hat man festgestellt, dass die Fläche „Markgrafenareal“ mit dem direkten Umgriff im Förderprogramm „Stadtumbau West“ besser eingebettet wäre. Das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“, für das soeben die Vorbereitende Untersuchung erstellt wird, soll um diese Fläche erweitert werden. Die Erweiterung des Sanierungsgebiets SAN 0 endet dann an der Eisentrautstraße.

2. Änderung der Sanierungssatzungen SAN 6 und Überleitung in SAN 0

Die Sanierungsmaßnahmen im Alten Deutschen Gymnasium (SAN 6) stehen nach wie vor am Anfang. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Vereinfachung der Verwaltungsarbeit, wünscht die Regierung von Mittelfranken, kleine Sanierungsgebiete, die im räumlichen Zusammenhang stehen, zu verbinden. Nachdem nun das Sanierungsgebiet SAN 0 um die südliche Bebauung der Südlichen Ringstraße erweitert wird, kann auf diesem Wege das Sanierungsgebiet 6 integriert werden.

Die Satzung zum SAN 6 wird entsprechend geändert.

Damit für die anstehenden Maßnahmen weiterhin Städtebaufördermittel zur Verfügung stehen, werden die betroffenen Grundstücke nach Aufhebung der Sanierungssatzungen in das Sanierungsgebiet SAN 0 überführt. Zur Bewältigung der anstehenden Probleme und städtebaulichen Missstände ist das Vereinfachte Sanierungsverfahren ausreichend und zielführend.

3. Änderungssatzung SAN 0

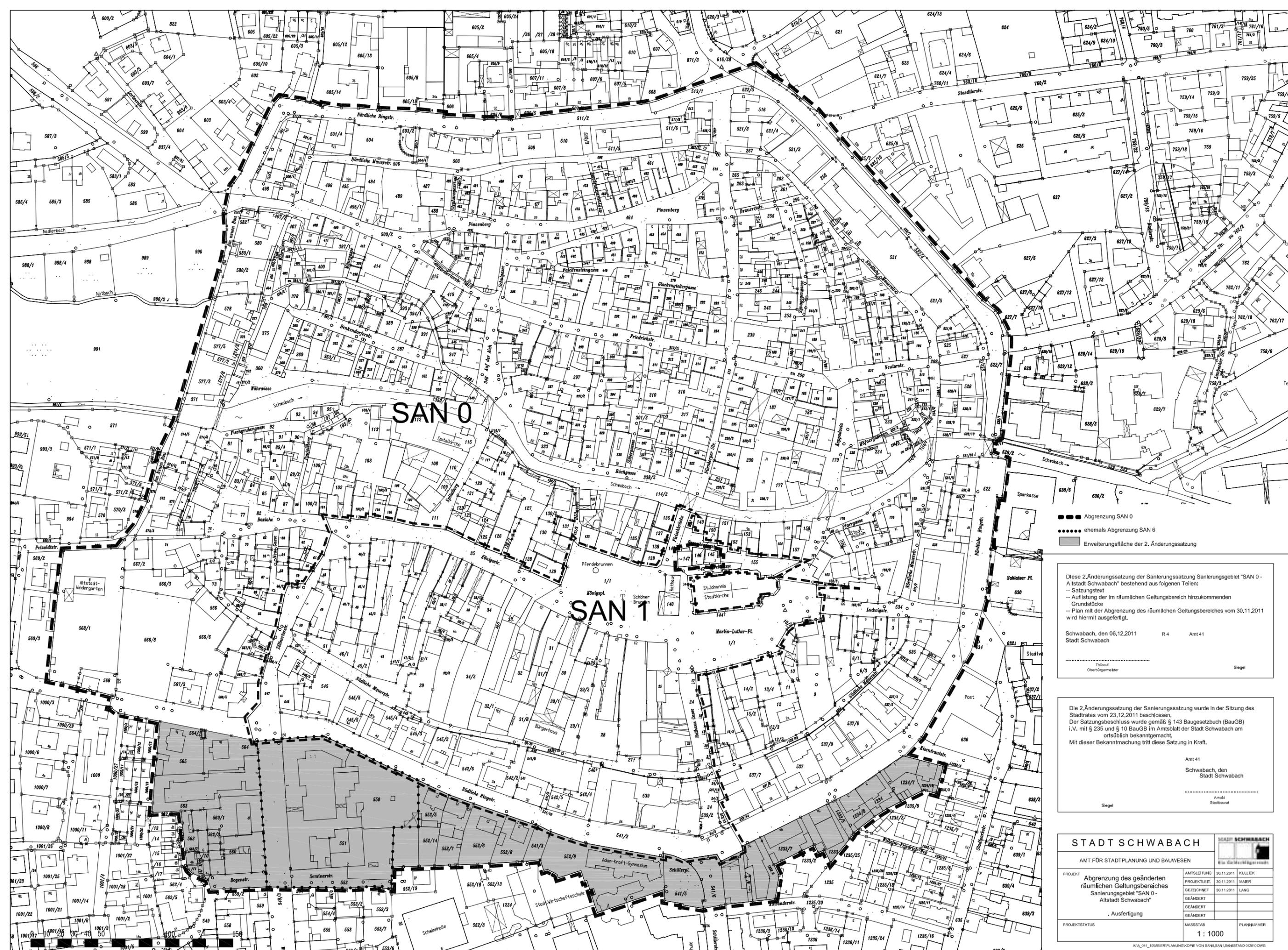
Nach § 140 Ziff. 2 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vorzunehmen. In §142 BauGB ist die Sanierungssatzung definiert; das Verfahren zur Anzeige, Bekanntmachung der Satzung und Eintrag des Sanierungsvermerkes ist in § 143 BauGB geregelt. Dies gilt auch für Änderungen einer Sanierungssatzung.

Bestandteil der Satzung sind die Auflistung der hinzugekommenen Grundstücke sowie die Karte des erweiterten räumlichen Geltungsbereiches.

Schwabach, den 6. Dezember 2011
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
i. V.

Arnold
Stadtbaurat

A. 41



- Abgrenzung SAN 0
- ehemals Abgrenzung SAN 6
- Erweiterungsfläche der 2. Änderungssatzung

Diese 2. Änderungssatzung der Sanierungssatzung Sanierungsgebiet "SAN 0 - Altstadt Schwabach" bestehend aus folgenden Teilen:

- Satzungs-text
- Aufstufung der im räumlichen Geltungsbereich hinzukommenden Grundstücke
- Plan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom 30.11.2011 wird hiermit ausgeteilt.

Schwabach, den 06.12.2011 R 4 Amt 41
 Stadt Schwabach

.....
 Oberbürgermeister Siegel

Die 2. Änderungssatzung der Sanierungssatzung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 23.12.2011 beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 143 BauGB (BauGB) i.V. mit § 235 und § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Schwabach am ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Satzung in Kraft.

Amt 41
 Schwabach, den
 Stadt Schwabach

.....
 Amtsleiter Siegel

STADT SCHWABACH		<small>STADT SCHWABACH</small> König-Platz 1	
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN			
PROJEKT	Abgrenzung des geänderten räumlichen Geltungsbereiches Sanierungsgebiet "SAN 0 - Altstadt Schwabach"		AMTSLEITUNG 30.11.2011 KULLICK
GEZEICHNET	. Ausfertigung		PROJEKTL. 30.11.2011 MAER
GEÄNDERT			GEZEICHNET 30.11.2011 LANG
GEÄNDERT			GEÄNDERT
PROJEKTSTATUS	MASSSTAB	1 : 1000	PLANNUMMER