

Satzung

der Gemeinde Hebertshausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

„Ortsmitte“

vom 19.05.2020

Aufgrund § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 01.01.2018 erlässt die Gemeinde Hebertshausen die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 50,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortsmitte“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 2.000 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes 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

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

- (1) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 BauGB findet Anwendung.
- (2) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung

§ 4 Inkrafttreten, Geltungsdauer

- (1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 20.05.2020 rechtsverbindlich.
- (2) Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Hebertshausen, den 19.05.2020

Gemeinde Hebertshausen



.....
Erste Bürgermeister, Richard Reischl



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 Bau GB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

(1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

(2) eine nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus, Zimmer 1.6, eingesehen werden.



Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 20.02.2018 hat der Gemeinderat Hebertshausen die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

Dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde in der Sitzung vom 24.09.2019 durch den Gemeinderat vollinhaltlich zugestimmt. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird als hinreichende Beurteilungsgrundlage gem. § 141 Abs. 2 BauGB gewertet.

In der Sitzung vom 24.09.2019 hat der Gemeinderat Hebertshausen den Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 27.09.2019.

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 30.09.2019 bis 08.11.2019 stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 27.09.2019.

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom 24.09.2019 hat in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom 19.05.2020 hat der Gemeinderat Hebertshausen die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Hebertshausen, den 19.05.2020
Gemeinde Hebertshausen


.....
Erster Bürgermeister, Richard Reischl

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am 20.05.2020 bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Hebertshausen, den 20.05.2020
Gemeinde Hebertshausen


.....
Erster Bürgermeister, Richard Reischl

Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

Festlegung des Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Gemeindeordnung

Notwendigkeit und Voraussetzungen:

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Bereich im Ortszentrum entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 4 des ISEK Abschlussberichtes beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung der Gemeinde in der Vergangenheit bis heute zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Umgriff des Sanierungsgebietes:

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 50,4 ha.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes beinhaltet den historischen Kern des Hauptortes mit der beidseitigen Bebauung der Straßenzüge bzw. der Straßenabschnitte: Bergstraße, Am Kirchberg, Franz-Schneller-Straße, Alte Dorfstraße, Heripertplatz, Am Weinberg, Am Eichberg sowie die Bahnhofstraße bis hin zur Johann-Hechenberger-Straße. Der Teilbereich der Münchner und Freisinger Straße erstreckt sich von der Bürgermeister-Herzog-Straße bis zur Medicusstraße. Im Teilbereich der Münchner Straße ist lediglich die nordwestlich an die Straße angrenzende Bebauung mit in den Umgriff aufgenommen, da die südliche Wohnbebauung neu errichtet wurde und keine städtebaulichen Missstände besitzt. Im Bereich der Freisinger Straße ist die beidseitige Bebauung der Straße Inhalt des Umgriffs. Die in die Münchner Straße mündenden Straßen Buchenweg, Georg-Queri-Straße und Bürgermeister-Herzog-Straße sind in Teilbereichen ebenfalls Bestandteil des Sanierungsgebietes. Nach Norden erstreckt sich der Sanierungsgebietsumgriff bis hin zum ehemaligen Schloss Deutenhofen mit den Straßenzügen Von-Mandl-Straße, Schloßstraße und Mühlweg. Der Schlosspark sowie die benachbarte Hofstelle sind ebenfalls Bestandteil des Umgriffs. Nach Süden hin befindet sich die Torstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung und dem Areal der ehemaligen Holzschleiferei sowie Teile der Waldfriedenstraße, Grubmühlstraße und der Gewerbestraße im Umgriff. Entlang der Amper ist weiterhin das brachliegende Areal der ehemaligen Kartonagenfabrik Bestandteil des Sanierungsgebietes.

Die Straßenzüge der Krautgartenstraße und Am Anger befinden sich ebenfalls im Umgriff des Sanierungsgebietes. Die großflächigen derzeitig landwirtschaftlich genutzten Innenentwicklungsflächen an der Krautgartenstraße sowie südlich der Freisinger Straße stellen wichtige Flächen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar, sind aber nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes. Ein vor-



handener städtebaulicher Missstand oder drohender Funktionsverlust im Sinne des BauGB kann hingegen für diese Flächen nicht argumentiert werden.

Begründung des Sanierungsgebietes

Aus der vorbereitenden Untersuchung zeichnen sich folgende **Ziele für die Sanierung** der Ortsmitte ab:

1. Aktivierung von Leerständen, untergenutzten Gebäuden und brachliegenden Flächen in zentraler Lage
2. Aktivierung von großflächigen Gewerbebrachen
3. Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Verkehrssicherheit der Ortsmitte
4. Verbesserung der Versorgungsfunktion und wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit der Ortsmitte
5. Verbesserung der Zugänglichkeit des Naturraum Amper und Mühlbach
6. Konfliktbewältigung der Auswirkungen der direkten Nachbarschaften zwischen Gewerbe und Wohnen
7. Verbesserung der Ausstattung von Spiel- und Sportplätzen als auch Anlagen des Gemeindebedarfs insbesondere für soziale und kulturelle Aufgaben

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebaulich Missstände im Sinne der § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung der einzelnen Bereiche ist nachstehend aufgeführt:

Historische Ortsmitte mit Münchner und Freisinger Straße:

Die Ortsmitte (Alte Dorfstraße, Franz-Schneller-Straße, Heripertplatz, Münchner – und Freisinger Straße (zwischen Buchenweg und Torstraße)) besitzt aufgrund der anliegenden sozialen, öffentlichen und Einzelhandelsnutzungen eine wesentliche Bedeutung für die Gemeinde. Ihrer Versorgungsfunktion kommt die Ortsmitte jedoch aufgrund des mangelhaften Angebotes mit Gütern des täglichen Bedarfes und einem fehlenden medizinischen Angebot nicht nach. Weiterhin besitzen die vorhandenen Strukturen Mängel in ihrer Ausstattung und können im starken Wettbewerb mit den benachbarten Angeboten (u.a. im Mittelzentrum Dachau) nicht mithalten. Daher ist es Ziel die Ortsmitte durch gezielte Steuerung der Ansiedlung von weiteren aktiven Erdgeschossnutzungen aus dem Bereich der Nahversorgung und der Dienstleistung zu stärken. Leerstehende oder untergenutzte Flächen in der Ortsmitte sollen demnach für Nahversorgungs- bzw. Mischnutzungen aktiviert und entwickelt werden. Die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit und die Versorgungsfunktion der Ortsmitte auszubauen sind die zentralen Themen der Ortssanierung in Hebertshausen (siehe Ziff.1 und 4).

Die Bereiche entlang der Münchner - und Freisinger Straße sind zudem von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um den Durchgangsverkehr der Staatsstraße ST2339, welche die direkte Verbindung des Gemeindegebietes ins Mittelzentrum Dachau darstellt. Die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der privaten Vorbereiche der Münchner - und Freisinger Straße ist unzureichend. Fußwege müssen abschnittsweise mit dem Radverkehr ge-



teilt werden und sind hierfür zu schmal. Die mangelhafte Belagsstruktur sowohl der Fußwege als auch der Straße führen zu einer erhöhten Lärmbelästigung der Anwohner. Weiterhin ist aufgrund des mangelhaften Zustandes eine barrierefreie Durchwegung nicht möglich. Fehlende, ungeordnete oder umwegige Querungsmöglichkeiten bilden zudem gefährliche Knotenpunkte aus. Die fehlende Begrünung des Straßenraums sowie die mangelhafte Gestaltung der privaten Vorbereiche tragen zu einem negativen Erscheinungsbild weiterhin bei und verringern die Aufenthaltsqualität.

Im zentralen öffentlichen Bereich der Ortsmitte, der Franz-Schneller-Straße, ist nahezu keine qualitativ hochwertige Gestaltung vorhanden. Die vorhandene Grünfläche vor dem Rathaus besitzt weder eine attraktive Begrünung noch einladende Aufenthaltsräume, die zum Verweilen einladen. Der öffentliche Raum der Ortsmitte kommt seiner repräsentativen Aufgabe nicht nach.

Ziel der Ortssanierung ist es die Verkehrssicherheit in den zentralen Bereichen der Ortsmitte zu verbessern, um eine sichere und unabhängige Mobilität für Fußgänger und Radfahrer aller Altersklassen zu gewährleisten. Weiterhin soll eine Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgen, um attraktive Wegeverbindungen und Kommunikationsräume für die Bürger*innen zu schaffen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der repräsentativen, multifunktionalen und einladenden Gestaltung des Rathausbereiches sowie der Definition und Gestaltung einer Ortsmitte (siehe Ziff. 3).

Umfeld Schloss Deutenhofen:

Der private Schlosspark Deutenhofen wird aufgrund der teilweise fehlenden Zugänglichkeit und des mangelhaften Angebotes an Aufenthaltsbereichen seiner Funktion als Naherholungsraum nicht gerecht.

Ziel der Sanierung ist es den Schlosspark für die Naherholung zugänglich zu machen und zu gestalten. Durch die Gestaltung als attraktiver Naherholungsraum sollen die angrenzenden sozialen Nutzungen im Schloss ein adäquates Umfeld bekommen, welches von der Gemeinbedarfsnutzung im Schloss und Bürger*innen genutzt werden kann. (siehe Ziff. 7)

Torstraße:

Die Torstraße ist die Zufahrtsstraße zum gemeindlichen Gewerbegebiet. Der geringe Straßenquerschnitt sowie der mangelhafte Straßenzustand der Torstraße stellen weder eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes dar noch eine langfristige leistungsfähige Anschlussstelle zur Umgehungsstraße. Zudem verengen parkende PKW den Verkehrsraum. Dies mindert die Leistungsfähigkeit der Straße und des Gewerbegebietes, besonders für den Schwerlastverkehr. Um diese funktionalen Missstände zu beseitigen und die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit zu steigern bedarf es einer umfassenden Sanierung der Torstraße. Da die Torstraße derzeit die einzige Verbindung zwischen Ortsmitte und Sportplatz ist und somit für die Mobilität der Bürger*innen eine wichtige Wegeverbindung darstellt, ist es das Ziel auch für Radfahrer und Fußgänger den Straßenraum adäquat zu gestalten. (Ziff. 3 und 5)

Im direkten Anschluss an die Torstraße befindet sich das Areal der ehemaligen Holzschleiferei. Aufgrund der Nutzungsaufgabe liegt das Gebäude und Grundstück seit mehreren Jahren brach. Anlässlich der ehemaligen Nutzung wird von einem erhöhten Altlastenvorkommen ausgegangen. Das stark sanierungsbedürftige Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Gebäudes in zentraler Lage trägt zum negativen Erscheinungsbild der Ortsmitte bei. Weiterhin steht das untergenutzte großflächige Grundstück im Widerspruch zum Nutzungs- und Flächendruck im Umland Münchens. Ziel der Sanierung ist es das brachliegende Grundstück entsprechend seiner innerörtlichen Lage einer neu-

en Nutzung zuzuführen. Im Zuge der Aktivierung des Grundstückes sollen u.a. die Versorgungsfunktion der Ortsmitte gestärkt, ein Angebot an Wohnraum geschaffen sowie soziale und kulturelle Nutzungen mitberücksichtigt werden. Weiterhin soll die Aufwertung und die Zugänglichkeit des Naturraums der Amper und des Mühlbachs erfolgen um diese in ihrer Bedeutung und Funktion zu unterstützen. (siehe Ziff. 1,3,5 und 7)

Ehemaligen Kartonagenfabrik:

Im Ort sind nur wenige Gewerbeflächen vorhanden, die ein zukunftsfähiges Angebot an Arbeitsplätzen am Wohnort zur Verfügung stellen. Das Gelände der ehemaligen Kartonagenfabrik ist eine der größten gewerblichen Flächen im Hauptort. Aufgrund der Aufgabe der eigentlichen Nutzung findet derzeit lediglich eine temporäre Zwischennutzung statt, die der Lage und Bedeutung für die Gemeinde nicht gerecht wird.

Zudem erschwert die mangelhafte verkehrliche Erschließung (siehe Torstraße) und die Lage im Naturraum der Amper und des Mühlbaches die Entwicklung einer hochwertigen Nutzung.

Ziel des Sanierungsgebietes ist es, die innerörtliche großflächige Gewerbefläche entsprechende ihrer Lage und Funktion im Hauptort nachhaltig und langfristig mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu aktivieren. Durch die Weiterentwicklung des Areals soll im Ort ein zentral gelegener Standort für arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen als auch für vielfältigen und qualitätsvollen Wohnraum geschaffen werden. Die Entwicklung des Areals bietet weiterhin die Möglichkeit durch eine durchdachte Nutzungsverteilung und Bebauung die bestehenden Lärmkonflikte mit der Umgebenden Wohn- und Gewerbenutzung im Bestand zu lösen.

Die Nachnutzung der ehemaligen Kartonagenfabrik soll zusätzlich im Einklang mit dem hochwertigen Landschaftsraum stehen. Eine Verbesserung der Zugänglichkeit der Uferbereiche soll im Zuge dessen das Naherholungsangebot für die Bürger*innen erweitern (siehe Ziff. 2, 5, 6 und 7).

Zusammenfassung und Vorgehen

Die Ergebnisse des ISEK nach §141 Abs. 2 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse und Durchführbarkeit: Im Rahmen des ISEKs wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargestellt und mit ihnen diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Aktivierung der ehemaligen Holzschleiferei durchgeführt werden, um auf diese Weise wichtige Signale an die Öffentlichkeit zu senden.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen: Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Sanierungsverfahren - Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4)

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu München und Dachau sowie dem direkten S-Bahnanschluss ist das Preisniveau in Hebertshausen bereits sehr hoch. Daher ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen **sanierungsrechtlichen Vorschriften** im dritten Abschnitt des Baugesetzbuchs (Bodenrecht, §§ 152–156a BauGB) **nicht anzuwenden**. In der Sanierungsatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im **vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)** statt.

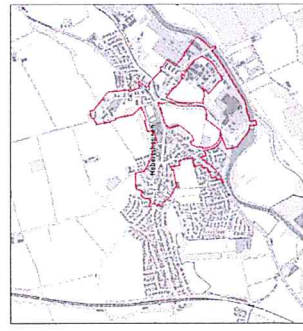
Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der zentralen Bereiche des Hauptortes, ist eine gezielte Steuerung der Entwicklung dringend nötig. Um weiteren Abwärtstendenzen effektiv entgegen zu wirken, eine zügige Durchführung zu ermöglichen und die Ortsmitte entsprechend den Sanierungszielen entwickeln zu können, ist die Anwendung **der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 BauGB nötig**.


Eines **Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht**. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß **§ 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt**, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die **Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB** steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen **Sanierungsfrist von 15 Jahren** gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach § 149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.

-  Umfang Sanierungsgebiet
-  Gebäude
-  Flurstücknummer
-  Flurstücksgrenze
-  Gewässer



Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

 **Stadtkreis Wiesbaden**
 Am Wiesbadener Platz 1
 65241 Heckschiffhausen

Stadtkreis Nidderwald
 Nidderwaldstraße 29
 65333 Kirchheim

Verordnungsnummer: § 10 Abs. 4 BauGB 1:2.000
 Anlage

