

## **Satzung des Marktes Wendelstein über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altort Wendelstein“ im vereinfachten Verfahren**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern wird nach Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat am 23.07.1987 die der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 07.09.1987 angezeigte Satzung erlassen:

### **§ 1**

- (1) Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich des Gebiets „Altort Wendelstein“, für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt (§ 142 Abs. 1 BauGB).
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Wendelstein:  
  
Flur-Nrn. 1, 1/2, 1/3, 3, 6, 9, 10, 11, 12, 13/3, 14, 15, 16, 17, 17/2, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 40/2, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 57/1, 57/2, 58, 59, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 61/2, 62, 63, 63/1, 64, 65, 65/2, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 82/1, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90/1, 90/2, 90/3, 91/1, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 107/2, 108, 109, 109/2, 110, 110/2, 111, 112, 112/3, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 121/2, 122, 122/2, 122/3, 122/4, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 139/2, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 149/2, 149/3, 149/4, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 156/3, 157, 157/1, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 164/1, 164/2, 164/3, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 170/2, 171, 172, 173, 175, 175/2, 176, 177, 179, 179/2, 180, 181, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 196, 198, 198/2, 198/3, 199, 199/2, 200/3, 200/18, 201, 201/2, 202, 202/3, 202/4, 205, 211, 211/2, 211/3, 211/4, 211/5, 211/6, 211/7, 212, 212/3, 213/2, 213/5, 213/6, 213/32 Teilfläche, 214/16, 231, 232, 234, 235, 236, 287, 287/3, 287/6, 1201/2, 1333 Teilfläche, 1333/2, 1333/4, 1335/2, 1335/28, 1353 Teilfläche, 1353/2, 1353/4, 1353/10, 1353/15, 1353/11, 1355/5, 1356 Teilfläche, 1357 Teilfläche, 1360/4 Teilfläche, 1362/1 Teilfläche, 1373 Teilfläche, 1383 Teilfläche
- (3) Das Planblatt vom 23.07.1987 mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung, ebenso die Begründung vom 23.07.1987.

## § 2

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Anwendung von § 144 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie der Vorschriften des Dritten Abschnittes (§§ 152 ff BauGB) wird ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung auch nicht erschwert wird.

## § 3

Die Satzung wurde der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 07.09./13.10.1987 angezeigt. Die Satzung wurde am 01.12.1987 ortsüblich bekannt gemacht und tritt am 01.12.1987 in Kraft.

Wendelstein, den 01.12.1987

Markt Wendelstein

Kelsch  
Erster Bürgermeister

### Anlagen:

Begründung vom 23.07.1987

Lageplan vom 23.07.1987

Bekanntmachung vom 01.12.1987

## Anlage 1

zur Satzung in der Fassung der Bekanntmachung 01.12.1987

### **Begründung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Wendelstein“ im vereinfachten Verfahren**

Das Sanierungsgebiet „Altort Wendelstein“ orientiert sich in seiner Ausdehnung an der historischen Dimension des Marktes einschließlich des einst eigenständigen Ortsteils „Wendelstein am Berg“, welche durch die Uraufnahme von 1821 dokumentiert ist. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet mit Ausnahme der südlichen Wiesenflächen als Mischgebiet ausgewiesen. Der Altort ist heute Mittelpunkt eines großen Gemeindegebiets mit mehreren Ortsteilen, das im Zuge des raschen Wachstums des Ballungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen seinen jetzigen Charakter erhalten hat. Trotz der gemeindlichen Wachstumsphase und entsprechender Planungen hat der Altort sein historisches Gepräge hinsichtlich des Ortsgrundrisses und wesentlicher Teile seiner Bebauung bisher behaupten können.

Für das Gebiet werden seit dem 1. August 1985 die vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG erarbeitet. Die Bestandsaufnahme aller Gebäude des Untersuchungsgebietes ergab, dass sich ein Teil der Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, der eine grundlegende Erneuerung erforderlich macht. Im öffentlichen Bereich sind vor allem bei der Erneuerung der Straßen und Wegeflächen umfangreiche Maßnahmen notwendig. All diese Maßnahmen sind im Konzept der behutsamen Entwicklung bzw. Betonung der besonderen historischen Qualitäten des Ortes einzubinden. Darüber hinaus soll der Gebrauchswert des als Gemeindemittelpunkt zu prägenden Altortes durch den Ausbau sozialer und kultureller Einrichtungen verbessert werden. Ein zusätzliches Problem stellt die Belastung des Ortskerns durch den Durchfahrtsverkehr dar, der bislang trotz des Baus einer Umgehungsstraße keine nennenswerte Reduzierung erfuhr.

Die allgemeinen Sanierungsziele umfassen:

1. bauliche Erhaltung des historischen Wendelstein; d.h. im Einzelnen:
  - Sicherung und gegebenenfalls erhaltende Sanierung von ortsbildprägendem Charakter;
  - Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und Hausgrößen;
  - Bewahrung des vorhandenen historischen Straßen und Wegesystems und die Gliederung des Straßenraums;
2. Sicherung des Altort und Landschaftsbildes;
3. Entwicklung des Altortes zu einem attraktiven Wohnort mit begrenzter Entwicklung des Fremdenverkehrs und des Geschäftslebens;
4. Erhaltung der Wohnbevölkerung und des Kleingewerbes;
5. Entlastung des Altortes vom Durchgangsverkehr durch gezielte bauliche Maßnahmen an den Eingängen des Altortes und im Altortbereich sowie Sicherung der Fußgänger im Bereich der Hauptstraße; angemessene Berücksichtigung und Gestaltung von Parkplätzen;

6. Verbessernde Gestaltung der öffentlichen Räume;
7. Stärkung der Mittelpunktfunktion des Altortes für die Gesamtgemeinde Wendelstein durch Schaffung fehlender kultureller und sozialer Einrichtungen wie Altenpflege- und Sozialstation, Bürgerbegegnungsstätte, Kino u.a.;
8. Unterstützung von privaten Erneuerungsmaßnahmen, die den übrigen allgemeinen Sanierungszielen nicht widersprechen;
9. Information und Beteiligung der Bevölkerung im Sanierungsprozess.

Im Sanierungsgebiet liegt der Schwerpunkt der Durchführungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Bodenordnende Maßnahmen kommen - soweit dies abzusehen ist – im privaten Bereich nicht in Betracht. Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken voraussichtlich keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen vorgesehen sind, wird geprüft, ob diese nach dem kommunalen Abgabengesetz umgelegt werden müssen.

Es ist daher sinnvoll, ein vereinfachtes Verfahren i.S. des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 anzuwenden.

Wendelstein, den 23.07.1987

Markt Wendelstein

Kelsch  
Erster Bürgermeister

Dipl.-Ing. Geisenhof  
Planungsgruppe DASS