



16.03.2023

## BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG

### 1. Ausgangssituation

Der Einleitungsbeschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Durchführung von städtebaulichen Vorbereitungen gem. § 141 BauGB Abs. 1 - Stadtteilentwicklungskonzept Kammer-Rettenbach / Vorbereitende Untersuchungen - wurde am **21.11.2019** gefasst.

Die Vorbereitungen zur Entwicklung des Stadtteils Kammer-Rettenbach wurden durchgeführt, um die Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts in Verbindung mit der Städtebauförderung für die Ortsentwicklung nutzen zu können.

Dem Stadtrat wurden in seiner Sitzung vom **xx.xx.xxx** der Abschlussbericht und damit die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. Diese wurden billigend zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen von zwei Bürgerwerkstätten am 28.05.2019 und 22.10.2019 vorgetragen und erörtert wurden, sind in die Vorbereitenden Untersuchungen inhaltlich aufgenommen worden (§ 137 BauGB). Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Stadtrates am **xx.xx.xxx** zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt (§ 139 BauGB).

Die billigend zur Kenntnis genommenen Ziele wurden durch die Beteiligungsverfahren im Grundsatz bestätigt, so wie die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Das rund 11,6 ha große Sanierungsgebiet leitet sich aus dem rund 20,6 ha großen Untersuchungsgebiet und den dort nachgewiesenen städtebaulichen Missständen ab. Es erfolgt eine parzellenscharfe Abgrenzung. Die Abgrenzung ist in den Lageplänen, Karten 1-3, Anlage zur Sanierungssatzung, zu entnehmen.

16.03.2023

## **2. Aufgaben der städtebaulichen Sanierung**

### **Städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB**

Im Untersuchungsgebiet liegen nennenswerte bauliche, verkehrliche, ökonomische und funktionale Missstände vor, die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht und beschrieben wurden.

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:

- Städtebaulich unzureichend ausgeprägte Dorfmitten entlang der Balthasar-Permoser-Straße, damit eingeschränkte Erlebbarkeit und Identifikation durch
- mangelnde Qualität des zentralen öffentlichen Raums als Begegnungs- und Erlebnisraum, u.a. geprägt durch eine hohe Versiegelung.
- Hohe Verkehrsbelastungen auf der Balthasar-Permoser-Straße bzw. TS1 mit Trennwirkung.
- Fehlende Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entlang der Balthasar-Permoser-Straße im Bereich der Dorfmitten.
- Defizite im Bereich Einzelhandelsausstattung.
- Sanierungsbedarf der Grundschule sowie eine defizitäre Ausstattung an Räumlichkeiten für den Schulsport, Vereine und lokale Gruppen.
- In Teilen sanierungsbedürftige, untergenutzte oder leerstehende ortsbildprägende Gebäude inklusive deren Innenhöfe und Vorgartenbereiche. Dies betrifft u.a. auch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und deren Wirtschaftsgebäude, die aufgrund des strukturellen Wandels leer stehen/untergenutzt sind und infolgedessen einen mittel- bis langfristigen städtebaulichen Neuordnungsbedarf aufweisen können.

16.03.2023

### **3. Allgemeine Ziele der Sanierung gem. § 140 Nr. 3 BauGB**

Folgende Sanierungsziele sollen aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der stattgefundenen Bürger- und Trägerbeteiligung der Sanierung zugrunde gelegt werden.

Erhalt des gewachsenen dörflichen, identifikationsstiftenden Charakters:

- Erhalt ortsbildprägender dörflicher Strukturen wie z.B. Haupt- und Nebengebäude, Vorgärten, Gehölze, Einfriedungen etc.
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude.
- Nachnutzung/ Nutzungsoptimierung von ortsbildprägenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen in Reaktion auf den Strukturwandel.

Aufwertung des öffentlichen und öffentlichkeitswirksamen privaten Raums in den Dorfmitten:

- Erhöhung der Erlebbarkeit der gewachsenen historischen Dorfmitten.
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sowie einer weitestgehenden Barrierefreiheit.
- „Von Hauswand zu Hauswand“ denken, d.h. aktive Einbeziehung der privaten Grundstückseigentümer.

Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, u.a. durch Verlangsamung der Auto- und LKW-Verkehre:

- Abbau der Trennwirkung der TS 1.
- Verlangsamung der Verkehre durch gestalterische Mittel und Temporeduzierung.
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten über die TS 1, v.a. in den Dorfmitten.
- Ausbau eines sicheren Fuß- und Radwegenetzes, u.a. zur verbesserten Anbindung der Ortsteile.
- Steigerung des Radverkehrsanteils und Minderung des MIV-Binnenverkehrs.

16.03.2023

Erhalt und Ausbau wichtiger Nutzungen und Funktionen im Ort:

- Erhalt und Verbesserung der Schul- und Turnhallensituation, d.h. Sanierung/ Modernisierung der Schule.
- Errichtung eines multifunktional nutzbaren Mehrzweckraums/ Bürgersaals, der sowohl für den Schulsport als auch für örtliche Vereine etc. genutzt werden kann.
- Erhalt der Wirtshäuser in Kammer und Rettenbach, ein neuer Mehrzweckraum/ Bürgersaal darf diese in ihrer Funktion als Dorftreffpunkt nicht schwächen.
- Verbesserung der Nahversorgungssituation, z.B. mit einem Dorfladen.
- Entwicklung von Wohnraumkonzepten, u.a. für junge Familien, Senioren, Mehrgenerationenwohnen mit Verbesserung von Angeboten zur Daseinsvorsorge. Zu prüfen ist, ob bestehende Gebäudepotenziale, wie z.B. ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, genutzt werden können.

Erhöhung der Klima-Resilienz - Stärkung Klimaschutz und Klimaanpassung:

Allgemein

- Der Stadtrat hat im Juli 2021 beschlossen, dass Traunstein bis spätestens 2040 klimaneutral sein soll. Die Verwaltung und die städtischen Beteiligungen der Stadt Traunstein sollen dieses Ziel bereits bis 2030 erreicht haben.

Siedlungsentwicklung

- Die Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung orientieren sich am Ziel der Klimaneutralität durch Flächeneffizienz, Kompaktheit und Verkehrsvermeidung. Nachverdichtung und ggf. Umnutzung des Bestands werden neuen Flächeninanspruchnahmen vorgezogen.

Energetische Sanierung, erneuerbare Energien

- Die Sanierungsrate bei öffentlichen Einrichtungen und privaten Haushalten ist zu erhöhen, der Wärme- und der Strombedarfe sind zu reduzieren.



16.03.2023

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

#### Grün- und Freiräume

- Da wo städtebaulich sinnvoll, soll durch weitere Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer partiellen Überhitzung vorgebäugt werden.
- Flächen sind zu entsiegeln bzw. wenn möglich wassergebunden anzulegen, Retentions- und Versickerungsflächen sowie Regenwasserspeicher sind zu schaffen, die Biodiversität ist zu erhöhen.

16.03.2023

#### **4. Verfahren und Durchführung**

Die Stadt beabsichtigt, die gravierendsten Missstände durch die Umsetzung des Sanierungsrahmenprogramms im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu beseitigen. Dazu soll das in den Lageplänen gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet „Kammer-Rettenbach“ förmlich festgelegt werden.

##### 4.1 Vereinfachtes Verfahren

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

- Die geplanten Maßnahmen betreffen Großteiles Bereiche im öffentlichen Raum und öffentliche Einrichtungen.
- 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 der 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 Stadt 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 Stadt erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsgeschäft 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:



16.03.2023

- 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 Bedarfsmittelteilung 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 befristet.

Traunstein, den

STADT TRAUNSTEIN

Christian Hümmer, Oberbürgermeister