

Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Seebruck“

(Auszug aus dem des Abschlussberichts zum ISEK Seebruck, Kap.9 Sanierungsgebiet)

Festlegung der Sanierungsgebiete mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich entsprechend des vorgeschlagenen Umgriffs gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der nachfolgend beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend **§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB** wesentlich verbessert und indem sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel beseitigt werden. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und **zügige Durchführung** der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß **§ 136 Abs. 1 BauGB**. Die geplante zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, und ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen ermöglicht die Beseitigung der Missstände und kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen. Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Resorts, aufgelegt.

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Dieser umfasst den gesamten Ortskern beidseits der Alz. Im Süden wird der Umgriff begrenzt vom Ufer des Chiemsees und beinhaltet die beiden vorgelagerten Inseln. Im Osten ist der Ortsteil Graben inkl. der Traunsteiner Straße und der Haushofer Straße sowie der Bootsablegestelle an der Alz mit zugeordnetem Parkplatz enthalten. Im Westen reicht das Gebiet bis zur Straße „Am Anger“ mit den zugehörigen Bebauungen und der großen Freifläche. Im Norden endet das Gebiet an der nördlichen Grenze der Rosenheimer Straße und schließt den Knotenpunkt mit der Wasserburger und Pullacher Straße ein. Das Sanierungsgebiet umfasst somit alle zentralen Bereiche von Seebruck.

Die umliegenden Wohngebiete, mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, wurden bewusst nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da dort keine gravierenden städtebaulichen Missstände vorliegen, die eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet rechtfertigen würden.

Begründung

Aus den **vorbereitenden Untersuchungen** zeichnen sich als Schwerpunkte für die **Behebung städtebaulicher Missstände** ab:

- Verkehrsberuhigung des Ortskerns und Abwicklung des ruhenden Verkehrs
- Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und Behebung kritischer Knotenpunkte, Engstellen und Querungsmöglichkeiten vor allem im gesamten Verlauf der Staatstraße inkl. Alzbrücke
- Behebung der Leerstände im Ortskern und Aktivierung durch neue Nutzungen inkl. Aufwertung des gastronomischen Angebots
- Touristische Aufwertung des Ortskerns, inkl. der Uferpromenade und der Strandbadinsel u.a. mit ganzjährigen Angeboten
- Schutz und behutsame Weiterentwicklung der naturnahen Uferbereiche an Chiemsee (Kurparkinsel) und Alz für eine behutsame touristische Aktivierung

- Behebung des Sanierungsstaus im Ortskern insbesondere bei der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz und den zum Teil noch erhaltenen prägenden Hofstellen, Gasthäusern und weiteren Gebäuden mit Tradition.
- Verbesserung der fußläufigen Verbindungen in Seebruck zur Vernetzung der verschiedenen Teile inkl. Schaffung einer attraktiven Anbindung an den Nahversorgung im Gewerbegebiet
- Aktivierung von innerörtlichen Freiflächen für die Naherholung und das soziale, nachbarschaftliche Miteinander der Bevölkerung

Die nachfolgend näher erläuterten Teilbereiche **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 einer **Sanierungsgesamtmaßnahme** und Unterstützung durch geeignete **Förderinstrumente** wird dieser **Funktionsverlust** weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, um den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts zu entsprechen.

Die Begründungen zum Sanierungsgebiet sind nachstehend aufgeführt.

Der Ortskern rund um die Ludwig-Thoma-Straße mit Kirche, Rathaus und Alzbrücke

Die derzeitige Lage zeigt durch die Vielzahl an Leerständen an, dass die Ortsmitte Seebrucks einem starken Abwärtstrend unterliegt. Wesentliches Ziel muss daher die Wiederbelebung des Ortskerns durch die Behebung der Leerstände im Einzelhandel, die Attraktivitätssteigerung der gastronomischen Angebote, die Aktivierung als sozialer und attraktiver Treffpunkt für Einheimische und Gäste, die Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der zentralen öffentlichen Straßenräume und Plätze und die gestalterische Einbindung der privaten Vorbereiche zur Schaffung eines einheitlich gestalteten Ortskerns sein.

Die Aufenthaltsqualität ist heute durch den Durchgangsverkehr sehr beeinträchtigt. Durch die teilweise beengten Situationen auf den Fußwegen besteht für die Fußgänger und Radfahrer, vor allem auch auf der Alzbrücke, ein erhöhtes Sicherheitsrisiko.

Für den Funktionserhalt der Ortsmitte als Ort der Begegnung, als Versorgungsraum und als Aufenthaltsort ist eine Beseitigung der beschriebenen städtebaulichen Mängel dringend erforderlich.

Das Areal am Anger

Das Areal am Anger wird geprägt von großen Leerständen in den Erdgeschossen, einer unattraktiven Lage, baulichem Sanierungsbedarf und wenig attraktiven Freibereichen. Ursprünglich als Versorgungszentrum für Seebruck geplant, kommt das Gebiet dieser Funktion heute nicht nach. Der eigentliche Anger bietet darüber hinaus keine nennenswerten Aufenthalts- bzw. Erholungsqualitäten für die Bewohner*innen von Seebruck. Eine Betrachtung des Gesamtareals im Zusammenhang mit der Sanierung des Ortskerns von Seebruck ist daher zwingend erforderlich um diesem Bereich von Seebruck wieder eine Funktion und Bedeutung für Seebruck zukommen zu lassen.

Die Strandbadinsel

Die Strandbadinsel erfüllt mit dem Strandbad, Segelhafen und Hafenwirt wesentliche touristische Funktionen in Seebruck und trägt noch immer maßgeblich zum tagestouristischen Angebot bei. Jedoch sind viele Potenziale der Strandbadinsel nicht ausgeschöpft. Insbesondere eine dringende bauliche Sanierung inkl. konzeptioneller Neuausrichtung des Strandbades ist erforderlich. Des Weiteren bedürfen die großflächigen Parkplatzbereiche einer Neuordnung und gestalterischen Aufwertung, um die Insel auch langfristig attraktiv zu machen. Im Sinne der Ziele der Sanierung zur Stärkung Seebrucks für den Tourismus ist die Strandbadinsel für die gesamtheitliche Entwicklung von Seebruck als Ort für entscheidende Entwicklungsansätze durch Leuchtturmprojekte von zentraler Bedeutung für den Erfolg der Sanierung.

Die Kurparkinsel

Die Kurparkinsel mit ihrem Vogelbeobachtungsturm stellt einen starken Kontrast zur Strandbadinsel dar. Mit der sehr ruhigen Nutzung zum Naturerlebnis und Spaziergehen ist die Kurparkinsel gerade für die naturnahe Naherholung für Seebruck von großer Bedeutung. Durch eine behutsame Weiterentwicklung z.B. der Anbindung und Wege sollten diese kaum bekannten Qualitäten von Seebruck besser genutzt werden. Da zahlreiche kleinere Sanierungsmaßnahmen gerade in diesem Bereich Seebruck touristisch als naturnahe Attraktion weiter bringen kann, ist der Bereich ebenfalls mit im Sanierungsgebiet um ein ganzheitliches Konzept für die Neuausrichtung Seebrucks auch hier umzusetzen zu können.

Der Ortsteil Graben mit Uferpromenade an der Traunsteiner Straße sowie Haushofer Straße

Der Ortsteil Graben wird maßgeblich von der Verkehrsbelastung an der Uferpromenade dominiert und kann daher die Qualitäten des Seeufers nicht ausschöpfen. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität und es entstehen durch die beengte Situation regelmäßig Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern. Des Weiteren wird gerade in der Hauptsaison der Ortsteil sehr von Parksuchverkehr und parkenden Autos belastet. Nur durch eine übergreifende Konzeptentwicklung und eine einheitliche Umsetzung dieser Sanierung können diese Probleme zum Teil behoben werden, bzw. Möglichkeiten zur Reduktion der negativen Auswirkungen auf den Tourismus, aber auch auf die Wohnqualität gefunden werden.

Die Rosenheimer Straße inkl. Reimer Kurve und Anbindung ins Gewerbegebiet

Die Rosenheimer Straße ist ebenfalls stark vom Durchgangsverkehr belastet und geprägt, weißt aber nicht die gleiche attraktive Lage am Chiemsee oder im Ortskern auf wie die oben genannten Bereiche. Trotzdem hat sich aus dem Entwicklungskonzept gezeigt, dass in diesem Bereich großer Handlungsbedarf besteht, insbesondere auch, da hier die meisten Betroffenen direkt anliegend wohnen und die Querungsmöglichkeiten und Kreuzungspunkte besonders kritisch sind. Hierbei ist vor allem die Kreuzung mit der Pullacher Straße an der Reimer Kurve zu nennen, die für Fußgänger- und Radfahrer besonders kritisch ist, aber gleichzeitig die einzige Verbindung in das nördliche Gewerbegebiet mit dem einzigen Nahversorger in Seebruck darstellt. Des Weiteren gilt auch der Knotenpunkt mit der Wasserburger Straße als unübersichtlich und stark befahren. Im Zuge einer einheitlichen Sanierung sollte daher neben Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung und des Lärmschutzes für die Anlieger die deutliche Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr im Vordergrund stehen.

Zusammenfassung Begründung

Die Ergebnisse der **vorbereitenden Untersuchungen nach § 141** zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der **vorbereitenden Untersuchungen** wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und des bereits seit vielen Jahren andauernden Leidensdruck sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. **Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.**

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Bei größeren Kernsanierungen oder Ersatzbauten durch die großen Wohnungsbaugesellschaften wird grundsätzlich eine sozialgerechte Umsiedlung innerhalb des Ortsteils oder der Wohnanlage durchgeführt. 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. Aus Sicht der beauftragten Planer sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

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 **Zeitraum von ca. 15 Jahren** angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde auch den entsprechend erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit dies auch weitgehend aus den eigenen Haushaltsmitteln zu finanzieren. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Feinuntersuchung zur Aufwertung der Strandbadinsel durchgeführt werden und somit wichtige Signale für die Öffentlichkeit sein.

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

Vorschlag für das Sanierungsverfahren: Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4)

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 5.2 beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert, § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

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

Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus im Ortszentrum von Seebruck und der attraktiven Lage direkt am Chiemsee ist durch die Sanierung nur mit unerheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens durch plötzliche durch die Sanierung ausgelöste spekulative Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu rechnen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (**Bodenrecht §§ 152–156a BauGB**) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden. Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren statt (**§ 142 Abs. 4 BauGB**).

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Es wird vorgeschlagen die Genehmigungspflichten nicht anzuwenden.

Für die angestrebte Sanierung in Seebruck ist die Anwendung des **§ 144 Abs. 1+2 BauGB** im Sanierungsgebiet **nicht erforderlich**. Dadurch würden Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde unterliegen. Da hier weiterhin die überwiegend vorhandenen Bebauungspläne gelten, kann auf einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls nicht. **§ 144 Abs. 2 BauGB** betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele ebenfalls 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 Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die **Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB** steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

Entsprechend BauGB ist die Frist für die Sanierung nach § 142 Abs. 3 festzulegen. Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von **15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB** abgeschlossen werden.