

## **Satzung des Marktes Reichertshofen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Reichertshofen“**

Aufgrund § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Reichertshofen die folgende Satzung:

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 52 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Reichertshofen“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 2.500 (im Original A1) abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes 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 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 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

### **§ 4 Inkrafttreten, Geltungsdauer**

(1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 21.06.2019 rechtsverbindlich.

(2) Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Reichertshofen, den 07.06.2019

Markt Reichertshofen

.....

Michael Franken

Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 20.10.2015 hat der Marktgemeinderat Reichertshofen den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 20.11.2015.

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 21.12.2018.

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom 13.09.2016 hat in der Zeit vom 07.01.2019 bis 06.02.2019 stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis 06.02.2019 stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

Mit der durchgeführten Bürgerbeteiligung am 19.07.2016 und einer Ausstellung über die Ergebnisse von ISEK und VU (August bis Dezember 2016) wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene im geplanten Sanierungsgebiet gemäß § 137 BauGB frühzeitig einbezogen.

In der Sitzung vom 07.05.2019 hat der Marktgemeinderat Reichertshofen die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Reichertshofen, den 07.06.2019

Markt Reichertshofen

.....

Michael Franken

Erster Bürgermeister

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am 21.06.2019 bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich

Reichertshofen, den 24.06.2019

Markt Reichertshofen

.....

Michael Franken

Erster Bürgermeister

## **Begründung zum Sanierungsgebiet**

(Auszug des Abschlussberichts zum ISEK Markt Reichertshofen, Kap. 12 Abgrenzung Sanierungsgebiet)

### **VORSCHLAG UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET**

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets ist in **Anlage 1** dargestellt. Dieser umfasst den Ortskern mit seinen angrenzenden Gebieten. Nur im Norden reicht das Sanierungsgebiet bis an die Grenze des Untersuchungsgebiets, d.h. bis zu den Gleisen, heran. Die weitestgehend intakten reinen Siedlungsbereiche sind aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen, da hier keine städtebaulichen Missstände identifiziert werden konnten, die eine Satzung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen würden.

### **BEGRÜNDUNG**

Aus den vorbereitenden Untersuchungen zeichnen sich als Schwerpunkte für die Ortssanierung ab:

- Zugänglichkeit/Wahrnehmbarkeit des Rathauses über die Schloßgasse sowie seiner Vernetzung mit der Umgebung.
- Die Straßenräume des historischen Ortskerns inkl. bestehender und neu zu entwickelnder Plätze
- Die derzeit untergenutzten Flächen im bzw. nahe dem Ortskern (Unterer Markt, ehemaliges Sägewerk, Bahnbrache, Ingolstädter Straße 22).
- Münchner Straße, Marktstraße und Ingolstädter Straße als Haupteerschließungsachse des Ortskerns.
- Der historische Ortskern mit Versorgungsfunktion für den Markt und die damit verbundene nötige Aktivierung Reichertshofens für Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie.
- Die öffentlichen Frei- und Grünflächen inkl. der für die Freizeit und Naherholung besonders relevanten Paarlandschaft und ihre Durchwegung und Erlebbarkeit sowie dem Paarhallenumfeld.

Diese 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 werden diese Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel weiter zunehmen.

Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts zu entsprechen. Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

## **HAUPTVERKEHRSACHSE DURCH DEN ORT**

Eine Neuordnung und Aufwertung der zentralen Marktstraße sowie der angrenzenden Bereiche der Ingolstädter und Münchner Straße mit dem Ziel einer ortsverträglicheren Abwicklung des Verkehrsaufkommens und einer Steigerung der Attraktivität und Sicherheit ist durchzuführen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung zu Stoßzeiten besteht eine Barriere für den nicht motorisierten Verkehr. Die Situation für Fußgänger und Radfahrer weist insbesondere entlang dieser Hauptverkehrsachse große Defizite in der Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr auf. Verschärft wird die Situation durch wiederrechtlich geparkte Fahrzeuge auf dem Gehweg.

Diese mangelnde Qualität im öffentlichen Raum wirkt sich auch entsprechend auf die Attraktivität des Marktkerns als Einzelhandelsstandort aus. Zur Behebung dieser Missstände ist daher die Reduzierung und Verlangsamung des Verkehrs im Innerort zur verträglichen Abwicklung des Durchgangsverkehrs und Schaffung möglichst hoher Aufenthaltsqualitäten entlang der Marktstraße erforderlich. Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Vorbereiche von Geschäftsflächen und privaten Grundstücken, zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven Ortsbildes müssen ergriffen werden, um die Marktstraße zu einem belebten attraktiven Aufenthaltsraum und sozialen Treffpunkt zu verwandeln.

## **ÖFFENTLICHER (STRASSEN-)RAUM IM HISTORISCHEM ORTSKERN**

Für einen attraktiven Ortskern sind alle Straßenräume des historischen Ortskerns zwingend in die Sanierung miteinzubeziehen, um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erreichen. Dies beinhaltet die einheitliche Gestaltung der Straßenräume, mit dem Ziel den historischen Ortskern zu verdeutlichen sowie eine höhere Barrierefreiheit und Attraktivität herzustellen. In dieses einheitliche Konzept sind bestehende Plätze wie der Herzog-Heinrich-Platz, aber auch die neu zu entwickelnden Plätze wie Unterer Markt und Einfahrt in die Schloßgasse zu integrieren. Des Weiteren ist dabei die Neuordnung des ruhenden Verkehrs durchzuführen. Dabei soll die bestehende Vielzahl an Parkflächen bedarfsgerecht neu geordnet werden, womit eine Bebauung auf großen Parkplätzen im Ortskern möglich wird.

## **ORTSMITTE MIT VERSORGUNGSFUNKTION**

Es gibt große Defizite bezogen auf die Attraktivität der Ortsmitte als Standort für den Einzelhandel und die Gastronomie. Insbesondere im Vergleich mit den Nahversorgungsangeboten in Ortsrandlage kann die Ortsmitte nur noch schwer konkurrieren. Um den Ortskern in seiner Funktion zu stärken, muss das Einzelhandelsangebot und das Angebot an flankierenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten daher ergänzt, aufgewertet und verbessert werden, um somit die innerörtliche Lage zusätzlich zu beleben. Mit Hilfe einer gezielten Steuerung (Leerstandsmanagement und Marketingmaßnahmen) müssen zukünftige Entwicklungen im Ortskern ermöglicht und insbesondere neue Leerstände und Downtrading Effekte behoben bzw. vermieden werden.

Darüber hinaus wird auch die Schaffung von neuem Wohnraum und die frühzeitige Umnutzung von drohendem Leerstand von großer Bedeutung für die zukünftige Vitalität der Marktmitte sein. Es gilt insbesondere bestehende Flächenpotentiale einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

## **FREI- UND GRÜNFLÄCHEN**

Das Angebot an innerörtlichen, öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten in Reichertshofen weist zum Teil erhebliche Mängel auf und soll ergänzt sowie aufgewertet werden, um den Markt Reichertshofen als Wohnstandort attraktiv zu halten. Diese öffentlichen Flächen erfüllen eine wichtige Funktion als Kommunikationsräume und Treffpunkte. Der Ortskern und die Paar befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Paar ist nur in kleinen Teilbereichen zugänglich und wird kaum wahrgenommen. Die Steigerung einer Erlebbarkeit der Paar als wichtiger Landschaftsraum mit dem Ziel der Schaffung qualitativ ansprechender Naherholungsmöglichkeiten für alle Nutzergruppen in Ortskernnähe und als Wassererlebnis kommt dabei besondere Bedeutung zu.

## **BRACHEN / UNTERGENUTZTE FLÄCHEN**

Die bestehenden Brachen bzw. untergenutzten Flächen befinden sich im Ortskern oder in unmittelbarer Nähe. Diese Flächen schwächen das Ortsbild und stellen einen innerörtlichen Funktionsverlust hinsichtlich ihrer Nutzung dar. Dem Unteren Markt kommt aufgrund seiner Eingangsfunktion in den Ortskern und seiner attraktiven Lage an der Paar eine hohe, repräsentative Bedeutung zu, die derzeit nicht ausgefüllt wird. Eine Bebauung der Fläche zur Gestaltung und Fassung einer städtebaulichen Eingangssituation ist prioritär in der Entwicklung des Ortskerns.

Die Flächen mit ehemaliger, gewerblicher Nutzung sind zu attraktiven, ortskernnahen Wohngebieten zu entwickeln, um der konzeptmäßig zu verfolgenden Verdichtung der Ortsmitte Rechnung zu tragen sowie eine zusätzliche Belebung zu erreichen.

Im Gegensatz dazu ist die ehemalige Trasse der DB aufgrund ihrer voraussichtlich hohen Emissionswerte nicht für eine Bebauung geeignet. Hier lässt sich eine ortskernnahe Grünstruktur mit hoher Nutzungsvielfalt entwickeln, die der Bevölkerung als wohnungsnaher Erholungsfläche zur Verfügung steht. Gleichzeitig können damit neue, wichtige innerörtliche fußläufige Ost-West-Verbindungen geschaffen werden.

## **ZUSAMMENFASSUNG BEGRÜNDUNG**

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt. Im Rahmen der Mobilen Stände konnten sich die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner und Eigentümerinnen und Eigentümer über die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele informieren und ihre Anregungen einbringen. In der abschließenden Informationsveranstaltung wurde über die Absicht zur Satzung eines Sanierungsgebiets informiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und des bereits seit vielen Jahren andauernden Leidensdrucks sowie der Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteiligen Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten,

dass für die Mehrzahl der Betroffenen (u.a. die Geschäftstreibenden) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt. Aus Sicht der beauftragten Planer sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Marktgemeinde auch den entsprechend erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit dies auch weitgehend aus den eigenen Haushaltsmitteln zu finanzieren. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen, wie die Konzeptentwicklung für die Brachgrundstücke und die Durchführung eines Wettbewerbs für den Unteren Markt sowie die Einrichtung eines Marktmanagements inkl. Leerstandsmanagement durchgeführt werden und somit wichtige Signale für die Öffentlichkeit sein.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der ganzen Ortsmitte von Reichertshofen und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet festgelegt werden (**vgl. Anlage 1**).

Die Sanierung dient der Behebung der oben beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert, § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

## **VORSCHLAG SANIERUNGSVERFAHREN**

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind hierbei die engen Grenzen des BauGB einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus im Ortszentrum von Reichertshofen in unmittelbarer Nähe zu Ingolstadt ist durch die Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Die Sanierung wird keine plötzlichen, spekulativen Entwicklungen auf dem Bodenmarkt auslösen, weswegen auch nicht mit einem Erschweren des Sanierungsverfahrens zu rechnen ist. Somit sind die besonderen sanierungsrechtli-

chen 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 somit im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Für die angestrebte Sanierung von Reichertshofen ist es nicht notwendig die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet anzuwenden. Ein Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils ist für die Regulierung / Steuerung der baulichen, städtebaulichen und ökonomischen Entwicklung im Sanierungsgebiet nicht erforderlich, da Veränderungen, die sich negativ auf die Ziele der Sanierung auswirken nicht zu erwarten sind.

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 Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird somit unter Auschluss der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 insgesamt durchgeführt.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

Reichertshofen, den 07.06.2019

Markt Reichertshofen

.....

Michael Franken

Erster Bürgermeister