

**Satzung der Stadt Dorfen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes  
"Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtf lächen und Bahnhofsumfeld"  
vom 06.10.2021**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Dorfen folgende Satzung:

**§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt 66,4 ha große Gebiet "Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtf lächen und Bahnhofsareal" wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan durch das Büro STADT RAUM PLANUNG, München vom 06.04.2016 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und wird als Anlage beigefügt.

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 durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

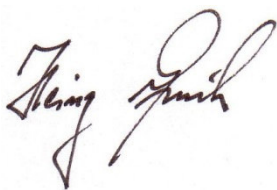
**§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 über Rechtsvorschriften BauGB finden keine Anwendung.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 26.11.2021 rechtsverbindlich. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 24.10.1990 mit all ihren Änderungen außer Kraft.

Dorfen, den 22.11.2021



Erster Bürgermeister

Heinz Grundner

## 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 November 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 Dorfen, Bauverwaltung, Rathausplatz 2, 1. OG, Zi. 1.08 eingesehen werden.

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

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Büro für Stadtplanung und Landschaftsarchitektur STADT RAUM PLANUNG, München beauftragt.

## **Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes**

### **"Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtflächen und Bahnhofsareal"**

#### 1. Begründung zur Aufhebung des bestehenden Sanierungsgebietes

Bereits im Jahr 1988 und in der Überarbeitung im Jahr 2001 wurde für die historische Altstadt von Dorfen sowie für südlich und nördlich angrenzende Innenstadtbereiche eine Vorbereitende Untersuchung erarbeitet. Auf Basis dieser Untersuchungen wurde 1989 das Sanierungsgebiet "Altstadt" im vereinfachten Verfahren festgesetzt.

Vordringliches Ziel der Sanierungssatzung von 1988 ist es, die historische Altstadt von Dorfen als historisches und städtebauliches Zentrum der Stadt zu sichern und zu entwickeln. Dabei kommt der Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzflächen in der Altstadt und der Ausbildung des Altstadtrandes besondere Bedeutung zu. Zum Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebietes sind ein Teil der Gebäude in der Altstadt sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Erhaltende und erneuernde Maßnahmen werden angestrebt. Im Rahmen der Sanierung soll das Wohnen in der Altstadt gefördert werden. Die verkehrliche Entlastung der Altstadt und der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes sind wichtige Ziele zur Aufwertung.

In den Vorbereitenden Untersuchungen (Stand Dezember 2015, Änderung vom April 2016 und Mai 2017) werden die Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen Stand 1988 und 2001 dargestellt. Es wird aufgeführt, welche der in den Untersuchungen vorgeschlagenen Maßnahmen abgeschlossen wurden.

Im Jahr 2014/2015 wurde unter breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Das ISEK wurde am 7. Oktober 2015 im Stadtrat beschlossen. Die Arbeit ist Basis der Vorbereitenden Untersuchung für die innerstädtischen Bereiche (Stand Dezember 2015). Die Ziele der Vorbereitenden Untersuchung entsprechen den im Rahmen des ISEK mit den Bürgern und dem Stadtrat erarbeiteten Zielsetzungen. Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Jahr 2017 das bestehende Sanierungsgebiet „Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtflächen“ um weitere Flächen nördlich, östlich und westlich der Innenstadt sowie dem Bahnhofsareal erweitert.

Da das Sanierungsgebiet von Dorfen im Jahr 1989 bekannt gemacht und 2001 sowie 2017 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.

#### 2. Begründung zur Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes

Die vorliegenden und beschlossenen Ziele aus dem ISEK (Stand 2015) und der Vorbereitenden Untersuchung (Stand 2017) wurden auf Aktualität geprüft. Die Behebung der städtebaulichen Mängel macht nach wie vor eine Neuausweisung des bestehenden Sanierungsgebietes erforderlich. Durch das Sanierungsgebiet 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. Der Umgriff des bestehenden Sanierungsgebietes wird nicht verändert.

### 3. Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Altstadt mit angrenzenden Innenstadtf lächen und Bahnhofsareal“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 (1) über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB finden Anwendung, die Vorschriften des § 144 (2) über Rechtsvorschriften BauGB 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(2) 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.

### 4. Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind in der Vorbereitenden Untersuchung (Stand 2015) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend wurden folgende Mängel festgestellt:

#### 4.1. Nutzungsstruktur

Im gesamten Innenstadtbereich werden Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels notwendig. Der attraktiv ausgestaltete Altstadtbereich soll durch die Stärkung der bestehenden und die Ansiedlung neuer Handelsflächen als belebter Treffpunkt der Stadt ausgebildet werden. Die ehemalige Handelslage an der Erdinger Straße ist weder für fußläufige, noch für Kunden mit dem Auto eine attraktive Einkaufsadresse. Hier müssen passende Nutzungen gefunden werden, die der kleinteiligen Innenstadtlage entsprechen.

In der gesamten Innenstadt soll durch die gezielte Ansiedlung von barrierefreiem Wohnen sowie kleineren Wohnungen für Bürger mit geringerem Einkommen das Wohnungsangebot der Stadt ergänzt werden.

#### 4.2. Verkehrsstruktur

Vordringliche Maßnahme ist die städtebauliche Einbindung der durch die Innenstadtbereiche führende Bundesstraße B15 zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Erforderlich werden neben der Ergänzung von Querungshilfen und der Umgestaltung von Straßenrändern bauliche Umstrukturierungen und Aufwertungen in einzelnen Straßenabschnitten sowie die Ansiedlung von geeigneten Nutzungen in den Erdgeschosszonen. Um die Verkehrsgeschwindigkeit auf ein innenstadtverträgliches Maß zu senken werden vor allem Maßnahmen im Bereich der Einfahrten zur Innenstadt notwendig.

Um die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer aufzuwerten, wird die Ergänzung und der barrierefreie Ausbau des Wegenetzes in der Innenstadt angestrebt. Durch das Schließen von Lücken im Wegenetz, der Verbesserung der Orientierung und der Ausgestaltung der Zugänge zu zentralen Wegen soll die Nutzbarkeit des Wegenetzes verbessert werden.

### 4.3. Bahnhofsumfeld

Die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes als wichtiger Stadtbereich mit zentralen Angeboten und Nutzungen in direkter Nähe zur historischen Altstadt wird zu einer wichtigen Aufgabe. Hier wird vor allem die verbesserte und sichere Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt für Fußgänger und Radfahrer angestrebt. Mit dem von der Deutschen Bahn AG geplanten Umbau des Bahnhofs und der kreuzungsfreien Querung der B15 über die Gleise werden verschiedene Maßnahmen erforderlich, um die neue Straßenführung in städtebaulich verträglicher Weise einzubinden. Die Handelsflächen nördlich des Bahnhofs stellen einen wichtigen Einkaufsbereich der gesamten Stadt dar. Durch die Bereitstellung großflächiger Verkaufsflächen ergänzen sie die kleinteiligen Angebote der Innenstadt. Sie sollen gesichert und für Fußgänger attraktiv ausgebildet werden.

Die Mängel, Ziele und Maßnahmen des Sanierungsgebietes sind in den Vorbereitenden Untersuchungen detailliert dargestellt. Sie stellt die Grundlage der Satzung zum Sanierungsgebiet dar. Die Vorbereitenden Untersuchungen (Stand Dezember 2015, Änderung vom April 2016 und Mai 2017) wurden am 13. Januar 2016 vom Stadtrat beschlossen und am 06. April 2016 und 03. Mai 2017 durch Änderungsbeschluss ergänzt.

### 5. Umgriff des Sanierungsgebietes

Im Umgriff sind die historische Altstadt, angrenzende Innenstadtflächen sowie der Bahnhof und die Bundesstraße B15 mit ihren Rändern enthalten. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 44,5 ha.

Durch die Festlegung des Sanierungsgebietes erhält die Stadt die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt zu steuern. Private Initiativen zur Aufwertung dieser Bereiche sollen angeregt werden. Durch die Ausgestaltung der Ränder entlang der Bundesstraße B15, die Ausbildung und Optimierung von Querungsstellen und die Ausbildung von wahrnehmbaren Stadteingängen kann die Stadt die städtebauliche Einbindung des Straßenraums verfolgen.

Die städtebauliche Neuordnung des Bahnhofsumfelds durch die Stadt bei Einbindung der privaten Eigentümer soll mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes im Süden ermöglicht werden.

### 6. Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet "Historische Altstadt mit angrenzenden Innenstadtflächen und Bahnhofsareal" wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 (1) über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB finden Anwendung, die Vorschriften des § 144 (2) über Rechtsvorschriften BauGB 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(2) erscheint zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich.

**Sanierungsgebiet Stadt Dorfen**  
Lageplan Übersicht  
Maßstab 1 : 5000  
Stand Januar 2016  
Änderung entspr. Abwägung vom 06.04.2016

— Sanierungsgebiet, Stand 06.04.2016

