

Sanierungskonzept zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Hauptort“ Gemeinde Tacherting

Der Umgriff des Sanierungsgebiets umfasst den Ortskern. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8,80 ha.

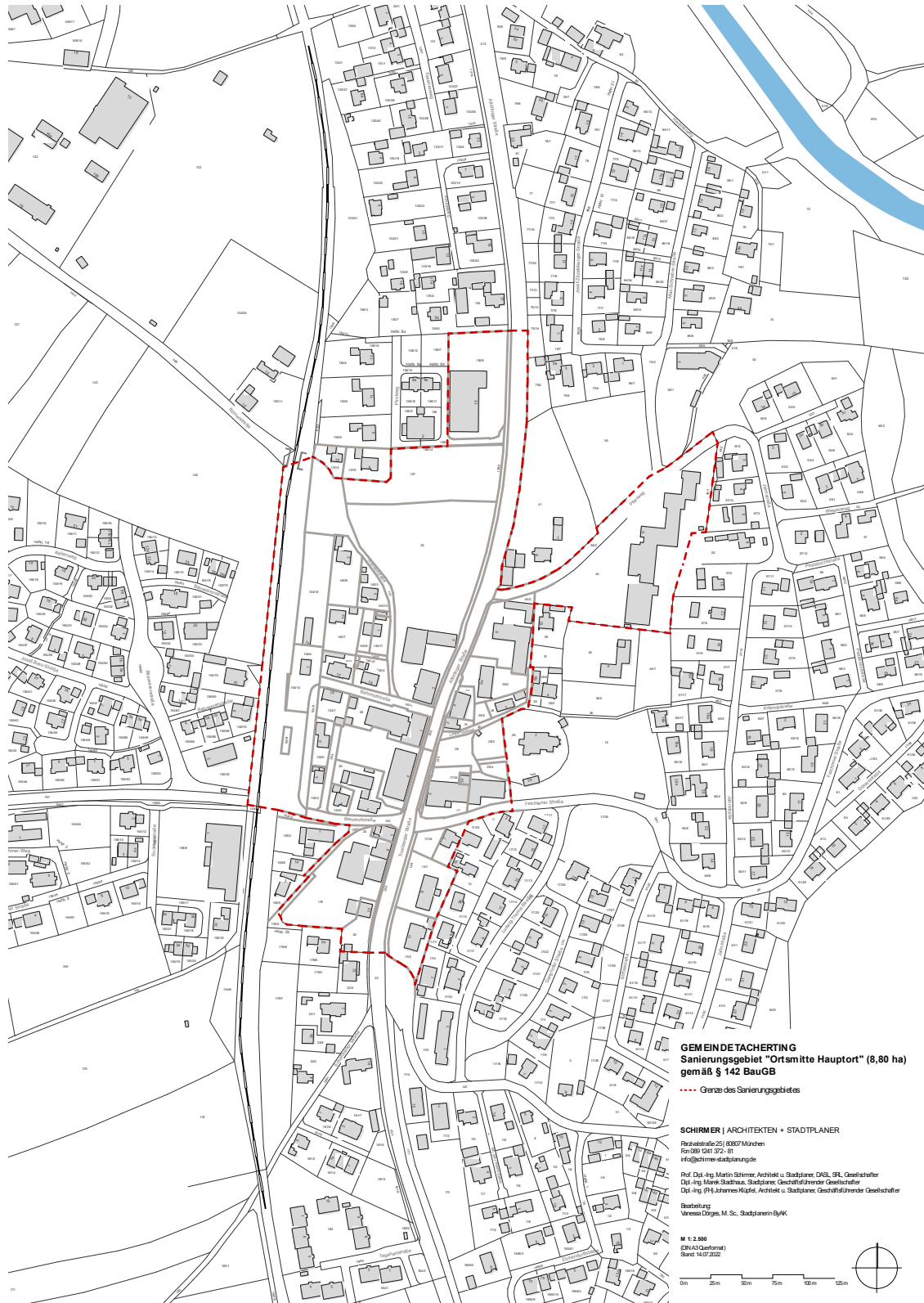


Abb.1: Sanierungsgebiet „Ortsmitte Hauptort“

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 mit Vorbereitenden Untersuchungen 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 mit Vorbereitenden Untersuchungen können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einem Rahmenplan 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 insbesondere entlang der B299. Im Untersuchungsgebiet wurden einige Gebäude mit Gestaltungs- und Erhaltungsmängeln festgestellt. Dies betrifft sowohl ortsbildprägende Gebäude wie das Anwesen Gasthof Reitmeier als auch folgendes Baudenkmal im Sanierungsgebiet: D-1-89-149-5, Trostberger Straße 4 (Gröbnerstadl). Auch Leerstände wurden festgestellt wie beispielsweise die ehemalige Grundschule. Gestaltungs- und Erhaltungsmängel prägen den öffentlichen Raum im Untersuchungsgebiet (Bahnhofstraße, Altöttinger Straße, Trostberger Straße). Dieser weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad sowie funktionale und räumlich-gestalterische Mängel auf. Die verkehrsbezogen gestaltete B299 stellt zudem eine räumliche Barriere dar und führt aufgrund der hohen Lärmbelastung zu einer Verminderung der Wohnumfeldqualität. Des Weiteren weist die B299 starke Sicherheitsmängel für Fußgänger*innen sowie Radfahrer*innen auf.

Die Ortseingänge sind verbesserungswürdig insbesondere im Süden der Trostberger Straße sowie im Norden der Altöttinger Straße. Weitere gestalterische und funktionale Schwächen sind im Bahnhofsumfeld zu erkennen. Dieses ist geprägt von einer diffusen Parkplatzsituation, einer hohen Versiegelung und fehlenden Querungsmöglichkeiten an der Bahnhofstraße.

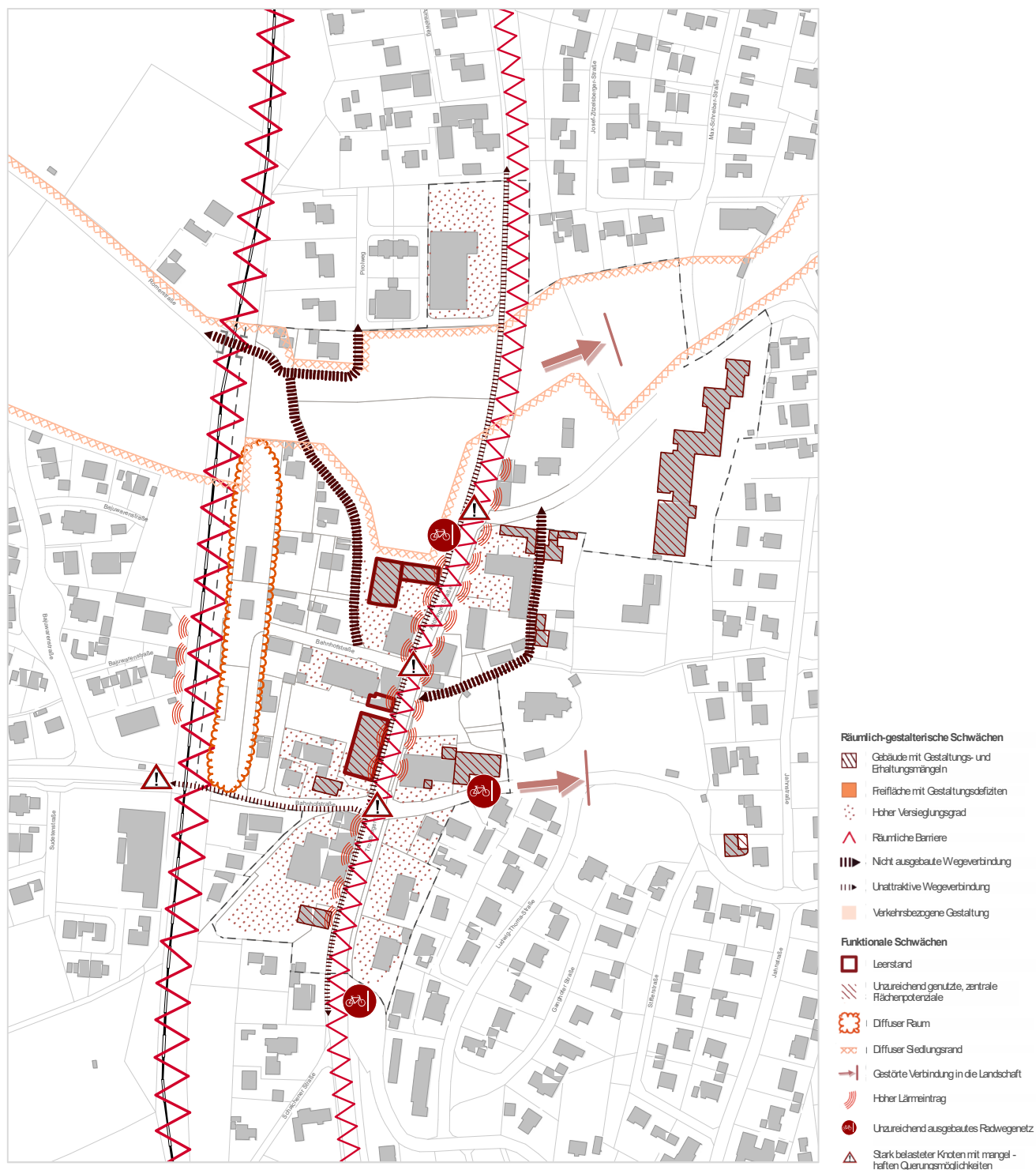


Abb. 2: Stärken-Schwächen Analyse

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Leerstände sollen reaktiviert und erlebbar gemacht werden, das Ortsbild gestalterisch aufgewertet, die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt und der Verkehr besser integriert werden.

Konkret lassen sich folgende Oberziele benennen:

- Ortsbildprägende Bebauung sichern, aufwerten und somit die Identität des Ortes bewahren
- Folgendes Baudenkmal mit dem Aktenzeichen D-1-89-149-5 ist zu sichern und sanieren. Für dieses Gebäude gilt eine besondere Schutzbestimmung und es sind zwingend zu erhalten.
- Öffentliche Räume aufwerten und zentrale Platzbereiche zu Orten mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln. Für die Gestaltung der öffentlichen Räume im Umfeld der Kirche ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt zu suchen und es sind folgende Bodendenkmäler mit den Aktenzeichen D-1-7941-0260 und D-1-7941-0166 zu berücksichtigen.
- Innerörtliche Grünflächen aufwerten und vernetzen
- Bahntrasse und Bahnhofsumfeld stärker in das Ortsbild integrieren
- Zentrale Verbindungen in die Landschaft qualifizieren
- Fußläufige Vernetzung im Ortskern verbessern
- Ortszufahrten als attraktive Visitenkarte gestalten
- Mischnutzung stärken und fußläufige Nahversorgung im Ortszentrum sichern
- Stärkung der sozialen Mitte und Sicherung der sozialen Infrastruktur
- Innenentwicklungspotenziale nutzen, um bezahlbaren Wohnraum 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:

- Ehemalige Grundschule

- Gasthaus Reitmeier
- Gröbnerstadl
- Dorfplatz
- Bahnhofsvorplatz
- Wegeverbindungen gestalten

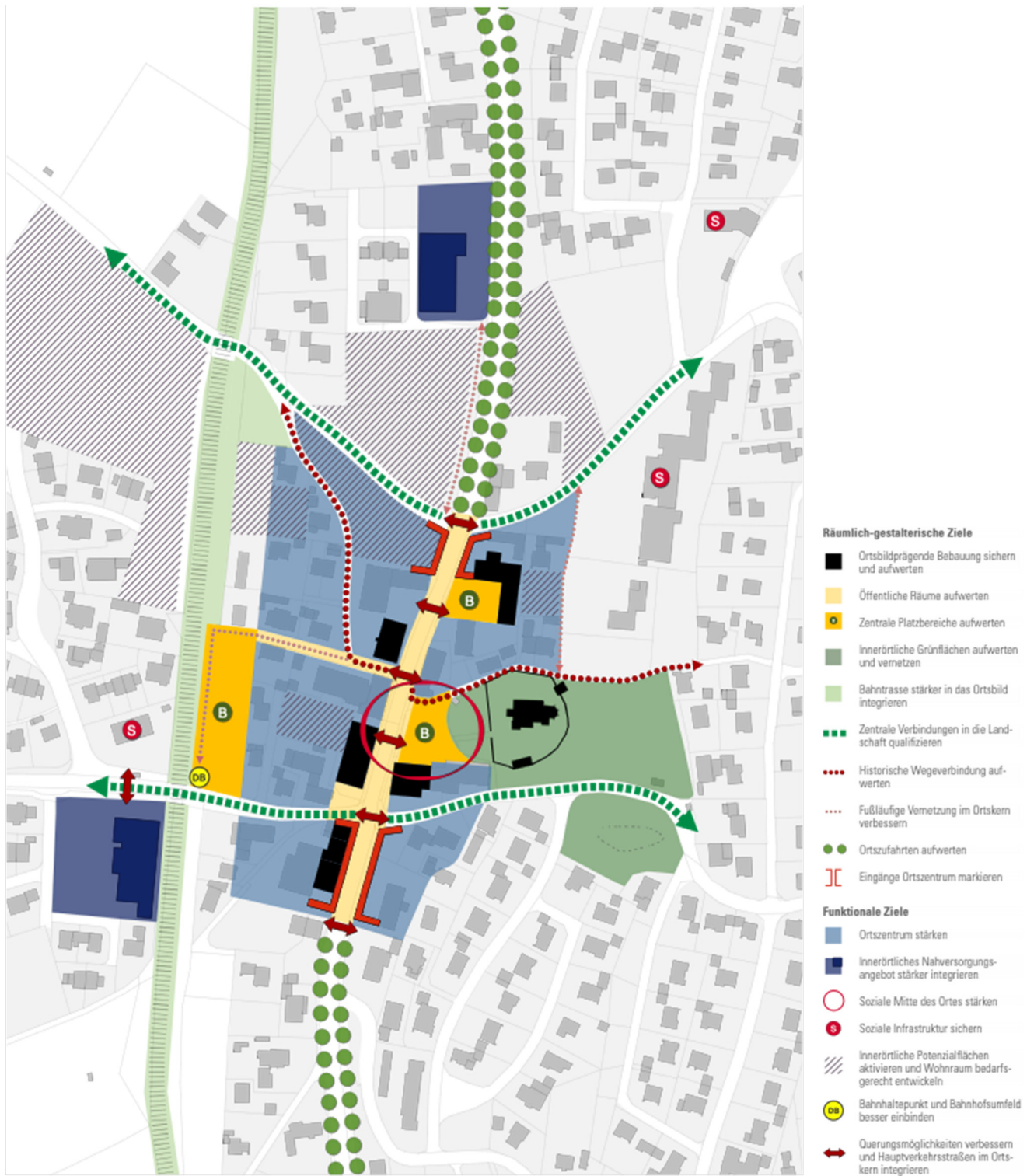


Abb.3: Sanierungsziele

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 Hauptort“ der Gemeinde Tacherting 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 Tacherting 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.

6. Rahmenplan



HANDLUNGSFELDER

HAUPTORT TACHERTING

Für den Hauptort Tacherting gliedern sich die vorgeschlagenen Projekte in folgende vier Handlungsfelder:

- Ortsbild und Baukultur (OB)
- Öffentlicher Raum & Freiflächen (ÖF)
- Wohnbauflächenentwicklung & Nachverdichtung (WN)
- Freizeit, Kultur & Soziales (FS)

ORTSBILD & BAUKULTUR (OB)

- OB 1** Gasthof Reitmeier mit Scheune & Freianlagen
- OB 2** Gröbnerstadl & rückwärtiges Flurstück
- OB 3** Neues Pfarr- & Gemeindezentrum
- OB 4** Ehemalige Grundschule
- OB 5** Neues Rathaus & Nachnutzung altes Rathausgebäude
- OB 6** Grund- und Mittelschule

ÖFFENTLICHER RAUM & FREIFLÄCHEN (ÖF)

- ÖF 1** Straßenraum Hauptverkehrsstraße B 299
- ÖF 2** Dorfplatz
- ÖF 3** Bahnhofplatz
- ÖF 4** Parkplätze im Ort
- ÖF 5** Beleuchtungskonzept
- ÖF 6** Kleiner Weiher (Feichtener Str.)
- ÖF 7** Wegeverbindungen

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG (WN)

- WN 1** Zentrales Wohnquartier Pirolweg
- WN 2** Grundnerfeld II

FREIZEIT, KULTUR & SOZIALES (FS)

- FS 1** Jugendtreff 2.0
- FS 2** Eisstock- / Kegel- / Boulebahn