



Satzung
über die
förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Altstadt“
vom 25.07.1996

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), erlässt die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets/Geltungsbereich

- 1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 96,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altstadt“.
- 2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:2000 des Architekturbüros Immich vom September 1995 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Der Geltungsbereich der Satzung bzw. des Sanierungsgebietes „Altstadt“ ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.
- 3) Das Sanierungsgebiet beinhaltet nicht mehr die Fl.-Nr. 1378, Gemarkung Pfaffenhofen. Der Lageplan M 1:2000 wurde angepasst.

Übersichtlageplan Sanierungsgebiet als separates Dokument downloadbar

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wurde gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 02.10.1996 rechtsverbindlich.

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, 07.10.1996

Prechter
1. Bürgermeister

Diese Satzung wurde der Regierung von Oberbayern gemäß § 143 Abs. 1 BauGB angezeigt. Diese hat mit Schreiben vom 09.09.1996 mitgeteilt, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde 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 Rathaus eingesehen werden.

Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“

Sanierungsziele:

Über das Gebiet der historischen Altstadt und der angrenzenden Bereiche liegen vom Architekturbüro Immich, Zorneding, durchgeführte vorbereitende Untersuchungen aus dem Jahr 1987 und ein städtebaulicher Rahmenplan vom Januar 1995 vor. In beiden Untersuchungen wurden die städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet dargestellt. Die Behebung dieser Missstände soll durch die genannten Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Im Sinne einer einheitlichen Vorbereitung für eine zügige Durchführung der Sanierung ist daher die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gerechtfertigt.

Der Maßnahmenkatalog zur Behebung der vorgefundenen Missstände nennt vor allem Maßnahmen, die der Verbesserung der Verkehrsprobleme dienen

- Fertigstellung des Altstadtrings
- Verkehrsberuhigung und Umgestaltung des Hauptplatzes sowie Sparkassenplatzes mit den Seitenstraßen in der Altstadt
- Verringerung der Stellplatzdefizits durch Parkgebäude innerhalb des Sanierungsgebietes

- Sanierung und Ergänzung der Bebauung im Altstadtgebiet südlich der Auenstraße (ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb wurde im Herbst 1995 entschieden)
- Sanierung und Neuordnung der Blockinnenbereiche der Altstadt im Umfeld des Hauptplatzes, so z.B. zwischen Scheyerer Straße, Auenstraße und Sonnenstraße, nördlich des Hauptplatzes im Umfeld des Heiliggeistspitals und zwischen der Löwenstraße und Kellerstraße bzw. dem Riederweg. Zur Sanierung dieser Innenbereiche sind weitergehende Feinuntersuchungen erforderlich.
- Sanierung und Neuordnung der Altstadtbereiche zwischen der Ilm und dem Münchener Vormarkt bis zum südlichen Rand der Abgrenzung des Sanierungsgebiets.
- Für das gesamte Sanierungsgebiet gilt, dass Einzelgebäude, an denen bauliche Mängel festgestellt wurden, saniert werden sollen. Für verschiedene Gewerbebetriebe, bei denen sich u.U. eine Verlagerung aus der Altstadt abzeichnet, müssen frühzeitig Nachfolgenutzungen auf dem Wege sorgfältiger städtebaulicher Planung gefunden werden.

Umgriffe des Sanierungsgebiets:

Das Sanierungsgebiet enthält die Altstadt innerhalb der ehemaligen Stadtmauer, im Osten die Bereiche bis zur Ilm, im Süden die Bebauung beiderseits des Münchener Vormarkts einschließlich der Bebauung im Dreieck zwischen Moosburger Straße, Münchener Straße und Joseph-Fraunhofer-Straße. Im Südwesten die Bebauung südwestlich der Schulstraße und beiderseits des Drahts und beiderseits der Scheyerer Straße bis zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets.

Im Westen das Villenviertel im Bereich der Lettnerstraße, die Bebauung südlich der Hohenwarter Straße, nördlich der Gritschstraße. Hier soll der Siedlungscharakter erhalten und eine weitere bauliche Verdichtung verhindert werden. Im Norden enthält das Sanierungsgebiet die Bebauung nördlich der Spitalstraße und der Weiherer Straße einschließlich des Volksfestplatzes.

Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets:

Die Altstadt und die im Sanierungsgebiet abgegrenzten bebauten Bereiche weisen sanierungsbedürftige Gebäude auf, die über das gesamte Gebiet verteilt sind. Durch die Ausweisung des Sanierungsgebiets können einerseits Privatinitiativen gefördert werden (steuerliche Vorteile) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB andererseits können diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele gesteuert werden.

Der Schwerpunkt der durch die Stadt und dem Zuschussgeber (Freistaat Bayern) finanzierten Maßnahmen liegt vorläufig im öffentlichen Raum.

Wahl des Verfahrens:

Das Sanierungsgebiet wird im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt. Es handelt sich um ein großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen.

Die im Sanierungsgebiet „Altstadt“ vorgesehenen Maßnahmen liegen derzeit noch vorwiegend im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse). Eventuell sich aus der Durchführung der Maßnahmen ergebende Vorteile können voraussichtlich nicht durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden, vorbehaltlich der jeweiligen Einzelfallprüfung.

Einzelgebäude an denen bauliche Mängel festgestellt wurden, sollen saniert werden.

Für neuuzuordnende Planungsblöcke innerhalb des Sanierungsgebiets ist vorgesehen, teilweise das Rechtsinstrumentarium der Bauleitplanung (Bebauungspläne) einzusetzen.

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.

Pfaffenhofen, 07.10.1996

Prechter
1. Bürgermeister