

## Bekanntmachung

**des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß §141 BauGB für das Gebiet zwischen bzw. einschließlich der Bamberger Straße im Westen, der Zückshuter Straße im Norden, der Straßen Erlein und Klingenstraße im Osten, sowie der Bereiche Leonhardstraße im Süden und der gedachten Verlängerung nach Osten zum Kreuzungspunkt Klingenstraße.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach hat in seiner Sitzung am 27.06.2016 beschlossen, für das im anliegenden Plan umrandete Gebiet vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen.

Das Untersuchungsgebiet trägt die Bezeichnung:

„Gemeinde Breitengüßbach - Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB zwischen bzw. einschließlich der Bamberger Straße im Westen, der Zückshuter Straße im Norden, der Straßen Erlein und Klingenstraße im Osten, sowie der Bereiche Leonhardstraße im Süden und der gedachten Verlängerung nach Osten zum Kreuzungspunkt Klingenstraße, einschließlich des betroffenen Bahnbereiches.“

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes umfasst das Gebiet zwischen bzw. einschließlich

- der Bamberger Straße im Westen,
- der Zückshuter Straße im Norden,
- der Straßen Erlein und Klingenstraße im Osten,
- sowie der Bereiche Leonhardstraße im Süden und der gedachten Verlängerung nach Osten zum Kreuzungspunkt Klingenstraße, einschließlich des betroffenen Bahnbereiches.

Im anliegenden Lageplan ist das Untersuchungsgebiet mit einer schwarzen Linie (gestrichelt) umrandet. Der anliegende Lagenplan ist eine Verkleinerung des Originalplanes im Maßstab 1:1000, der im Rathaus der Gemeinde Breitengüßbach zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden kann.

**(siehe PDF-Datei VU Lageplan)**

Für dieses Gebiet zeichnet sich ein größerer städtebaulicher Handlungsbedarf mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ab, zu deren Sicherung und Umsetzung voraussichtlich ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erforderlich werden dürfte. Aus diesem Grund leitet der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB in dem gegenständlichen Gebiet ein, um „Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ (Zitat aus § 141 Abs. 1 BauGB). Mit Blick auf die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wird auch auf dort erarbeitete Unterlagen und Erkenntnisse zurückgegriffen. Auf § 141 Abs. 2 BauGB, wonach von „vorbereitenden Untersuchungen (...)“ abgesehen werden (kann), wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen“, wird Bezug genommen, entsprechende Abstimmungen und Festlegungen wird es hierzu noch geben.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen finden folgende Bestimmungen des Baugesetzbuches Anwendung:

- § 127 BauGB, Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

- § 138 BauGB, Auskunftspflicht

„Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist“ (Zitat, § 138 Abs. 1 BauGB).

- § 139 BauGB, Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

- § 15 BauGB, Zurückstellung von Baugesuchen

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung "ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden" (Zitat, Auszug, § 141 Abs. 4 BauGB)

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat von Breitengüßbach in seinen Sitzungen am 26.11.1991 und 03.08.1993 beschlossen hat, für das Gebiet „Brückenweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu wiederum hat der Gemeinderat am 10.02.2015 für ein Gebiet zwischen dem Brückenweg und der Bahnhofstraße eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 26 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) erlassen (ortsüblich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt Nr. 2 / 42. Jahrgang der Gemeinde Breitengüßbach vom 27.02.2015).

Es folgt ein Auszug der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2016 TOP 03 (öffentlich)

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Breitengüßbach

- Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Gemeinde Breitengüßbach – Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB zwischen bzw. einschließlich der Bamberger Straße im Westen, den Straßen Am Klingen und Klingenstraße im Osten, der Zückshuter Straße im Norden sowie der Bereiche südöstlich der Leonhardstraße und südwestlich der Klingenstraße / Sudetenstraße, einschließlich der Bahnanlagen“

#### **Sachverhalt:**

Seit dem Jahr 2015 ist die Gemeinde Breitengüßbach dabei, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen. Im Zuge der Bearbeitung kristallisiert sich die Ortsmitte von Breitengüßbach als ein wichtiger künftiger Schwerpunktbereich der städtebaulichen Erneuerung heraus.

Im Bereich der Ortsmitte wurden bereits in den 1990er Jahren vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen beschloss der Gemeinderat von Breitengüßbach am 19.01.1999 die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Ortskern Breitengüßbach“ (ortsüblich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt Nr. 2 der Gemeinde Breitengüßbach vom 29.01.1999). Dieses Sanierungsgebiet besteht noch, deshalb ist es wichtig, im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auch diejenigen Merkmale herauszuarbeiten, die nach dem Baugesetzbuch ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB rechtfertigen. Das sind in erster Linie städtebauliche Missstände, insbesondere aufgrund von Substanz- und Funktionsschwächen.

Östlich an das bestehende Sanierungsgebiet angrenzend und die Bahnanlagen einschließend, soweit städtebauliche Maßnahmen betroffen sind, zeichnet sich ebenfalls aufgrund aktuell bestehender bzw. sich abzeichnender funktionaler und substantieller Defizite und Mängel ein

entsprechender Handlungsbedarf ab. Zu erwähnen ist hierzu auch der bereits in vollem Gange befindliche Umbauprozess auf dem Bahnareal, in Folge der Realisierung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld mit viergleisigem Ausbau der Bahnstrecke, sowie die beginnende Aufgabe nicht mehr bahnrelevanter Gebäude und Flächen (Bahnkonversion). Es handelt sich um das Gebiet zwischen bzw. einschließlich

- der Bamberger Straße im Westen,
- der Zückshuter Straße im Norden,
- der Straßen Erlein und Klingenstraße im Osten,
- sowie der Bereiche südöstlich der Leonhardstraße und südwestlich der Klingenstraße / Sudetenstraße.

Für dieses Gebiet zeichnet sich ein größerer städtebaulicher Handlungsbedarf mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ab, zu deren Sicherung und Umsetzung voraussichtlich ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erforderlich werden dürfte.

Aus diesem Grund leitet der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB in dem gegenständlichen Gebiet ein, um „Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ (Zitat aus § 141 Abs. 1 BauGB). Mit Blick auf die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wird auch auf dort erarbeitete Unterlagen und Erkenntnisse zurückgegriffen. Auf § 141 Abs. 2 BauGB, wonach von „vorbereitenden Untersuchungen (...)“ abgesehen werden (kann), wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen“, wird Bezug genommen, entsprechende Abstimmungen und Festlegungen wird es hierzu noch geben. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen finden folgende Bestimmungen des Baugesetzbuches Anwendung:

- § 127 BauGB, Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

- § 138 BauGB, Auskunftspflicht

„Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist“ (Zitat, § 138 Abs. 1 BauGB).

- § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat von Breitengüßbach in seinen Sitzungen am 26.11.1991 und 03.08.1993 beschlossen hat, für das Gebiet „Brückenweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu wiederum hat der Gemeinderat am 10.02.2015 für ein Gebiet zwischen dem Brückenweg und der Bahnhofstraße eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 26 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) erlassen (ortsüblich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt Nr. 2 / 42. Jahrgang der Gemeinde Breitengüßbach vom 27.02.2015).

Der Lageplan mit Eintragung des Untersuchungsgebietes und die Schritte zur förmlichen Festlegung sind als Anlage beigefügt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach beschließt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet zwischen bzw. einschließlich

- der Bamberger Straße im Westen,
- der Zückshuter Straße im Norden,
- der Straßen Erlein und Klingenstraße im Osten,
- sowie der Bereiche Leonhardstraße im Süden und der gedachten Verlängerung nach Osten zum Kreuzungspunkt Klingenstraße.

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB ist in einem Lageplan eingezeichnet, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen dazu dienen, „Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ (Zitat, § 141 Abs. 1 BauGB).

Mit Blick auf die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wird auch auf dort erarbeitete Unterlagen und Erkenntnisse zurückgegriffen. Hierzu wird auch auf § 141 Abs. 2 BauGB Bezug genommen, wonach von „vorbereitenden Untersuchungen (...) abgesehen werden (kann), wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen“ (Zitat, § 141 Abs. 2 BauGB).

### **Abstimmungsergebnis: 12:1**

### ***Ergänzende Hinweise der Gemeindeverwaltung Breitengüßbach zum weiteren Verfahren:***

*Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen erfolgt, um später ggf. ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festlegen zu können. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Breitengüßbach, hingewiesen - der Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes enthält für diesen Bereich bzw. das Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB entsprechende Aussagen. **Der Entwurf liegt im Zeitraum von Donnerstag, den 4. August 2016, bis einschließlich Donnerstag, den 29. September 2016 zur Einsichtnahme und Stellungnahme im Rathaus der Gemeinde Breitengüßbach öffentlich aus** bzw. kann auch online auf der Internetseite der Gemeinde Breitengüßbach eingesehen werden (vgl. auch Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2016 TOP 02 - öffentlich, im gleichen Mitteilungsblatt).*

*Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen, sich aktiv zu beteiligen. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes kann gezielt auch zu Punkten das gegenständliche Untersuchungsgebiet betreffend, Stellung genommen werden. Wir würden uns freuen, die Stellungnahmen schriftlich bzw. per E-Mail zu erhalten, gerne sind wir insbesondere älteren Menschen behilflich.*

*Kontakt: Vorzimmer der Bürgermeisterin,  
Telefon: 09544 9223-0*