

Begründung zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth

Der Umgriff des Sanierungsgebiets umfasst weite Teile des Ortskerns. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von **ca. 23,2 ha**.

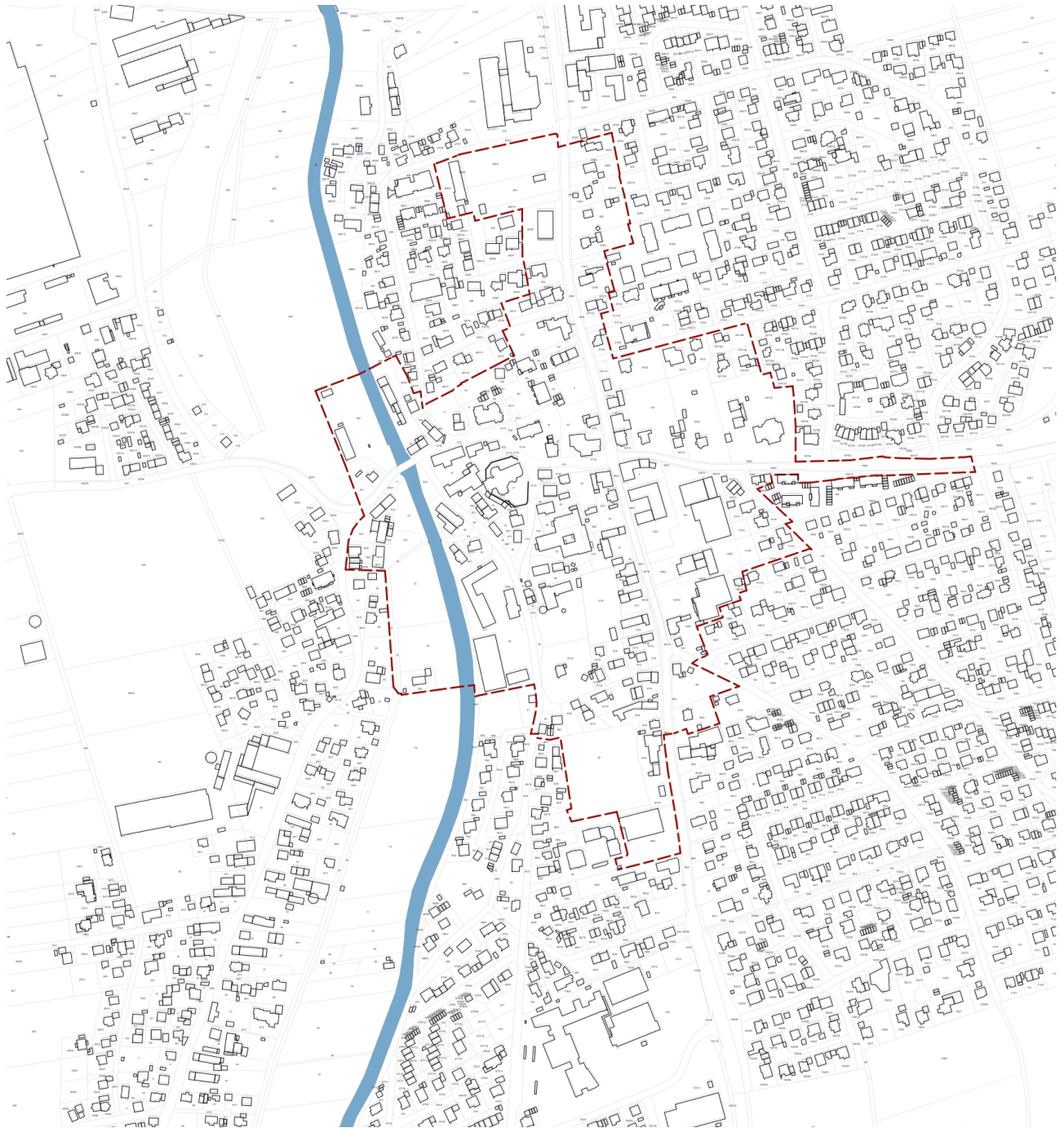


Abb.1: Vorschlag Sanierungsgebiet „Ortsmitte“, Markt Pfaffenhofen a. d. Roth

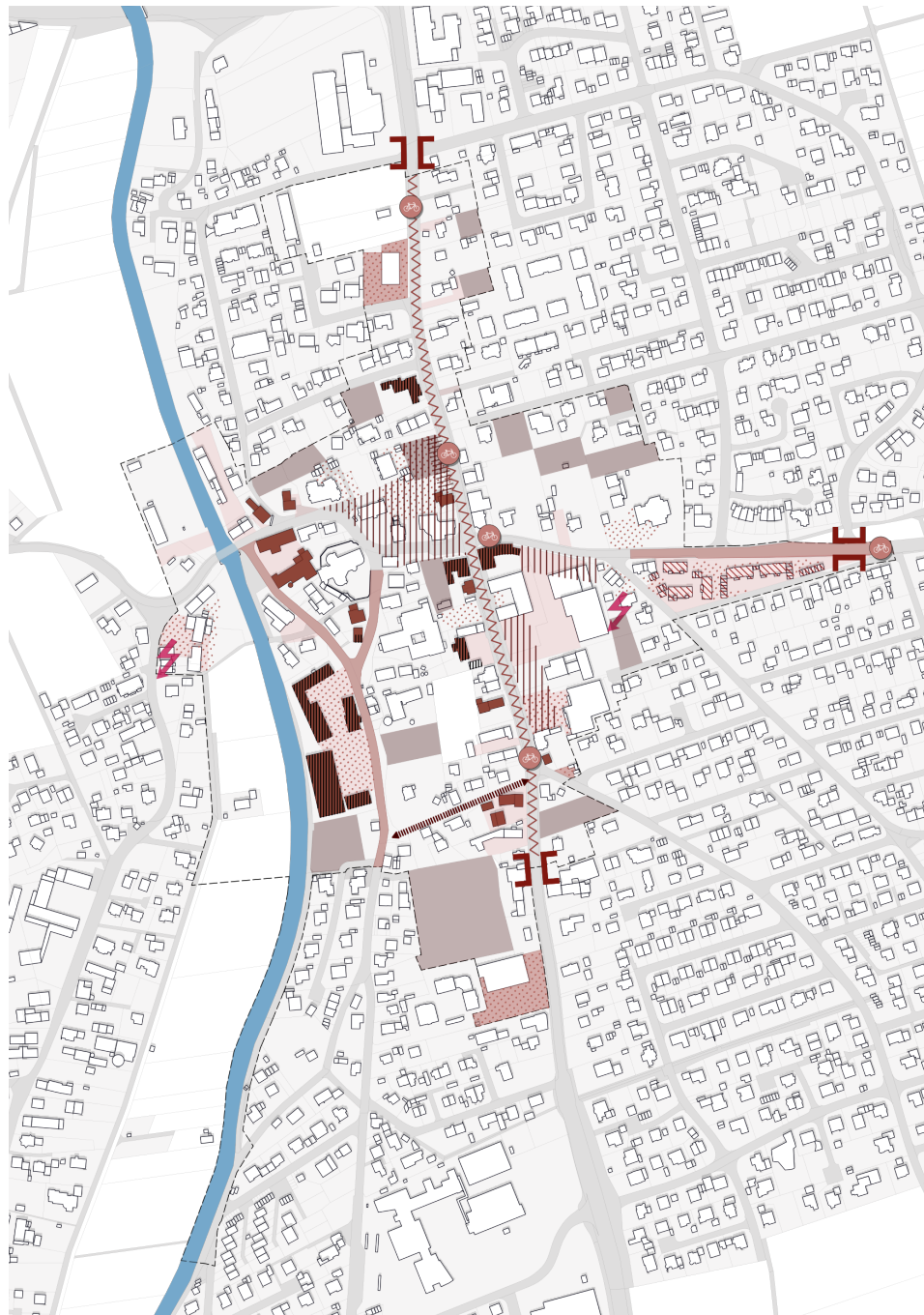
1. Ausgangslage

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereitenden Untersuchungen (ISEK mit VU) überprüft. Dabei sind städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen innerörtlichen Bereichs deutlich geworden. Die Ergebnisse des ISEKs mit VU können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einer Planzeichnung dargestellt. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

2. Städtebauliche Missstände

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs.1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Die städtebaulichen Missstände konzentrieren sich im Ortskern insbesondere entlang der Hauptstraße, der Hermann-Köhl-Straße und der Raiffeisenstraße. Die öffentlichen Straßenräume weisen erhebliche Gestaltungsmängel auf. Die stark befahrenen Straßenzüge sind in ihrer Gestaltung sehr verkehrsorientiert und weisen starke Sicherheitsmängel für Radfahrer und Radfahrerinnen auf. Besonders deutlich wird dies im Bereich der Hauptstraße und der Hermann-Köhl-Straße. Diese Haupterschließungsstraßen vermitteln insgesamt wenig Gestaltungsqualität und weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Der Ortskern weist zudem einen hohen Versiegelungsgrad auf, die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes wird dadurch erheblich beeinträchtigt. In zentraler Lage befinden sich viele untergenutzte Flächen, welche neben räumlich-gestalterischen Mängeln auch Funktionsmängel aufweisen. Diese drücken sich in Form von Gebäudeleerständen sowie untergenutzten und brachliegenden Flächen aus. Weitere funktionale Schwächen zeigen sich vor allem in der Lärmbelastung entlang der Hauptstraße, wodurch die Wohn- und Lebensqualität geschwächt wird. Zudem lässt sich durch das hohe Verkehrsaufkommen und die mangelhaften Querungsmöglichkeiten ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie für Radfahrer und Radfahrer*innen feststellen. Entlang der Hauptstraße sowie der Raiffeisenstraße konzentrieren sich ebenso Gebäude mit Gestaltungs- und Erhaltungsmängeln, entlang der Hauptstraße entstehen viele diffuse Raumausbildungen.



Schwächen

Räumlich-gestalterisch

- Gebäude mit Gestaltungs-/Erhaltungsmängeln
- Ortsbilduntypische Bebauung
- Diffuse Raumbildung
- Öffentliche Räume mit Gestaltungsmängeln
- Private Freiflächen mit Gestaltungsmängeln
- Hoher Versiegelungsgrad
- Unattraktiver Ortseingang

Funktional

- Leerstand
- Untergenutzte Flächen
- Nutzungskonflikt
- Unzureichend ausgebaute Radverbindung
- Unzureichend ausgebaute Wegeverbindung
- Verkehrsbarriere

Abb. 2: Städtebauliche Missstände

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Leerstände sollen reaktiviert und nutzbar gemacht werden, das Ortsbild gestalterisch aufgewertet und die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt werden. Die zentralen Flächenpotentiale gilt es baulich zu entwickeln.

Konkret lassen sich folgende Oberziele benennen:

- Ortsbildprägende Bebauung und Denkmäler sichern, aufwerten und somit die Identität des Ortes bewahren (insbesondere die ehemalige Taverne)
- Stärkung der Ortsmitte durch die Entwicklung zentraler Brachflächen (insbesondere ehemaliges Raiffeisengelände und die Flächen an der südlichen Hauptstraße)
- Öffentliche Räume aufwerten und öffentliche Grünräume zu Orten mit hoher Aufenthaltsqualität und Kühlfunktion entwickeln
- Innerörtliche Grünflächen aufwerten und vernetzen
- Stärkung der Vernetzung zwischen Ortsmitte und hochwertigem Landschaftsraum entlang der Roth
- Fuß- und Radwegenetz im Ortskern sichern und ausbauen
- Ortszufahrten attraktiv gestalten
- Mischnutzung entlang der Hauptstraße fördern und fußläufige Nahversorgung im Ortszentrum stärken
- Innenentwicklungspotenziale nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (klimagerecht und nachhaltig)
- Radverbindungen im Untersuchungsgebiet verbessern

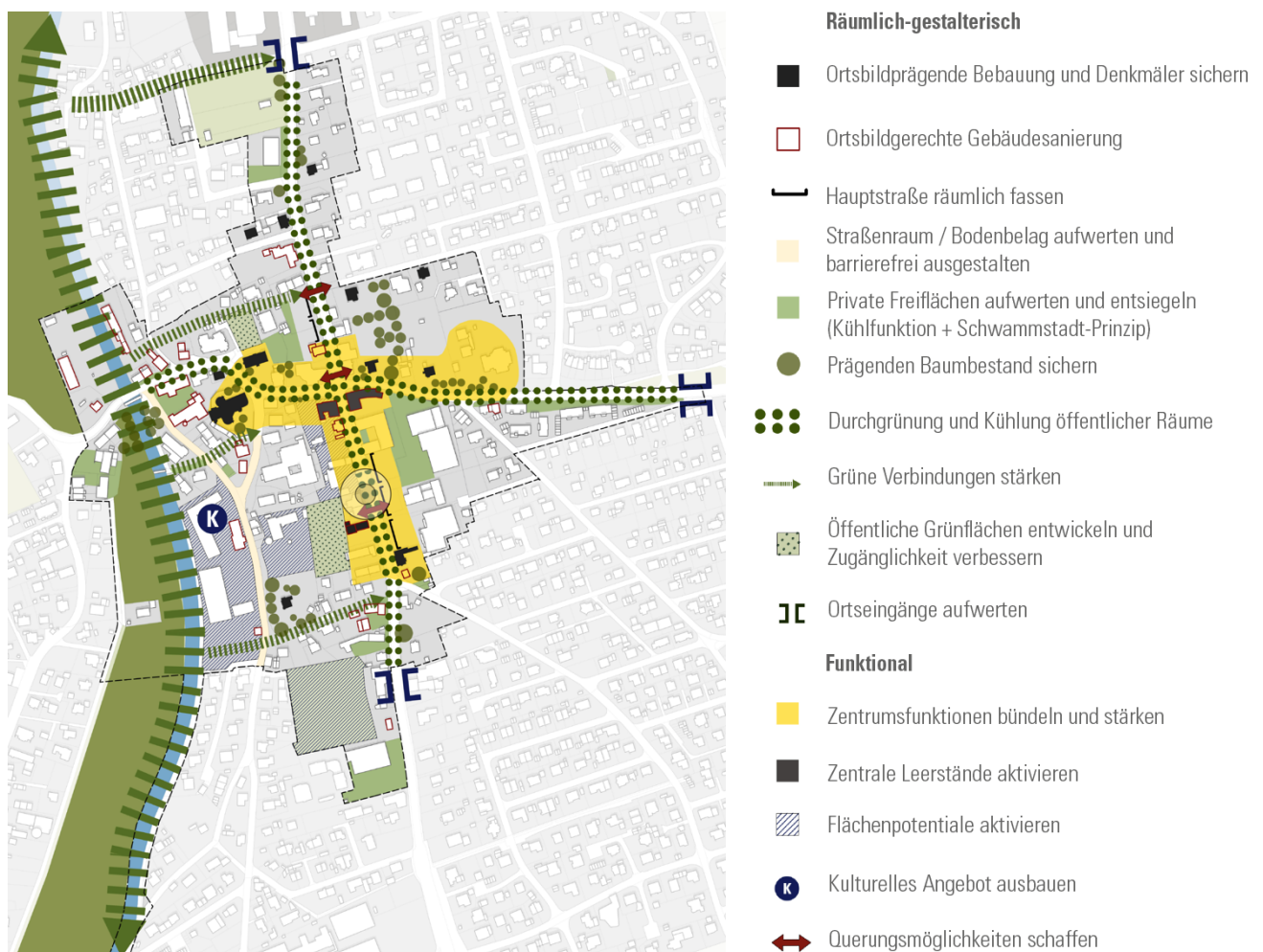


Abb. 3: Entwicklungsziele Ortsmitte

Unter Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Die im Leitbild formulierten räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Ziele können unter Verwendung des strategischen Projekt- und Maßnahmenkatalogs erreicht werden.

Die zentralen Projekte der Sanierung sind:

- Ehemalige Taverne
- Entwicklung Flächen südliche Hauptstraße
- Entwicklung Raiffeisengelände
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Begrünung Haupterschließungsstraßen

4. Verfahrenswahl

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung wird auch darüber entschieden, ob die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, dabei besteht kein Ermessensspielraum. Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach einer möglichen Bodenwertsteigerung. Tritt diese ein, muss das umfassende Verfahren gewählt werden. Tritt diese nicht ein, greift das vereinfachte Verfahren. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Folgende Gründe rechtfertigen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth die Anwendung des vereinfachten Verfahrens:

Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf dem Erhalt und der Verbesserung des Bestandes. Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichem Grunderwerb durch den Markt Pfaffenhofen a. d. Roth ist nicht geplant. Die geplanten Maßnahmen liegen überwiegend auf öffentlichen Grundstücken. Modernisierungs- und Nutzungsänderungen im privaten Bereich sollen auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist nicht zu rechnen. Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.

5. Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend §142 Abs. 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Pfaffenhofen a.d. Roth, den 26.04.2024

gez.
Dr. Sebastian Sparwasser, Erster Bürgermeister