





Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 22.12.2015 (BayRS 2020-1-1-I), folgende

**SATZUNG  
DER STADT FRIEDBERG**

**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES  
„UNTERM BERG“ IN FRIEDBERG**

VOM 17.11.2016

**§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das Gebiet, das ca. 10,4 ha umfasst, wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ Friedberg“.

Das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im Lageplan M 1:1500 gekennzeichnet sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB ist ausgeschlossen.



### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), wird für das gesamte Sanierungsgebiet im Sinne von § 1 dieser Satzung hiermit nach § 144 Abs. 3 BauGB allgemein erteilt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit Ihrer Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.

Friedberg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister

### **Hinweise:**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Friedberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeiten von jedermann im Baureferat eingesehen werden.



## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS „UNTERM BERG“**

#### **Sanierungsziele:**

Die Sanierungsziele für das Quartier ‚Unterm Berg‘ betonen nicht nur die baulichen Aspekte des Wohnumfelds, sondern formulieren auch für die Grünräume und Wasserläufe in und um das Quartier eine mögliche Entwicklung:

- Einbettung im Stadtzusammenhang verbessern
- Nutzungsmischung erhalten
- Einbettung in Grünräume sichern
- Verkehrsansprüche räumlich klären

Die Sanierungsziele wenden die genannten Leitlinien auf das Quartier an. Sie beschreiben die konkreten Handlungsbereiche, d.h. wünschenswerte planerische und bauliche Ergebnisse.

- Stadtbild verbessern, erhalten und pflegen
- Stadtteil energetisch sanieren
- Freiräume aufwerten und verknüpfen
- Verknüpfung im, um und durch das Quartier stärken

#### **Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets:**

Der Satzungsbereich des Sanierungsgebietes umfasst den Bereich zwischen Augsburgener Straße, Afrastraße, Gerberweg, Am Zwinger und der nördlichen Achstraße und schließt die Achwiesen als Freiraum am Fuß der Stadt mit ein.

Es umfasst damit den historischen Kern des ehemaligen Gerber- und Mühlenviertels und integriert auch jene Siedlungsteile, die nach 1950 im allgemeinen Wachstum der Stadt Friedberg eine Erweiterung des Quartiers bis zur Afrastraße und zum Gerberweg voran gebracht haben. Die historische Mischbebauung aus Wohn- und Gewerbenutzung wird zusammen mit den neueren Quartiersteilen als Ganzes gesehen, um eine funktionale Einheit und eine gemeinsame Identität im Quartier zu fördern.

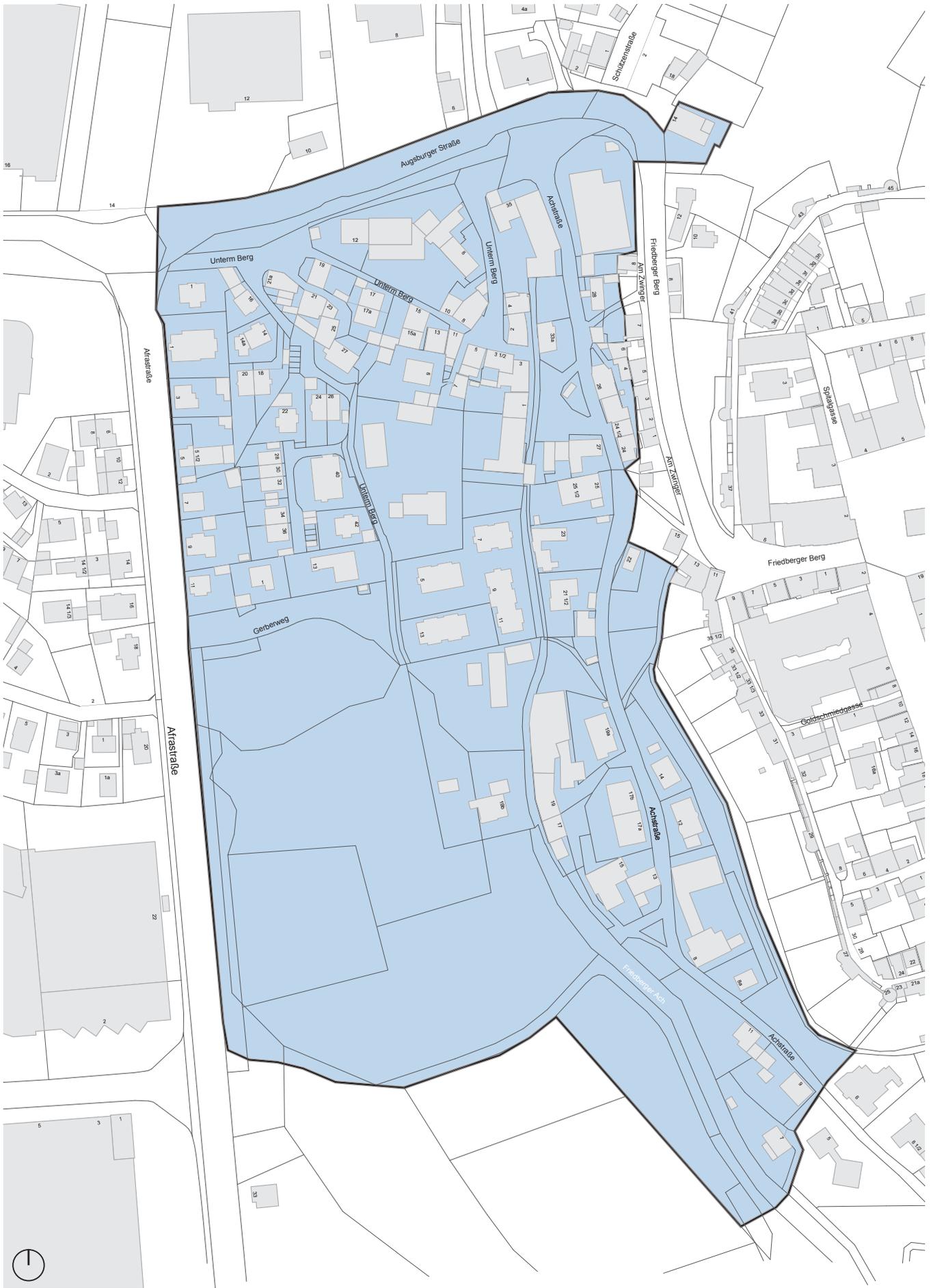
#### **Wahl des Verfahrens:**

Zur Begründung des vereinfachten Verfahrens sind folgende Punkte entscheidend:

- Bei dem Sanierungsgebiet 'Unterm Berg' handelt es sich mit 10,4 ha um ein verhältnismäßig kleines Gebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen.
- Zahlreiche der vorgeschlagenen Maßnahmen liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum und im Verkehrsbereich, hier ist die Stadt Friedberg auch ohne Grundstückszukäufe bereits handlungsfähig.
- Im Untersuchungsgebiet sind keine wesentlichen Gebietsumgestaltungen geplant.
- Maßnahmen an Gebäuden beziehen sich größtenteils auf Sanierungsvorhaben privater Immobilien. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist somit nicht erforderlich.



- Modernisierungen sollen vor allem auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind auf Grund der allgemeinen Bodenpreisstruktur nicht zu erwarten.
- Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist, sie würde die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erleichtern. Sie wird daher ausgeschlossen.



Abgrenzung Sanierungsgebiet „Unterm Berg“  
Stand: 17.11.2016

0 10 20 30 M 1:1.500