

BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG

1. Ortskernsanierung/ Sanierungschronologie

Das bisherige Sanierungsgebiet „Marktkern Isen“ (32,2 ha) wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 2004 (bekanntgemacht am 1. Dezember 2004) gem. § 142 ff BauGB förmlich festgelegt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte am 01.11.2001.

Vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen im Markt Isen erfolgte ab 2014 unter Berücksichtigung des bisherigen Sanierungsprozesses eine neue Gesamtschau auf den Ort. Grundlage der Gesamtschau ist die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen, mit deren Ausarbeitung das Büro PLANKREIS beauftragt wurde. Hier kam zu einer umfassenden Fortschreibung vorausgegangener Untersuchungen. Städtebauliche Potentiale und Missstände, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen wurden aktualisiert und konkretisiert.

Eine erste Billigung der Fortschreibung erfolgte am 05.05.2015. Nach erfolgter Bürgerbeteiligung wurde der Abschlussbericht im Mai 2017 vorgelegt und die Ergebnisse wurden am 16.06.2020 im Marktgemeinderat billigend zur Kenntnis genommen.

Mit der Arbeitsmappe (Stand Mai 2017, ergänzt Juli 2021) liegen dem Markt Isen somit hinreichende Beurteilungsunterlagen gem. § 141 BauGB vor, um die Notwendigkeit der Sanierung nachweisen zu können.

Der Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB fehlte und wurde am 13.07.2021 nachgeholt; die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.10.2021. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wurde dabei hingewiesen.

Der Untersuchungsumgriff der Vorbereitenden Untersuchungen 2017 umfasst schwerpunktmäßig den Bereich Ortskern (Sanierungsgebiet). In den Untersuchungsumgriff wurden für den Bereich Ortskern miteinbezogen:

- der Bereich östlich Josefsbergstraße bis Kapelle
- der Bereich nördlich Volksfestplatz / Sportplatz
- südlich anschließende Arrondierungen.

Beteiligung der Bürger und Betroffenen gem. § 137 BauGB	<p>Insgesamt wurde die Öffentlichkeit an den Vorbereitungen, Untersuchungen, Planungen und der bisherigen Durchführung der Sanierung eingehend und fortwährend zielorientiert beteiligt. Am 24.11.2015 wurde in der Bürgerversammlung die Fortschreibung der Vorbereiteten Untersuchungen mit Entwurf zum Neuordnungskonzept vorgestellt; im Anschluss hatten die Bürger und Betroffenen Gelegenheit, sich mit den Inhalten in einer Ausstellung zur beschäftigen und in einer Fragebogenaktion Anregungen abzugeben. Diese Anregungen sind in die Ausarbeitung der VU eingeflossen.</p> <p>Gleichzeitig mit dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 wurde den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Oktober/November 2021).</p>
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB	<p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB hatte bisher nicht stattgefunden und musste nun als Verfahrensschritt nachgeholt werden.</p> <p>Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB wurde vom 20.10.2021 bis 19.11.2021 durchgeführt. Die Äußerungen und Einwendungen wurden ausführlich behandelt und die Abwägung gem. § 136 BauGB im Marktgemeinderat am 21.12.2021 vorgenommen.</p> <p>Die billigend zur Kenntnis genommenen Ziele wurden durch die Verfahren im Grundsatz bestätigt, so wie die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes.</p>
Abgrenzung eines Sanierungsgebietes „Ortskern Isen“	<p>Aufgrund der Überleitungsvorschrift § 235 Abs. 4 BauGB besteht für Sanierungssatzungen, welche vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, die Pflicht, diese bis 31.12.2021 aufzuheben oder zu verlängern. Die Marktgemeinde hat sich für die Vorgehensweise entschieden, eine neue Sanierungssatzung zu beschließen und gleichzeitig die alte Satzung aufzuheben.</p> <p>Die Sanierungssatzung liefert den rechtlichen Rahmen, die Sanierungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen.</p> <p>Als räumliche Eingrenzung der Handlungsschwerpunkte hat sich das Untersuchungsgebiet 2017 weitgehend bestätigt.</p> <p>Das neue Sanierungsgebiet „Ortskern“ umfasst daher das bisherige Sanierungsgebiet „Marktkern“, Flächen östlich der Josefsbergstraße bis zur Kapelle, den Bereich nördlich Volksfestplatz/Sportplatz sowie</p>

südlich ans Sanierungsgebiet „Marktkern“ anschließende Arrondierungen und leitet sich aus den dort nachgewiesenen städtebaulichen Missständen und den weiter anstehenden Sanierungsaufgaben ab. Die Größe beträgt rund 38,73 ha. Die Abgrenzung erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist. Es erfolgt eine parzellenscharfe Abgrenzung, die Abgrenzung ist dem Lageplan, Anlage zur Sanierungssatzung, zu entnehmen.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Sanierungssatzung vom 26.11.2004 außer Kraft.

2. Aufgaben der Ortskernsanierung/ Sanierungsaufgaben, städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe des Marktes Isen wurden ermittelt und müssen bei der künftigen Ortskernentwicklung im Besonderen berücksichtigt bzw. verbessert werden:

- Mangelhafte Qualität des öffentlichen Raums als Begegnungs- und Erlebnisraum
- Verstärkter Bedarf nach Räumen für gemeinschaftliche Nutzungen, z.B. für die Blaskapelle, TSV, Jugend etc.
- Verkehrsbelastungen; Trennwirkung, Lärmbelastung
- z.T. unzureichende Vernetzung der qualitätvollen, öffentlichen Grünflächen, damit fehlende Verbindung der Landschaftsräume über Siedlungsgebiete; fehlendes Straßenbegleitgrün

Im Untersuchungsgebiet liegen nennenswerte bauliche, verkehrliche, ökonomische und funktionale Missstände vor, die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht und beschrieben wurden (siehe beiliegende Karte Mängel und Schwächen, Planungsanlässe; hier sind die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zusammengefasst dargestellt. Die folgenden Gliederungspunkte stellen dabei den Bezug zu den städtebaulichen Missständen und Planungsanlässen gem. § 136 Abs. 3 und 4 BauGB dar):

1. Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnumfeld, Sicherheit (gem. §136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) z.B. durch:
 - z.T. fehlende Sicherung und Gestaltung denkmalgeschützter oder ortsbildprägender Gebäude; weitere Nutzungszuführungen notwendig (§136 Abs.3 Nr. 1b)
 - Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ mangelnde Sicherheit durch den fließenden Verkehr; Sanierungs- und Aufwertungsbedarf (§136 Abs.3 Nr. 1f u. Abs.3 Nr. 2a)

- Mängel in der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität; Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit notwendig (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e, 1g)
 - Erhaltung, Pflege und Nutzbarmachung der vorhandenen Freiflächen auch zur Verbesserung des Angebots an Einrichtungen der Daseinsvorsorge (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 e)
2. Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Gebietes (gem. § 136 Abs.3 Nr. 2) BauGB) z.B. durch:
- städtebauliche Entwicklung untergenutzter Bereiche (z.B. bisherige Batteriefabrik); Bereiche mit städtebaulichem Entwicklungsbedarf (§136 Abs.3 Nr. 2b, c)
 - aufzuwertende bzw. fehlende Verbindungen (§136 Abs. 3 Nr. 1g)
 - Erhaltungsbedarf des Sportplatzes als wichtige Fläche für sozialen Zusammenhalt und zur Sicherung des Landschaftsraums zwischen Isen und Schinderbach; Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiraumvernetzung (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c)
3. Entwicklung und Verbesserungen zum Wohl der Allgemeinheit (gem. §136 Abs.4 BauGB) z.B. durch:
- Wiederherstellung/ städtebauliche Neuinterpretation der historischen Ortsstruktur zw. Rathaus und Marktplatz notwendig (§ 136 Abs. 4 Nr. 4)
 - z.T. sicherungsbedürftige Bausubstanz wie z.B. Klement-Saal, Erhalt und Inwertsetzung u.a. für gemeinschaftliche Zwecke, Sicherung der Veranstaltungsmöglichkeiten § 136 Abs. 4 Nr.4)

3. allgemeine Ziele der Sanierung gem. § 140 Nr. 3 BauGB

Der historische Ortskern von Isen soll eine qualitative Aufwertung - gestalterisch und funktional - erfahren. Im Hinblick auf seine Funktionen als Versorgungs- und Wohnort müssen Schwächen, Mängel und verkehrliche Missstände gemindert bzw. behoben werden, um den Ortskern als lebendigen Mittelpunkt zu erhalten und aufzuwerten. Dabei sind Besonderheiten und die im Laufe der Siedlungsgeschichte entstandene Eigenart für Bürger und Gäste stärker erlebbar zu machen. Die typischen Merkmale sollen für eine künftige positive Entwicklung als Potential besser nutzbar gemacht werden.

In den Leitgedanken zur Sanierung finden sich in weiten Teilen Übereinstimmungen mit den vorangegangenen Untersuchungen.

Das dem Gesamtkonzept der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen zugrundeliegende städtebauliche Leitbild ist u.a. durch folgende Elemente, Entwicklungsgedanken, Ideen und Zielvorstellungen geprägt:

- 1 Gesamtmaßnahme „zentrales Freiflächen- und Gemeinbedarfsnetz (nördlicher Ortskern)“
- 2 Sanierung, Neugestaltungen im öffentlichen Raum insb. Münchner Straße zur funktionalen Verbesserung und zur Aufwertung der Straßen- und Platzräume u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte
- 3 Stärkung und Ausbau des Fußwegenetzes
- 4 Wiederherstellung/Neuinterpretation der historischen Ortsstruktur zwischen Rathaus und Marktplatz, z.B. Hotel, gastronomische Nutzung

Das 4-Punkte-Programm wird in den Zielen und Zwecken der Sanierung und den daraus folgenden Maßnahmen konkretisiert:

Die im Rahmen der Untersuchungen gewonnenen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung (gem. § 141 BauGB), die sozialen, strukturellen, und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele, wurden nach sorgfältiger Abwägung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligten im Zuge der Verfahren nach § 139 BauGB sowie § 137 BauGB zu den allgemeinen Zielen der Sanierung fortgeführt.

Der nachfolgenden Zusammenstellung der Sanierungsziele geht eine Untersuchung der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge voraus (siehe auch Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen Teil 1). Aufgrund ihrer Analyse werden Stärken und Schwächen von Isen und damit Planungs- und Sanierungsanlässe festgestellt (s. VU Ziff. 2.1) und daraus die Sanierungsziele abgeleitet – im Sinne der Fragestellung: wie können die Schwächen geschwächt und die Stärken gestärkt werden?

Ziele der
Gesamtmaßnahme /
Entwicklungsperspektiven

Der Ortskern soll als sozialer sowie kultureller Mittelpunkt auch für nachfolgende Generationen noch herausragende Bedeutung haben.

Das dem Gesamtkonzept der Vorbereitenden Untersuchungen zugrundeliegende städtebauliche Leitbild ist u.a. durch folgende Elemente, Entwicklungsgedanken, Ideen und Zielvorstellungen geprägt:

Ziele und Zwecke
der Sanierung

Verkehr

- Nachhaltige schrittweise Entlastung der Beeinträchtigungen des fahrenden und ruhenden KFZ-Verkehrs durch verkehrslenkende und gestalterische Maßnahmen bei Aufrechterhaltung der Erschließung im notwendigen Umfang, z.B. durch Verringerung der Durchfahrtsgeschwindigkeit in der Münchner Straße
- Weiterer Ausbau eines leistungsfähigen und sicheren Fuß- und Radwegenetzes, u.a. Vernetzung des Bestandes, Verbesserung und Schaffung von Querungsmöglichkeiten

Nutzungsstruktur

Ein grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es, den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung zu legen; Stärkung des Ortskerns als Mittelpunkt des wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Lebens, z.B. durch:

- Sicherung und Ergänzung bzw. Verbesserung des Infrastrukturangebots, Gemeinbedarf und des Freizeitwertes, z.B. auch durch Ausnutzung bestehender Bausubstanz, verbesserte Angebote für Vereine, ggf. Nutzung von (zukünftigen) Brachflächen

- Aufwertung und Stärkung des Ortskernes als Standort für Wohnen und Dienstleistungen (z.B. im Tourismusbereich)
- Die künftige Wohnbauentwicklung wird möglichst auf bereits ausgewiesenes oder in Aufstellung befindliches Bauland gelenkt, Neuerschließungen möglichst vermieden und insbesondere die Wohnfunktion der Ortsmitte gestärkt
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch angemessene Gestaltung
- Verbesserte Nutzbarkeit der vorhandenen Grün- und Freiflächen z.B. durch bessere Vernetzung, Ergänzung des Wegenetzes, attraktivere Gestaltung von Aufenthaltsplätzen, bessere Auffindbarkeit der Zugänge
- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Gebäudesanierung und –erneuerung und des Wohnumfeldes hinsichtlich der Vernetzung der Wege und Grünflächen, des Lärmschutzes, des Verkehrs und der Versorgung
- Die Vitalität der Ortsmitte soll durch Einrichtungen, die für Einheimische ebenso attraktiv sind wie für Besucher, gestärkt werden. Hieraus erwartet sich die Gemeinde auch eine Stärkung der lokalen Gastronomie und Gewerbetreibenden.

Räumliche Struktur und Ortsbild

Erhaltung der historischen baulichen und städtebaulichen Struktur, z.B. durch:

- Hohe Qualitätsmaßstäbe bei Neubebauung, Wahrung der Maßstäblichkeit (Einfügung)
- Sicherung und Erhaltung ortsbildprägender Gebäude; Wahrung denkmalpflegerischer Belange - Schutz von Bau-, Kunst- und Bodendenkmalen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, insb. Münchner Straße, Im Gries; Verbesserung der räumlichen Struktur und des Ortsbildes
- Attraktiver neuer Wohnungs- und Gewerbebau
- die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung - insb. für Wohnentwicklung - konsequent und vorrangig zu nutzen

Soziales

- Bereitstellen von öffentlichen zusammenhängenden Grünflächen für Einheimische und Besucher, Angebote für Kinder/ Jugendliche/ alte Menschen
- Schaffung von Treffpunkten für Senioren und Jugendliche, für Vereine, alle Arten von sozialen Gruppierungen

Grünordnung/ Ökologie

- Bewahrung der naturräumlichen Elemente
- Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen, z.B. zur Isen/ „Freizeit- und Kulturpark“, „Park am Alten Forsthaus“, durch zusammenhängende Wege und Grünflächen mit Wechsel von gut nutzbaren Aufenthalt- und Bewegungsflächen; ggf. Motto- wege z.B. „Kunst in der Gemeinde“
- Schützen vorhandener Grünflächen und Verbindung der prägenden Landschaftsteile über ein lückenloses Fuß- und ggf. Radwegenetz, Vernetzung mit der umgebenden Landschaft v. a. der Isen
- Vermeidung der weiteren Versiegelung von Flächen und Rückbau versiegelter Flächen, sowohl öffentliche als auch private Flächen

Die Ziele finden ihren Niederschlag im Neuordnungskonzept und dem Sanierungsrahmenprogramm, in dem die Maßnahmenvorschläge aller Themenbereiche zusammengeführt sind.

4. Durchführung / Verfahren

Der Markt beabsichtigt, die Missstände durch die Umsetzung des Neuordnungskonzeptes im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu beseitigen. Dazu soll das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet „Ortskern“ förmlich festgelegt werden.

4.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Markt Isen hat beschlossen, die Sanierung aufgrund der folgenden Gesichtspunkte im vereinfachten Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) durchzuführen:

- Die geplanten Maßnahmen zielen v.a. auf den Erhalt und die Sanierung des Bestandes ab, große Bereiche betreffen den Öffentlichen Raum.
- Es werden keine besonderen bodenrechtlichen Probleme erwartet, die eine Bodenordnung erforderlich machen.
- Eine wesentliche Steigerung der Grundstückspreise durch die Sanierung wird gegenwärtig nicht erwartet

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 -156a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie wird deshalb ausgeschlossen.

Sofern sich im weiteren Verlauf des Sanierungsprozesses herausstellen sollte, dass zur gebotenen zügigen Durchführung und Sicherung der Ziele und Zwecke der Ortskernsanierung die rechtlichen Instrumente der §§ 152 -156a BauGB (umfassendes Verfahren) zur Anwendung kommen sollen, wird der Markt die entsprechende Satzung erlassen.

4.2 Genehmigungsvorbehalte

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Baumaßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung des Marktes erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichterfüllung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beurteilt werden.

Die Genehmigungspflichten bestehen nach § 144 Abs.1 BauGB für:

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertragsdauer über ein Jahr.

und nach § 144 Abs. 2 für:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeiten
- schuldrechtliche Verträge zu dinglichen Verpflichtungen
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung von Grundstücken

Die Anwendung des § 144 Abs. 2 bedingt die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.

5. Weitere Schritte

Seit der Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinien 2019 ist für das jeweilige Gebiet im Regelfall auch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) notwendig. Hierzu sollen 2022 die vorhandenen Vorbereitenden Untersuchungen mit ergänzenden Fachuntersuchungen wie z.B. dem Rahmenplan öffentlicher Raum als fachlicher Bestandteil erweitert werden.

Im Zuge der weiteren Durchführung der Sanierung sind die Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der Gesamtmaßnahme weiter zu konkretisieren.

Grundlage für die Durchführung bildet jeweils die jährliche Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung. Das vorliegende Sanierungsrahmenprogramm gibt einen Überblick über den Zeit- und Kostenrahmen der geplanten Maßnahmen.

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre bis voraussichtlich Dezember 2036 befristet.

Anlagen

- Karte Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe
- Vorschläge zur Neuordnung (Neuordnungskonzept), Gestaltungskarte mit Maßnahmen

PLANKREIS

2.1.2 Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe

Im untersuchten Gebiet liegen städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB vor. Die städtebaulichen Missstände sind im Einzelnen in Form der folgenden Tabelle der Mängel und Planungsanlässe nachgewiesen. Eine Gesamtübersicht, sowie konkrete Beugnahme auf die Rechtsgrundlage des § 136 Abs. 3 und 4 bietet die beigefügte Karte.

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe wurden ermittelt:

- Mangelhafte Qualität des öffentlichen Raums als Begegnungs- und Erlebnisraum
- Verstärkter Bedarf nach Räumen für gemeinschaftliche Nutzungen, z.B. für die Blaskapelle, TSV, Jugend etc.
- Verkehrsbelastungen; Trennwirkung, Lärmbelastung
- z.T. unzureichende Vernetzung der qualitätvollen, öffentlichen Grünflächen, damit fehlende Verbindung der Landschaftsräume über Siedlungsgebiete; fehlendes Straßenbegleitgrün

Nachfolgend werden Mängel, Planungs- und Erneuerungsanlässe im Einzelnen im Bereich des Untersuchungsgebietes detailliert angeführt.

Nr.	Bereich	Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe (Nummerierung entspricht der Karte)
I	1 Isen Nord/ Bereich Sportplatz	Erhaltungsbedarf des Sportplatzes als wichtige Fläche für sozialen Zusammenhalt und zur Sicherung des Landschaftsraums zwischen Isen und Schinderbach; Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiraumvernetzung (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c)
	2 Festplatz	gestalterische und ökologische Aufwertung unter Beachtung der Multifunktionalen Nutzung (Volksfest, Parkplatz, Veranstaltungsort für z.B. Zirkus etc.) (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c)



- II
- 1 Bereich
Meindl-Villa
„Freizeit- und
Kulturpark Isen“
- eingeschränkte Auffindbarkeit (Wege);
Aussichts- und Ruhepunkte verbesserungsbe-
dürftig (z.B. Blickachsen, Ausstattung etc.); Er-
haltung und Stärkung der Funktion als „grünes
Gelenk“
- (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c)*
- 2 Bereich
altes Forsthaus
- Ortsbildprägendes denkmalgeschütztes Ge-
bäude; ggf. freiwerdendes Gebäude als Nut-
zungspotential; bei Freiwerden oder baulicher
Veränderung sind angemessene Planungs-
ziele für angemessene Nutzungen und Dichten
festzulegen;
Erhaltung, Pflege und Nutzbarmachung der
vorhandenen Freiflächen auch zur Verbesse-
rung des Angebots an Einrichtungen der Da-
seinsvorsorge
- (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 e, § 136 Abs. 3 Nr. 2c)*
- 3 Mehrzweckhalle
- Stark sanierungsbedürftige Bausubstanz, ent-
spricht nicht den aktuellen technischen Anfor-
derungen; unzureichende Ausstattung mit Flä-
chen für Hallensport in der Gemeinde
- (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b und h, § 136 Abs. 3 Nr. 2c)*
- III
- 1 Bereich Gries
- Mängel in der Gestaltungs- und Aufenthalts-
qualität; Maßnahmen zur Schaffung von Barri-
erfreiheit notwendig
- (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e, 1g)*
- IV
- 1 Batteriefabrik
- Sicherung der Arbeitsplätze;
Bei evtl. Freiwerden oder baulicher Verände-
rung der Flächen sind Planungsziele für ange-
messene Nutzungen und Dichten festzulegen
- (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d und 2b)*
- V
- 1 Münchner Straße
- Der zentralen Lage unangemessene Platzge-
staltung/ unausgeprägter Platzcharakter/
Defizite in baulicher und städtebaulicher Ge-
staltung; Maßnahmen zur Schaffung von Barri-
erfreiheit notwendig; schwierige Querungs-
möglichkeiten für Fußgänger; fehlende Rad-
wegevernetzungen

Überdimensionierte Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich, unübersichtliche Fuß- und Radwegevernetzung im Kreuzungsbereich, Unfallschwerpunkt

(§ 136 Abs. 3 Nr. 1e, 2a)

z.T. sicherungsbedürftige Bausubstanz: Klement-Saal – Erhalt und Inwertsetzung u.a. für gemeinschaftliche Zwecke, Sicherung der Veranstaltungsmöglichkeiten

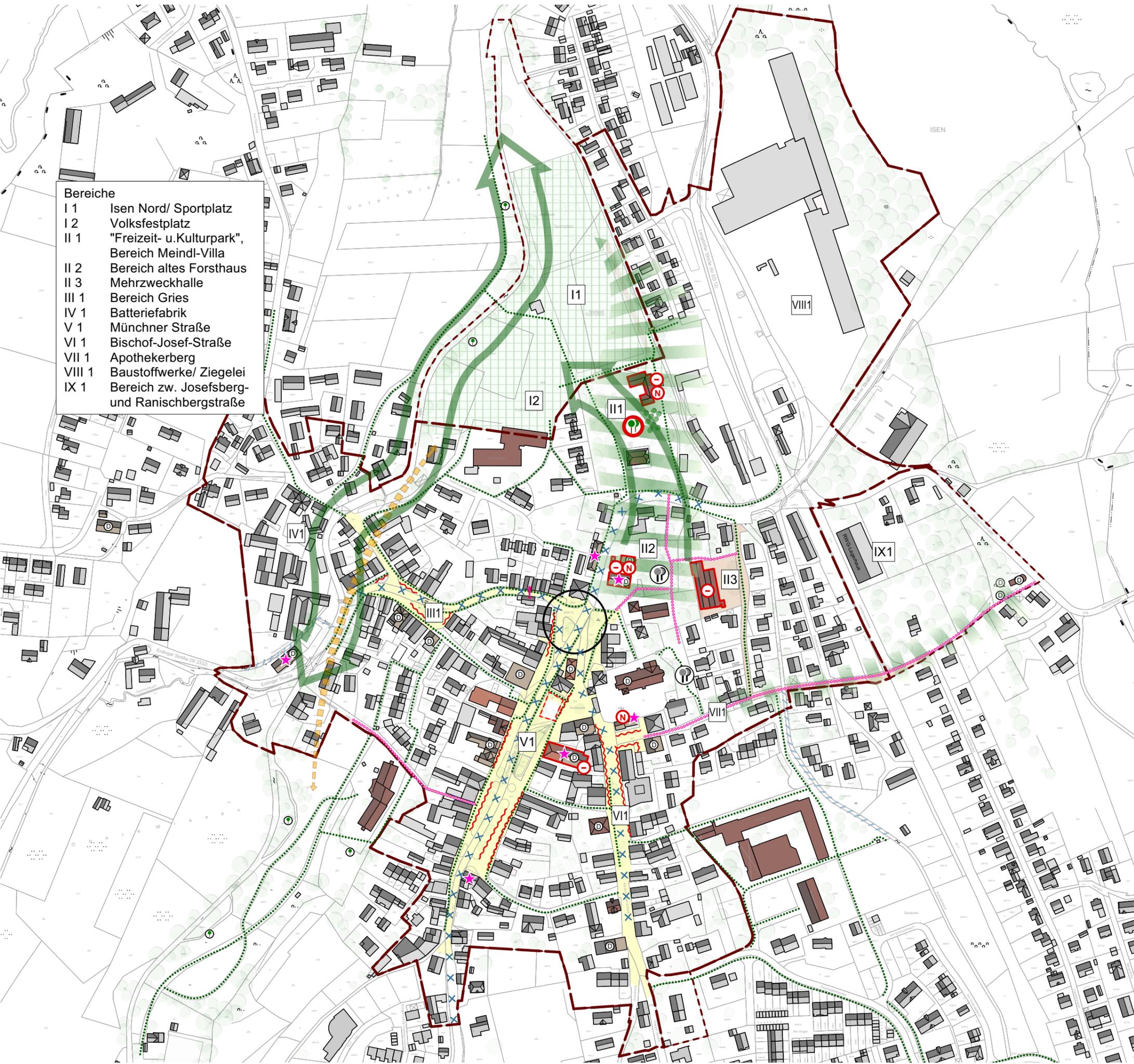
(§ 136 Abs. 3 Nr. 1b, e; § 136 Abs. 4 Nr.4)

Wiederherstellung/ städtebauliche Neuinterpretation der historischen Ortsstruktur zw. Rathaus und Marktplatz notwendig

(§ 136 Abs. 4 Nr. 4)

- | | | |
|------|--|--|
| VI | 1 Bereich Bischof-Josef-Straße | <p>Mängel in der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität; Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit notwendig</p> <p><i>(§ 136 Abs. 3 Nr. 1e, 1g)</i></p> |
| VII | 1 Apothekerberg | <p>fehlende Vernetzung der Grün- und Freiflächen/ Fuß- und Radwegenetzergänzung notwendig; fehlende Markierung bzw. Betonung einer wichtigen Achse in die Landschaft; Funktionale Störungen durch Verkehr;</p> <p><i>(§ 136 Abs. 3 Nr. 2a)</i></p> |
| VIII | 1 Baustoffwerke/ Ziegelei | <p>Sicherung der Arbeitsplätze; ggf. Nutzungskonflikte (Nähe zu Wohnen)
Bei evtl. Freiwerden oder baulicher Veränderung der Flächen sind Planungsziele für angemessene Nutzungen und Dichten festzulegen</p> <p><i>§ 136 Abs. 3 Nr. 1d und 2b)</i></p> |
| IX | 1 Bereich zwischen Josefsberg- und Ranischbergstraße | <p>Bei evtl. Freiwerden oder baulicher Veränderung der Flächen sind Planungsziele für angemessene Nutzungen und Dichten festzulegen</p> <p><i>(§ 136 Abs. 3 Nr. 1d und 2b)</i></p> |

- Bereiche**
- I 1 Isen Nord/ Sportplatz
 - I 2 Volksfestplatz
 - II 1 "Freizeit- u. Kulturpark",
Bereich Meindl-Villa
 - II 2 Bereich altes Forsthaus
 - II 3 Mehrzweckhalle
 - III 1 Bereich Gries
 - IV 1 Batteriefabrik
 - V 1 Münchner Straße
 - VI 1 Bischof-Josef-Straße
 - VII 1 Apothekerberg
 - VIII 1 Baustoffwerke/ Ziegelei
 - IX 1 Bereich zw. Josefsberg-
und Ranischbergstraße



- Grün- und Freiraum**
-  Freiraum mit Gestaltmängeln, mögliche Umstrukturierung
 -  Vernetzungsbedarf von Grünräumen
 -  fehlende Erlebbarkeit von Bachläufen
 -  untergenutztes vorh. Freiflächenpotential
 -  Erhalt und Aufwertung vorhandener attraktiver Grün- und Freiräume
 -  Attraktivierung Spielplatz wünschenswert
- Straßen und Plätze**
-  funktionale und gestalterische Mängel im Straßen- und Platzraum
 -  Störungen durch Verkehr
 -  Mängel in Kreuzungsbereichen
 -  dominanter ruhender Verkehr
 -  vorhandene Fußwege
 -  Engstelle im Fußwegenetz
 -  aufzuwertende Fußwegeverbindung, Ausbau Fußwegenetz
- funktionale und gestalterische Mängel im bebauten Bereich**
-  Sicherung und Gestaltung ortsbildprägender Gebäude (z.B. Gasthof Klement - Saal)
 -  fehlende Raumkante im Ortsgrundriß
 -  Verbesserungen, Ergänzungen Infrastruktur wünschenswert (z.B. TSV, Blaskapelle, etc.)
 -  vorhandene wichtige (öffentliche) Nutzung
 -  denkmalgeschütztes Objekt
 -  Einrichtungen/ Gebäude mit gestalterischen oder funktionalen Mängeln
 -  ... Nutzungsüberlegungen notwendig
 -  ... Sanierung, Modernisierung notwendig
 -  Untersuchungsgebiet "VU 2017"
 -  förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, bek.gem. am 1.12.2004



Nummerierung gemäß Städtebauförderungsrichtlinien

- 1. Vorbereitungen**
 - 1.2.6 Rahmenplan Öffentlicher Raum
 - 1.2.7 Umstrukturierungsgebiet Batteriefabrik
 - 1.2.8 Bereich zwischen Josefsberg- und Janischbergstraße
- 2. Grunderwerb**
 - 2.4 St. Zeno-Platz 3, i.V. mit Ziff. 4.4.3
- 3. Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen**
 - 3.1 Öffentlicher Raum Straßen und Plätze**
 - 3.1.1 Münchner Straße inkl. Städtebauliche Integration St 2086
 - 3.1.1.1 Südliche Münchner Straße
 - 3.1.1.2 Nördliche Münchner Straße/Georg-Escherich-Straße
 - 3.1.2 Am Gries
 - 3.1.2.1 Ludwig-Heilmaier-Str./Platz Am Gries
 - 3.1.2.2 Östlicher Straßenabschnitt Am Gries
 - 3.1.3 Marktplatz, inkl. Städtebauliche Integration Hotel
 - 3.1.4 Bischof-Josef-Straße
 - 3.1.5 Dorfer Straße bis zur Ziegelei
 - 3.1.6 Pfarrgasse (auch i. Zshg. mit Vorhaben Mooshofer);
 - 3.1.7 Webergasse
 - 3.2 Verbesserungen im Fußwegenetz**
 - 3.2.1 Fußweg und Umfeld Mehrzweckhalle
 - 3.2.2 St.Zeno-Platz/ Apothekerberg/ südliche Raiffeisenstraße/Kapellenweg/ Kapellenumfeld
 - Abschnitt 1: Apothekerberg
 - Abschnitt 2: Apothekerberg bis Kapellenumfeld
 - 3.2.3 Bräuanger zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Schulgeländes
 - 3.2.4 Fußweg zwischen Dorfer Straße/ Adolph-Kolping-Straße
 - 3.2.5 Kreuzstraße, Fußweg zur Münchner Straße
 - 3.3 Verbesserungen Parkplatzangebot**
 - 3.4 Erlebbarmachen der Bäche**
 - 3.4.1 Schinderbach zwischen Schule und Dorfer Straße
 - 3.4.2 Obermühlbach im Bereich Batteriefabrik
 - 3.5 Neuordnungen**
 - 3.5.1 Sport- und Festplatz
 - 3.5.2 Schulumfeld
 - 3.6 Schaffung u. Ergänzung Freiflächenetz**
 - 3.6.1 Gemeindepark/ Höhenpark/ Mehrzweckhalle
 - 3.6.2 Aufwertung Meindl-Park
- 4. Baumaßnahmen**
 - 4.3.2 Sanierung Erdingerstraße 6/8
 - 4.4 Nutzbarmachung geeigneter Gebäude z.B. für Gemeinbedarf
 - 4.4.1 Forstamt
 - 4.4.2 Begegnungsstätte für Musik, Kultur, Sport und Jugend
 - 4.4.3 St.Zeno-Platz 3 Nutzbarmachung für Gemeinbedarf
 - 4.5 Gasthof Klement, Erhalt und Sanierung eines ortsbildprägenden Gebäudes inkl. Saalbau
 - 4.5.1 Maßnahmen zur Nutzungssicherung
- 4. Sonstiges**
 - 5.1 kommunales Förderprogramm

- - - Untersuchungsgebiet "VU 2017"
- - - förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, bek.gem. am 1.12.2004



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2020								
1.	Vorbereitungen								
1.1	Vorbereitungen zur Ortserneuerung								
1.1.1	Vorbereitende Untersuchungen 2001				2001			Abgeschlossen; Prof. Reichenbach-Klinke mit Hans Schraner	
1.1.2	Fortschreibung Vorbereitende Untersuchungen			60 T€ (gem. VOF- Verf.)	2014 - 2017			Bewilligungsbescheid Nr. 059/2012, 019/2013; Bew.Zeit- raum verlängert bis 31.03.2017; abgeschlossen	
1.1.3	lfd. Sanierungsberatung/-betreuung, Bürgerbetei- ligung, Info-Blätter, Ausstellungen etc.			p.a. 15 T€	laufend			zuletzt Bewilligungsbescheid Nr. 045/2019 vom 20.07.20, Bew.Zeitraum 31.12.22	
1.1.3.1	Verkehrsgutachten mit Bestandserhebung des fließenden und ruhenden Verkehrs			9 T€	2016			Bewilligungsbescheid siehe Ziff. 1.1.3 abgeschlossen	
1.1.4	Steuerung und Begleitung, Bürgerbeteiligung (Moderation) u.a. i.V. mit Ziff. 3.1.1			15 T€					
1.5	Vertiefende programmspezifische Fachbeiträge zu einem ISEK			30 T€				derzeit zurückgestellt	



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2020								
1.2	Feinuntersuchungen								
1.2.1	Feinuntersuchung Ortskern /Marktplatz				2004			Abgeschlossen; Prof. Reichen- bach-Klinke mit Hans Schraner	
1.2.2	FU Umfeldgestaltung Marktplatz								
1.2.3	FU Am Gries								
1.2.4	FU innerörtliches Fuß- und Radwegenetz			20 T€				derzeit zurückgestellt	
1.2.5	Vertiefende Untersuchung Gemeinbedarf / Bürgerzentrum (z.B. Vereine etc.)			25 T€	2016/ 2017			Bewilligungsbescheid Nr. 037/2013 vom 07.01.14, Bew.Zeitraum verlän- gert bis 31.12.17; abgeschlossen	
1.2.6	Rahmenplan Öffentlicher Raum			30 T€	2022				
1.2.7	weiterführende Planungen, z.B. Rahmenplan, Bebauungsplan, Wettbewerb etc. für Umstrukt- rierungsgebiet Batteriefabrik							Umstrukturierungsgebiet; bauliche und städtebauliche Neuordnung insb. Wohnen, ggf. Dienstleistung; Denkmalsanierung	
1.2.8	weiterführende Planungen, z.B. Rahmenplan, Bebauungsplan, Wettbewerb etc. für den Bereich zwischen Josefsberg- u. Ranischbergstraße							Sicherung von Dienstleistung und Wohnen; ggf. bauliche und städte- bauliche Neuordnung	
1.3	Ausschreibungen/ konkurrierende Verfahren								
1.3.1	Vorbereitungsverfahren für eine Begegnungs- stätte für Musik, Kultur, Sport und Jugend			100 T€				zurückgestellt	



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2020								
2.	Grunderwerb <i>Diverse Grunderwerbungen den jeweiligen Ord- nungsmaßnahmen zugeordnet</i>							Derzeit nicht weiterverfolgt	
2.1.1	Erwerb Fl. Nr. 346, 346/11 Ziel: Schaffung eines Einkaufs- und Dienstleis- tungszentrums als Ergänzung zum Ortskern in Verbindung mit 19 (18)							Derzeit nicht weiterverfolgt	
2.1.2	Erwerb Fl. Nr. 348, 348/4, 348/8 Ziel: wie 2.1.1 (19)							Derzeit nicht weiterverfolgt	
2.2	Erwerb Lengdorfer Straße 1 und 3, Fl. Nr. 348/15 (eh. Bahnhof) Ziel: Neuordnung und Revitalisierung (20)								
2.3	Erwerb Fl. Nr. 158, 427, 428 Ziel: Umfassende Neuordnung, Sicherung des Landschaftsraumes (21)								
2.4	Erwerb Fl. Nr. 37, St.-Zeno-Platz 3 i.V. mit Ziff. 4.4.3			200 T€				beantragt im Förderprogramm „In- nen statt außen“ (dort als Ziff 2.1)	



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
3.	Ordnungs- und Erschließungs- maßnahmen								
3.1	Öffentlicher Raum – Straßen und Plätze								
3.1.1	Münchner Straße inkl. Städtebauliche Integration St 2086			An- nahme ca. 1 Mio €	Ab 2022				
3.1.1.1	Südliche Münchner Straße Ziel: multifunktionaler zentraler Raum (1)								
3.1.1.2	Nördliche Münchner Straße/Georg-Escherich- Straße Ziel: multifunktionaler Raum in Verbindung mit 3.1.1.1, Nutzung des Erdkellers (2)								
3.1.2	Am Gries								
3.1.2.1	Ludwig-Heilmaier-Str./Platz Am Gries Ziel: multifunktionaler Quartiersplatz mit Anbin- dung an den Ortskern (3)								
3.1.2.2	Östlicher Straßenabschnitt Am Gries Ziel: Verbesserung der Verkehrsfunktion (4)								
3.1.3	Marktplatz, inkl. Städtebauliche Integration Ho- tel; Ziel: multifunktionaler Platz in Verbindung mit 3.1.1, Kirchenvorfeld (5)			200 T€					



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2020								
3.1.4	Bischof-Josef-Straße Ziel: Ergänzungsraum zu 3.1.1, Verbesserung der Verkehrsfunktion (6)								
3.1.5	Dorfener Straße bis zur Ziegelei Ziel: Funktionale und gestalter. Neuordnung (15) Insb. zur Verbesserung der Schulwegs- icherheit i.V. mit neuem Baugebiet Ranischberg				2022				
3.1.6	Pfarrgasse (auch i. Zshg. mit Vorhaben Moos- hofer); Ziel: Verbindungselement			50 T€					
3.1.7	Webergasse								
3.2	Verbesserungen im Fußwegenetz								
3.2.1	Fußweg und Umfeld Mehrzweckhalle Ziel: Anbindung der Halle an den Ortskern, funktionales Vorfeld (8)								
3.2.2	St.Zeno-Platz/Apothekerberg/südliche Raiffei- senstraße/Kapellenweg/Kapellenumfeld; Ziel: Verbindung z. Kapelle und in die Landschaft, Erlebarmachung des Kapellenumfeldes (9) Abschnitt 1: Apothekerberg Abschnitt 2: Apothekerberg bis Kapellenumfeld			125 T€	2015			Bewilligungsbescheid Nr. 078/2011, 076/2015, 918/2016 vom 07.11.2016, Bew.zeitraum bis 31.12.2017; Abschnitt 1 abgeschlossen	
3.2.3	Bräuanger zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Schulgeländes (10)			100 T€	2023				



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2020								
3.2.4	Fußweg zwischen Dorfener Straße/ Adolph-Kolping-Straße Ziel: Verbesserung des Fußwegenetzes (16)			50 T€					
3.2.5	Kreuzstraße, Fußweg zur Münchner Straße Ziel: Verbesserung des Fußwegenetzes (17)			100 T€	2021				
3.3	Verbesserungen Parkplatzangebot								
3.3.1	Fl.Nr. 64 Ziel: Schaffung eines Parkplatzes zur Entlastung der Bischof-Josef-Straße (11)							Gegenstandslos Grundstück mittlerweile bebaut	
3.4	Erlebbarmachen der Bäche								
3.4.1	Schinderbach zwischen Schule und Dorfener Straße Ziel: Erlebbarmachung des Bachlaufs (13)								
3.4.2	Obermühlbach/Mühlbach Bereich „Batteriefabrik“ Ziel: Erlebbarmachung des Bachlaufs								
3.5	Neuordnungen								
3.5.1	Sport- und Festplatz Ziel: Umfassende Neuordnung (14)								
3.5.2	Schulumfeld Ziel: Funktionale und gestalterische Neuorganisation des Schulumfeldes (12)								



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitanatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2020								
3.6	Schaffung u. Ergänzung Freiflächennetz								
3.6.1	Gemeindepark/ Höhenpark/ Mehrzweckhalle			350 T€				derzeit zurückgestellt	
3.6.2	Aufwertung Meindl-Park			300 T€				derzeit zurückgestellt	
4.	Baumaßnahmen								
4.1	Rathaus Ziel: Generalinstandsetzung, Bürgerhaus, Frei- flächengestaltung: beschränkter Wettbewerb (22)							durchgeführt	
4.2	Marktplatz 1 Ziel: Objektsanierung eines wertvollen denkmal- geschützten ortstypischen Anwesens (23)							gegenstandslos (Gebäude wurde abgebrochen)	
4.3	Sanierung private Gebäude								
4.3.1	Dorfener Straße 3 Ziel: Objektsanierung eines wertvollen denkmal- geschützten Hauses (24)							Derzeit nicht weiterverfolgt	
4.3.2	Erdingerstraße 6/8 Ziel: Objektsanierung eines wertvollen denkmal- geschützten Hauses								



Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Mai 2017/ergänzt Juli 2021

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme*	investiv	nichtinvestiv	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität/ Zeitansatz	Finanzierung Förder- programm	Träger/ Zuständigkeit	Beschreibung / Stand	nächste Schritte
	Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2020								
4.4	Nutzbarmachung geeigneter Gebäude z.B. für Gemeinbedarf (s. Ziff. 1.2.5)								
4.4.1	Forstamt			200 T€					
4.4.2	Begegnungsstätte für Musik, Kultur, Sport und Jugend			650 T€					
4.4.3	St.-Zeno-Platz 3: Sanierung und Nutzbarma- chung insb. für Gemeinbedarf (Bürgertreff), ggf. P.P.P.			1.500 T€	2021			beantragt im Förderprogramm „In- nen statt außen“ (dort als Ziff 4.1)	
4.5	Gasthof Klement, Erhalt und Sanierung eines ortsbildprägenden Gebäudes inkl. Saalbau								
4.5.1	Maßnahmen zur Nutzungssicherung			50 T€	2022				
5.	Sonstiges								
5.1	kommunales Förderprogramm			30 T€				Bewilligungsbescheid Nr. 075/2019 Bew.Zeitraum 31.12.2022;	