

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum Neufahrn“
Sachvortrag und Begründung
Sanierungsrechtliche Abwägung
Stand: 06.07.2021

In den Jahren 2017 bis 2019 hat die Gemeinde Neufahrn b. Freising ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB unter Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit und Betroffenen erarbeitet (Einleitungsbeschluss vom 13.12.2017). In der Sitzung des Gemeinderats am 22.07.2019 wurde das ISEK und die Vorbereitenden Untersuchungen als zukünftige Leitlinie der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Neufahrn und als Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln einstimmig beschlossen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) hat in diesem Zusammenhang nicht stattgefunden. Das ISEK beinhaltet neben einer gesamtörtlichen Betrachtung eine vertiefte Betrachtung des Ortszentrums gemäß dem Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen. Somit wurden im Sinne von §141 (2) vertiefte Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit zur Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen erarbeitet. Ebenso wurden städtebauliche Ziele zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich aufgeführt.

Zu den festgestellten städtebaulichen Missständen im Gebiet gemäß §136 BauGB gehören insbesondere:

- mindergenutzte Flächen und Gebäude, Investitionsstau (LW-Höfe), Privatbesitz wichtiger Schlüsselimmobilien
- zentrale Flächenpotenziale ohne Planungsstrategien
- Defizite in der gestalterischen und funktionalen Ausprägung des Ortszentrums (bauliche und gestalterische Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten)
- Defizite in der innerörtlichen fußläufigen Nahversorgung
- schwach ausgeprägte Ausstattung des Gebiets mit Anlagen des Gemeinbedarfs und fehlendes Raumangebot für öffentliche Einrichtungen
- geringe Qualität und zunehmender Verlust innerörtlicher Grünflächen
- wenig ausdifferenzierter Wohnraum
- hoch belastete/ unfallträchtige Ortsdurchfahrt, Lärmimissionen durch Staatsstraße, Konfliktsituationen im Verkehr, eingeschränkte Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Ziele der städtebaulichen Sanierung sind zum einen die räumliche und gestalterische Aufwertung des Ortszentrums durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums und öffentliche und private Sanierungs-, Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen sowie Barrierefreiheit und erhöhter Verkehrssicherheit. Des weiteren soll das Ortszentrum in seiner Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturstandort gestärkt werden.

Die Ziele und Maßnahmen der Sanierung werden im ISEK in der Beschlussfassung vom Juli 2019 unter Punkt I. - III. und teilw. Punkt IV. (Seite 86+87) und in den Maßnahmentabellen (Seite 156-166) als städtebauliche Planung im Sinne von §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB einzeln dargelegt.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung des Ortszentrums von Neufahrn durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände geschaffen werden. Ebenso sollen mit der Abgrenzung die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln geschaffen werden.

Verfahrensbegründung

(Voraussetzung „vereinfachtes Verfahren“, gemäß gutachterlichen Stellungnahme)

Die Sanierung ist zweckmäßig durchzuführen und soll eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten.

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeträge der Grundeigentümer erhoben. Finanzielle Belastungen der Grundeigentümer durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entstehen in diesem Zusammenhang nicht.

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da keine erheblichen Bodenwertsteigerungen durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind und die Instrumente des Regelverfahrens zur Erreichung der Sanierungsziele nicht erforderlich sind. Bereits jetzt haben die Grundstücke im Vergleich der letzten Jahre eine erhebliche Wertsteigerung erhalten. Zu der Einschätzung zukünftiger zu erwartender Bodenwertsteigerungen wurde eine gutachterliche Kurz-Stellungnahme eingeholt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird daher ausgeschlossen.

Beim Sanierungsgebiet Ortszentrum Neufahrn handelt es sich um ein relativ großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Ein gemeindlicher Grunderwerb wird voraussichtlich nur in einem geringen Umfang im Verhältnis zur Gesamtgröße des Sanierungsgebietes getätigt werden (bspw. in Form des Erwerbs von Grundstücken im Bereich der Bahnhofstraße zur Verbesserung der Erschließungsanlage).

Der Eingriff in das Eigentum soll auch im Sinne einer positiven Grundstimmung und Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer im Gebiet auf ein Minimum begrenzt werden. Es erfolgt kein Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch. Die von der Sanierung unmittelbar betroffenen Grundeigentümer werden intensiv in die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme einbezogen und regelmäßig informiert.

Nach Auffassung der Verwaltung sollen die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge keine Anwendung finden, mit Ausnahme des § 144 Abs. 2 BauGB.

Nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet kann sich die Gemeinde Neufahrn für oder gegen die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entscheiden. Von einer Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäften) ist dann auszugehen, wenn dadurch wesentliche Vorteile in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind.