

Begründung

Sanierungskonzept zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortskernbereich“

Marktgemeinde Peiting

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet weist eine Größe von **54,9** Hektar auf und erstreckt sich vom historischen Ortszentrum bis zum Bahnhofsareal Peiting Ost. Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebietes ist in folgendem Lageplan in Orange dargestellt.

Abb.1: Vorschlag Sanierungsgebiet „Ortskernbereich“, Marktgemeinde Peiting

1. Ausgangslage

Da das vorhandene Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2014 nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprach und auch die Sanierungssatzung „Ortskern Peiting“ (gesetzt 1996, erweitert 2014) überholt war, entschloss sich der Marktgemeinderat des Markts Peiting 2022, das ISEK fortzuschreiben und begleitend vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß §141 BauGB durchführen zu lassen, um eine fachliche Grundlage für eine weitere Ortskernsanierung und die entsprechende Beantragung von Städtebauförderungsmitteln zu erhalten. Im Rahmen der VU wurde geprüft, ob weiterhin ausreichende Gründe für die Notwendigkeit einer Sanierung vorliegen. Zudem wurden die städtebaulichen Entwicklungsziele des ursprünglichen ISEKs hinsichtlich der Umsetzung evaluiert und fortgeschrieben.

Die im Zeitraum von 2023 bis 2025 neu erarbeiteten Beurteilungsunterlagen zeigen die Notwendigkeit einer Sanierung aufgrund der nachfolgend dargestellten städtebaulichen Missstände und enthalten entsprechend der festgestellten städtebaulichen Missstände fortgeschriebene Sanierungsziele. Die Inhalte werden sowohl textlich als auch in räumlichen Planzeichnungen dargestellt.

2. Städtebauliche Missstände

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist gemäß § 142 Abs.1 Satz 2 BauGB so zu wählen, dass sich eine zweckmäßige Sanierung durchführen lässt. Dabei sollte die Umsetzung innerhalb eines überschaubaren Zeitraums erfolgen und nicht länger als 15 Jahre dauern. Im gesamten Untersuchungsbereich wurden Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form festgestellt, die in einer Bestandsanalyse dargelegt wurden. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebiets werden durch folgende Punkte begründet:

Das Untersuchungsgebiet wird durch verschiedene Substanz- sowie Funktionsschwächen beeinträchtigt. Zu Substanzschwächen zählen ortsuntypische Gebäude, die sich durch ihre Bauweise und Gestaltung nicht in das regionaltypische Ortsbild einfügen. Diese sind über das gesamte Gebiet verteilt und stammen aus verschiedenen baulichen Entwicklungsphasen. Zusätzlich weisen vereinzelt Gebäude im Ortszentrum und einige Gebäude am Rand des Ortskerns in der Schongauer, Füssener und Münchener Straße Erhaltungs- und Gestaltungsdefizite auf. Diese beeinträchtigen nicht nur das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns, sondern belasten auch das Klima, da sie durch unzureichende Wärmedämmung mehr Energie verbrauchen und dadurch höhere CO₂-Emissionen erzeugen. Des Weiteren schwächen innerörtliche Baulücken, beispielsweise an der Schongauer Straße und Freistraße, sowie ungenutzte Flächen wie der Parkplatz an der Bahntrasse das Ortsbild. Auch Flächen mit hoher Verkehrsbezogenheit, insbesondere in der Bahnhofstraße, Schongauer Straße, Obere Straße, Meierstraße, Füssener Straße, Münchener Straße, Poststraße, Retscherstraße, Ammergauer Straße und Azamstraße, stellen eine erhebliche Schwäche dar. Die Bahngleise wirken zusätzlich als räumliche Barriere, da es nur einen Bahnübergang im Untersuchungsgebiet gibt.

Als Funktionsschwächen sind Gebäudeleerstände im Ortskern zu bewerten, weil sie bereits eingesetzte Ressourcen ungenutzt lassen und weiterhin Energie verbrauchen. Diese häufen sich in der Schongauer Straße, der Poststraße, am Gumpenweg und im westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße. In mehreren Bereichen des Ortskerns, etwa entlang der Münchener Straße, Müllerstraße, Schongauer Straße und Ammergauer Straße, führen Gewerbebetriebe in Wohngebieten zu Nutzungskonflikten durch Lärm und Flächenverbrauch. Zudem ging aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hervor, dass es an Begegnungsräumen für soziale Teilhabe mangelt. Als weitere Schwäche wurde die starke Flächenversiegelung im Zentrum identifiziert, insbesondere am Hauptplatz, in der Schongauer Straße und auf dem Parkplatz der Mittelschule, da sie die Aufheizung fördert und den natürlichen Wasserkreislauf beeinträchtigt. Im Osten Peitings besteht entlang der Bahntrasse sowie der Bahnhofstraße ein besonders hoher Versiegelungsgrad. Öffentliche Freiräume, wie in der Retscherstraße, am Gumpenweg, entlang der Fußwegeverbindung an der Peitnach, in der Kapellenstraße und im Bahnhofsumfeld, weisen gestalterische Mängel auf. Auch einige private Grünflächen an der Bahnhofstraße sowie an den gewerblichen Standorten in der Schongauer und Münchener Straße sind defizitär. Eine weitere funktionale Schwäche stellt die mangelhafte hydrologische Qualität der Gewässer Peitnach und Gumpen im historischen Ortskern dar, die negative Auswirkungen auf Flora und Fauna hat.



Abb.2: Städtebauliche Misstände Ortskern

3. Sanierungsziele

Mit einer Sanierung wird beabsichtigt, die festgestellten strukturellen Substanz- und Funktionsschwächen des Ortskerns zu beseitigen. Im Mittelpunkt der Ortskernsanierung steht dabei die Wahrung sowie Stärkung der Qualitäten und Besonderheiten des Peitinger Ortskerns. Darüber hinaus sollen Klimaschutz und Klimaanpassung gefördert werden, etwa durch energetische Sanierungen, die Förderung umweltfreundlicher Mobilität sowie die klimaresiliente Gestaltung öffentlicher Räume.

Die zentralen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Denkmäler, ortsbildprägende Gebäude, Alleinstellungsmerkmale sowie wichtige Raumkanten des historischen Ortskerns sichern, aufwerten und somit die Identität des Ortes bewahren
- Gleichwertige Entwicklung von Baulücken sowie Grün- und Freiflächen im Sinne einer doppelten Innenentwicklung anstreben
- Höhere Aufenthaltsqualität durch Ordnung von Gemengelagen schaffen
- Gestalterische und ökologische Aufwertung zentraler, ortsbildprägender Grünflächen und Gewässer, darunter vor allem der Gumpen und die Peitnach
- Aufwertung privater Freiflächen und öffentlicher Räume sowie Entsiegelung
- Flächendeckende energetische Optimierung
- Klimaschutz und Klimaanpassung im Sanierungsgebiet konsequent umsetzen
- Zusammenhalt durch Ausbau sozialer Zentren und Treffpunkte stärken
- Entwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktionen von historischem Ortskern und Peiting Ost
- Sicherung und Weiterentwicklung des Versorgungs- und Dienstleistungskorridors
- Alternative Angebote zum Individualverkehr stärken und Mobilitätsknoten ausbauen
- Bedarfsorientierte Entwicklung von Verkehrsflächen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Bereich der Bahntrasse

Abb.3: Entwicklungsziele Ortskern

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sollen aktiv an der langfristigen Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im Ortskern beteiligt werden. Die räumlich-gestalterischen und funktionalen Ziele, die im Leitbild verankert sind, können durch die Umsetzung des integrierten Maßnahmenkonzeptes im ISEK realisiert werden. Das Maßnahmenkonzept enthält hierbei konkrete Projekte und Maßnahmen, die eine zukunftsfähige Entwicklung der Marktgemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren vorantreiben sollen.

Die wichtigsten Projekte der Sanierung sind:

- Erhaltenswerte Gebäude
- Städtebauliche Entwicklung „Peiting Ost“ (Bahnhofsareal)
- Landschaftsraum Peitnach
- Gestalterische Aufwertung Gumpen
- Aufwertung der Straßenräume
- Erhalt und Ausbau klimawirksamer Bepflanzung
- Bedarfsorientiertes Parkraumangebot Peiting Mitte

4. Verfahrenswahl

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, die Regelungen der §§ 152 bis 156 BauGB, insbesondere die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen aufgrund einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, finden keine Anwendung.

Die Wahl des vereinfachten Verfahrens im Sanierungsgebiet „Ortskernbereich“ der Marktgemeinde Peiting wird durch die folgenden Aspekte begründet:

Im Mittelpunkt der Ortskernsanierung steht der Erhalt und die Aufwertung des Bestandes. Die Projekte und Maßnahmen betreffen im Wesentlichen den öffentlichen Raum. Maßnahmen auf Privatgrundstücken sollen durch Anreizförderung initiiert werden. Es ist weder ein umfassender Grundstückserwerb noch eine große Umstrukturierung im Ortskern durch die Marktgemeinde Peiting geplant. Es sind somit keine erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Falls sich im Verlauf des Verfahrens die Sanierungsziele jedoch ändern und umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen notwendig werden, die Bodenwerterhöhungen auslösen, kann ein Wechsel des Verfahrens für bestimmte Teile des Sanierungsgebiets vorgenommen werden.

5. Durchführungszeitraum

Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wird gemäß §142 Abs. 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren nach Erlass der Sanierungssatzung festgesetzt, damit die Sanierung nicht auf unbestimmte Zeit hinausgezögert wird. Diese Frist kann allerdings bei Bedarf durch einen Beschluss der Gemeinde verlängert werden. Empfohlen wird jedoch, den Durchführungszeitraum auf max. 15 Jahre zu begrenzen.