

Markt Altomünster



Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterte Ortsmitte Altomünster“

vom xx.xx.2023

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), erlässt der

Markt Altomünster

folgende

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterte Ortsmitte Altomünster“

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das Gebiet wird daher als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB förmlich festgesetzt. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 26,3 ha. Es erhält die Bezeichnung „Erweiterte Ortsmitte Altomünster“
- (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.

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten, Geltungsdauer

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

Altomünster, den xx.xx.2023

Markt Altomünster

Michael Reiter
Erster Bürgermeister



Beschlossen vom Gemeinderat am:
Bekanntgemacht am:

xx.xx.2023
xx.xx.2023

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat in der Sitzung vom xxxxx die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat in der Sitzung vom xxxxx den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am xxxxx.

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat in der Sitzung vom xxxxx dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zugestimmt. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird als hinreichende Beurteilungsgrundlage nach §141 Abs. 2 BauGB gewertet.

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat in der Sitzung vom xxxxx den vorgelegten Entwurf in der Fassung vom xxxxx gebilligt.

Die Sanierungssatzung wurde mit Begründung vom xxxxx bis xxxxx öffentlich nach §137 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom xxxxxx hingewiesen.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xxxxx am Verfahren nach § 139 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat in seiner Sitzung am xxxxx die Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Altomünster, den xxxxx

Markt Altomünster



Michael Reiter
Erster Bürgermeister

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wurde am xxxx öffentlich bekanntgemacht.

Altomünster, den 16.02.1998

Markt Altomünster



Michael Reiter
Erster Bürgermeister

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 eingesehen werden.

Begründung

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB BauGB

Im Rahmen der bereits erfolgten Sanierung des Ortszentrums von Altomünster wurde festgestellt, dass ein neues Sanierungsgebiet für die erweiterte Ortsmitte erforderlich ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände zu beheben und die Sanierung zielführend umsetzen zu können. Neben dem ISEK für Altomünster liegen für die Beurteilung der Voraussetzungen für das Sanierungsgebiet weitere Gutachten und Planungen für den Untersuchungsumgriff als Grundlage (vgl. ISEK Abschlussbericht Kap. 3.5) vor.

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Teilbereich innerhalb des Untersuchungsumgriff als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Gemeinderat am 22.11.2023 der Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst.

Die Sanierung dient der Behebung der im Kapitel 8.3.1 i. V. m. den in Kapitel 5.2 des ISEK-Abschlussberichtes (Stand Mai 2023) beschriebenen Missständen, 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 bisherige Entwicklung des Sanierungsgebietes (vgl. ISEK Abschlussbericht Kap. 3.4) 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 Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 26,3 ha. Für die vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB wurde entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 22.11.2022 ein größerer Umgriff betrachtet.

Das künftige Sanierungsgebiet beinhaltet die zentralen Bereiche der erweiterten Ortsmitte Altomünsters. Hierbei handelt es sich u.a. um den Marktplatz, Teilbereiche der Nerb-, Pipsrieder-, Kellerberg-, Bahnhof-, Herzog-Georg- und Kirchenstraße, An der Schwemme, Nißlgasse, Sandizellergasse, St.-Birgittenhof, Mauerwirtberg und den Jörgerring. Der Vorschlag für das neue Sanierungsgebiet umfasst somit fast vollflächig das bisher geltende Sanierungsgebiet.

Der bisherige Umgriff wird um den Bereich des gemeindlichen Friedhofes mit den Straßen Friedhofstraße und Steinbergstraße sowie dem Taschnerweg ergänzt. Weiterhin werden die benachbarten Liegenschaften des Bahnhofes, sowohl östlich als auch westlich der Bahnstrecke, mit dem Kreuzungspunkt Stumpfenbacher-, Aichacher-, Bahnhof- und Halmsrieder Straße ergänzt. Ebenfalls in diesem Bereich wird die Halmsrieder Straße bis zum Sudetenplatz ergänzt. Im Nordwesten werden sowohl die Lampadiusgasse als auch die Dr.-Lang-Straße in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen. Im Nordosten wird das

Sanierungsgebiet um die Verlängerung der Kellerbergstraße als auch die Leopold-Schwaiger-Straße ergänzt.

Ausgenommen aus dem bisher geltenden Sanierungsgebiet werden die nördlich des Hechthofs anliegenden Liegenschaften. In diesen Bereichen konnten keine städtebaulichen Missstände oder drohende Funktionsverluste im Sinne § 136 BauGB erkannt und argumentiert werden.

Ziele der Sanierung

Aus dem ISEK und den parallel durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurden die in Kapitel 6.2 des ISEKs dargelegten Ziele für die weitere Entwicklung von Altomünster definiert.

Daraus abgeleitet werden folgende Sanierungsziele für die Ortsmitte und der vorgeschlagene Sanierungsumgriff:

1. Nutzungsvielfalt in der erweiterten Ortsmitte und Belebung des Marktplatzes:
Der Ortskern soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Mithilfe eines bedarfsorientierten und ausgewogenen Angebots aus medizinischer Versorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung soll die Bedeutung als Markt weiterentwickelt, der öffentliche Raum durch aktive Erdgeschossnutzung der Gebäude, Feste und Veranstaltungen belebt und die erweiterte Ortsmitte gestärkt werden.
2. Steigerung der Aufenthaltsqualität in der erweiterten Ortsmitte:
Eine hochwertige Gestaltung und Beruhigung des Verkehrs soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte stärken, die so ein beliebter Treffpunkt der Bevölkerung bleibt. In Kombination mit der Einbeziehung vorhandener Freiraumstrukturen u.a. am Jörgerring mit dem Friedhof an der Lorettokapelle sowie die Gartenbereiche der Klosteranlage, sollen zusätzliche Nutzungsangebote geschaffen und zeitgemäß gestaltet werden. Darüber hinaus soll durch entsprechende Vegetationsstrukturen und Bäume ein positiver Beitrag zum Mikroklima und zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung gewährleistet sein. Auf einen weitgehend barrierefreien Ausbau ist zu achten.
3. Sanierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude:
Zusätzlich soll durch die Sanierung des Gebäudebestandes sowie der Um- bzw. Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden ein nachhaltiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet, das ländliche Ortsbild bewahrt und die Stärkung der Ortsmitte forciert werden.
4. Aktivierung des Klosterareals:
Mit der Öffnung und Neunutzung des ehemaligen Birgittinnenklosters und der begleitenden Liegenschaften ergeben sich große Potenziale zur Belebung des Ortskerns. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Klosterareals soll Raum für vielfältige Nutzungsstrukturen z.B. auch für gemeindliche Nutzungen geschaffen werden.
5. Aktivierung von Baulücken und Brachflächen + Nachverdichtung:
Der Fokus der Marktgemeinde liegt auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. So soll dem Wohnraumbedarf langfristig und in ortsbildverträglicher Bauweise nachgekommen und Wohnraum für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen geschaffen werden. Durch die Aktivierung von Baulücken soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig, lebenswert und bewusst gestaltet werden.
6. Erhalt und Ausbau des medizinischen Angebots:
Der Erhalt und der stete, aber bedarfsgerechte Ausbau des medizinischen Angebotes, soll eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.
7. Vielfältiges Kultur- und Vereinsangebot:
Dauerhaft wird Altomünsters Kultur- und Vereinsangebot durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten gefördert und bewahrt.

8. Ausbau hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen:
Durch die Weiterentwicklung des Freiflächenangebotes und die Errichtung neuer Freiräume in der erweiterten Ortsmitte, soll ein attraktives, altersübergreifendes Angebot geschaffen werden.
9. Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radverkehrsangebots:
Das Angebot für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen soll attraktiv, alltagsgerecht, weitgehend barrierefrei sowie sicher gestaltet werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass die Bürger*innen zunehmend auf die Nutzung des Autos verzichten können, da alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen.
10. Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs:
Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs sind Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.
11. Stärkung und Ausbau des Einzelhandels- und Gastronomieangebots:
Durch die Stärkung und den Ausbau des Einzelhandelsangebots soll den Bürger*innen ein breites, regionales und nachhaltiges Angebot an Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden. Durch den Erhalt und eine langfristige Erweiterung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots im Ort sollen lange Wege vermieden und die Ortsmitte, durch die einhergehende Belebung des öffentlichen Raumes durch aktive Erdgeschossnutzungen, weiter gestärkt werden.

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebauliche 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:

Marktplatz - Jörgerring – Nerbstraße - Hechthof - Kirchenstraße - Herzog-Georg-Straße

Die Ortsmitte Altomünsters stellt den Bereich um den Marktplatz in Verbindung mit dem Jörgerring, der Nerbstraße, der Kirchenstraße, der Herzog-Georg-Straße und dem Hechthof dar. Durch die vorangegangene Sanierung der öffentlichen Räume und den weitgehenden Gebäudebestand wurde die städtebauliche Situation in diesen Bereichen bereits deutlich aufgewertet. Über diese bereits gegangenen Schritte hinaus bestehen aber noch immer städtebauliche Missstände in Teilbereichen der Ortsmitte.

Die Herzog-Georg-Straße sowie die Nerbstraße als auch in Teilen die Kirchenstraße stellen neben dem Bereich um den Marktplatz sowohl für Besuchende als auch die Bevölkerung wichtige Teile des Ortszentrums dar. Zahlreiche eigentümergeführte Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen flankieren diese Straßen. Trotz dieser positiven Grundstruktur des Einzelhandels ergeben sich noch zahlreiche Defizite. Beispielhaft sei hierfür genannt die Verbesserung der Außenwirkung der Geschäfte inkl. Schaufenster und Vorbereichsgestaltung, die Verbesserung und der Ausbau eines gemeinschaftlichen digitalen Werbeauftritts sowie die Erweiterung des Angebots durch regionale Produkte. In der Kirchenstraße sowie in der Bahnhofstraße sind erste Abwärtstendenzen (z.B. durch Leerstände) zu erkennen, deren Ausweitung auf benachbarte Straßenzüge vermieden werden soll. (Z. 1 + 11)

Das Gebäude am Marktplatz 1 dominiert die Ortsmitte aufgrund seiner Kubatur, Lage und ehemaligen Funktion als Kaufhaus. Durch den heutigen Leerstand und den zunehmenden

Sanierungsbedarf des Gebäudes wird der Marktplatz und das Altortensemble maßgeblich negativ beeinflusst. Um weitere negative Abwärtstendenzen zu vermeiden, ist eine Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes unabdingbar. (Z. 3)

Hinsichtlich des Gemeinbedarfs in der Ortsmitte bestehen Defizite im Angebot von Räumlichkeiten für Kultur- und Vereinsangebote. Besonders Raumangebote für mehr als 50 Personen stehen in der Ortsmitte nicht dem Bedarf entsprechend zur Verfügung. Dies trägt nachhaltig zur Schwächung des Vereins- und Kulturlebens in Altomünster bei, was es aktiv zu vermeiden gilt. Neben dem verzeichnet Altomünster einen Ärztemangel, was zunehmend zur Schwächung der medizinischen Versorgung beiträgt. Hintergrund dessen sind u.a. auch der Mangel an adäquaten Räumlichkeiten. (Z. 6 + 7)

In der Ortsmitte fehlen konsumfreie, begrünte Aufenthaltsbereiche, die es gerade Familien mit Kindern ermöglichen, sich abseits von Verkehrsflächen, sicher zu bewegen und aufzuhalten. Die möglichen Flächen im Bereich des Jörgerrings in Verbindung mit dem Friedhof an der Loretokapelle stellen hier ein zentrumsnahes Flächenpotenzial dar, welches jedoch durch die fehlende Gestaltung, den derzeitigen baulichen Zustand des ehemaligen Friedhofs bzw. fehlenden Ausbau der Flächen nicht genutzt werden kann. Die vorhandenen Freiflächen u.a. Nagyvenyim-Platz, verbindende Grünfläche Jörgerring-Bahnhof, Grünfläche Hechthof erscheinen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und den Angeboten nicht mehr zeitgemäß. Gerade in Hinblick auf die Ausstattung, Möblierungselemente, Gestaltung, Barrierefreiheit und Begrünung besteht die Notwendigkeit einer Sanierung. (Z. 2 + 8)

Aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde sowie der Tatsache, dass alle wichtigen örtlichen Straßen durch die Ortsmitte führen, besitzt die Ortsmitte ein höheres Verkehrsaufkommen. Zusätzlich erschweren die topografischen Gegebenheiten und die beengte Bebauung der Ortsmitte eine sichere und verträgliche Abwicklung des Individualverkehrs. Durch das aktuelle KFZ-bezogene Mobilitätsverhalten sowie die topographische Situation kommt es neben der starken Frequentierung im Bereich des Marktplatzes vermehrt zu Konfliktsituationen zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern. Um zukünftig den Ansprüchen einer verträglichen, nachhaltigen und sicheren Verkehrsabwicklung im Rahmen der Möglichkeiten gerecht werden zu können, müssen die Defizite für Radfahrer und Fußgänger beseitigt und die Barrierefreiheit, soweit topographisch möglich, weiter verbessert werden. Als Defizite sind das mangelhafte Wegenetz, Mängel in der Barrierefreiheit oder ein unzureichendes Stellplatzangebot für Radfahrer zu nennen. (Z. 9+10)

Kloster – Sandzellergasse – St.-Birgittenhof

Seit 2017 steht der gesamte Klosterkomplex leer und ist weitgehend ungenutzt. Die vom Erzbischöflichen Ordinariat aktuell angestrebten Sanierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung des Daches, Sanierung der Klostermauer) tragen zum Substanzerhalt des Gebäudeensembles bei. Zur künftigen Nutzung der Anlage fanden bereits Gespräche zwischen dem Erzbischöflichen Ordinariat sowie der Gemeinde statt. Grundkonsens ist, dass das prägende Gebäudeensemble mitten im Herzen des Hauptortes eine aktive und auch für die Bevölkerung der Gemeinde bereichernde Nachnutzung erfahren sollte. Mit einer Neunutzung des Klosters könnte den Defiziten an Räumlichkeiten für den Gemeinbedarf als auch für Wohnen und Gewerbe begegnet werden. (Z. 1 + 4 +7) Daneben könnten die Defizite der Unzugänglichkeit der Klosteranlage sowie den daraus resultierenden Lücken im örtlichen Fußwegenetz beseitigt werden. Beispielhaft zu nennen ist die fehlende barrierefreie Zuwegung zur Pfarrkirche (Z.9). Dem Angebotsmangel an hochwertig begrünten Aufenthaltsflächen in der Ortsmitte könnte ebenfalls mit der Öffnung des Klostergartens entgegengewirkt werden. Weitere Potenziale zur Begrünung und Aufwertung öffentlicher Räume im Klosterumfeld bestehen vor dem Pfarramt sowie nördlich angrenzend an das Gebäude Schultreppe 4. (Z. 2 + 4 +8)

Weitere Defizite im örtlichen Fußwegenetz bestehen insbesondere in der östlichen Sandzellergasse sowie der parallel verlaufenden namenlosen Gasse (nördlich). Neben der Belagsstruktur bestehen Mängel in der Begrünung sowie attraktiven und barrierefreien Gestaltung beider Bereiche. Darüber hinaus wird die Namenlose Gasse auf der nördlichen Seite von einer Stützmauer begleitet, die dem darüber gelegenen Kindergartengrundstück dient. Ihrer geländestützenden Funktion wird sie in absehbarer Zeit in Teilbereichen aufgrund von Substanzschäden nicht mehr nachkommen können. Im schlimmsten Fall wird dies fatale Folgen für den darunter befindlichen Fußweg und die anschließende Bebauung haben. (Z. 2 + 4 + 9)

Die begleitenden Liegenschaften des Erzbischöflichen Ordinariats Nißlgasse 4 sowie das ehemalige Bischofshaus stehen aktuell leer oder sind nur geringfügig genutzt. Insbesondere das Grundstück in der Nißlgasse besitzt darüber hinaus großflächig unbebaute Bereiche mit hohem Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund dessen werden die Grundstücke und Gebäude ihrer der zentralen Lage und der gemeindlichen Bestrebung einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht gerecht. (Z. 3 + 5)

Bahnhofstraße - Bahnhof mit Umgebung - Stumpfenbacher Straße

Die Bahnhofstraße sowie das ehemalige Bahnhofsgebäude wurden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen aus dem vorangegangenen Sanierungsgebiet bereits deutlich aufgewertet. Trotz dessen befinden sich in der Bahnhofstraße weiterhin untergenutzte, sanierungsbedürftige oder leerstehende Gebäude. Um neue Abwärtstendenzen in der Bahnhofstraße hinsichtlich des Versorgungsangebotes und der Nutzungsvielfalt zu vermeiden, ist dringender Handlungsbedarf nötig. Welche Herausforderung dies darstellt ist daran erkenntlich, dass trotz der erfolgten Sanierung des öffentlichen Raums, weiterhin Defizite bei der Sanierung durch Private bestehen. (Z. 1 + 3)

Neben der Sanierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes hat eine Sanierung der P+R Anlage und der Bushaltestelle stattgefunden. Die großflächig versiegelten Parkplatzbereiche sowie die Zufahrt zur BayWa bedürfen weiterhin Begrünungsmaßnahmen und deutlicher Aufwertung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Mikroklima (sommerlichen Überhitzung). (Z 2+8)

Sowohl östlich als auch westlich der Bahn befinden sich großflächige, unbebaute und untergenutzte Flächen, die ihrer Lage nicht gerecht werden. Insbesondere die Flächen östlich der Bahnstrecke, in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte, werden ihrer Funktion als Willkommens- und Ankunftsort in Altomünster nicht gerecht. In Hinblick auf die bereits erläuterten Defizite im Raumangebot für medizinische und kulturelle Nutzungen bieten die benannten Flächen ein großes Entwicklungspotenzial. (Z. 1 + 5 + 6 + 7)

Neben gestalterischen Mängeln besitzt der Bahnhof funktionale Mängel und wird den Ansprüchen eines zeitgemäßen Bahnhofes nicht gerecht. Neben sicheren und wettergeschützten Fahrradabstellmöglichkeiten fehlen ergänzende Angebote wie ein Kiosk oder eine öffentliche Toilette. (Z. 9+11)

Der Kreuzungsbereich Stumpfenbacher-, Aichacher-, Halmsrieder- und Bahnhofstraße besitzt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was in den Spitzenstunden zu Wartezeiten und gefährlichen Situationen für alle Verkehrsteilnehmer führt. Neben der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes für den motorisierten Individualverkehr bestehen Mängel im Angebot für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Ein sicherer Ausbau dieses Kreuzungsbereichs ist erklärtes Ziel der Gemeinde. (Z. 9 + 10)

Weitere Mängel für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen bestehen in der Halmsrieder Straße. Darüber hinaus bestehen Defizite in der Gestaltung und Begrünung des großflächigen EDEKA Parkplatzes die es langfristig zu verbessern gilt. (Z. 2 + 9)

Zwischen Friedhofstraße und Steinbergstraße

Die Friedhofstraße und die Steinbergstraße besitzen wesentliche Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums. Neben dem teilweisen Fehlen von Gehwegen in der Friedhofstraße und einer ansprechenden Straßenraumbegrünung kommt es aufgrund der Friedhofsnutzung in den Seitenstraßen, insbesondere nördlich und westlich des Friedhofes, zu einem erhöhten Stellplatzbedarf für Besucher*innen des Friedhofes. Die attraktive und sichere Straßenraumgestaltung ist erklärtes Ziel der Gemeinde. (Z 2 + 8 + 11)

Nördlich der Evangelischen Kirche verläuft zwischen der Steinberg- und Friedhofstraße ein Fußweg, der für das Wohngebiet eine wesentliche Bedeutung besitzt. Aufgrund fehlenden Ausbaus in Richtung Westen und Instandhaltung und den daraus resultierenden Mängeln ist eine Nutzung dessen kaum mehr möglich. Eine vollständige Lücke im Fuß- und Radwegenetz besteht darüber hinaus zwischen dem Friedhof und dem Taschnerweg zum anschließenden Bahnhof. Die an den Friedhof angrenzenden Wohngebiete erreichen den Bahnhof somit nur umwegig. Mit der Beseitigung der genannten Mängel ist es Ziel zentrale Lücken im Wegenetz zu schließen. (Z. 9)

Weiterhin sind im Umfeld des Friedhofes überwiegend private Baulücken und Brachflächen gelegen, die bereits Baurecht besitzen. Darüber hinaus besitzen nicht wenige Grundstücke in diesem Bereich ein erhöhtes Nachverdichtungspotenzial. In Hinblick auf den steigenden Siedlungsdruck und ihrer zentralen Lage im Siedlungszusammenhang ist eine Entwicklung der Flächen Ziel der Gemeinde. (Z. 5)

Kellerbergstraße - An der Klostermauer - An der Schwemme - Leopold-Schwaiger-Straße

Sowohl die Kellerbergstraße als auch die Leopold-Schwaiger-Straße besitzen wesentliche Mängel in der Gestaltung und Funktion ihrer öffentlichen Straßenräume. Neben beengten und nicht barrierefreien Fußwegen kommt es in Teilbereichen zu Konflikten zwischen Fußgängern und parkenden PKWs. Besonders problematisch ist dies in den zentralen Bereichen der Ortsmitte südliche Kellerbergstraße und dem Umfeld der Brauerei. Die fehlende Gestaltung der öffentlichen Räume in diesen Bereichen trägt dazu bei, dass die bereits sanierten öffentlichen Räume negativ beeinflusst werden und ein harter Übergang zwischen bereits sanierten und noch nicht sanierten Bereichen das Ortsbild prägt. Durch die Sanierung und die damit verbundene Aufwertung des öffentlichen Raums soll diesen Missständen begegnet werden. (Z. 2 + 9)

In der Kellerbergstraße und An der Schwemme befinden sich vereinzelt stark sanierungsbedürftige oder leerstehende historische Gebäude die das Ortsbild aufgrund ihrer Lage (z.B. Ecke Kellerbergstraße – Sandzellergasse; nördlich der gestalteten Freifläche an der Schwemme) negativ beeinflussen. Eine Sanierung der Gebäude ist in Hinblick auf ein attraktives Ortsbild sowie der Zurverfügungstellung von Wohnraum dringend notwendig. (Z. 3)

Pipinsriederstraße - Lampadiusgasse - Dr.-Lang-Straße

Sowohl in der Lampadiusgasse, der Dr.-Lang-Straße als auch in der südlichen Pipinsrieder Straße befinden sich gleich mehrere leerstehende oder sanierungsbedürftige Gebäude. Aktuell finden in Teilbereichen zwar Sanierungen durch Private statt, es handelt sich dabei aber um keinen durch die Gemeinde gesteuerten Prozess. Um jedoch die ortsbildprägende und charakteristische Struktur und Bebauung zu erhalten, ist ein solcher durch die Gemeinde notwendig. (Z. 3)

Darüber hinaus besitzen die Straßenräume der Lampadiusgasse als auch der Dr.-Lang-Straße gestalterische und wesentliche funktionale Defizite. In beiden Straßen sind keine oder nur beengte sowie nicht barrierefreie Fußwege vorhanden. Die Belagsstruktur der

Lampadiusgasse ist mangelhaft und stark beschädigt. Darüber hinaus sind die Gebäudevorzonen und Fassaden u.a. durch die beengten Straßenquerschnitte, unattraktiv und bedürfen einer Aufwertung. (Z. 2)

Eine Schließung der Fuß- und Radwegelücke vom Brunnenwiesenweg über die Klosterwiese in die Ortsmitte ist eine zentrale Zukunftsaufgabe innerhalb des Sanierungsgebietes (Z. 9). Im Rahmen der künftigen, baulichen Entwicklung der Klosterwiese besteht die Möglichkeit, über die Fl.Nr. 1128 zumindest einen fußwegigen Lückenschluss zu etablieren.

Zusammenfassung der Teilbereiche

Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, dass den Sanierungszielen entsprochen wird.

Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögl. Nachteilige Auswirkungen

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

Öffentliches Interesse

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des ISEKs Instrumente vorgeschlagen, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an der Sanierung fördern sollen u.a. durch Kontaktaufnahme und Beratungsangebote durch die Gemeindeverwaltung. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer aufgezeigt werden, so dass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Im Zuge des ISEK wurde eine entsprechende Umsetzungsstrategie erarbeitet. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durchführbarkeit

Durch das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollumfängliche Sanierung der erweiterten Ortsmitte Altomünsters ermöglicht.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht dem Markt Altomünster, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Planung der Neuordnung des Jörgerrings i.V. mit der Lorettokapelle durchgeführt werden. Die bereits erfolgte Sanierung der Ortsmitte hat gezeigt, dass der Markt Altomünster erfolgreich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung umsetzen konnte.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich. Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

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 möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermeiden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

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 reizvollen Lage im Dachauer Hügelland und der räumlichen Nähe zu München, Augsburg und Dachau sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region, ist das Preisniveau in Altomünster bereits verhältnismäßig hoch. Aufgrund des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung 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 Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich, da die angestrebte Sanierung sich voraussichtlich weitgehendst auf den öffentlichen Raum und gemeindliche Grundstücke beschränkt. Durch die Einstufung des Ortskerns als Ortsensemble sind in diesem Bereich wesentliche Änderungen hinsichtlich Gebäudestellung oder Dichte darüber hinaus nicht ohne Beteiligung des Denkmalamtes möglich.

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.

