

# **Sanierung Markt Schmidmühlen**

Landkreis Amberg-Weizsach

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Marktkern Schmidmühlen Nord-Ost“ vom 29.09.2023 im vereinfachten Verfahren.

## **1. Vorbereitende Untersuchungen**

Der Markt Schmidmühlen hat mit dem Marktratsbeschluss vom 30.08.2007 den Beginn und die Beauftragung der Fortschreibung der städtebaulichen Untersuchungen (Ortsentwicklungskonzept) nach § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planungsgruppe MDP, Meiller Dittmann und Partner aus Amberg wurde mit der Durchführung dieser Untersuchungen beauftragt.

Diese Fortschreibung der städtebaulichen Untersuchungen (Ortsentwicklungskonzept) wurden im Jahr 2008 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 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 Fortschreibung der städtebaulichen Untersuchungen fand am 07.03.2009 eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Hierbei wurde den betroffenen Bürgern ausreichend Gelegenheit gegeben, sich über Inhalte, Zielsetzungen und Auswirkungen der Sanierung zu informieren.

Die Träger der öffentlichen Belange wurden in einem Anhörungsverfahren vom 02.01.2009 bis 20.02.2009 ebenfalls über die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts informiert. Wesentliche Kritik oder Vorschläge waren nicht zu verzeichnen; eingehende Anregungen wurden soweit wie möglich eingearbeitet.

## **3. Gründe, die eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen**

Die Fortschreibung der städtebaulichen Untersuchungen haben für den Markt Schmidmühlen z. T. erhebliche städtebauliche Missstände und Mängel aufgezeigt. Die wichtigsten Planungs- und Sanierungsziele hierbei sind:

- Die Erhaltung und die schrittweise funktionale Verbesserung des Ortsbildes.
- Eine Verbesserung der verkehrlichen Situation zur Aufwertung der Ortsmitte.
- Durch bauliche Maßnahmen an markteigenen Gebäuden und durch Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie ergänzende Ordnungsmaßnahmen zur Neuordnung brachgefallener Areale oder leerstehender Gebäude soll eine Aufwertung von Schmidmühlen erfolgen. Weiterhin soll die Aufwertung des Wohnumfeldes durch den Einsatz des Kommunalen Förderprogrammes erfolgen und damit einen Anreiz und Ermutigung zur Privatinitiative gegeben werden.

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

#### **4. Sanierungsverfahren**

Wie die Fortschreibung der städtebaulichen 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.

Schmidmühlen, den 29.09.2023

