Satzung des Marktes Holzkirchen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für das Ortszentrum und zentrumsnahe Bereiche Holzkirchens.

vom 28.09.2006

Aufgrund des § 142 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – erlässt der Markt Holzkirchen folgende Satzung

§ 1 Sanierungsgebiet

Das Gebiet des Ortszentrums und zentrumsnaher Bereiche Holzkirchens wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

§ 2 Bestimmung des Geltungsbereichs

Die Umgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan des Architekturbüros Eberhard von Angerer vom 11.07.2006, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Verfahren

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a sind ausgeschlossen. Ebenso wird die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ausgeschlossen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Holzkirchen, den 29.09.2006

MARKT HOLZKIRCHEN

gez.
Josef Höß, 1. Bürgermeister

Verfahrens-/Bekanntmachungsvermerk

1. Der Marktgemeinderat hat die Sanierungssatzung am 28.09.2006 beschlossen.
2. Die Satzung wurde am 29.09.2006 in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde am 02.10.2006 durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen.

Holzkirchen, den 05.10.2006

Markt Holzkirchen

gez.
Josef Höß, 1.Bürgermeister

Anlage zur Sanierungssatzung vom 28.09.2006

------- Grenze des Sanierungsgebiets

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

"ORTSZENTRUM UND ZENTRUMSNAHE BEREICHE VON HOLZKIRCHEN."

1. Ausgangssituation

Bereits im Frühjahr 2005 hat der Marktgemeinderat eine Ortsentwicklungsplanung im Dialog mit den Bürgern eingeleitet.

In verschiedenen Veranstaltungen (Auftaktveranstaltung, Markt (ver) führung, Kreativwochenende, Bürgerwerkstatt, Zukunftskonferenzen, Markt der Ideen) wurden unter reger Beteiligung der Bürger und der Betroffenen städtebauliche Problembereiche (Münchner Straße / BayWa – Gelände, Bahnhofplatz, Marktplatz / Herdergarten, Thanner Straße / Postbräugelände) erkundet, analysiert und Maßnahmenkonzepte entwickelt.

Begleitet wurde diese Ortsentwicklungsplanung durch die IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG, Eggenfelden, und das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München. Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurden vom Architekturbüro von Angerer eine städtebauliche Bestandsaufnahme und eine Analyse des Bestandes durchgeführt. Diese Ortsentwicklungsplanung bildet die Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2006 das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit von 03.08.2006 bis 11.09.2006 beteiligt. Die Anregungen werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

2. Mängel und Probleme

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in verschiedenen Bereichen folgende Mängel und Probleme festgestellt:

2.1 Nutzungsstruktur

Problematisch ist in Holzkirchen der hohe Leerstand an Läden und Gebäuden. Südlich des Ortszentrums liegen die leerstehenden ehemaligen Brauereigebäude des Postbräus und daran anschließend eine ebenfalls weitgehend ungenutzte Hofstelle. Für dieses gesamte, zentral gelegene Areal müsste dringend eine neue Nutzung gefunden werden.
Auch das Grundstück, das früher von der BayWa genutzt wurde, bedarf einer Neuordnung.

Im Norden des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei größere ungeordnete Bereiche. Für das Areal östlich der Bahnlinie liegt bereits ein Bebauungsplan vor, der sobald das notwendige Entwidmungsverfahren abgeschlossen ist, rechtskräftig wird. Das zweite, nördlich der Münchner Straße gelegene Gebiet weist eine heterogene Struktur sowohl im Hinblick auf die Nutzung als auch die Gestaltung und Maßstäblichkeit der Bebauung auf.

2.2 Baustruktur - Ortsgestalt

Ein weiterer Missstand ist in dem hohen Versiegelungsgrad und der mangelhaften Gestaltung der öffentlichen, aber auch einzelner privater Freiflächen zu sehen. Bei den übermäßig befestigten Flächen sind vor allem die öffentlichen Parkplätze zu nennen. Der Bahnhofsplatz ist großflächig asphaltiert und mangelhaft gestaltet. Auch der Parkplatz am Herdergarten, der Parkplatz nördlich der Wertstoffsammelstelle an der Thanner Straße und das ehemalige BayWa - Gelände sind großflächig versiegelt. Bei der Tölzer- und der Tegernseer Straße besteht der Mangel nicht in der Versiegelung, sondern in der undifferenzierten Straßenraumgestaltung. Erhebliche Mängel in der Gestaltung weist der Hochweg entlang der Münchner Straße auf. Er ist als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen, seine unattraktive Gestaltung beeinträchtigt jedoch seine Funktion als Einkaufsstraße.

Auch der Marktplatz bedarf einer Neugestaltung. Hier stören vor allem die Stellplätze und die zusammenhangslose Bepflanzung.

An einigen Stellen im Untersuchungsgebiet wurden Maßstabssprünge in der Bebauung und beziehungslose Neubauten kartiert.

2.3 Verkehrsstruktur

Einen gravierenden Mangel stellt in Holzkirchen die hohe Verkehrsbelastung der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, der Münchner -, Tölzer - und Tegernseer Straße dar. Die Straßen wirken als Barrieren und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist durch die hohe Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Emissionen, wie Lärm und Abgase, stark eingeschränkt.

Im Bereich der Münchner Straße und des Marktplatzes sind die Fußwege und die Fußgängerunterführung nicht barrierefrei ausgebaut. Der Gehweg an der Rosenheimer Straße ist zu schmal, der Gehweg an der Tegernseer Straße weist vor dem Postbräu eine Engstelle auf. Im Süden des Untersuchungsgebietes fehlt eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen Tegernseer - und Thanner Straße.

Am Hochweg an der Münchner Straße und in der Erlkamer Straße sind problematische Grundstückszufahrten zu verzeichnen.

3. Sanierungsziele

Folgende Sanierungsziele sollen der weiteren Sanierung zugrunde gelegt werden:

3.1 Ziele zur Nutzung

Erhalt und Stärkung der bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Münchner -, Tölzer - und Tegernseer Straße und am Marktplatz

Ausbau der Münchner Straße und des Bereichs um den Marktplatz zum Haupteinkaufsbereich

Stärkung der zentralen Funktion und der Kaufkraft des Ortes durch ein zusätzliches Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und ein attraktives Marktangebot

Auslagerung von Nutzungen aus der Ortsmitte, die dem Standort nicht angemessenen sind

Stärkung der zentralörtlichen Funktion durch zusätzliche Einrichtungen im Bereich Kultur und Gemeinbedarf

Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz

3.2 Ziele zur Stadtgestalt

Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude

Erhalt und Berücksichtigung der historischen Baustruktur im Hinblick auf Gebäudestellung, Straßenverlauf, Grünstruktur und Sichtbeziehungen

Gestalterische und funktionale Verbesserung und Aufwertung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen

Aufwertung des bestehenden Marktplatzes als zentralen Platz und Treffpunkt

Schaffung eines neuen, attraktiven Marktplatzes am Herdergarten mit hoher gestalterischer und funktionaler Qualität

Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierung von Gebäuden in mangelhaftem Zustand

Neuordnung ungeordneter Bereiche

3.3 Ziele zur Grünstruktur

Sicherung und Erweiterung der Grünflächen entlang der Bahnlinie

Sicherung und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen

Sicherung und Ergänzung ortsbildprägender Baumreihen

Reduzierung der versiegelten Flächen

Schaffung bzw. Verbesserung öffentlicher Grünflächen in Ortskernnähe

Vernetzung von Freiflächen entwickeln (Fußwege)

3.4 Ziele zum Verkehr

Entlastung des Ortskerns vom Kfz-Verkehr durch eine Nord- und Südumgehung

Verbesserung der Parkplatzsituation - Schaffung zusätzlicher Parkplätze in Ortskernnähe, Ordnen der Parkplätze

Umgestaltung unübersichtlicher Kreuzungs- und Einmündungsbereiche

Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer durch Bau bzw. Verbesserung straßenbegleitender Fuß- und Radwege, sowie Fußgängerquerungen unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit

Verbesserung, Vernetzung und Ausbau des straßenunabhängigen Fuß- und Radwegenetzes unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit

4. Umgriff des Sanierungsgebietes

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, ist eine Vielzahl von Maßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, den größten Teil des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 57 ha.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll Privatinitiativen fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Marktgemeinde verbessern sich die Möglichkeiten, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der gemeindlichen Maßnahmen liegt in der Sanierung im öffentlichen Raum und in der Reaktivierung leerstehender Gebäude. Durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Ortskern und insbesondere des Marktplatzes, erwartet sich der Markt Holzkirchen eine Erhöhung der Attraktivität des Ortszentrums und damit eine verbesserte Funktion als Einkaufsort. Im privaten Bereich ist die Sanierung der derzeit leerstehenden historisch wertvollen Bausubstanz von großer Bedeutung für die Marktgemeinde.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

5. Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet " Ortszentrum und zentrumsnahe Bereiche von Holzkirchen" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten, sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei

den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Evtl. sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Der Markt Holzkirchen beabsichtigt, evtl. für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte es sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 angewendet werden (Verfahrenswechsel).

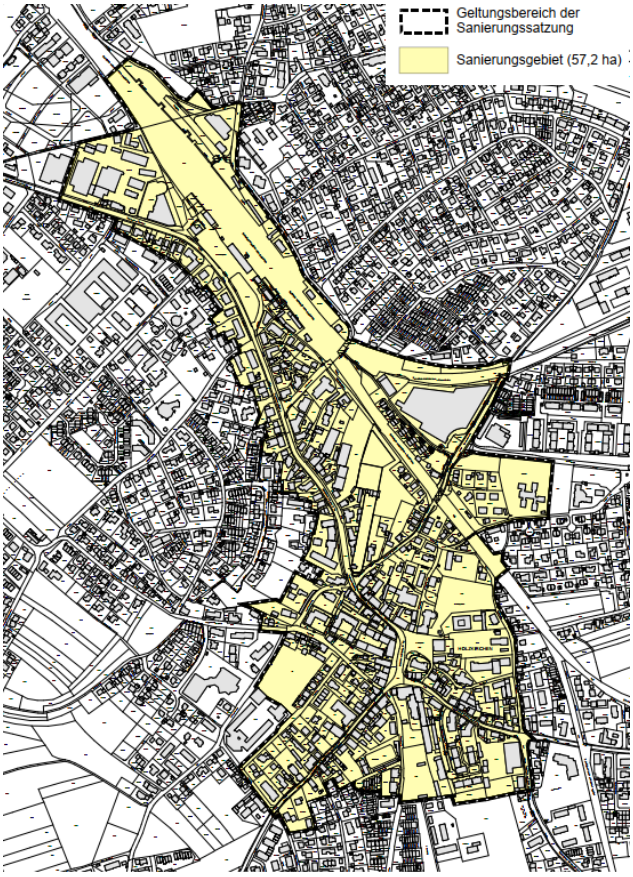
Holzkirchen, den 29.09.2006
MARKT HOLZKIRCHEN

I.A. Wiedemann
Bauamt/Verw. IV/Wn

Amtliche Bekanntmachung
der Marktgemeinde Holzkirchen

Verlängerung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für das Ortszentrum und zentrumsnahe Bereiche Holzkirchens

Der Marktgemeinderat hat am 17.12.2020 die Verlängerung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für das Ortszentrum und zentrumsnahe Bereiche beschlossen.



Hinweis: Aufgrund der Corona-Pandemie kann der **Zugang zu den Satzungsunterlagen nur nach Voranmeldung** bei der Gemeinde gewährt werden. Die Akteneinsicht (Satzung; Gesetze; DIN-Vorschriften, etc.) erfolgt in einem **separaten Raum, der nur einzeln betreten werden darf.** Aus Gründen des Gesundheitsschutzes wird darum gebeten, die Unterlagen auf elektronischem Weg einzusehen und Fragen zum Verfahren ebenfalls auf diesem Weg zu stellen (siehe unten). Die Satzung kann auf der Homepage des Marktes Holzkirchen eingesehen werden (www.holzkirchen.de/Aktuelles/Bekanntmachungen). Auskünfte zur Satzung werden telefonisch (08024 642-0 oder -310) oder per E-Mail (bauamt-verwaltung@holzkirchen.de) erteilt.

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an den Amtstafeln
Holzkirchen, Föching, Hartpenning

ausgehängt am: 18.12.2020
abzunehmen am: 20.01.2021
abgenommen am:

……
Monika Wohlschläger
Bauamt/Verwaltung

Holzkirchen, den 18.12.2020
MARKT HOLZKIRCHEN

……
Christoph Schmid
Erster Bürgermeister