

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3137/2023

### 37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

|                         |   |   |                |          |
|-------------------------|---|---|----------------|----------|
| Betreff/Sach-antragsnr. | Sanierungssatzungen der Stadt Fürstenfeldbruck - Verlängerungen |   |                |          |
| TOP - Nr.               | Ö 3   | Vorlagenstatus                          | öffentlich     |          |
| AZ:                     |   | Erstelldatum                            | 16.10.2023     |          |
| Verfasser               | Negele, Anita   | Zuständiges Amt                         | Amt 4<br>Amt 3 |          |
| Sachgebiet              | 42 Bauverwaltung  | Abzeichnung OB:<br>Abzeichnung 2. Bgm.: |                |          |
| Beratungsfolge          |   | Zuständigkeit                           | Datum          | Ö-Status |
| 1                       | Planungs- und Bauausschuss                                      | Vorberatung                             | 14.12.2023     | Ö        |
| 2                       | Stadtrat  | Entscheidung                            | 19.12.2023     | Ö        |

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Sanierungssatzung Innenstadt vom 25.10.1989, in Kraft seit 31.10.1989 sowie die Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt vom 08.02.2007, in Kraft seit 15.02.2007, werden um zwei Jahre bis zum 31.12.2025 verlängert.
2. Die Sanierungssatzung Volksfestplatz vom 24.06.1998, in Kraft seit 01.07.1998, wird um zwei Jahre bis zum 31.12.2025 verlängert.

|                                       |                   |  |                  |   |
|---------------------------------------|-------------------|--|------------------|---|
| Referent/in                           | Britzelmair / CSU |  | Ja/Nein/Kenntnis |   |
| Referent/in                           |                   |  | Ja/Nein/Kenntnis |   |
| Referent/in                           |                   |  | Ja/Nein/Kenntnis |   |
| Referent/in                           |                   |  | Ja/Nein/Kenntnis |   |
| Beirat                                |                   |  | Ja/Nein/Kenntnis |   |
|                                       |                   |  |                  |   |
| Klimarelevanz                         |                   |  |                  |   |
| Umweltauswirkungen                    |                   |  |                  |   |
| Finanzielle Auswirkungen              |                   |  |                  |   |
| Haushaltsmittel stehen zur Verfügung  |                   |  |                  | € |
| Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag |                   |  |                  | € |
| Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme     |                   |  |                  | € |
| Folgekosten                           |                   |  |                  | € |

## Sachvortrag:

### **Verlängerung der Sanierungssatzungen Innenstadt, Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt und Sanierungssatzung Volksfestplatz**

Seit der Baugesetzbuch (BauGB) - Novelle 2007 ist grundsätzlich bei jedem Beschluss über eine Sanierungssatzung zugleich nach § 142 Abs. 3 BauGB auch eine Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Für Satzungen, die vor dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind, gilt die Überleitungs-vorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB sind diese Sanierungssatzungen spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Die oben genannten Sanierungssatzungen der Stadt Fürstentfeldbruck wurden zu folgenden Zeiten bekannt gemacht:

- Sanierungssatzung Innenstadt vom 25.10.1989, in Kraft seit 31.10.1989
- Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt vom 08.02.2007, in Kraft seit 15.02.2007
- Sanierungssatzung Volksfestplatz vom 24.06.1998, in Kraft seit 01.07.1998

### Sanierungssatzungen Innenstadt, Erweiterung Innenstadt und Volksfestplatz

Die Sanierungssatzungen Innenstadt, Erweiterung Innenstadt und Volksfestplatz sind noch nicht abgeschlossen. Bei ihnen stellt sich die Frage, ob eine Verlängerung beschlossen werden soll.

Bereits 2021 hatte die Regierung von Oberbayern in Aussicht gestellt, dass, wenn die Stadt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU) in Auftrag gibt, die Satzungen verlängert werden können. Daraufhin wurden die Satzungen bis 31.12.2023 verlängert.

In einem erneuten Gespräch mit der Regierung von Oberbayern im Oktober dieses Jahres konnte ihrerseits einer weiteren Verlängerung der Satzungen zugestimmt werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Verlängerung für beide Bereiche / Sanierungssatzungen befürwortet.

Im Bereich der Sanierungssatzung Innenstadt konnten viele geplante Maßnahmen aus verschiedenen Gründen bisher nicht umgesetzt werden (Kirchstraße, Umfeld Aumühle / Leonhardsplatz, div. Wegeverbindungen usw.). Im Umgriff der Sanierungssatzung Volksfestplatz wurde primär das Umfeld im Bereich der Julie-Mayr-Straße noch nicht realisiert.

Zudem entwickelt die Stadt derzeit ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU), welches das Stadtgebiet und insbesondere den Innenstadtbereich im Hinblick auf die notwendigen Sanierungsmaßnahmen untersucht.

Ein wesentlicher Baustein des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit vorbereitender Untersuchung ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Hierzu haben seit Beginn des Projekts Anfang dieses Jahrs mehrere Formate sowohl im persönlichen Austausch als auch digital stattgefunden. Weiterhin hat die Stadt das sogenannte Stadtlabor geschaffen, in dem mitten im Stadtzentrum regelmäßig verschiedenste Formate veranstaltet werden, mit dem Ziel, die Bevölkerung möglichst niederschwellig zu Fragen der Stadtentwicklung zu beteiligen.

Im Ergebnis hat sich ein eindeutiges Bild gezeigt. Viele Bürgerinnen und Bürger sehen nach wie vor eine Vielzahl städtebaulicher Mängel im Zentrum der Stadt. Die Hinweise und Kritikpunkte beziehen sich dabei auf unzureichende und problematische Gesichtspunkte in der Struktur, Gestaltung und Entwicklung der Innenstadt. Hierbei werden vor allem Aspekte der Aufenthaltsqualität sowie der damit verbundenen Gestaltung des öffentlichen Raumes genannt. Es wird durch die bisherigen Rückmeldungen aus der Bevölkerung deutlich, dass auch in den kommenden Jahren der Bedarf besteht, diese städtebaulichen Defizite zu beheben.

Insgesamt zeigt sich aus städtebaulicher Sicht, dass in der Innenstadt weiterhin städtebauliche Missstände hinsichtlich Funktionsschwächen (wie mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie im Wohnumfeld) und Substanzschwächen in Teilen der Bausubstanz bestehen.

Die bisherigen Sanierungsziele wie die Verbesserung der Zentrumsfunktion, die Revitalisierung der Altstadt sowie die Verbesserung Aufenthaltsqualität und mehr Raum für Fußgänger gelten weiterhin. Die Sanierungsziele wurden in der Folge des Modellvorhabens „Leben findet Innenstadt“ im Jahr 2007 sowie im Zuge des Integrierten Entwicklungskonzeptes für den westlichen Bereich der Innenstadt (ISEK-West) im Jahr 2015 konkretisiert. Darüber hinaus wurden einzelne Sanierungsziele wie Wegeverbindungen und bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten über verschiedene Bebauungspläne verbindlich festgesetzt. Die daraus abgeleiteten baulichen Maßnahmen wurden kontinuierlich umgesetzt.

Durch eine Verlängerung der Sanierungssatzungen um zwei Jahre wird der Zeitraum zwischen dem 31.12.2023 bis zum Ende des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU) sinnvoll überbrückt, so dass die Ziele der bisherigen Sanierungssatzungen nicht gefährdet werden.

Im Rahmen dieses Konzeptes wird auch eine neue Festsetzung des Umfangs des Sanierungsgebiets erfolgen.

Auch im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten wäre eine Verlängerung im Hinblick auf die Neugestaltung des Umgriffs des Sanierungsgebiets die beste Lösung.

Es wird darauf hingewiesen, dass es hinsichtlich der städtebaulichen Förderung noch ein Restrisiko gibt, welches aber auch zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeräumt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher im Ergebnis, die Sanierungssatzung Innenstadt vom 25.10.1989, in Kraft seit 31.10.1989, die Erweiterung der Sanierungssatzung Innenstadt vom 08.02.2007, in Kraft seit 15.02.2007 und die Sanierungssatzung Volksfestplatz vom 24.06.1998, in Kraft seit 01.07.1998 um zwei Jahre bis zum 31.12.2025 zu verlängern.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.