



Städtebauförderung Stadt Plattling

Die Stadt Plattling beschließt aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt mit Flächen nördlich der Gleise und südlich des Bahnhofs“

vom 15.12.2021

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 86,5 ha große Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Altstadt mit Flächen nördlich der Gleise und südlich des Bahnhofs“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:2.500) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 13.12.2021 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet, sind auf diese insoweit die Bestimmung 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 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflicht

- (1) Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 14 Abs. 1 BauGB finden Anwendung.
- (2) Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über Vereinbarungen schuldrechtlicher Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung von Gebäude, Grundstück oder Gebäudeteil sowie des § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 17.12.2021 rechtsverbindlich.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 14.04.1999 inklusive der Erweiterung des Sanierungsgebietes vom 26.03.2015 außer Kraft.

Plattling, den 15.12.2021



Hans Schmalhofer
Erster Bürgermeister

Hinweise:

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich 2036 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Die Genehmigung für die Bestellung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. Im Bauverwaltungsamt (Ansprechpartner: Herr Grimm Tel. 09931/ 708-46) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes

„Altstadt mit Flächen nördlich der Gleise und südlich des Bahnhofs“

Begründung zur Aufhebung des bestehenden Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde am 14. April 1999 vom Stadtrat, entsprechend der vom Planungsbüro AGS (München) am 17.12.1990 abgegrenzten Fläche, beschlossen. Das Sanierungsgebiet basiert auf den Vorbereitenden Untersuchungen, die im Jahr 1987 vom Planungsbüro AGS (Arbeitsgruppe für Stadtplanung) aus München erarbeitet wurden.

In den Jahren 2009/2010 wurde unter breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Die im Rahmen des ISEK mit den Bürgern und dem Stadtrat erarbeiteten Ziele entsprechen den Zielsetzungen aus der vorangegangenen Vorbereitenden Untersuchung von 1987. Die Ziele des ISEK wurde am 26.07.2010 im Stadtrat beschlossen. Auf Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde im Jahr 2015 das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“ um die Flächen nördlich des Bahnhofs erweitert. Ziel der Erweiterung des Sanierungsgebietes war es, die für diesen Bereich formulierten Ziele zur Stärkung der Innenstadt zu ermöglichen.

In der Vorbereitenden Untersuchung „Quartier im Umfeld des Bahnhofs“ wurden im Jahr 2020 die städtebaulichen Missstände für die Flächen nördlich und südlich des Bahnhofs im Anschluss an die historische Altstadt erhoben. Die Ziele zur Entwicklung des Areals wurden im Stadtrat am (16.11.2020 Billigungsbeschluss der VU) beschlossen. Die Untersuchung wurde der Bürgerschaft vorgestellt, die Anregungen wurden in die Untersuchung eingebunden. Die Flächen des neu ausgewiesenen Sanierungsgebiets umfassen auch die in der VU bearbeiteten Areale.

Da das Sanierungsgebiet von Plattling im Jahr 1999 bekannt gemacht und 2015 erweitert wurde, tritt der § 235 Abs. 4 BauGB in Kraft, nach dem Sanierungsgebiete, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben sind.

Begründung zur Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets

Die vorliegenden und beschlossenen Ziele aus der Vorbereitenden Untersuchung (Stand 1999), dem ISEK (Stand 2010) und der Vorbereitenden Untersuchung (Stand 2021) wurden auf Aktualität geprüft. Die Behebung der städtebaulichen Mängel macht nach wie vor eine Neuausweisung des bestehenden Sanierungsgebietes erforderlich. Im neuen Umgriff sind in Ergänzung zum ehemaligen Sanierungsgebiet Flächen nördlich der Gleise und südlich des Bahnhofs enthalten. Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes erhält die Stadt die Möglichkeit, in den Stadtbereichen der Innenstadt die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Private Initiativen zur

Aufwertung dieser Bereiche sollen angeregt werden. Die Neuausweisung des Sanierungsgebietes im dargestellten Bereich erscheint damit sinnvoll.

Ein Teil der Flächen nördlich der Gleise wurde aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen, da diese bereits entwickelt wurden (Nordpark I). Das Sanierungsgebiet im neuen Umgriff umfasst eine Fläche von 86,7 ha.

Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Altstadt mit Flächen nördlich der Bahn und südlich des Bahnhofs“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB finden Anwendung, die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB über Rechtsvorschriften finden keine Anwendung.

Verschiedene Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände werden auf privaten Grundstücken erfolgen. Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen behält sich die Stadt eine Einflussnahme auch bei privaten Vorhaben vor und erhält damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Sanierungsgebiet steuernd und beratend zu begleiten.

Die Genehmigungspflicht von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 Abs. 2 BauGB erscheint zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

Die Wahl des Verfahrens entspricht den Festsetzungen des früheren Sanierungsgebietes, das mit dieser Satzung aufgehoben wird. Für die privaten Eigentümer im Umgriff des früheren Sanierungsgebietes entstehen damit mit der Neuausweisung keine Änderungen.

Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind in der Vorbereitenden Untersuchung (Stand 1999), im ISEK (Stand 2010) und in der Vorbereitenden Untersuchung (Stand 2021) erhoben und im Einzelnen dargestellt. In der Prüfung der Ziele zur städtebaulichen Entwicklung wurde ermittelt, welche Ziele bereits umgesetzt wurden und welche weiterhin zur städtebaulichen Entwicklung des Sanierungsgebietes Bestand haben. Zusammenfassend werden folgende städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

Stadtplatz

Die Verlagerung der Bundesstraße macht eine Neuordnung der Kreuzungsbereiche und Eingänge im Rahmen der Änderung der Straßenführung erforderlich. Dabei soll eine stärkere Ausrichtung des Straßenraums auf Fahrrad- und Fußgängerfreundlichkeit angestrebt werden. Die Innenstadt soll durch verbesserte

Aufenthaltsqualität auf dem Stadtplatz, der Ausweitung des Fußwegenetzes und der besseren Straßenraumgestaltung aufgewertet werden. Der Stadtplatz soll als wichtigster Stadtraum in Plattling gestärkt werden und verstärkt für Veranstaltungen, Märkte, aber auch als alltäglicher Aufenthaltsbereich für die Anwohner genutzt werden. In diesem Sinne wird die Ansiedelung von ergänzenden Angeboten wie Dienstleistungen, Gemeinbedarf, die zu einer Erhöhung der Besucherfrequenz in der Innenstadt führen können, angestrebt. Der Einzelhandel soll durch die Gestaltung des Vorfeldes der Läden und gemeinsamen Aktivitäten der Einzelhändler für Schaufenster, Öffnungszeiten, Branchenmix sowie Service gestärkt werden. Im Rahmen der Umgestaltung soll ein langfristiges Konzept zum ruhenden Verkehr bei Neuordnung der Stellplätze in Teilbereichen erarbeitet werden.

Quartier Nord (Grabengasse)

Durch die Entwicklung der heterogenen bzw. untergenutzten Flächen in zweiter Reihe hinter dem Stadtplatz mit zukunftsfähigen Nutzungen soll eine Belebung oder Stabilisierung der Innenstadt ermöglicht werden. Im Rahmen von baulichen Entwicklungen soll die historische, städtebauliche Figur durch Ergänzung fehlender Raumkanten gestärkt werden. Die Schaffung eines zusätzlichen öffentlichen Fußweges vom Stadtplatz zur Rennbahn wird angestrebt.

Quartier Ost (Jägerstraße)

Für die wenig genutzten Flächen in rückwärtiger Lage sowie entlang der Straßenkante ist eine Ergänzung des Nutzungsspektrums durch wohnverträgliche Angebote vorgesehen. Damit wird eine Stabilisierung der bestehenden Nutzungen angestrebt. Die historischen Gassen im Quartier sollen durch Straßenraumgestaltung aufwertet werden.

Quartier Süd (Schützenstraße)

Die rückwärtigen, gering genutzten Flächen in direkter Lage am Stadtplatz sollen mit zukunftsfähigen Nutzungen belegt werden um so eine Belebung oder Stabilisierung der Innenstadt zu ermöglichen. Dabei wird die Förderung von innerstädtischem Wohnen angestrebt. Nachfolgenutzungen für Leerstände sollen in Ergänzung zum Angebot am Stadtplatz erfolgen. Die städtebauliche Figur der Altstadt soll durch die Ergänzung fehlender Raumkanten gestärkt werden. Im Rahmen der baulichen Entwicklung wird der Erhalt der typischen freien Fläche in der Quartiersmitte als gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche angestrebt. Die Plattlinger Au, als attraktiver Freiraum in direkter Nähe, soll durch die Ausbildung einer besser wahrnehmbaren Wegeverbindung stärker an das Quartier angebunden werden. Es wird eine Aufwertung des Straßenraumes (Schützenstraße) und die Markierung des Übergangs zum Stadtplatz angestrebt.

Quartier West (Jahngasse)

Im Quartier wurden mit der Ansiedlung von Einzelhandelsflächen und der Gestaltung der öffentlichen Räume verschiedene Ziele der vorliegenden Untersuchungen umgesetzt. In weiteren Schritten wird eine Ergänzung des Stellplatzangebots zur Stärkung der Innenstadt angestrebt durch gemeinsame Erschließungs- und Parkierungslösungen für das Quartier und den Stadtplatz, z.B. durch den Bau einer Quartiersgarage an der Preysingstraße.

Verbindung Bahnhof - Stadtplatz

Es wird eine verbesserte Anbindung der Innenstadt an den Bahnhof angestrebt, z.B. durch Schließung von städtebaulichen Lücken, Blickachsen, verbesserte Orientierung, Aufwertung der Fuß- und Radwegeanbindung. Die in der Innenstadt in Teilen bereits umgesetzte Radwegeführung soll bis zum Bahnhof weitergeführt werden. Der Bahnhof soll visuell und räumlich stärker an die Altstadt angebunden werden. So wird eine Aufwertung des Skulpturenparks als stadtprägende Grünverbindung und die flächensparende Anordnung der Stellplätze angestrebt.

Zur Ausbildung eines attraktiven „Stadteingangs“ am westlichen Zugang zum Stadtplatz soll eine Neuordnung einzelner Grundstücke an der Bahnhofstraße ermöglicht werden, nach Möglichkeit bei Erhalt von Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich. Es sollen gezielt geeignete Nutzungen angesiedelt werden, die den Einkaufsstandort in der Innenstadt fördern. Im Besonderen wird eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Sanierung der gering genutzten Grundstücke an der Kasinokurve angestrebt. Die Ausbildung eines städtebaulich markanten Blickpunktes erscheint hier sinnvoll.

Gleisfläche nördlich der Bahn

Durch die Entwicklung der Flächen nördlich der Bahngleise wird die Innenstadt nachhaltig gestärkt. Folgende Ziele zur Entwicklung der Innenstadt aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden durch die bestehenden Konzepte gestärkt:

Bauliche Ergänzung der Baulücken im Quartier. Sanierung und Umnutzung der leerstehenden Bahngelände und Ansiedeln von geeigneten Nutzungen. Prüfen der Möglichkeiten zur baulichen Ergänzung der Gartenflächen östlich des Telekomgeländes, u.U. unter Einbindung der Gartennutzung. Flächensparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen am Bahnhof. Nutzen der freiwerdenden Flächen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und der stadträumlichen Anbindung. Ergänzung der Angebote durch Flächen für neue Mobilitätsangebote und sichere Abstellflächen für Fahrräder / E-Bikes etc.

Anbindung der Flächen an die Altstadt und an die nördlich angrenzenden Wohnflächen. Ergänzung des Wegenetzes in Zusammenhang mit dem Wegekonzept der Stadt. Nutzen des Parks als Verbindungselement zwischen den Stadtbereichen. Nutzung von Freiflächen auch im Sinne des Klimaschutzes für flächige Versickerung

von Oberflächenwasser. Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden attraktiven Verknüpfung zum Nordpark über den Eisernen Steg, Prüfen von Möglichkeiten zur baulichen Einbindung des Bauwerks. Prüfen der Möglichkeiten zur Verlängerung der Bahnunterführung nach Norden zur direkten Anbindung der nördlichen Bereiche an den Bahnhof und die Gleise.

Die im Lageplan gekennzeichnete Teilfläche der Fl. Nr. 508/2 wird seitens der DB Netz AG für den geplanten Bedienstandort LST (BSO) Plattling benötigt. Die Fläche wird entsprechend dem Wunsch der Deutschen Bahn AG nicht Teil des Sanierungsgebiets.

Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof mit Fernzughalt ist ein wichtiger Standortfaktor für Plattling. Seine Funktion als Gelenk zwischen verschiedenen Verkehrsträgern und die stabilen, dem Ort angemessenen Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden machen ihn zu einem wichtigen städtischen Ort. Demnach soll die markante bauliche Ausprägung des Bahnhofsplatzes u.a. durch eine bauliche Ergänzung des Bahnhofsgebäudes gesichert werden. Die Abstellflächen für Fahrräder sollen erweitert und zusätzliche Mobilitätsangebote ergänzt werden, um den Bahnhof als Mobilitätsdrehscheibe zu stärken. Die Pkw-Stellplätze sollen flächensparend angeordnet und die freiwerdenden Flächen zur Aufwertung der öffentlichen Räume sowie der stadträumlichen Anbindung genutzt werden.

Quartier südlich des Bahnhofs

Im Bereich südlich des Bahnhofs ist in den Erdgeschosszonen eine heterogene Nutzungsvielfalt vorhanden. Für Handwerks- und Lagerflächen sowie kleinteilige Gewerbeeinheiten ist jedoch die Nachbarschaft zu Wohngebieten schwierig, es fehlen Erweiterungsflächen und großzügige Anlieferungszone. Besonders im nordöstlichen Bereich sowie entlang von Landauer und Schulstraße bestehen bauliche Lücken sowie gering genutzte Grundstücke. Im Rahmen einer baulichen Ergänzung sollen Fassadenkanten entlang der Straßenzüge weitergeführt sowie die bestehende historische Bausubstanz und -struktur gesichert werden. Im Rahmen einer Ergänzung der Wohnnutzung sollen gezielt Wohnkonzepte und Wohnungsgrößen umgesetzt werden, die derzeit fehlen.

Das dichte, nahezu rasterförmige Straßennetz ist gleichermaßen vom motorisierten und unmotorisierten Verkehr nutzbar, jedoch insgesamt stark auf die Nutzung durch Pkws ausgerichtet. Die Straßenräume sind überwiegend nicht barrierefrei ausgebildet. In den westlichen Bereichen des Untersuchungsgebiets sind Gehsteige nur einseitig angeordnet oder fehlen gänzlich. Die Straßenaufwertung soll in Richtung Westen weitergeführt werden und das Wegenetz barrierefrei ausgebaut werden. Um das Fahrrad als attraktiven Verkehrsträger zu stärken, sollten Haupttrouten von der Innenstadt in die Wohngebiete, zu den Arbeitsplatzschwerpunkten und Schulen, zur Altstadt und zur Plattlinger Au als sichere, gut ausgebaute Radrouten ausgebildet

werden. Zudem sollen Verkehrsführungen präferiert werden, die zu einer reduzierten Fahrgeschwindigkeit für Pkw führen.

Die Parkierung im Quartier wird gegenwärtig flächig und dezentral im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücken organisiert. Nahezu alle Straßenzüge sind mindestens einseitig mit Pkw-Stellplätzen belegt, in breiteren Straßenräumen auch beidseitig. Die städtebauliche Neuordnung von größeren Flächen oder mehreren benachbarten Grundstücken im Quartier ließe eine Neuorganisation von Stellplätzen in Form einer konzentrierten Anordnung.

Das Schulvorfeld soll als gut funktionierender Ankunfts- und Abholbereich der Schule und attraktiver Straßenplatz aufgewertet werden, um bei Verkehrsspitzen unübersichtliche Verkehrssituationen zu vermeiden und die Sicherheit der Schüler zu gewährleisten.