

Sanierungskonzept zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ Gemeinde Kiefersfelden

Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets umgrenzt den Ortskern. Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 59 ha.



Abb.1: Vorschlag Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

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 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 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 entlang der Hauptverkehrsachsen - der Kufsteiner Straße und der Rosenheimer Straße. Dies zeigt sich unter anderem an räumlich-gestalterischen Mängeln in der Gestaltung der öffentlichen Räume. Die öffentlichen Räume weisen zudem einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Hiervon sind insbesondere Flächen entlang der Kufsteiner Straße, des Zementwerks sowie entlang der Bahntrasse betroffen, aber auch die großflächige Versiegelung privater Vorbereiche entlang der Kufsteiner Straße fällt negativ auf. Durch die Versiegelung gehen wichtige Funktionen des Bodens verloren und das Mikroklima wird negativ beeinflusst.

Die Ortseingänge sind verbesserungswürdig insbesondere im Süden, im Umfeld der König-Otto-Kapelle, aber auch im Norden des Untersuchungsgebietes.

Weiterhin konnten städtebauliche Maßstabsbrüche nachgewiesen werden, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Dazu zählt das Wohngebäude Ecke Kufsteiner Straße / Bahnhofstraße sowie das Innsola Gebäude am Rathausplatz.

Funktionale Schwächen zeigen sich vor allem in der Lärmbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen, wodurch die Wohn- und Lebensqualität geschwächt wird. Zudem lässt sich durch das hohe Verkehrsaufkommen und die mangelhaften Querungsmöglichkeiten in der Kufsteiner Straße ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen feststellen.



STÄRKEN

Räumlich-gestalterisch

- Historische Dorfmitte
- Herrschaftliches Villenviertel
- Ortsnahe Wälder
- Attraktive öffentliche Grünräume
- Hochwertige Landschaftsräume
- Ortsbildprägende Gewässer

Funktional

- Inneneentwicklungspotenziale
- Zentrale Freizeiteinrichtungen
- Neues Arbeitsplatzangebot
- Anbindung Autobahn A93
- Mobilitätsknoten Bahnhof
- Wichtige Wegeverbindungen (Jakobsweg)
- Regenerative Energiegewinnung

SCHWÄCHEN

Räumlich-gestalterisch

- Geringe Wohnumfeldqualität
- Verkehrsbezogene Gestaltung / Mangelnde Aufenthaltsqualität
- Ortseingang mit Gestaltungsmängeln

Funktional

- Barriere Bahntrasse
- Verkehrsbarriere
- Dezentrale Nahversorgung
- Gemengelage
- Gewerbebranche
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Hohe Lärmbelastung
- Gewerbe mit geringer Adressqualität

Abb. 2: Stärken-Schwächen Analyse (Kernort)



STÄRKEN

Räumlich-gestalterisch

- Ableisbare Geschichte (Denkmal)
- Ortsbildprägende Gebäude
- Gestalteter Straßenraum
- Attraktive öffentliche Grünräume
- Raumprägender Baumbestand
- Wichtige Blickbeziehungen

Funktional

- Konzentration Handel in zentraler Lage
- Konzentration Parkplatzangebot
- Bahnhof

SCHWÄCHEN

Räumlich-gestalterisch

- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- Städtebauliche Maßstabsbrüche
- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsängeln
- Hoher Versiegelungsgrad

Funktional

- Barriere Bahntrasse
- Verkehrsbarriere
- Gemengelage
- Leerstand / Teilleerstand
- hohe Lärmbelastung
- Gefährliche Querungssituation

Abb. 3: Stärken-Schwächen Analyse (Vertiefung)

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Das Ortsbild soll gestalterisch aufgewertet, die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt und der Verkehr besser integriert werden.

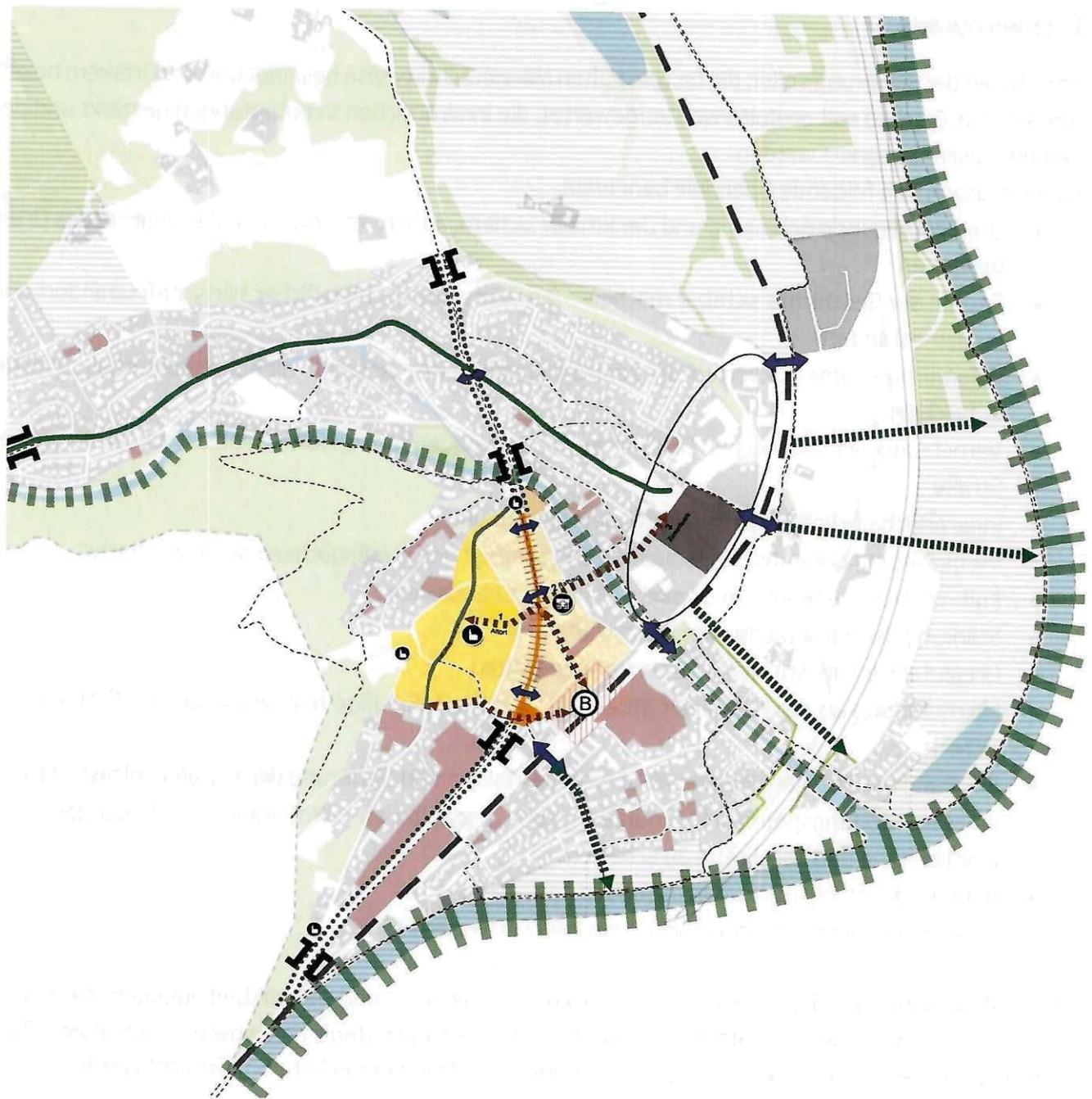
Konkret lassen sich folgende Oberziele benennen:

- Ortsbildprägende Bebauung und Denkmäler sichern, aufwerten und somit die Identität des Ortes bewahren
- Spuren der Geschichte sichtbar machen – Die Gemeinde als bäuerlicher Wirtschaftsstandort und Industriestandort
- Öffentliche Räume aufwerten und zentrale Platzbereiche zu Orten mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln
- Vernetzung des historischen Ortskernes mit dem neuen funktionalen Zentrum an der Kufsteiner Straße
- Innerörtliche Grünflächen aufwerten und vernetzen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Kieferbachs
- Fuß- und Radwegenetz im Ortskern sichern und ausbauen
- Stärkung der Vernetzung zum Landschaftsraum Inn
- Ortszufahrten als attraktive Visitenkarte gestalten
- Mischnutzung an der Kufsteiner Straße stärken und fußläufige Nahversorgung im Ortszentrum sichern
- Stärkung der sozialen Mitte im historischen Ortskern und Sicherung der sozialen Infrastruktur
- Innenentwicklungspotenziale nutzen, um bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Einheimische und Fachkräfte zu schaffen
- Bahnhof als Mobilitätsknoten ausbauen
- Verkehrssicherheit im Untersuchungsgebiet verbessern

Unter Mitwirkung der Eigentümer*innen 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:

- Verbindung Rathaus und historische Ortsmitte
- Gestaltung südlicher Ortseingang
- Landschaftsband Kieferbach
- Gestaltung Kufsteiner Straße



Räumlich-gestalterisch

- Historischen Altort behutsam weiterentwickeln
- Besondere Orte stärken
- Bahnhofsumfeld aufwerten
- Attraktiven öffentl. Raum sichern
- Zufahrtsstraßen gestalterisch aufwerten
- Ortsnahe Wälder sichern
- Ortsrandeingrünung
- Ortseingänge sichtbar machen

Funktional

- Städtebaulicher Verdichtungsbereich
- Funktionales Zentrum stärken
- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- Industriebrache aktivieren
- Adressqualität verbessern
- Gewerbe ortsbildverträglich entwickeln
- Energetische Sanierung Bestand
- Verknüpfung zum Inn stärken
- Landschaftsräume aktivieren
- Hochwertige landschaftliche Räume sichern

- Verkehr verträglich integrieren
- B Bahnhof als Knotenpunkt ausbauen
- Querungsmöglichkeiten verbessern
- Rad- und Fußwegeverbindung ausbauen
- Bahntrasse als Fußwegeverbindung aktivieren
- Verbindungen stärken und ausbauen

Abb.4: Sanierungsziele

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“ der Gemeinde Kiefersfelden 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 die Gemeinde Kiefersfelden 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. Als Sanierungsziel sollte jedoch ein Zeitraum von max. 10 Jahren angestrebt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung)

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Gemeinde Kiefersfelden folgende Sanierungssatzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

Im Sanierungsgebiet liegen umfangreiche städtebauliche Missstände vor, welche durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen. Das insgesamt **ca. 59 ha** umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortsmitte“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Originalmaßstab M 1:2.500) des Büros Schirmer | Architekten + Stadtplaner GmbH abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Genehmigungspflicht für Vorhaben im Sanierungsgebiet wird auf die Regelungen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschränkt. Die Anwendung der § 144 Abs. 1 Nr. 2 und des Abs. 2 BauGB wird ausgeschlossen.

§ 4

Sanierungszeitraum

Die Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre zeitlich befristet.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Kiefersfelden, den 18.11.2022


Hajd Gruber
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung) in der Gemeinde Kiefersfelden wurde am 21.11.2022 im Rathaus Kiefersfelden zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Gemeindefafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 21.11.2022 angeheftet und am 30.12.2022 wieder entfernt.

Kiefersfelden, 30.12.2022
Gemeinde Kiefersfelden


Gruber
1. Bürgermeister

