

**Satzung der Stadt Zirndorf  
über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebiets Nordstadt West  
vom 15.10.2003**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl S. 962) erlässt die Stadt Zirndorf folgende Satzung:

**§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 15,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Nordstadt West“.

Das Sanierungsgebiet wird im Norden von der Kommerzienrat-Zimmermann-Straße, im Osten von der Burgfarnbacher Straße, im Süden von der Marienbader Straße und im Westen von der Leonhard-Förtsch-Straße, inklusive Grundstück Fl.-Nr. 763/7 der Gemarkung Zirndorf, umgrenzt.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 738 der Gemarkung Zirndorf (Zimmermannscheune) und Fl.-Nr. 759/3 der Gemarkung Zirndorf (beim Kneippbad) zählen ebenfalls zum Sanierungsgebiet.

Der genaue Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan M = 1:1.000 des Stadtbauamtes vom 15.10.2003. Die darin enthaltenen Grundstücke und Grundstücksteile bilden das Sanierungsgebiet. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

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

**§ 3 Genehmigungspflichten**

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

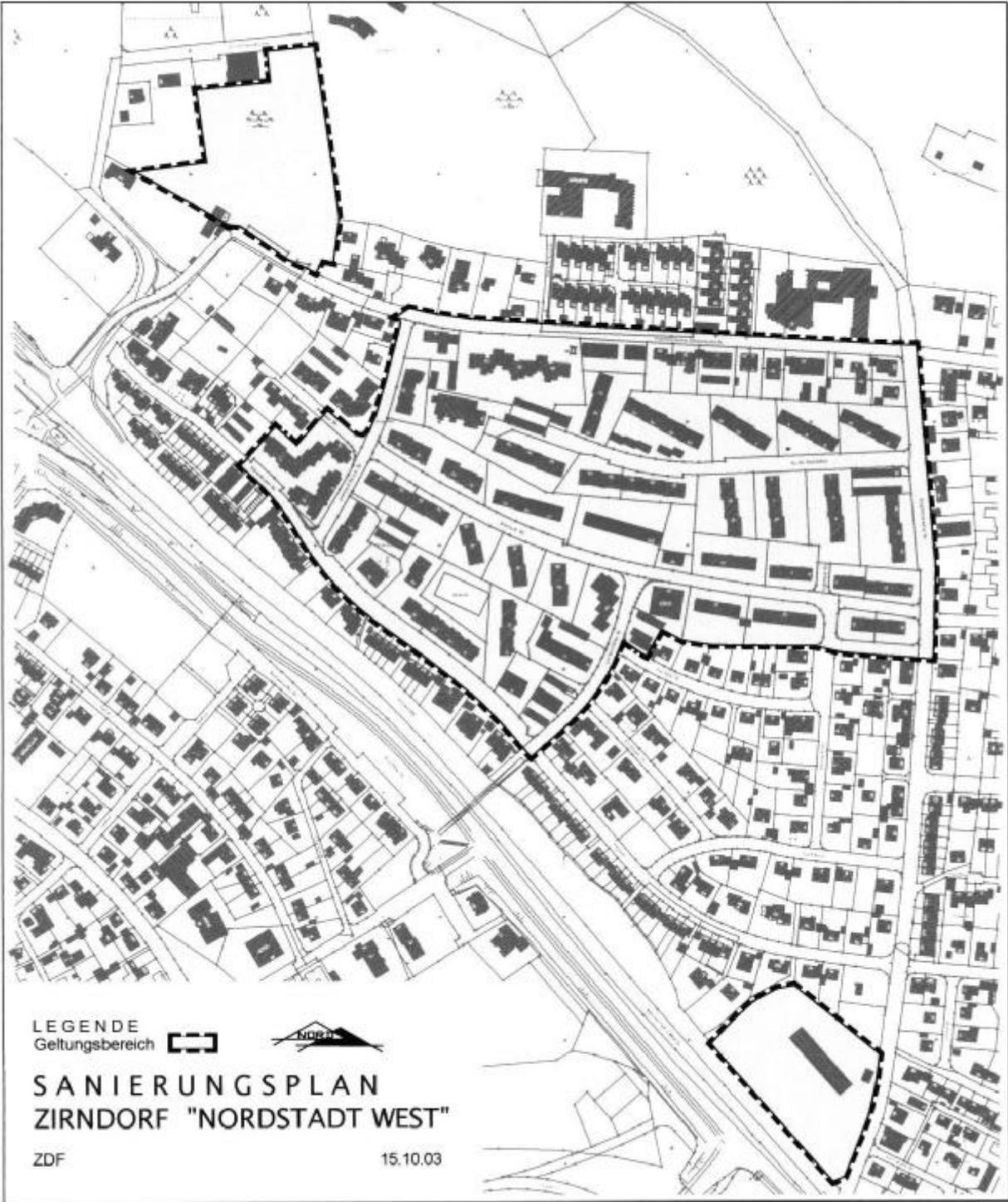
**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 24.10.2003 rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 16.10.2003

gez.

Gert Kohl  
Erster Bürgermeister



LEGENDE

Geltungsbereich



**SANIERUNGSPLAN  
ZIRNDORF "NORDSTADT WEST"**

ZDF

15.10.03

## **Begründung zur Satzung der Stadt Zirndorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Nordstadt West vom 15.10.2003**

Das Sanierungsgebiet Nordstadt West hat eine Größe von ca. 15,8 ha.

Die Ergebnisse der vorgelegten Untersuchungen belegen eindeutig, dass im Gegensatz zum Umgebungsgebiet im Teilgebiet WBG-Siedlung des Untersuchungsgebiets "Zirndorf Nordstadt-West" zusammengefasst folgende soziale Defizite bestehen:

- Zunehmend problematische Bevölkerungsstruktur mit gegenüber der Kernstadt deutlich erhöhtem Anteil sozial schwacher Haushalte (Deutsche, deutsche Spätaussiedler, Migranten), deren soziale Integration unter den gegebenen Umständen nicht ausreichend gegeben ist;
- Jugendliche und junge Erwachsene aus unterprivilegierten Bevölkerungsgruppen sind zunehmend schwerer ansprechbar bzw. aus Sicht sozialer Einrichtungen der Kernstadt – z.B. im Rahmen offener Jugendarbeit – nur schwer erreichbar;
- Problemfaktoren, wie Alkoholismus, vereinzelt Jugenddelinquenz und Vandalismus nehmen tendenziell zu;
- Die feststellbaren sozialräumliche Disparitäten zwischen WBG-Siedlung und „Umgebungsgebiet“ verstärken sich und führen sowohl nach innen (Stadtteilsicht) als auch nach außen hin zu einer zunehmenden Stigmatisierung des durchaus mit Potentialen ausgestatteten gesamten Stadtteils und seiner Bewohner. Mit anderen Worten: das Image der so genannten „Weinleithe“ verschlechtert sich zusehends.

Die Umstände, bzw. städtebaulichen Missstände, die u.a. auch dazu geführt haben bzw. aktuell dazu führen, sind unseres Erachtens:

- Sich abzeichnende umfassende bauliche Defizite im WBG-Gebäude bzw. Wohnungsbestand;
- Im Bereich der WBG-Siedlung ungenügende Aufenthaltsqualität bzw. mangelnde Ausstattung und Pflege der privaten und halböffentlichen Freiräume (Wohnumfeld);
- In Teilbereichen des Untersuchungsgebiets fehlende Attraktivität des öffentlichen Raumes, bzw. fehlende Vernetzung von Teilräumen der WBG-Siedlung durch attraktive Fuß- und Radwege;
- Fehlendes Angebot einer ganzjährigen Nachmittagsbetreuung (Beschäftigung, Sport, Spiel) mit integrierendem Charakter bezüglich unterschiedlicher ethnischer Gruppen;
- Fehlendes Angebot einer „flexiblen“, offenen Mittagsbetreuung;
- Verbesserungsbedürftiges Angebot an Kinderspielplätzen sowie an kindgerecht gestalteten Freiflächen innerhalb der WBG-Siedlung;
- Fehlendes Angebot von Treffpunktmöglichkeiten für Jugendliche (Unterstände, jugendgerechte Aufenthaltsbereiche) im gesamten Bereich und insbesondere innerhalb der WBG-Siedlung;
- Veränderungsbedürftige Belegungspraxis der städtischen WBG, die u.a. zur Konzentration sozial schwacher Haushalte führte;
- Fehlende „Quartiersmitte“ als Ort der Kommunikation und Quartiersidentifikation mit entsprechender Aufenthaltsqualität und positiven Auswirkungen auf die Integration;
- Infrastrukturelle Defizite: fehlende soziale Einrichtungen sowie v.a. nicht ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bzw. mit entsprechenden Dienstleistungen, mit Tendenz der Verschlechterung;
- Verkehrliche Probleme, wie zu geringes Angebot an Parkplätzen auf WBG-Flächen sowie in der Folge fehlende Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, was sich nach Aufwertung der Wohnungen noch verschärfen wird.

Die Ziele sollten daher sein:

- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung im Gebiet, Aufwertung der sozialen Brennpunkte in Teilbereichen durch stärkere Belegungsmischung im Wege der Baulückenschließung und Sanierung der Gebäude
- Aufwertung von Grünflächen
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Stützung privatwirtschaftlicher Initiativen
- keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen

Die Eingriffe der Stadt Zirndorf sollen sich vor allem darauf beschränken, initiiierend und steuernd die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen.

Aus der Lage des Gebietes und dem Ziel des Sanierungsverfahrens ("Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung") ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Mit der geplanten Baulückenschließung wird lediglich das bereits vorhandene Baurecht ausgeschöpft.

Soweit sich bei unmittelbar betroffenen Eigentümern entgegen dem derzeitigen Erkenntnisstand tatsächlich erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, will die Gemeinde diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen oder der Festsetzung der pauschalen Modernisierungsförderung berücksichtigen.

Zusätzliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sollen vor allem in leerstehenden oder bisher untergenutzten Gebäuden (z.B. Zimmermannsscheune) eingerichtet werden. Gleiches gilt für die vorgesehene Erhöhung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf (Stadtteilläden).

Die begleitenden sozialen Programme (wie z.B. Streetworker und 2. Arbeitsmarkt für arbeitslose Jugendliche) haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bodenmarkt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Zirndorf, den 16.10.2003

*gez.*

Gert Kohl  
Erster Bürgermeister