

Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebiets

„Innenstadt Mainburg“

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Teilbereich innerhalb des Untersuchungsumgriffs als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Stadtrat am 29.06.2021 ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kap. 5.1 beschriebenen Missstände, 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 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 bisherige Entwicklung des Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne 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 Sanierungsgebiets

Der Sanierungsgebietsumgriff ist in Anlage 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 27,8 ha.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet östlich der Abens die gesamte Altstadt sowie die Flächen zwischen Altstadt und Abens wie z.B. den Griesplatz mit angrenzenden Parkplatz, die Stadthalle, die Feuerwehr sowie vereinzelte Teilbereiche südlich der Altstadt. Somit umfasst der Vorschlag für das neue Sanierungsgebiets vollflächig das bisher geltende Sanierungsgebiet der Altstadt. Des Weiteren umfasst das Sanierungsgebiet neben der Abens mit den zugehörigen Uferbereichen und begleitenden Wegen auch die großflächigen unbebauten bzw. brachliegenden oder untergenutzten Bereiche westlich der Abens bis zur Freisinger Straße.

Das Sanierungsgebiet umfasst somit einen großen Teil des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Östlich der Abens im nördlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden Teilbereiche, in denen kein erheblicher städtebaulicher Missstand nachgewiesen oder Entwicklungsbedarf gesehen wurde, aus dem Umgriff des Sanierungsgebietes herausgenommen. Hierbei handelt es sich entweder um bebaute Einfamilienhausgrundstücke (im Süden) oder rückwärtige Grundstücke und Grünflächen (im Norden) ohne Entwicklungspotenzial. Westlich der Abens wurde vor allem der Bereich beidseits der Bahnhof- und Christof-Scheffler-Straße nicht in den Umgriff des neuen Sanierungsgebiets aufgenommen. Für diesen Bereich bestand bis vor kurzem noch ein Sanierungsgebiet („Vorstadt Schüsselhausen“) und wurden zahlreiche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, so dass hier keine städtebaulichen Missstände mehr in dem erforderlichen Umfang zur Begründung eines neuen Sanierungsgebiets vorliegen.

Ziele der Sanierung

Aus dem ISEK und den damit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurden, die in Kapitel 6.2 des ISEKs dargelegten, Ziele für die Sanierung und die weitere Entwicklung von Mainburg definiert. Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann dem ISEK entnommen werden.

STADTKERN UND ÖSTLICHES ABENSUFER

- 1.1 Gestalterische Aufwertung und barrierefreie Neuordnung des öffentlichen Raums und des Freiraums in der Innenstadt
- 1.2 Belebung der Innenstadt
- 1.3 Entwicklung der ehemaligen Brauereien
- 1.4 Erhalt der prägenden und historischen städtebaulichen Struktur der Innenstadt
- 1.5 Zukunftsorientierte Wohnformen in der Innenstadt

ENTWICKLUNGSBEREICH WESTLICH DER ABENS

- 2.1 Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Freiraum
- 2.2 Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung zur Innenstadt
- 2.3 Städtebaulich hochwertige Quartiersentwicklung im Bereich westlich der Abens unter Berücksichtigung gemischter Nutzungsstrukturen

KULTUR UND SOZIALES

- 3.1 Soziales miteinander stärken und Integration fördern
- 3.2 Erweiterung der Bildungs- und Kulturangebote
- 3.3 Soziale Durchmischung in den Wohngebieten
- 3.4 Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche

VERKEHR UND MOBILITÄT

- 4.1 Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs
- 4.2 Sicherung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- 4.3 Stärkung des ÖPNV sowie alternativer Mobilitätskonzepte

LANDSCHAFT UND NATUR, FREIRAUM UND TOURISMUS

- 5.1 Pflege, Erhalt und Ausbau der öffentlichen Grünflächen
- 5.2 Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstrukturen und der begleitenden Grünräume
- 5.3 Schaffung von vielseitig nutzbaren Freiraumstrukturen und Freizeitangeboten
- 5.4 Nutzung des vorhandenen touristischen Potentials
- 5.5 Stärkung der touristischen Infrastruktur

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- 6.1 Flächensparende und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung
- 6.2 Sicherung eines zukunftsfähigen Gewerbeflächenangebots
- 6.4 Sicherung eines differenzierten Einzelhandelsangebots
- 6.5 digitale Angebote und leistungsfähige Breitband-Infrastruktur etablieren

Begründung der Sanierung

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche im geplanten Sanierungsgebiet von Mainburg weisen schwerwiegende **städtebaulich Missstände im Sinne der §136 Abs. 2 BauGB:**

Historische Altstadt

Die Altstadt von Mainburg wurde bereits umfänglich saniert, jedoch bestehen weiterhin noch einige städtebauliche Missstände bzw. sind neue hinzugekommen. So sind inzwischen zahlreiche großflächige Leerstände bzw. untergenutzte Gebäude wie z.B. die ehemaligen Brauereiareale sowie einige weitere Gebäude mit Sanierungsbedarf in der Altstadt anzutreffen. Wesentlicher funktionaler Missstand stellt auch die fehlende Barrierefreiheit der Altstadt in Verbindung mit dem großen Verkehrsaufkommen sowohl durch Parksuchverkehr

als auch durch den ruhenden Verkehr dar. Damit einhergehend fehlt der Innenstadt von Mainburg die dringend nötige Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, um dem drohenden Funktionsverlust durch immer mehr Leerstände und Wegfall der kleinen inhabergeführten Geschäfte und Gastronomie mit einem Trading-Down Effekt zu immer mehr Billiganbietern, Lieferservices und Wettbüros.

Durch die im ISEK definierten Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen kann diesen Tendenzen und Entwicklungen in der Altstadt auf verschiedensten Ebenen, wie der Reaktivierung der Gebäude, Reduktion der verkehrlichen Belastung der Innenstadt, einer gestalterischen Aufwertung und Begrünung des öffentlichen Raums und letztlich der Unterstützung des Citymanagements bei der Durchführung von Events zur Belebung der Innenstadt und Vermeidung von negativen Entwicklungen im Einzelhandel begegnet werden. Damit diese vielfältigen Ebenen und Anknüpfungspunkte zielführend für die Sanierung sind, ist eine koordinierte Steuerung der Sanierung unerlässlich. Durch diese Maßnahmen können zahlreiche Ziele der Sanierung aus dem Handlungsfeld „Stadtkern und östliches Abensufer“ (Z.1.1–1.5) aber auch aus den anderen Handlungsfeldern „Kultur und Soziales“ (Z.3.2+3.4), „Verkehr und Mobilität“ (Z.4.1-4.3), „Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus“ (Z.5.4+5.5) sowie „Siedlungsentwicklung“ (Z.6.1+6.4) erreicht werden.

Randbereiche der Altstadt bis zur Abens

Zwischen der Altstadt und der Abens erstreckt sich ein Band von wenig bebauten und genutzten Grundstücken von der rückwärtigen Seite der Abensberger Straße bis zum Griesplatz bzw. der Stadthalle. Diese Flächen stellen weitreichende Entwicklungspotenziale in unmittelbarer Nähe zur Altstadt dar, welche bei einer möglichen Verlagerung der Feuerwehr noch deutlicher werden. Diese zum Teil großflächig versiegelten Flächen und gewebeähnlichen Gebäude stellen in dieser Lage zur Innenstadt einen städtebaulichen Missstand dar, welcher durch eine deutlich höherwertige Entwicklung behoben werden und maßgeblich damit auch zur Belebung der Innenstadt beitragen kann. Darüber hinaus bedarf die im südlichen Bereich gelegene Stadthalle einer dringenden Sanierung oder Neubaus. In diesem Zug gilt es auch, die Gestaltung und Einbindung des großflächigen Parkplatzes sowie die Gestaltung des Griesplatzes als zentraler Eingangspunkt in die Altstadt und als Bindeglied zur Abens aufzuwerten. Vor allem in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und die Erlebbarkeit der Abens besteht hier noch Handlungsbedarf, welcher in Verbindung mit einer gesamtheitlichen Betrachtung und Entwicklung dieses Bereichs sinnvoll und zielführend angegangen werden kann.

Mit der städtebaulichen Sanierung können somit parallel mehrere Sanierungsziele wie z.B. die Belebung der Innenstadt (Z.1.2), die Schaffung zukunftsorientierter Wohnformen in der Innenstadt (Z.1.5) aber auch durch die Stadthalle eine Erweiterung der Kulturangebote (Z.3.2) und entlang der Abens die Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstrukturen und der begleitenden Grünräume (Z. 5.2) sowie der Schaffung von differenziert nutzbaren Aufenthaltsbereichen.

Abends und Uferbereiche

So stellt die Abens mit ihren Uferbereichen und begleitenden Wegen eine wichtige Grünverbindung in Mainburg dar, welche aber aufgrund von Mängeln in der Gestaltung, Angeboten, Wegeführung, Erlebbarkeit des Wassers, etc. nicht die Qualität erreicht, die für Mainburg wichtig wäre.

Die innenstadtnahen Abschnitte der Abens können durch entsprechende Maßnahmen wesentlich die Aufenthaltsqualität in der Nähe der Innenstadt erhöhen und damit zu deren Attraktivität beitragen. Wichtig ist hierbei auch die Aspekte des Hochwasser- und Klimaschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen und in Neukonzeptionen frühzeitig miteinzubeziehen.

Durch die Sanierung und damit verbundene Aufwertung dieses Bereichs mit den

beschriebenen Maßnahmen können die Ziele des Handlungsfeld „Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus“ (Z.5.1+5.5) aber auch der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes (Z.4.2) durch neue Querungsmöglichkeiten und die Verbindung zum gesamten Handlungsfeld westlich der Abens (Z.2.1-2.3) erreicht werden.

Schöllwiese und Entwicklungsflächen westlich der Abens

Die Schöllwiese und die angrenzenden gering genutzten Flächen bzw. z.T. leerstehenden Gebäude stellen einen wesentlichen städtebaulichen Missstand in Mainburg dar. Die Schöllwiese selbst wird für den Gallimarkt und kleinere Events in Mainburg verwendet, liegt aber einen Großteil des Jahres brach. Die anderen Flächen sind, bis auf drei Grundstücke mit Wohnnutzung, großflächig versiegelt und meist nur mit eingeschossigen Hallen bebaut. Demgegenüber steht die sehr dominante, allerdings in großen Teilen leerstehende ehemalige Hopfenhalle an der Freisinger Straße, welche das Stadtbild prägt, an die Geschichte Mainburgs erinnert und damit auch eine identitätsstiftende Wirkung hat. Die verbleibenden Nutzungen werden voraussichtlich in absehbarer Zeit ebenfalls aufgegeben, weshalb weiterer Funktionsverlust droht. Gleichzeitig bestehen von Seiten mancher Eigentümer Entwicklungsinteressen für diese Flächen, die nicht unbedingt zu einer nachhaltigen Attraktivität Mainburgs und einer gesamtheitlichen Aufwertung des Areals beitragen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets zielen daher darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen. Durch diese Maßnahmen ist es möglich, neben den definierten Sanierungszielen zum Handlungsfeld „Entwicklungsbereich westlich der Abens“ (Z.2.1-2.3) auch durch die Aufwertung von Teilbereichen der Schöllwiese und die Verknüpfung zu den angrenzenden Bereichen der Abens, Grünflächen sowie die Innenstadt Ziele des Handlungsfelds „Landschaft und Natur, Freiraum und Tourismus“ (Z.5.1-5.2) zu erreichen. Darüber hinaus werden nach dem angestrebten Nutzungskonzept und Eckpunktepapier zum Brandgelände auch eine flächensparende und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung (Z.6.1 sowie ein zukunftsfähiges Gewerbeflächenangebot (Z.6.2) und die Etablierung von verschiedenen Nutzungen aus dem Bereich Soziale Bildung und Kultur angestrebt (Z.3.1-3.4).

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 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 entwickelt, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an der Sanierung fördern sollen, so z.B. durch

kommunale Förderprogramme. 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. 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 des Stadtzentrums von Mainburg 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 der Stadt Mainburg 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 Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens und das Wettbewerbsverfahren für das Brandareal durchgeführt werden.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme wird durch die Stadtverwaltung sichergestellt. Zudem sind im Rahmen des ISEKs Instrumente zur Unterstützung der Verwaltung erarbeitet worden, wie z.B. der Einsatz eines Sanierungsarchitekten.

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 Sanierungsverfahren ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage in der Hallertau und der räumlichen Nähe zu Städten wie Ingolstadt und Landshut aber auch Freising und Regensburg sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der Stadt, ist das Preisniveau in Mainburg 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 Innenstadtbereiche, öffentlichen Grün- und Freiflächen, öffentlichen Straßenräume und Gebäude der sozialen, kulturellen und touristischen Infrastruktur ist keine 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 erforderlich. Da für wesentliche Teile des vorgesehenen Sanierungsgebiets bereits Bebauungspläne vorliegen bzw. die Erstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung des erforderlichen Baurechts erforderlich sein werden oder eine Erhaltungssatzung mit entsprechenden Genehmigungspflichten vorliegt, sind die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für das Sanierungsgebiet nicht erforderlich.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls 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.

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

Mainburg, den 10.01.2023



Helmut Fichtner
1. Bürgermeister