

Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Obing Ortskern“

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung.

Notwendigkeit und Voraussetzungen:

Das am 25.11.1994 bekanntgemachte und seitdem bestehende Sanierungsgebiet „Obing Ortsmitte“ ist auf Grundlage des § 235 Abs. 4 BauGB spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben oder per Beschluss zu verlängern. Im Rahmen des IKEK, mit dem für den Bereich der Ortsmitte Vorbereitende Untersuchungen vorliegen, wurde festgestellt, dass der Umgriff des Sanierungsgebiets „Obing Ortsmitte“ in Teilbereichen nicht mehr ausreichend ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände zu beheben. Aus diesem Grund soll mit der vorliegenden Sanierungssatzung „Obing Ortskern“ ein neues Sanierungsgebiet beschlossen werden, das die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich des Umgriffs sowie der formulierten Sanierungsziele berücksichtigt.

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der zentrale Bereich des Ortskerns zgl. der innerörtlichen Wasserburger Straße, der Altenmarkter Straße, der Kienberger Straße und der Seeoner Straße entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der im Kapitel 4.1.4 des IKEK-Abschlussberichtes (Stand April 2020) beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung der Gemeinde in der Vergangenheit bis heute zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Umgriff des Sanierungsgebietes:

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 21,19 ha.

Zentraler Bereich des Sanierungsgebietes ist die Wasserburger Straße und die Altenmarkter Straße. Diese durchziehen das Sanierungsgebiet von Ost nach West und unterteilen es in Nord und Süd. Der Bereich der Wasserburger Straße im Sanierungsgebiet erstreckt sich in nordwestlicher Richtung bis zum Ortseingang. Nördlich der Wasserburger Straße sind die Straßenzüge Impenweg, Schulstraße, Eichenweg, Bräugasse, Schererweg, Birkenweg und ein kleines Teilstück des Wiesenweges mit ihrer begleitenden Bebauung Bestandteil des Sanierungsgebietes. Ergänzt wird der Bereich durch ein Teilstück der Kienberger Straße, ab der Wasserburger Straße bis zum Ortsende. In östlicher Richtung bildet die Altenmarkter Straße inkl. der begleitenden Bebauung bis zur Laurentiusstraße die Fortsetzung des Sanierungsgebiets.

Südlich der Wasserburger Straße sind die Straßenzüge Rauschhuberweg, An der Bahn, Reiterberg Straße und Raiffeisenstraße vollständig im Sanierungsgebiet gelegen. Die Ameranger Straße, der Fichtenweg, die Bahnhofstraße, die Poststraße, Am Schloßberg, die Laurentiusstraße und die Pfarrer-

Kis-Straße sind teilweise im Sanierungsgebiet gelegen. Die Seeoner Straße ist ab der Einmündung in die Wasserburger Straße bis zum südlichen Ortseingang ebenfalls Bestandteil des Sanierungsumgriffs.

Begründung des Sanierungsgebietes

Aus der vorbereitenden Untersuchung zeichnen sich folgende **Ziele für die Sanierung** der Ortsmitte ab:

1. Bewahrung und Aufwertung der baukulturellen Identität und ortsbildprägenden Gebäude im Ortskern
2. Neuordnung, funktionale Aufwertung und Gestaltung des Bahnhofumfeldes sowie Erhalt der ortsbildprägenden Allee in der Bahnhofstraße
3. Gestaltung der ehemaligen Bundesstraße 304 (Wasserburger, Altmarkter, Seeoner und Kienberger Straße) als öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und als vielfältiges Zentrum der Nahversorgung und Gastronomie
4. Barrierefreier Ausbau des öffentlichen Raums
5. Verkehrssicherer Ausbau als auch Erweiterung des bestehenden des Fuß- und Radwegenetzes.

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung der einzelnen Bereiche ist nachstehend aufgeführt:

Bereich der ehemaligen B304 an der Wasserburger Str. und an der Altenmarkter Str sowie Bereich der Seeoner Str.

Die ehemalige B304, die bis zur Inbetriebnahme der Umgehungsstraße entlang der Wasserburger Str. und der Altenmarkter Str. durch den Ortskern Obing geführt wurde, weist zahlreiche gestalterische Defizite auf, die der neuen Anforderung als eine verkehrsberuhigte Ortsdurchfahrt nicht mehr entsprechen. Die Überdimensionierung des Straßenraums führt unter den neuen Voraussetzungen darüber hinaus zu einem Funktionsmangel. Neben dem an die Bundesstraße angepassten Straßenraum und die jahrelange Belastung durch den Schwerverkehr weist auch der begleitende Gebäudebestand entlang der Straße z.T. erhebliche Substanzschwächen auf. So befinden sich entlang der Wasserburger Str. und der Altenmarkter Str. einige, z.T. ortsbildprägende Gebäude, die Erhaltungs- und gestalterische Mängel im äußeren Erscheinungsbild und der Fassaden und damit Sanierungsbedarf hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit aufweisen und deshalb in das Sanierungsgebiet mitaufgenommen wurden (siehe Ziff. 1).

Auch weitere städtebauliche Funktionsmängel, wie z.B. leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude befinden sich in diesem Bereich. Die vorbereitenden Untersuchungen haben darüber hinaus gezeigt, dass die Straßenräume der Wasserburger Str., der Altenmarkter Str. und der Seeoner Str., insbesondere auch an den Ortseinfahrten Gestaltungsdefizite, gefährliche Fußgängerüberwege und Engstellen aufweisen und die Vorbereiche der Grundstücke z.T. undefiniert und ungeordnet sind. Im Zuge der

Straßenraumgestaltung sollen auch sichere Querungsstellen geschaffen werden. Im Bereich der Seeoner Str. betrifft dies u.a. die Buswendeschleife vor der Grundschule sowie die Einmündungen des Berhamer Straße und der Rogatusstr.

Um diese Missstände gesamtheitlich im Zuge einer Sanierungsmaßnahme zu beheben, wurde der Sanierungsumgriff entlang der Wasserburger Str., der Altenmarkter Str. und der Seeoner Str., z.T. über den Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen hinaus bis zu den Ortseingangsbereichen erweitert. Diese Bereiche wurden bereits im Zuge der Bearbeitung der Planungen und der Beteiligungsprozesse mitberücksichtigt. Durch die Sanierungsmaßnahmen soll damit einerseits das Ziel der Schaffung eines barrierefreien öffentlichen Raums mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die Stärkung des Ortszentrums in Obing mit den entsprechenden Standorten der Nahversorgung und Gastronomie im Ortskern erreicht werden (siehe Ziff. 3 und 4).

Zugleich sollen durch die Maßnahmen, wie der Änderung des Straßenquerschnittes und der Schaffung hochwertiger Belagsstrukturen die Fuß- und Radwegeverbindungen im Innenort verbessert und auf den zentralen Verkehrsflächen Obings die Verkehrssicherheit erhöht werden (siehe Ziff. 5).

Schulstraße – Bräugasse – Kienberger Straße

Im Bereich nördlich der Wasserburger Straße, entlang der Schulstraße sowie der Bräugasse lässt sich eine Häufung von leerstehenden Gebäuden feststellen. Es handelt sich dabei sowohl um Wohn- als auch um Geschäftsleerstände, die negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Funktion einer belebten Ortsmitte in diesem zentralörtlichen Bereich zur Folge haben. Nördlich der Schulstraße, am Eichenweg befindet sich ein ortsbildprägendes Gebäude, das jedoch erheblichen Sanierungsbedarf aufweist.

Zudem wurde die östlich des Eichenwegs angrenzende unbebaute Fläche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen als untergenutzt bewertet. Sowohl die Inwertsetzung dieser Fläche als auch die Behebung der genannten Leerstände und die Sanierung der baulichen Beschaffenheit der Gebäude mit Gestaltungsmängeln entspricht dem Ziel den Ortskern zu stärken und aufzuwerten und sollen mit dieser Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden (siehe Ziff. 1).

Die östlich an die Schulstraße angrenzende Kienberger Straße weist als überörtliche Verbindungsstraße einen erhöhten Durchgangsverkehr auf und zeichnet sich durch eine mangelhafte Radwegausstattung aus. Der Bereich der Einmündung der Schulstraße wurde zudem als gefährlicher Verkehrsknoten identifiziert und soll im Zuge der Sanierungsmaßnahmen entschärft werden. Darüber hinaus befinden sich entlang der Kienberger Straße Gebäude mit Gestaltungsmängeln, weshalb die angrenzenden Grundstücke mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen wurden. Im Bereich des Friedhofs besteht das Ziel, durch geeignete bauliche Maßnahmen eine barrierefreie Zugänglichkeit herzustellen (siehe Ziff. 4).

Ameranger Str. – Poststraße – Bahnhofstraße – An der Bahn – Am Schloßberg

Im Bereich südlich der Wasserburger Str., entlang der Ameranger Straße, aber auch an der Reiterberg Str. oder Am Schlossberg befinden sich Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln sowie mit Wohnleerstand. Leerstehende oder untergenutzte Gebäude sollen im Rahmen der Sanierung aktiviert werden, um das Ortsbild aufzuwerten und die Ortsmitte in ihrer Funktion zu stärken. Dies gilt auch für die Sanierung von Gebäuden mit baulichen Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln. Im Bereich zwischen der Straße An der Bahn sowie der Bahnhofstr. und Am Schlossberg haben die vorbereitenden Untersuchungen zahlreiche untergenutzte Flächen identifiziert. Ziel der Sanierung ist es, diesen Flächen eine neue und ortsbildgerechte Nutzung hinzuzuführen, um somit den ganzen Bereich des Bahnhofsumfeldes städtebaulich aufzuwerten (siehe Ziff. 2).

Dies schließt auch eine Freiflächengestaltung im Bereich An der Bahn mit ein. Darüber hinaus ist eine Entschärfung der Verkehrsproblematik in der Bahnhofstraße, die teils durch gefährliche Verkehrsknoten, Parkraumdefiziten und erhöhter Verkehrsbelastung bei einem schmal ausgeführten Straßenquerschnitt gekennzeichnet ist notwendig. Gleichzeitig ist im Zuge der Sanierung der Erhalt der ortsbildprägenden Alleestruktur in jedem Fall zu beachten (siehe Ziff. 2).

Zusammenfassung und Vorgehen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 Abs. 2 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse und Durchführbarkeit:

Im Rahmen der Erstellung des IKEK wurden die Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele informiert und diese mit ihnen diskutiert. Weiterhin wurden im Rahmen des IKEKs Instrumente entwickelt, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer fördern sollen, so z.B. die Möglichkeit ein kommunales Förderprogramm ins Leben zu rufen, durch welches die Gemeinde finanzielle Anreize für Eigentümer schaffen kann. Im Rahmen der Erstellung des IKEKs fand zudem eine intensive Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern statt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Fördermittelstelle für ausgewählte Maßnahmen wurde zugesichert.

Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln. Durch entsprechende Förderprogramme des Landes und Bundes kann zusätzlich die finanzielle Unterstützung der Gemeinde erfolgen.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme durch die Gemeindeverwaltung wird sichergestellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Obing, der die Gemeinde zugehört. Zudem sind im Rahmen des IKEK Instrumente zur Unterstützung der Verwaltungsgemeinschaft erarbeitet worden, wie z.B. die interkommunale Zusammenarbeit im Zuge der Wohnbauentwicklung oder der Einsatz eines Sanierungsarchitekten.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen: Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, Verdrängungen, erhebliche Mietsteigerungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich bzw. zu erwarten, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt.

Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Sanierungsverfahren - Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4)

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der Lage im wirtschaftlich gut aufgestellten Chiemgau mit direktem Bezug zum nahegelegenen Chiemedreieck und der Nähe zu den Mittelzentren Trostberg und Wasserburg ist das Preisniveau in Obing bereits relativ hoch für solch einen ländlich geprägten Raum. Weiterhin hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Strukturen zum Ziel, die in der Regel keine erheblichen Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Daher ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen **sanierungsrechtlichen Vorschriften** im dritten Abschnitt des Baugesetzbuchs (Bodenrecht, §§ 152–156a BauGB) **nicht anzuwenden**. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im **vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)** statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der zentralen Bereiche des Ortskerns, ist eine gezielte Steuerung der Entwicklung dringend nötig. Um weiteren Abwärtstendenzen effektiv entgegen zu wirken, eine zügige Durchführung zu ermöglichen und die Ortsmitte entsprechend den Sanierungszielen entwickeln zu können, ist die Anwendung **der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 BauGB nötig**.

Eines **Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht**. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß **§ 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt**, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die **Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB** steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen **Sanierungsfrist von 15 Jahren** gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach § 149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.