MARKT MERING

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mering Zentrum“ (Sanierungssatzung)

Vom 15.05.2017

Beschluss - Datum:	04.05.2017
Beschluss – TOP:	5 öffentlich
Beschluss – Abstimmungsergebnis	21 : 0
Ausfertigung – Datum:	15.05.2017
Bekanntmachung – Datum:	17.05.2017
Inkrafttreten – Datum:	17.05.2017

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mering Zentrum“ (Sanierungssatzung)

Vom 15.05.2017

Aufgrund § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Mering 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. 69 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Mering Zentrum“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 2.000 vom Mai 2017 abgegrenzten Fläche. Dieser 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 und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4
Inkrafttreten, Geltungsdauer

(1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 17.05.2017 rechtsverbindlich.

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

Mering, 15.05.2017
MARKT MERING

BAYERN 2 (S) MARKT MERING

Kandler
Erster Bürgermeister

Hinweise

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 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.

Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 20.11.2014 hat der Marktgemeinderat Mering den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 24.11.2014.

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 15.12.2016 .

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung hat in der Zeit vom 23.12.2016 bis 03.02.2017 stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden hat parallel hierzu ebenfalls in der Zeit vom 23.12.2016 bis 03.02.2017 statt gefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom 04.05.2017 hat der Marktgemeinderat Mering die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Mering, den 05.05.2017
MARKT MERING

(S)

Kandler
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am 17.05.2017 bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich

Mering, 18.05.2017
MARKT MERING

(S)

Kandler
Erster Bürgermeister

Begründung zum Sanierungsgebiet

(Auszug des Abschlussberichts zum ISEK Markt Mering, Kap. 7 Sanierungsgebiet)

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

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** förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 1.2 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, und ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen ermöglicht die Beseitigung der Missstände und kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Der Vorschlag zum **Umgriff des Sanierungsgebiets** ist in **Abbildung 140** dargestellt. Dieser umfasst große Teile des Untersuchungsgebietes der Voruntersuchung. Nur in den Randbereichen sind einige weitestgehend intakte Siedlungsstrukturen aus dem Sanierungsgebiet ausgenommen, in denen keine städtebaulichen Missstände und damit auch kein Sanierungsbedarf besteht.

Begründung

Aus den **vorbereitenden Untersuchungen** zeichnen sich als Schwerpunkte für die **Behebung städtebaulicher Missstände** ab:

Die Augsburger Straße und Münchener Straße sowie das angrenzende Straßennetz bis zur Kirchstraße und Bouttevillestraße als wichtige Verkehrs- und Vernetzungsräume weisen funktionale Missstände aufgrund hoher Verkehrsbelastung und fehlender Aufenthaltsqualitäten auf.

Die Ortsmitte mit zentraler Nahversorgungsfunktion für den Markt benötigt dringend eine Aktivierung im Rahmen von Einzelhandelsnutzungen.

Die angrenzenden öffentlichen Frei- und Grünflächen inklusive der für die Freizeit und Naherholung besonders relevanten Paarlandschaft bedürfen einer Aufwertung in Bezug auf ihre Durchwegung, Erlebbarkeit und Nutzbarkeit.

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** wird dieser **Funktionsverlust** weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, dass den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts entsprochen wird. 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 auch immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Resorts, aufgelegt. Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

1. Verkehrsräume und Vernetzung

In der Ortsmitte ist dringend eine Neuordnung der zentralen Straßenräume Münchener und Augsburger Straße für eine möglichst ortsverträgliche Abwicklung des hohen Verkehrsaufkommens erforderlich. Aufgrund der hohen Belastung besteht gleichzeitig aber auch eine Barriere für den nicht motorisierten Verkehr. Die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr ist dadurch mangelhaft. Zusätzlich sind viele Gehwege nicht barrierefrei begeh- oder befahrbar.

Zur Behebung dieser Missstände ist daher die Reduzierung, Verlagerung und Verlangsamung des Verkehrs im Innerort zur verträglichen Abwicklung des Durchgangsverkehrs und Schaffung möglichst hoher Aufenthaltsqualitäten im Marktzentrum erforderlich. Für ein attraktives Marktzentrum sind auch die privaten Vorbereiche und die umliegenden Straßenräume zwingend in die Sanierung mit einzubeziehen, um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erreichen. Dies beinhaltet sowohl die Aufwertung der kleineren Nebenstraßen bis zur Kirchstraße und Bouttevillestraße als auch die attraktive Anbindung des Bahnhofs und eine einladende und übersichtliche Gestaltung des Umfeldes.

Für eine Reduktion des Verkehrsaufkommens sind auch die Erreichbarkeit der Ortsmitte sowie wichtiger Funktionsbereiche und die Attraktivität für den Radverkehr von großer Bedeutung. In diesem Sinne ist es erforderlich, im Zuge der Sanierung auch das entsprechende Netz an Routen für den nicht motorisieren Verkehr im Sinne des Radringkonzeptes auszubauen und Lücken im Radwegenetz zu schließen.

2. Ortsmitte mit Nahversorgungsfunktion

Es gibt große Defizite in der Attraktivität der Ortsmitte als Nahversorgungstandort. Insbesondere im Vergleich zu den Nahversorgungsangeboten in den zwei Gewerbegebieten in Ortsrandlage kann die Ortsmitte nur noch schwer konkurrieren und weist erhebliche Lücken im Angebot und in der Qualität auf. Um den Ortskern in seiner Funktion zu stärken, muss darüber hinaus das Angebot an flankierenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten ergänzt und aufgewertet werden sowie durch die Schaffung zentrumsnaher und zukunftsträchtiger Arbeitsplätze die Ortsmitte zusätzlich belebt werden.

Unter Ausnutzung der besonderen räumlichen Lage Merings im Kräftefeld zwischen München und Augsburg, kann durch entsprechende Wirtschaftsförderung, gezieltes Marketing, Steuerungsprozesse inkl. Vermeidung von Leerständen und Downtrading Effekten sowie einer vorrausschauenden Bereitstellung der Infrastrukturen eine Aufwertung in der Ortsmitte erreicht werden. Darüber hinaus wird auch die Schaffung von neuem Wohnraum und die frühzeitige Umnutzung von drohendem Leerstand bei den im Sanierungsgebiet vorhandenen Hofstrukturen von großer Bedeutung für die zukünftige Vitalität der Marktmitte sein. Das kontinuierliche Wachstum soll moderat und verträglich mit vielfältigen Wohnformen gewährleistet werden.

3. Frei- und Grünflächen

Das Angebot an innerörtlichen, öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten in Mering weist Mängel auf und muss ergänzt sowie aufgewertet werden, um Mering als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv zu halten. Zwischen Ortskern und Paar besteht kein funktionaler und gestalterischer Zusammenhang. Dadurch ist die Erreichbarkeit und Wahrnehmung dieses naturräumlichen Potenzials stark eingeschränkt.

Der Steigerung der Erlebbarkeit der Paar als wichtiger Landschaftsraum in Verbindung mit dem Ortskern von

Mering mit dem Ziel der Schaffung qualitativ ansprechender Naherholungsmöglichkeiten für alle Nutzergruppen in Ortskernnähe und des Wassererlebnisses kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Neben den zentralen Grünflächen entlang der Paar ist auch eine punktuelle innerörtliche Versorgung mit Spielplätzen und Freizeitanlagen für die Bewohner von zentraler Bedeutung. Hierzu ist es erforderlich, sowohl bestehende Anlagen aufzuwerten als auch neue anzulegen, bzw. bisher private Bereiche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um ein wohnortnahes, qualitativ hochwertiges und altersübergreifendes Angebot zu schaffen.

Zusammenfassung Begründung

Die Ergebnisse der **vorbereitenden Untersuchungen nach § 141** 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 den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner und Eigentümerinnen und Eigentümer in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und des bereits seit vielen Jahren andauernden Leidensdruck sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig 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 nachteilige 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.

Wegen des großen 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 dem eignen Haushaltmitteln zu finanzieren. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie die Auslobung eines Wettbewerbs zur Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Münchener und Augsburger Straße oder die Umsetzung kleinerer Erschließungsmaßnahmen wie die Schaffung einer Rad- und Fußwegeverbindung über die Paar im Bereich der Schlossmühle sowie die Umsetzung eines „Meringer Radrings" umgesetzt werden und somit wichtige Signale für die Öffentlichkeit sein.

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

Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 (4)

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

Aufgrund des bereits sehr hohen Preisniveaus im Ortszentrum von Mering und im Spannungsfeld zwischen Augsburg und München ist durch die Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens durch plötzliche durch die Sanierung ausgelöste spekulative Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu rechnen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen

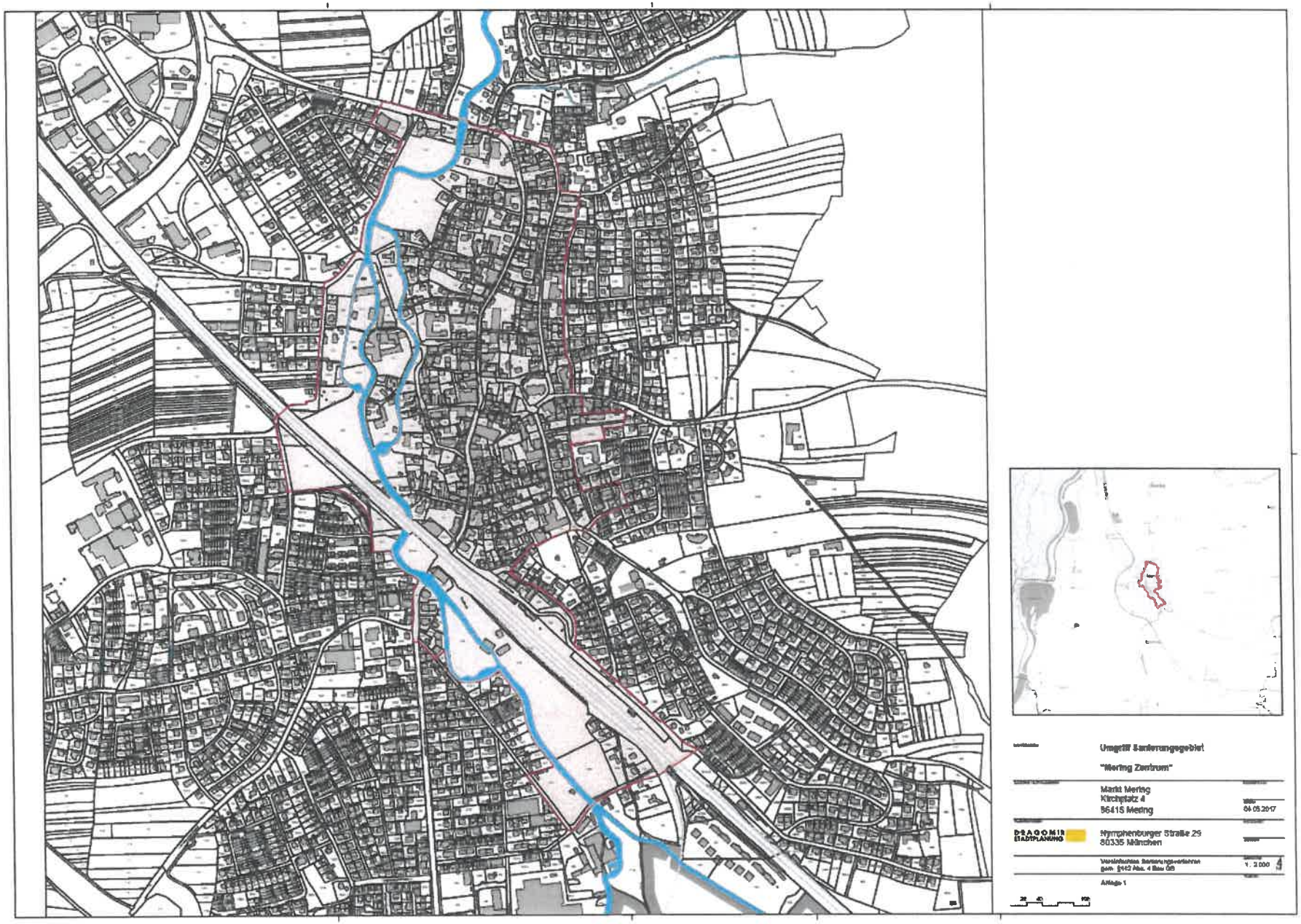
Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (**Bodenrecht §§ 152–156a BauGB**) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (**§ 142 Abs. 4 BauGB**). Die Sanierung findet somit im **vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)** statt.

Im **vereinfachten Verfahren** ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Auswahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung von Mering sind die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des **§ 144 Abs. 1 BauGB** im Sanierungsgebiet nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, dass sich Vorhaben auf Privatgrundstücken negativ auf die Ziele der Sanierung auswirken werden. Nach **§ 144 Abs. 1 BauGB** würden Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch den Markt Mering unterliegen.

Auch 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.

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



MARKT MERING