

Gemeinde Reit im Winkl



Begründung zur Satzung der Gemeinde Reit im Winkl zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Reit im Winkl“

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nach §§136ff erforderlich machen.

Missstände bestehen sowohl in baulichen, verkehrlichen, ökonomischen und auch funktionalen Aspekten. (Substanzschwächen und Funktionsschwächen)

Diese Missstände wurden in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept ausführlich aufgezeigt (Schirmer Architekten + Stadtplaner 2021).

Das insgesamt ca. 17,6 ha umfassende Gebiet soll förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden und erhält die Kennzeichnung „Ortskern Reit im Winkl“. Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

1. Chronologie.....	2
2. Abgrenzung Sanierungsgebiet	2
3. Ziel und Zweck der Sanierung.....	3
4. Verfahrenswahl	4
5. Geltungsdauer der Satzung	4

1. Chronologie

ISEK

Am 25.09.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellen zu lassen. Mit der Erstellung des ISEKs wurde das Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner beauftragt.

Die Ergebnisse wurden am 18.05.2021 im Gemeinderat billigend zur Kenntnis genommen.

Ergebnis des ISEK war ein ausführlicher Projekt- und Maßnahmenkatalog mit Schwerpunkt im Kernort Ortsmitte und Ortszentrum.

Wichtige Zielsetzungen waren hierbei:

- Historischen Ort sichern
- Ortsbild kultivieren
- Grünkorridore sichern und entwickeln
- Übergang in die Landschaft stärken
- Ortsrandeingrünung
- Kulturlandschaft sichern und entwickeln
- Ortszufahren gestalterisch aufwerten
- Ortseingänge sichtbar machen
- Ortszentrum stärken
- Nahversorgung im Ortskern konsolidieren
- Wohnungsbestand sichern und entwickeln
- Flächenpotentiale aktivieren
- Flächenumwidmung
- Naherholungsraum Lofer stärken und Zugänglichkeit verbessern
- Freizeit und Tourismusangebot sichern und entwickeln
- Nachhaltige Energie fördern
- Rad und Fußwege sichern
- Wichtige Wegverbindungen qualifizieren
- Verkehrsentlastung des Ortskerns
- Zentrales Parkplatzangebot sichern
- Ortsbildprägende Bebauung erhalten
- Gebäude instandsetzen
- Raumstruktur sichern
- Öffentliche Räume gestalten
- Aufwertung von Parkplatzflächen
- Öffentliche Grünräume sichern und entwickeln
- Klimatische und gestalterische Qualifizierung von Freiflächen
- Belebung der Ortsmitte
- Entwicklungspotentiale für bauliche Entwicklung untersuchen
- Verkehr Ortsverträglich integrieren
- Rad und Fußwegverbindungen ausbauen
- kontinuierliche Fortführung der Barrierefreiheit

2. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs.1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Das Sanierungsgebiet setzt sich aus dem Bereich Ortskern mit den ortsbildprägenden Vorzonen und Erschließungsstraßen zusammen.

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. Diese drücken sich vor allem durch unzureichende Erhaltungsmaßnahmen aus. Einige Gebäude weisen Gestaltungs- und Erhaltungsmängel auf. Der öffentliche Raum ist ebenfalls von Mängeln geprägt.

Die Ortseingänge sind verbesserungsbedürftig, insbesondere die Tiroler Straße, die Weitsee- sowie die Dorfstraße. Die vielbefahrenen Straßenzüge sind in ihrer Gestaltung stark verkehrsbezogen und weisen starke Sicherheitsmängel für Fußgänger*innen sowie Radfahrer*innen auf. Dies wird besonders im Bereich um den Kirch- sowie Rathausplatz deutlich.

Die Oberflächengestaltung im gesamten Gebiet der VU ist inhomogen und vermittelt insgesamt wenig Aufenthaltsqualität. Parkplatzflächen sind nicht gestaltet oder in einem schlechten Zustand. Sie weisen außerdem einen hohen Versiegelungsgrad auf und beeinträchtigen die Gestalt- und Nutzungsqualität des öffentlichen Raums.

In zentraler Lage befinden sich einige Flächen, die bisher untergenutzt sind, so vor allem die Fläche des Hallenbades.

Der Umgriff des Sanierungsgebiets umgrenzt den Ortskern und wichtige Erschließungsstraßen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17,6 ha.

3. Ziel und Zweck der Sanierung

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Das Ortsbild soll hierbei kultiviert und erlebbar gemacht werden, die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt und der Verkehr besser integriert werden. Die kontinuierliche Fortführung der Barrierefreiheit soll dabei ebenfalls beachtet werden.

Unter Mitwirkung der Eigentümer*innen sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden.

Die im Leitbild des ISEK formulierten räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Ziele können unter Verwendung des strategischen Projekt- und Maßnahmenkatalogs erreicht werden.

Die zentralen Projekte der Sanierung sind:

- Ortsbild kultivieren
- Gestaltung Stadtboden
- Rathausplatz
- Kirchengrund
- Organisation ruhender Verkehr
- Gestaltung Ortszufahrten (Mit Gehwegen)

- Gestaltung Kurpark
- Beleuchtungskonzept
- Machbarkeitsstudie Erholungsbad

Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein.

4. Verfahrenswahl

Die Sanierung soll aufgrund der folgenden Gesichtspunkte im vereinfachten Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) durchzuführen:

- Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf dem Erhalt und der Verbesserung des Bestandes. Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichem Grunderwerb durch die Gemeinde Reit im Winkl ist nicht geplant.
- die geplanten Maßnahmen betreffen Großteils Bereiche im öffentlichen Raum und Verkehr
- es werden keine besonderen bodenrechtlichen Probleme erwartet, die eine Bodenordnung erforderlich machen
- Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist nicht zu rechnen.

Bei möglichen Bodenwertsteigerungen im öffentlichen Raum bestünde die Möglichkeit, die Kosten auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen umzulegen. Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, kann bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.

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

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

5. Geltungsdauer der Satzung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig die Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen.

Diese Frist wird auf die maximal mögliche Dauer von 15 Jahren festgesetzt, da nach Würdigung von Art und Umfang der vorliegenden Missstände und durchzuführenden Maßnahmen diese Zeitspanne auch unter Berücksichtigung des Gebotes der zügigen Durchführung nötig sein wird. Die Option des § 142 Abs. 3 Satz 4, die Satzung nach 15 Jahren durch Beschluss zu verlängern, wird jedoch ausdrücklich offengelassen.

Reit im Winkl, 13.05.2022


Matthias Schlechter
Erster Bürgermeister



Anlage 1: Übersichtsplan 1:2500 Stand 13.05.2022