
**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Innenstadt
(Sanierungssatzung Innenstadt)**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von § 142 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2007 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 257), folgende Satzung:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebiets**

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der Innenstadt wird das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Innenstadt".

Der Lageplan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes wird als Anlage beigefügt und ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche.

**§ 2
Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches (§§ 152 bis 156a BauGB) finden keine Anwendung.

**§ 3
Genehmigungspflicht**

Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB finden keine Anwendung.

**§ 4
Festlegung der Sanierungsfrist**

Die Frist, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll, beträgt 15 Jahre.

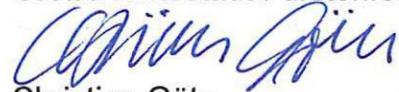
§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

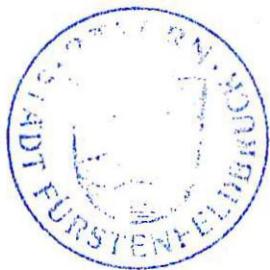
Anlagen:

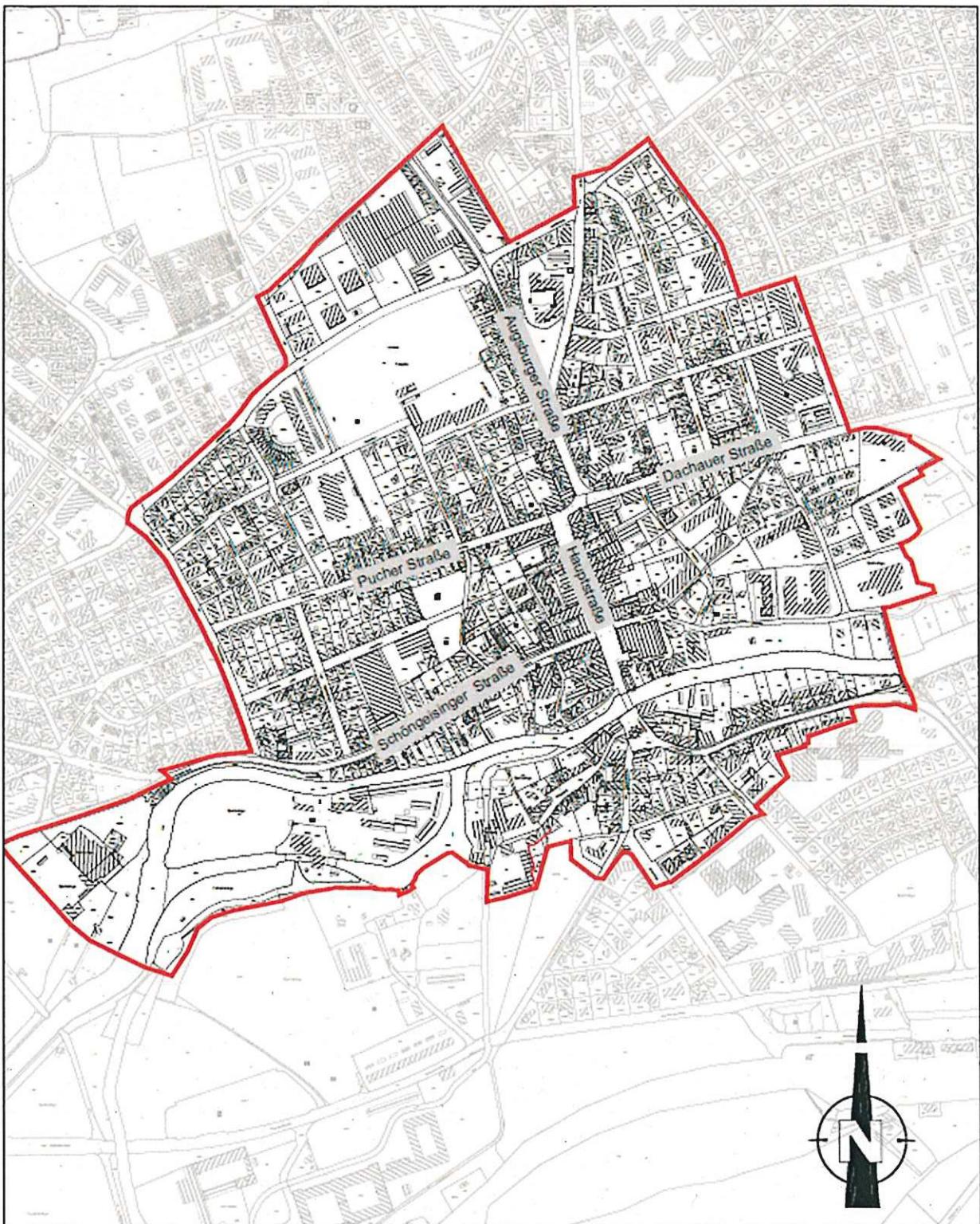
Anlage 1 - Lageplan

Fürstenfeldbruck, den 17.12.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Christian Götz
Oberbürgermeister



Anlage 1 - Lageplan

Fürstenfeldbruck, den 17.12.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz
Christian Götz
Oberbürgermeister



Begründung
zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Innenstadt
(Sanierungssatzung Innenstadt)

Rechtsgrundlage

§ 142 BauGB eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Innenstadt.

Anlass

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Um zu prüfen, inwieweit städtebauliche Missstände vorliegen, ob das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum nachgewiesen werden kann und ob auch im Bereich privater Immobilien Aufwertungsbedarf besteht, wurden gem. § 144 BauGB Vorbereitende Untersuchungen im erweiterten Innenstadtgebiet vorgenommen.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen war es, Klarheit über die Notwendigkeit, den Umfang und die Art der anstehenden Projekte sowie zum Umgang mit dem Gesamtgebiet zu erhalten. Auch ist Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen, eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen in Bezug auf die künftige Entwicklung des Gebietes verbunden mit der Wahl eines geeigneten Verfahrens zu erhalten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung, die Teil des Integrierte Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) waren, wurden verschiedene Defizite im gesamten Innenstadtbereich festgestellt. Neben Defiziten an Gebäuden treten insbesondere Defizite im öffentlichen Raum hervor. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind notwendig, um die historisch bedeutende Stadtstruktur zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Hierzu ist insbesondere die Belebung des öffentlichen Raums durch die Bewohnerinnen und Bewohner von Bedeutung. Um hier die Lebensqualität zu verbessern sind städtebauliche Maßnahmen notwendig.

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Satzung eines Sanierungsgebiets notwendig ist.

Das Sanierungsgebiet soll entsprechend § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB ohne die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen werden, da auf Grund des für die Sanierung nicht vorhandenen Erfordernisses sowie auf Grund der voraussichtlich nicht vorhandenen Erschwernis bei der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit keine Voraussetzung vorliegt.

Ziel

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens brauchen keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden und das Sanierungskonzept im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets noch nicht in allen Einzelheiten festzustehen. Die Ziele und Zwecke der Sanierung müssen jedoch gem. § 140 Nr. 3 BauGB bereits allgemein bestimmt sein. Mit dem Beschluss zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sind die dort genannten Leitlinien gültig. Damit wird das Innenstadtgebiet ein Schwerpunkt der städtebaulichen Planung und Entwicklung der nächsten Jahre. Die Aufwertung der Innenstadt ist Gegenstand mehrerer

Leitlinien aus dem ISEK, die dadurch verknüpft werden, so dass den Herausforderungen einer zukunftsfähigen Stadt gleich mehrfach entsprochen werden kann.

Den Leitlinien des ISEK folgend wurden 31 Maßnahmen entwickelt und beschrieben, welche eine Aufwertung der Innenstadt zum Inhalt haben. Die Maßnahmen betreffen überwiegend den öffentlichen Raum sowie die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden. Zudem befassen sich die Maßnahmen mit der Neustrukturierung und Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen. Des Weiteren sind Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen geplant.

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ sollen u.a. vor allem folgende wichtige Sanierungsziele erreicht bzw. umgesetzt werden, die aus den Zielen des ISEK's für den Handlungsräum Stadtmitte hergeleitet wurden.

Dabei wurde folgendes Hauptziel definiert:

EINE LEBENDIGE INNENSTADT UND ERHÖHUNG DER LEBENSQUALITÄT.

„Lebendig“ und „Lebensqualität“ bedeutet:

- Vielfältige Angebote für Gruppen der Stadtgesellschaft
- Angebote zum Verweilen, Bummeln/ Flanieren, Konsumieren – für Freizeit, Bewegung, Begegnung und alltäglichen Besorgungen
- Gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- Attraktive und widerstandsfähige Stadträume unter zukünftigen klimatischen Bedingungen.
- Schaffung eines Mehrwerts für die gesamte Bevölkerung und Deckung von Bedarfen, die im privaten Umfeld nicht abgedeckt werden können.

Um dieses Hauptziel zu erreichen, sind folgende Unterziele empfehlenswert:

1. **Aufwertung von Flächen im öffentlichen Raum zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche mit vielfältigen Freiraumangeboten.**
Entsiegelung und Begrünung von öffentlichen Räumen, sowie Neuordnung von Stellflächen und Schaffung alternativer Parkierungs- und Mobilitätsangebote zur Gestaltung attraktiver, klimaresilienter (z.B. entsiegelt, begrünt, mit Wasserelementen), konsumfreier Aufenthaltsorte in der Innenstadt
2. **Stärkung der stadträumlichen Ausstrahlung für eine höhere Attraktivität durch gestalterisch hochwertige und gepflegte Gebäude.**
Eigentümerinnen und Eigentümer sollen motiviert und unterstützt werden, ihre Gebäude gestalterisch und funktional aufzuwerten, um zur Attraktivität und Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte im regionalen Kontext beizutragen (z.B. durch Fassadengestaltung, Begrünung, Nutzung).
3. **Stärkung der Blockinnenbereiche und Hofräume als grüne, nutzbare Wohn- und Lebensräume.** Versiegelte, untergenutzte Hinterhöfe und Blockinnenbereiche auf privaten und öffentlichen Grundstücken sollen aktiviert, entsiegelt und begrünt werden (Neuordnung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen). Ziel ist die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren grünen Innenhöfen, Gärten oder Erholungsflächen, um Wohnqualität und Mikroklima zu verbessern.
4. **Zugänglichkeit und Bezug zur Amper erhöhen, um die Qualität und Vorteile des Wassers direkter in die Stadtstruktur zu integrieren.**

Anlieger und Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer entlang der Amper sollen zur Öffnung, Neuordnung, Begrünung und qualitätsvollen Gestaltung ihrer Grundstücksrückseiten angeregt werden, um die Anbindung an den Fluss zu stärken und Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen.

5. Sanierung, Umnutzung und sensible Neustrukturierung von Bestandsimmobilien für vielfältiges und generationengerechtes Wohnen.

Bestehende Wohngebäude sollen durch private Investitionen und mittels Fördermittel energetisch saniert und durch Um- oder Ausbauten für altersgerechtes, barrierefreies und bezahlbares Wohnen nutzbar gemacht werden. Potenziale in leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden (z. B. Dachausbau, Hinterhofbebauung, barrierefreie Zugänglichkeit) sollen erschlossen werden.

6. Förderung kleinteiliger Eigentümerstrukturen und lokaler Versorgung (Einzelhandel, Gastronomie) zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und des vorhandenen Einkaufserlebnisses. Bestehende Geschäfts- und Gastronomiebetriebe in privater Hand sollen in ihrer Qualität gestärkt werden – etwa durch Investitionen in Außengastronomie, Ladenmodernisierung oder Flächenkooperationen. Eigentümerinnen und Eigentümer sollen motiviert werden, leerstehende Erdgeschossflächen wieder einer Nutzung zuzuführen oder unattraktive Erdgeschosszonen (inkl. Schaufenster) zu modernisieren.

7. Klimaangepasste Gebäude und Freiflächen für eine zukunftsfähige und resiliente Stadtentwicklung.

Eigentümerinnen und Eigentümer sollen durch gezielte Anreize und Förderungen dazu bewegt werden, ihre Gebäude und Freiflächen klimaresilient zu gestalten, z. B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung, Regenwassermanagement und energetische Sanierung. Durch innovative Planungen sollen städtische Liegenschaften (Gebäude, Frei- und Verkehrsflächen) klimaangepasst entwickelt werden.

8. Funktionsverbesserung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen für eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmenden.

Ziel ist die nachhaltige Aufwertung der Straßen- und Platzräume, damit sie für alle Verkehrsteilnehmenden sicher, attraktiv und gleichberechtigt nutzbar sind. Dazu gehören barrierefreie und gut vernetzte Wege, mehr Aufenthaltsqualität durch Grün- und Sitzbereiche sowie die Stärkung des Umweltverbunds. Freiwerdende Flächen aus verkehrsberuhigenden Maßnahmen können für neue Nutzungen aktiviert werden. Eine effizientere Organisation des ruhenden Verkehrs kann ergänzend unterstützen, steht jedoch nicht im Vordergrund. Insgesamt soll ein lebendiger und zukunftsfähiger Stadtraum entstehen.

9. Förderung der Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Quartier zur Stärkung des stadtgesellschaftlichen Miteinanders.

Zur Stärkung der Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Quartier sollen Maßnahmen entwickelt werden, die das stadtgesellschaftliche Miteinander fördern und neue Begegnungsorte schaffen. Dazu gehören eine hochwertige Gestaltung von Aufenthalts- und Verweilbereichen, Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen sowie die Unterstützung lokaler Initiativen und kultureller Aktivitäten. Ein transparenter Informationsfluss und eine aktive, aber niederschwellige Einbindung der Bürgerschaft und der Eigentümerinnen und Eigentümer in Planungs- und Umsetzungsprozesse tragen zusätzlich dazu bei, gemeinsame Verantwortung zu stärken und die Innenstadt als lebendigen, gemeinschaftlich getragenen Raum weiterzuentwickeln.

10. Förderung der Stadt der kurzen Wege durch Erhöhung der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Zur Stärkung einer nachhaltigen und lebenswerten Innenstadt soll die Erreichbarkeit für zu Fußgehende und Radfahrende gezielt verbessert werden. Durch kurze Wege und attraktive, sichere Verbindungen sollen aktive Mobilitätsformen gefördert werden.

Auf den Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen und den Rahmenplan wird verwiesen. Er dient der inhaltlichen Konkretisierung der Ziele und soll für detailliertere Informationen herangezogen werden. Aufgrund sich fortwährend veränderter Rahmenbedingungen und Strukturprozesse, ist davon auszugehen, dass sich die städtebaulichen Anforderungen in dem Umsetzungsprozess ebenfalls ändern. Aus diesem Grund ist von einer regelmäßigen Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung samt des Rahmenplans und der entsprechenden Maßnahmen auszugehen.

Verfahren

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ soll entsprechend § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB ohne die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen werden, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ soll deshalb aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt werden

- Mit ca. 99 ha ist das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ so groß, dass insbesondere angesichts der begrenzten Fördermittel nicht alle Maßnahmen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums durchgeführt werden können. Andererseits verteilen sich die notwendigen Maßnahmen so gleichmäßig über das gesamte Gebiet, dass es nicht gerechtfertigt wäre, nur einen kleinen Teilbereich förmlich festzulegen. Deshalb soll ein Verfahren gewählt werden, das der Stadt zwar die notwendigen Steuerungsmöglichkeiten belässt, den Einzeleigentümer aber nicht mit einer Eintragung im Grundbuch belastet.
- Die Durchführung wird sich über einen sehr langen Zeitraum erstrecken müssen, wobei Fördermittel begrenzt sind.
- Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen erfolgen zu einem erheblichen Teil im öffentlichen Raum. Dazu ist kein zusätzlicher Grunderwerb erforderlich.
- Bei den Sanierungsmaßnahmen, die die Modernisierung von Gebäuden betrifft, sind keine Veränderungen im Bereich der Eigentumsverhältnisse erforderlich.
- Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ sind keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten, sodass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich wird.
- Die steuerlichen Vorteile bei der Modernisierung von erhaltenswerten Gebäuden sind auch im vereinfachten Verfahren gegeben.
- Ein Übergang vom vereinfachten Verfahren ins umfassende Verfahren ist jederzeit dann möglich, wenn sich herausstellt, dass in einem eng begrenzten Gebiet innerhalb eines überschaubaren Zeitraums Neuordnungsmaßnahmen erforderlich werden, die insbesondere den Erwerb von Grundstücken durch die Stadt voraussetzen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt des Besonderen Städtebaurechts; §§ 152 bis 156a BauGB) ist aufgrund o.g. Rahmenbedingungen weder erforderlich noch wird die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich erschwert. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind aufgrund §142 Abs. 4 BauGB deshalb auszuschließen.

Es wird in den Vorbereitenden Untersuchungen zudem empfohlen, das Vereinfachte Verfahren ohne die Anwendung des § 144 BauGB durchzuführen, da die Sanierungsziele auch ohne die dort aufgeführten Möglichkeiten durchgeführt werden können

Durch den Verzicht auf die Genehmigungspflicht der in § 144 BauGB genannten Vorgänge werden keine negativen Auswirkungen auf die Stadtsanierung erwartet.

Als Umsetzungszeitraum werden 15 Jahre vorgeschlagen, die Dauer kann durch Beschluss verlängert werden.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die weitere Stadtsanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ist in Anlage 1 dargestellt und umfasst ca. 99 Hektar.

Für die Abgrenzung wurden als Kriterien insbesondere die voran beschriebenen städtebaulichen Missstände und die zur Behebung dieser erforderlichen Ziele und Maßnahmen herangezogen, um eine gesamtstädtische vernetzende und wirkungsvolle Sanierung im Sinne der im Sanierungsgebiet beinhalteten Quartiere zu ermöglichen.

Aufgrund des integrativen Ansatzes der Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung ist ein einheitlich abgegrenztes und großräumiges Sanierungsgebiet erforderlich.

Gewährleistung der zügigen Durchführung der Sanierung

Das gewählte Verfahren und das große Gebiet bedingen, dass die Sanierung in dem Sanierungsgebiet „Innenstadt“ nicht wie eine große Maßnahme nach von vornherein festgelegtem Ablaufplan abläuft, sondern dass sie nachfragegesteuert wird. Mit großer Wahrscheinlichkeit stehen aber für die im ISEK dargestellten Maßnahmen notwendige Fördermittelkontingente bereit. Die Kostenabschätzung und der Zeit-Maßnahmenplan liegen der vorbereitenden Untersuchung bei. Diese wird im Rahmen der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung regelmäßig überprüft und weiterentwickelt

Förmliche Festlegung

In der vorstehenden Begründung ist die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich nachgewiesen. Es sind daher alle Voraussetzungen erfüllt, um das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren förmlich festzulegen

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenfeldbruck, 17.12.2025
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Christian Götz
Oberbürgermeister

