

BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG

- 1. Ausgangssituation** Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ wurde 1993, mit Änderung der Genehmigungspflichten im Jahr 2015, nach Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt. Die Größe beträgt ca. 25,8 ha.
- Gemäß Überleitungsvorschrift § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden – dies war nicht der Fall.
- Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass die bestehenden Sanierungssatzung aufzuheben und den neuen Sanierungsprozess auf Grundlage einer neuen Sanierungssatzung mit fortgeschriebenen Sanierungszielen und einem geänderten Umgriff des Sanierungsgebietes fortzuführen.
- ISEK 2015 Mit der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit billigendem Beschluss im Gemeinderat im Jahr 2015 wurde der Sanierungsprozess auf „neue Füße“ gestellt und mit Hilfe des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ weitergeführt. Vor dem Hintergrund der Programmanforderungen kam es im Rahmen der ISEK-Erarbeitung zu einer umfassenden Fortschreibung der vorausgegangenen Untersuchungen. Städtebauliche Potentiale und Missstände, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen der Ruhpoldinger Ortsentwicklung wurden aktualisiert und konkretisiert. Auf dieser Grundlage können die Sanierungsziele für den Bereich „Ortsmitte“ neu beurteilt und fortgeschrieben werden. Zudem werden im ISEK erste städtebauliche Untersuchungen zu den neuen Untersuchungsgebieten „St. Georg“ und „Schul- und Freizeitzentrum“ durchgeführt.
- Vorbereitende Untersuchungen Im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung des Sanierungsgebietes wurden mit Beschluss im Gemeinderat vom 18.05.2021 für die Bereiche „St. Georg“ und „Schul- und Freizeitzentrum“ Vorbereitende

	<p>Untersuchungen durchgeführt. Der Umgriff beider Gebiete umfasst ca. 17,6 ha.</p> <p>Dem Gemeinderat wurden in seiner Sitzung vom 23.11.2021 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. Diese wurden billigend zur Kenntnis genommen.</p>
Fortschreibung der Sanierungsziele	<p>Im Zusammenhang mit den o.g. Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf Basis des ISEKs die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ nochmals überprüft und fortgeschrieben.</p> <p>Diese wurden im Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.11.2021 billigend zur Kenntnis genommen.</p>
Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB	<p>Bürgerinnen und Bürger wurden intensiv in die städtebaulichen Vorbereitungen eingebunden. Bereits bei der Erstellung des ISEKs fanden div. Arbeitskreise statt. In einer öffentlichen Veranstaltung am 09.05.2015 wurde ausführlich über den anstehenden Sanierungsprozess informiert und diskutiert. Die Ergebnisse sind in das ISEK eingeflossen.</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche „St. Georg“ und Schul- und Freizeitzentrum“ wurden die Bürgerinnen und Bürger sowie die öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum 13.09.2021 bis 12.10.2021 um Stellungnahme gebeten. In diesem Zuge wurden die fortgeschriebenen Sanierungsziele ebenso mit ausgelegt.</p> <p>Die Belange wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 23.11.2021 zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die billigend zur Kenntnis genommenen Ziele wurden durch die Beteiligungsverfahren im Grundsatz bestätigt.</p>
Sanierungsgebiet	<p>Das „neue“ Sanierungsgebiet „Zentrum“ umfasst Teile des bisherigen Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ und Teilbereiche aus den Untersuchungsgebieten „St. Georg“ und „Schul- und Freizeitzentrum“.</p> <p>Das Neue Sanierungsgebiet „Zentrum“ leitet sich aus den dort nachgewiesenen städtebaulichen Missständen und den dort weiter anstehenden Sanierungsaufgaben ab. Die Größe beträgt rund 33,7 ha. Es erfolgt eine parzellenscharfe Abgrenzung, die Abgrenzung ist dem Lageplan, Anlage 1 zur Sanierungssatzung, zu entnehmen.</p>

2. Aufgaben der städtebaulichen Sanierung

Städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB

In den Untersuchungsgebieten „St. Georg“ sowie „Schul- und Freizeitzentrum“ liegen nennenswerte bauliche, ökonomische und funktionale Missstände vor, die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht und beschrieben wurden. Hieraus ist das Vorliegen von Gestaltungs- und Funktionsschwächen ersichtlich, welche das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigen, die ihm nach seiner Lage und Funktion als ergänzender Teil der Ortsmitte obliegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Sanierung gegeben, deren Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

Beide Bereiche sind funktional der Ortsmitte zuzuordnen und miteinander zu verknüpfen. Während die unter Denkmalschutz stehende Pfarrkirche St. Georg das kulturelle/spirituelle Zentrum für die Ruppolder Bürgerinnen und Bürger darstellt, ist der Bereich „Schul- und Freizeitzentrum“ von touristischer Bedeutung und ein wichtiger Baustein der innerörtlichen Daseinsvorsorge/ Gemeinbedarf.

Ebenso zeigt sich, dass im Bereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ noch immer Sanierungsaufgaben durchzuführen sind. Noch immer sind zahlreiche städtebauliche Missstände festzustellen, die eine Funktionsschwächung des zentralen Bereichs zur Folge haben. Ebenso ist die Sanierung des öffentlichen Raums nicht abgeschlossen. Vor dem Hintergrund einer zu verstärkenden Innenentwicklung in Verbindung mit einer Reduzierung von neuen Flächeninanspruchnahmen in den Außenbereichen, zeigen sich in der Ortsmitte zudem zahlreiche Bereiche/ Potentialflächen, deren mittel- bis langfristige Nutzbarkeit/ Umnutzung zu prüfen ist.

Nachfolgend sind die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zusammengefasst dargestellt.

U.a. wurden als wesentliche städtebauliche Missstände und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB zusammenfassend ermittelt:

- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf in Teilbereichen der Ortsmitte, beispielsweise im Bereich Oberdorf. Oft prägen hier Leerstände und nach Augenschein sanierungsbedürftige Bausubstanzen das Ortsbild. Es kommt zu funktionalen Einschränkungen.
- Teile der Ortsmitte unterliegen strukturellen Veränderungen, welche u.a. zum Wegfall bestimmter Einzelhandelslagen und damit zu einer Schwächung des Ortskerns führen.
- Nach wie vor prägen gestalterische und funktionale Mängel den öffentlichen Raum. Neben funktionalen Defiziten beispielsweise im Hinblick auf die Barrierefreiheit, zeigen sich beispielsweise im

Bereich Rathausstraße, in Teilen der Hauptstraße oder im Umfeld von St. Georg gestalterische Defizite verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad.

- Gebäudeleerstände und leerstehenden Ladenlokale prägen Teile der Ortsmitte. Mit dem Kurhaus wird aktuell ein für die Gemeinde wichtiges Gebäude nicht oder nur wenig genutzt. U.a. erschweren eine marode Bausubstanz und veraltete Haustechnik den wirtschaftlichen Betrieb. Dies betrifft auch das gemeindliche Bad „Vita Alpina“ oder die Eishalle.
- Gestalterische und grünordnerische Defizite im Bereich Kurpark.
- Fehlende Einbindung der Urschlauer Ache in die Siedlungsstruktur. Wassertechnischer Ausbau und Bewuchs mit Barrierewirkung zwischen Ortsmitte und Schul- und Freizeitzentrum.
- Innerörtliches Wegenetz mit Erneuerung- und Ergänzungsbedarf.

3. Ziele und Zwecke der Sanierung gem. § 140 Nr. 3 BauGB

Folgende Leitgedanken und Sanierungsziele sollen aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der stattgefundenen Bürgerbeteiligung der Sanierung zugrunde gelegt werden:

3.1 Leitziele der Sanierung

- Der dispersen Siedlungsstruktur muss Rechnung getragen werden. U.a. ist auf eine behutsame Verzahnung von Siedlungsbereichen und Landschaftsraum zu achten, eine weitere Zersiedelung des Talraums gilt es zu vermeiden.
- Das Ortszentrum soll in seiner Nutzungsvielfalt, insbesondere in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Wohnen, Tourismus und Kultur gestärkt werden.
- Die gestalterische Aufwertung des Ortszentrums soll im Bereich öffentlicher und privater Sanierung ortstypisch und qualitativ fortgeführt werden.
- Die landschaftlichen Qualitäten sollen erhalten werden - „alpine Elemente“ verstärkt im Ortszentrum spürbar und erlebbar gemacht werden. Dabei ist das engmaschige Fuß- und Radwegenetz zu erhalten und auszubauen.
- Im Bereich „Oberdorf“ ist eine qualifizierte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf Funktion und Gestalt anzustreben.
- Dem touristischen Strukturwandel ist Rechnung zu tragen. V.a. im Bereich der Beherbergung sind qualitätsvolle, ortstypische Modernisierungen anzustreben.
- Der Anteil erneuerbarer Energien im Bereich Wärme und die energetische Sanierungsrate sollen erhöht werden.
- Die öffentlich-private Partnerschaft soll im Sinne der Standortaufwertung nachhaltig entwickelt werden.

3.2 Ziele und Zwecke der Sanierung

Ortsbild, Gebäude und Öffentlicher Raum

- Eine nachhaltige Ortsentwicklung muss immer das Ziel haben, die örtlichen Qualitäten zu erhalten und die ortstypischen Strukturen zu achten. Der gewachsene Ortsgrundriss mit seiner typischen Kleinteiligkeit sollte dabei der Maßstab sein. Neben einer ortstypischen Dimensionierung der Gebäude inklusive einer ortsbildgerechten Gebäudesanierung und Fassadengestaltung zählen hierzu auch Straßenräume, Gassen und Wege.
- Auf ein intaktes Ortsbild ist zu achten. Dieses spielt für das Image der Gemeinde Ruhpolding, u.a. auch im Hinblick auf den Tourismus eine wichtige Rolle. Einerseits wirkt es identifikationsstiftend auf die Bevölkerung, andererseits erhöht die Attraktivität des Ortes die Bereitschaft zum Aufenthalt.
- Wichtiger Bestandteil ist der große ortsbildprägende Gebäudebestand. V.a. im Bereich der Hauptstraße/ Bahnhofstraße sowie im Rathausbereich bilden sie eine ortsbildprägende Kulisse aus und setzen den öffentlichen Raum adäquat in Szene.
- Die Sanierung privater und öffentlicher Gebäude, wenn erforderlich mit der Beseitigung von Leerständen, ist fortzuführen. Dies betrifft ebenso eine energetische Optimierung unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben für ortsbildprägende Fassaden.
- Die Öffentlichen Räume sind weiter aufzuwerten. Vor allem in den Bereichen der nördlichen Hauptstraße sowie in der Rathausstraße ist eine Sanierung bzw. Neugestaltung unerlässlich. Die weiteren Aufwertungsmaßnahmen müssen in einen gesamtörtlichen Kontext gestellt werden. Noch anstehenden „Einzelaufgaben“ sind dort einzubinden, bisher eingesetzte „Gestaltungsprinzipien“ sind anzuwenden.
Ebenso ist das Umfeld der weithin einsehbaren Kirche St. Georg adäquat aufzuwerten. Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen, die Wegeverbindungen v.a. in das Ortszentrum sind zu stärken. Auf eine funktionale und gestalterische Verknüpfung / Anbindung ist zu achten.

- Bereits sanierte Bereiche, z.B. Müllritterweg, bedürfen ggf. im Hinblick auf ein barrierearmes Zentrum Anpassungsmaßnahmen (nach DIN 18024), sollten aber in ihrer Funktion und Gestaltungssprache dem Wesen nach erhalten bleiben - ein schleichender „Rückbau“ der gestalteten und funktional aufgewerteten Ortsmitte muss unbedingt verhindert werden.

Nutzungen und Funktionen

- Das Ortszentrum von Ruhpolding ist in seiner Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Kultur-/Gemeinschafts- und Wohnstandort zu erhalten und weiter zu stärken. Zugleich erscheint es wichtig, dass die unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen auch außerhalb des Zentrums liegend, gut miteinander verknüpft sind.
- Schwerpunktbereich zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen ist der zentrale Versorgungsbereich (vgl. ISEK) und dort insbesondere im Bereich der Hauptstraße. Um einer Schwächung der innerörtlichen Funktion mittel- bis langfristig entgegenzuwirken, dürfen außerhalb dieses Bereichs keine konkurrierenden Nutzungen angesiedelt werden.
- Zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes ist es wichtig, im Ortszentrum oder zumindest unmittelbar an das Ortszentrum angrenzend, neue (Sortimentslücken schließen) und ggf. großflächige Betriebsformate anzusiedeln. Für eine solche Ansiedlung bieten sich die Flächenpotenziale im Oberdorf an. Hier ist ein nördlicher Abschluss des Einzelhandelsbesatzes als Pendant zu der Aufwertung der südlichen Hauptstraße (Sparkasse, Café Schuhbeck) zu schaffen.
- Bestehende Sortimentsschwerpunkte müssen weiter ausgebaut werden. Vor allem im Bereich Drogerie, Mode, sportaffine Bekleidung, Sportartikel, Fahrräder und Trachtenmode könnte eine besondere Sortimentskompetenz sowohl Einheimische als auch Touristen und Umlandbewohner ansprechen.
- Ein vielfältiges Wohnungsangebot ist zu schaffen, z.B. für junge Familien oder alte Menschen. Dazu gehört auch die Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. der Wohnumfeldqualitäten wie z.B. die Ausstattung an Kinderspielplätzen.

- Das Erlebnis- und Wellenbad Vita Alpina wird auch zukünftig ein wichtiger Baustein im Tourismusangebot darstellen. Zudem soll die heimische Bevölkerung, z.B. der Schulsport, von der Einrichtung profitieren. Dazu ist das Bad baulich und wirtschaftlich zu sanieren sowie das Umfeld gestalterisch und funktional aufzuwerten. Geeignete Nutzungsergänzungen, die Synergien erzeugen und das Ortszentrum weiter stärken, sind zu suchen. Der sensible Landschaftsraum ist zu achten.
- Innenentwicklungspotentiale sind zu nutzen und einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Eine wichtige Rolle spielen dabei Gebäudeleerstände sowie zu sanierende Gebäude und zentral gelegene Flächenpotentiale, wie z.B. im Bereich Oberdorf. Diese zum Teil minder genutzten oder brachliegenden Flächen müssen in die strategischen Überlegungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Flächeninanspruchnahme im Ort einbezogen werden.

Grün- und Freiraum

- Die Bachläufe der Weißen Traun und der Urschlauer Ache sind durchgängige Freiraumachsen und wichtige Elemente der alpinen Landschaft. Sie sollen verstärkt erlebbar gemacht und in das Ortsbild integriert werden. Ausblicke auf die Bäche, Zugänge zum Wasser, Aufenthaltsmöglichkeiten auf Kiesbänken, Spielmöglichkeiten am Wasser sollen geschaffen werden. Die zahlreichen Querbauwerke mit Wehren und Abstürzen sollen langfristig zugunsten der ökologischen Durchgängigkeit naturnah zu Sohlrampen o.ä. umgebaut werden. Vorgaben der Wasserwirtschaftsämter etc. sind zu berücksichtigen.
- Für den Kurpark gilt es, eine städtebauliche und landschaftsplanerische Zielvorstellung zu entwickeln, die zum Erhalt der einzigen innerörtlichen Grünfläche/ Parkanlage führt. Eventuelle bauliche Entwicklungen haben dies zu berücksichtigen.
- Im Ortszentrum soll im Zuge der weiteren Umgestaltung wieder verstärkt Grün geschaffen werden. Da wo städtebaulich sinnvoll, soll durch weitere Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer Überhitzung der Ortsmitte vorgebäugt werden.

- Die zentrumsnahen Freiflächen am Kirchberg sowie beidseits der Urschlauer Ache haben wichtige ökologische, klimatologische und städtebauliche Funktionen und sind von einer Bebauung freizuhalten.

Verkehr

- Das Parken auf zentralen „Besucherparkplätzen“ am Rande des Ortszentrums (z.B. am Bahnhof oder am Parkplatz „Zentrum“ im Norden) ist ein wichtiger Bestandteil des Verkehrsentslastungskonzepts für den Ortskern. Die Wegweisung zu den Parkplätzen (Parkleitsystem) sowie von den Parkplätzen in das Zentrum (Fußwegebeschilderung) muss verbessert, Wege müssen attraktiver werden.
- Die Verbesserung der Erreichbarkeit innerörtlicher Ziele und Ziele außerhalb des Zentrums per Fuß und Fahrrad ist weiter zu verbessern. Der dispersen Siedlungsstruktur ist durch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz Rechnung zu tragen. Neben der Sanierung und Aufwertung bestehender Wege gilt es zu prüfen, ob Netzergänzungen, wie neue Radwege oder weitere Querungsmöglichkeiten z.B. über die Urschlauer Ache eine Rolle spielen können. Geeignete Fahrradabstellanlagen (auch für Elektrofahrräder) in zentraler Lage sind zu berücksichtigen.

Klima

Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung

- Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen, flächeneffizientes und verkehrsvermeidendes Bauen sind in der Bauleitplanung fest zu verankern.
- Die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch kompakte, verkehrsvermeidende Siedlungen und Nachverdichtung im Bestand.

Energetische Sanierung im öffentlichen und privaten Bestand

- Die Sanierungsrate bei öffentlichen Gebäuden und den privaten Haushalten ist zu erhöhen, der Wärme- und der Strombedarf ist zu reduzieren.

Erneuerbare Energien

- Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist weiter auszubauen. Insbesondere betrifft dies Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie-Anlagen, Wasserkraft, Biogas-Anlagen, Wärmepumpen.

Mobilität

- Der heutige CO₂-Verbrauch ist massiv einzuschränken.
- Der Fahrradverkehr ist zu erhöhen.

4. Verfahren und Durchführung

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

4.1 Vereinfachtes Verfahren

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

- Die geplanten Maßnahmen betreffen große Bereiche im 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 Ortserneuerung die rechtlichen Instrumente der §§ 152 -156a BauGB (umfassendes Verfahren) zur Anwendung kommen sollen, wird die Gemeinde 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 der Gemeinde 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.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

4.3 Durchführung

Im Zuge der Durchführung der Sanierung sind die Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der Gesamtmaßnahme zu konkretisieren. Grundlagen dafür 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.

Ruhpolding, den

GEMEINDE RUHPOLDING

Justus Pfeifer, 1. Bürgermeister