

# **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ried“ (Sanierungssatzung)**

## § 1

### Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im Bereich der Ortsmitte Ried liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das Sanierungsgebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.
- (2) Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 20,3 ha und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) abgegrenzten Fläche. Dieser Plan sowie die dazugehörige Flurstücksauflistung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Ried“.
- (4) Die Sanierungsfrist gem. § 142 Abs. 3 BauGB beläuft sich auf 12 Jahre.

## § 2

### Sanierungsverfahren

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

## § 3

### Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Ried, 24.06.2021

(S)

Gez.

Gerstlacher

Erster Bürgermeister

## Begründung zum Sanierungsgebiet:

In der Städtebaulichen Rahmenplanung sowie den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden die städtebaulichen Missstände des Gebietes aufgezeigt. Gemäß VU-Plan Nr. 9 wären dies:

- **Ortsbild:** Fehlende Grünstrukturen in der Ortsmitte.
- **Bausubstanz:** Sanierungsbedürftigkeit von v. a. ortsbildprägenden Gebäuden. (siehe VU Kapitel 3.2)
- **Nutzungs- und Sozialstrukturen:** Das Fehlen eines Hausarztes/einer Apotheke, sowie das Fehlen von Sozialräumen und seniorengerechten Freiräumen. (siehe VU Kapitel 3.3.2)
- **Freiflächen:** Das Fehlen einer zentralen Ortsmitte (Dorfplatz), teilw. fehlendes Straßenbegleitgrün und ein Mangel an Freiflächen für Aktivitäten aller Altersgruppen. (siehe VU Kapitel 3.4)
- **Verkehr:** Handlungsbedarf aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens durch Berufs-/Durchgangsverkehr und die damit einhergehende Lärmbelastung und Gefährdung von Fußgängern- und Radfahrern. In Abschnitten sanierungsbedürftiger Straßenzustand. Weiterhin Verbesserungswürdigkeit für Fußgänger und Radfahrer. Eine Erneuerung des zentralen ÖPNV-Wartebereichs sollte im Zuge der Ortsmittengestaltung berücksichtigt werden. (siehe VU Kapitel 3.5)
- **Inklusion:** Fehlende barrierefreie Erreichbarkeit von öffentlichen Gebäuden und Freiflächen (Kirche/Rathaus, Friedhof, Veranstaltungshalle) als Missstand heraus. (siehe Kapitel 3.6) Eine durchgängig barrierefreie Wegeführung durch die Ortsmitte ist aufgrund der Hügellage nicht umsetzbar.

Aufbauend auf die städtebauliche Rahmenplanung detailliert die VU folgende Vertiefungsbereiche in der Ortsmitte die einen Teil der genannten städtebaulichen Missstände beheben:

- F1 Neugestaltung Dorfplatz östlich der Supermarktparkplätze
- F2 Fläche östlich des Eisenbaches für Seniorenwohnen / Ärztehaus
- F3 Erweiterung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes
- F4 Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte
- F5 Barrierefreier Zugang Veranstaltungshalle (Eingang Nord)
- F6 Zugang Friedhof Nordseite
- F7 Parkplatzfläche vor Metzgerei/Kreuzung Hörmannsberger und Sirchenrieder Str.
- F8 Kreuzungsbereich Hauptstraße und Bachernstraße
- F9 Naherholungs- und Grünflächen nördlich des Lebensmittelmarktes

Weiterhin schlägt die VU sonstige Sanierungsmaßnahmen vor, die bei Verfolgung planerisch zu konkretisieren sind:

- M1 Pflanzung von Bäumen entlang der Hauptstraße
- M2 Restauration sanierungsbedürftiger Straßenbeläge
- M3 Restauration sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- M4 Neugestaltung der Grundstücke auf Fl.-Nr. 30/1 und Fl.-Nr. 32, Gemarkung Ried
- M5 Neugestaltung des Platzbereichs zwischen Rathaus und Kirche
- M6 Erstellung eines Gestaltungshandbuchs

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse, da ein lebendiger Ortskern mit entsprechender Gestaltung einen wesentlichen Bestandteil dörflichen Lebens darstellt.

Als Abgrenzung für die förmliche Festlegung wurde im Wesentlichen das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gewählt, wobei insbesondere die Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und ohne besondere öffentliche Bedeutung herausgenommen wurden.

Bei der Durchführung der Sanierung sind sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen nicht zu erwarten, so dass die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen werden kann. In erster Linie werden städtebauliche Missstände beseitigt, die im Bereich der öffentlichen Nutzung, der Gestaltung und der Erschließung liegen. Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren statt.

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

Für die angestrebte Sanierung der Ortsmitte Ried ist es ausreichend, lediglich die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet anzuwenden. Dadurch unterliegen Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde Ried. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist für die Regulierung bzw. Steuerung der baulichen sowie städtebaulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet erforderlich, um Veränderungen, die sich negativ auf die Ziele der Sanierung auswirken würden, zu verhindern.

Eines Genehmigungsvorbehaltes nach § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht, da diese Vorschrift den gesamten Grundstücksverkehr betrifft und zur Steuerung und Regulierung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Verzicht auf die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB steht einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die vollständige Durchführung der Sanierung soll innerhalb eines Zeitraumes von 12 Jahren erfolgen (Sanierungsfrist gem. § 142 Abs. 3 BauGB).



**Beilage 2****Flurliste der Grundstücke innerhalb des Vorschlags zum Sanierungsgebiet**

<b>Grundstück</b>	<b>Flurnummer</b>	<b>Lage</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
7384-000-1	1 (TF)	Nähe Hörmannsberger Straße	2435 (TF)
7384-000-1/1	1/1	Hörmannsberger Straße	481
7384-000-1/5	1/5	Hörmannsberger Straße 10	933
7384-000-2/1	2/1	Nähe Hörmannsberger Straße	516
7384-000-2/4	2/4	Hörmannsberger Straße 8	1094
7384-000-7/2	7/2	an der Bachernstraße	128
7384-000-9	9 (TF)	Bachernstraße 1	3909 (TF)
7384-000-9/1	9/1	Hörmannsberger Straße 6	563
7384-000-9/4	9/4	Hörmannsberger Straße 6a	343
7384-000-11/2	11/2	Hörmannsberger Straße 2	1093
7384-000-12	12 (TF)	Sirchenrieder Straße 2	4902 (TF)
7384-000-14/2	14/2	Hauptstraße	175
7384-000-14/5	14/5	Hauptstraße 18	689
7384-000-14/6	14/6	Hauptstraße	173
7384-000-14/7	14/7	vor Hauptstr. 7	27
7384-000-14/9	14/9	Hauptstraße	163
7384-000-14/11	14/11	Asbacher Straße	535
7384-000-14/12	14/12	Postweg	594
7384-000-14/13	14/13	Postweg	738
7384-000-14/16	14/16	Bergstraße	624
7384-000-14/17	14/17	Hauptstraße	680
7384-000-14/23	14/23	Hauptstraße	545
7384-000-14/25	14/25	Bergstraße	27
7384-000-18	18	Sirchenrieder Straße 7	362
7384-000-18/1	18/1	Sirchenrieder Straße 9	897
7384-000-18/2	18/2	Sirchenrieder Straße 7a	572
7384-000-20	20	Sirchenrieder Straße 5	505
7384-000-21/2	21/2	Sirchenrieder Straße 3	1588
7384-000-22	22	Sirchenrieder Straße 1	1418
7384-000-23	23	Hauptstraße 4	1416
7384-000-25/2	25/2	Hauptstraße 8	1164
7384-000-26	26	Hauptstraße 6	3931
7384-000-26/1	26/1	Sirchenrieder Straße 13	1303
7384-000-26/2	26/2	Sirchenrieder Straße 13a	483
7384-000-26/3	26/3	Nähe Sirchenrieder Straße	54
7384-000-27	27	Hauptstraße 3	13988
7384-000-27/2	27/2	Nähe Bergstraße	30
7384-000-27/3	27/3	vor Hauptstraße 1	27
7384-000-29	29	Bachernstraße 2	2414
7384-000-30	30	Bachernstraße 4	1458
7384-000-30/1	30/1	Nähe Bachernstraße	809
7384-000-30/2	30/2	Nähe Bachernstraße	321
7384-000-32	32	Bachernstraße 6 u. 8	991
7384-000-32/3	32/3	Bachernstraße	317
7384-000-33	33	Bachernstraße 10	1875
7384-000-35	35	Bachernstraße 12	2955
7384-000-38	38	Leitenweg 1	2703
7384-000-38/1	38/1	Leitenweg 3	824



Grundstück	Flurnummer	Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
7384-000-38/3	38/3	Leitenweg 5	1260
2384-000-38/7	38/7	am Eisenbach	158
7384-000-39	39	an der Bergstraße	2503
7384-000-39/1	39/1	Nähe Bergstraße / Eisenbach	65
7384-000-42	42	Hauptstraße 5 u. 7	6377
7384-000-45	45	Postweg 1 u. 9	1603
7384-000-45/1	45/1	Einmündung Postweg	8
7384-000-46	46	Postweg 3	1494
7384-000-47	47	Postweg 5	2533
7384-000-48	48	Bergstraße 2	1067
7384-000-50	50	Bergstraße 1	2199
7384-000-51	51	Leitenweg 2	1707
7384-000-55	55	Bergstraße 3	2224
7384-000-56	56	Bergstraße 5	1132
7384-000-56/1	56/1	Bergstraße 5a	828
7384-000-60	60	Bergstraße 7	3883
7384-000-63	63	Bergstraße 9	954
7384-000-63/1	63/1	Bergstraße 9a	568
7384-000-63/2	63/2	Nähe Bergstraße	84
7384-000-63/3	63/3	Bergstraße 9b	599
7384-000-63/7	63/7	Nähe Bergstraße	314
7384-000-64	64	Bergstraße 11	3323
7384-000-66	66	Bergstraße 15	2499
7384-000-66/1	66/1	Nähe Bergstraße	499
7384-000-75/44	75/44	entlang Zillenberger Str.	416
7384-000-76/10	76/10	entlang Zillenberger Str.	279
7384-000-81	81 (TF)	Asbacher Straße	717 (TF)
7384-000-81/1	81/1	Bergstraße	2696
7384-000-81/3	81/3	an der Asbacher Straße	365
7384-000-83	83	Asbacher Straße 6a	4
7384-000-85/2	85/2	Ecke Asbacher-/Zillenberger Str.	1883
7384-000-89/1	89/1	Hauptstraße 26	748
7384-000-89/2	89/2	Högelweg 1	903
7384-000-89/3	89/3	Högelweg 2	770
7384-000-89/6	89/6 (TF)	Nähe Högelweg	197 (TF)
7384-000-92	92	Hauptstraße 24	1842
7384-000-94	94	Bergstraße 4	2191
7384-000-97	97	Postweg 4	1919
7384-000-98	98	Hauptstraße 9	1091
7384-000-98/1	98/1	Hauptstraße 9a	625
7384-000-99	99	Hauptstraße 13	3928
7384-000-100/1	100/1 (2TF)	Sportheimstraße	565 (2TF)
7384-000-100/3	100/3	Nähe Sportheimstraße	172
7384-000-100/4	100/4	Sportheimstraße 3	134
7384-000-100/6	100/6	Sportheimstraße 1a	8
7384-000-102	102	Sportheimstraße 4	2612
7384-000-104	104	Sportheimstraße 2	1628
7384-000-105	105	Postweg 2	790
7384-000-105/1	105/1	Postweg 2a	568
7384-000-106	106	Hauptstraße 22	2994
7384-000-110	110	Hauptstraße 16	1981



<b>Grundstück</b>	<b>Flurnummer</b>	<b>Lage</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
7384-000-111/2	111/2	Hauptstraße 14	296
7384-000-112	112	Hauptstraße 12	3707
7384-000-112/1	112/1	an der Hauptstraße	113
7384-000-112/2	112/2	Hauptstraße 10	953
7384-000-114/2	114/2	Hauptstraße	4872
7384-000-115	115	Hofzufahrt Hauptstraße	186
7384-000-115/3	115/3 (TF)	Nähe Sirchenrieder Straße	190
7384-000-115/4	115/4	Sirchenrieder Straße 11b	489
7384-000-138	138 (TF)	Sirchenrieder Straße 11	809
7384-000-138/1	138/1	Nähe Sirchenrieder Straße	457
7384-000-175	175 (TF)	Sirchenrieder Straße	600 (TF)
7384-000-175/2	175/2	Sirchenrieder Straße	297
7384-000-175/3	175/3	Sirchenrieder Straße	76
7384-000-175/4	175/4 (TF)	Sirchenrieder Straße	101 (TF)
7384-000-175/5	175/5 (TF)	Sirchenrieder Straße	134 (TF)
7384-000-186	186	Högelweg 3	1037
7384-000-186/1	186/1	Högelweg 5	712
7384-000-186/2	186/2	Högelweg 4	1118
7384-000-187/1	187/1	Högelweg 6	387
7384-000-199	199 (TF)	Högelweg 4	530 (TF)
7384-000-199/1	199/1	Ecke Högelweg/Am Zeilbaum	24
7384-000-199/2	199/2	Högelweg	218
7384-000-863	863 (TF)	Leitenweg	2668 (TF)
7384-000-900	900	Nähe Eisbach	4210
7384-000-901	901	Nähe Eisbach	3690
7384-000-902	902	Nähe Eisbach	1996
7384-000-903	903	Nähe Eisbach	6501
7384-000-904	904 (TF)	Eisbach	1327 (TF)
7384-000-905/1	905/1	Nähe Eisbach	187
7384-000-906	906	Nähe Eisbach	1709
7384-000-907	907	Nähe Eisbach	1773
7384-000-908	908	Nähe Eisbach	4057
7384-000-909	909	Nähe Eisbach	9608
7384-000-909/1	909/1	Bachernstraße 18	929
7384-000-909/2	909/2	Nähe Eisbach	2028
7384-000-909/3	909/3	Nähe Leitenweg	3428
7384-000-909/4	909/4	Bachernstraße 16	807
7384-000-909/5	909/5	Sportheimstr. 3	70
7384-000-910/1	910/1	Bachernstraße	196
7384-000-910/2	910/2	Bachernstraße	176
7384-000-910/3	910/3 (TF)	Bachernstraße	1095 (TF)
7384-000-910/4	910/4 (TF)	Bachernstraße	55 (TF)
7384-000-967/4	967/4	Hörmannsberger Straße 12	3094
7384-000-981/3	981/3	Hörmannsberger Straße	536
7384-000-981/4	981/4	Hörmannsberger Straße	146
7384-000-981/5	981/5	Hörmannsberger Straße	165
7384-000-981/6	981/6	Hörmannsberger Straße	98
7384-000-981/7	981/7	Hörmannsberger Straße	605
7384-000-981/8	981/8 (TF)	Hörmannsberger Straße	1353 (TF)