Sanierungskonzept zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Emertsham“
Gemeinde Tacherting

Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets umgrenzt den Ortskern. Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8,86 ha.

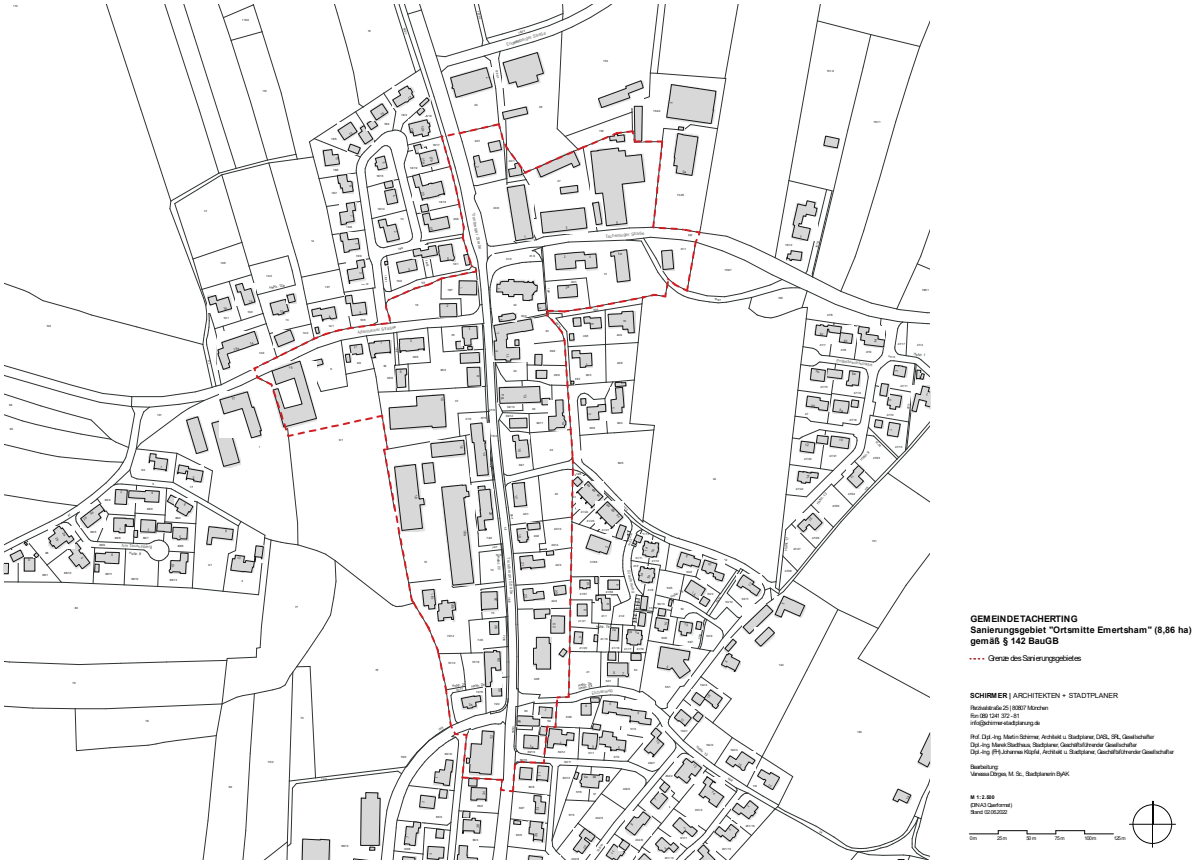


Abb.1: Vorschlag Sanierungsgebiet „Ortsmitte Emertsham“

1. Ausgangslage

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen überprüft. Dabei sind städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen innerörtlichen Bereichs im Ortsteil Emertsham deutlich geworden. Die Ergebnisse des ISEKs mit Vorbereitenden Untersuchungen können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einem Rahmenplan dargestellt. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

2. Städtebauliche Missstände

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs.1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Die städtebaulichen Missstände konzentrieren sich entlang der Trostberger und Altenhamer Straße. In Emertsham sind räumlich-gestalterische Schwächen durch Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln festzustellen. Dies betrifft sowohl ortsbildprägende Gebäude als auch folgendes Baudenkmal: D-1-89-149-12, Tachertinger Str.1. Des Weiteren ist eine Leerstandshäufung in zentraler Lage und insbesondere entlang der Staatsstraße zu erkennen. Der hohe Versiegelungsgrad und die unattraktive Gestaltung privater Freiflächen stellen weitere Defizite im Untersuchungsgebiet dar. Die verkehrsbezogen gestaltete Staatsstraße 2091 ist eine räumliche Barriere und führt aufgrund der hohen Lärmbelastung zu einer Verminderung der Wohnumfeldqualität. Fehlende Querungsmöglichkeiten und unzureichend ausgebaute Fuß- und Radwege entlang der Trostberger Straße erhöhen die Unfallgefahr für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Die Ortseingänge sind verbesserungswürdig insbesondere in der Altenhamer Straße und der Trostberger Straße.

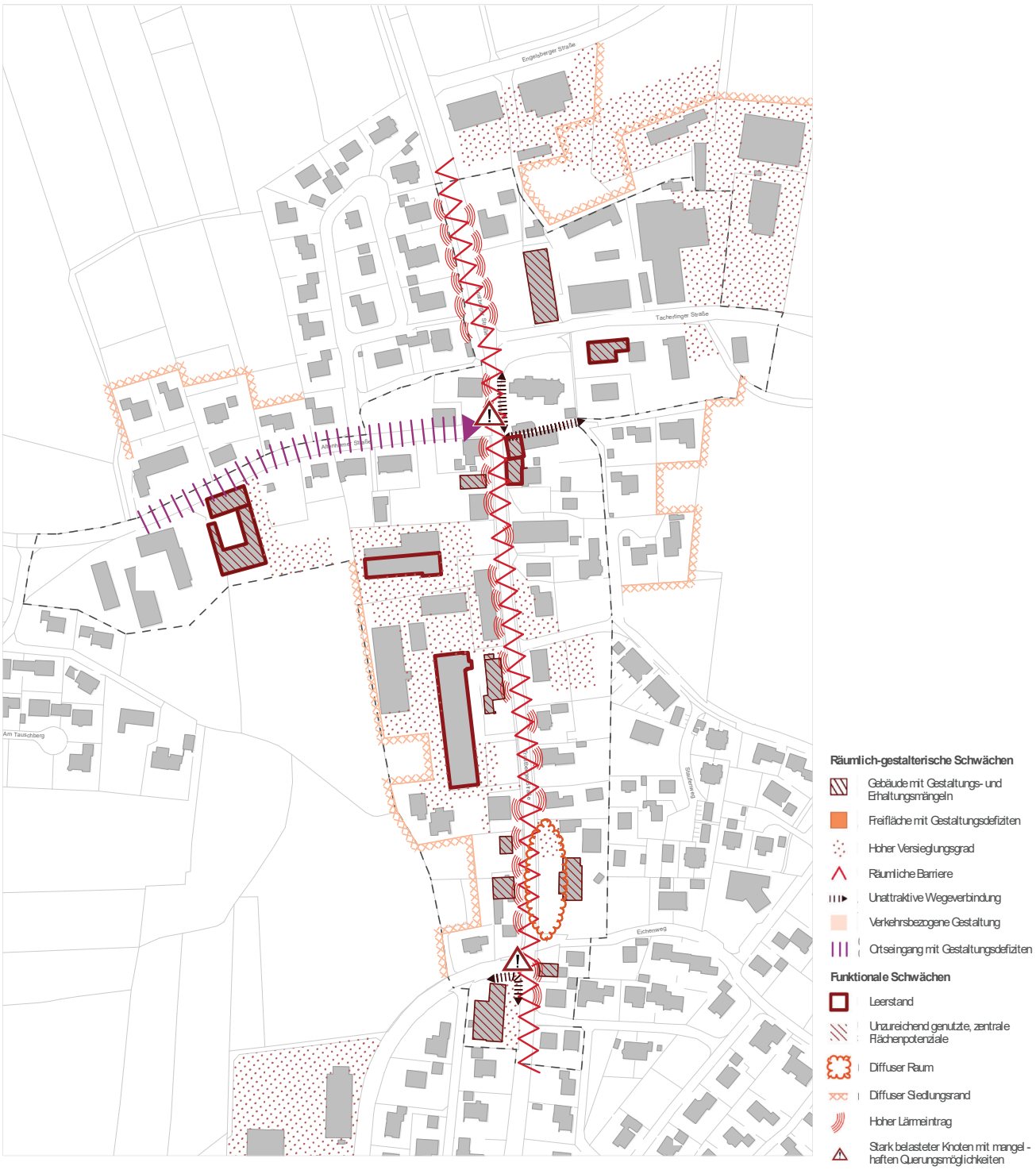


Abb.2: Stärken-Schwächen Analyse

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Das Ortsbild soll hierbei aufgewertet, die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt und der Verkehr besser integriert werden. Konkret lassen sich folgende Oberziele benennen:

- Ortsbildprägende Bebauung sichern, aufwerten und somit die Identität des Ortes bewahren
- Baudenkmäler mit den Aktenzeichen D-1-89-149-12, D-1-89-149-13, D-1-89-149-11, D-1-89-149-72 und D-1-89-149-73 sind zu sichern und sanieren. Für diese Gebäude gilt eine besondere Schutzbestimmung und sie sind zwingend zu erhalten.
- Öffentliche Räume fußgänger- und fahrradfreundlicher gestalten. Dabei ist das im Kirchenumfeld liegende Bodendenkmal D-1-7940-0120 zu berücksichtigen und eine frühzeitige Abstimmung mit dem Denkmalschutz zu suchen.
- Zentralen Platzbereich mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln
- Versiegelung von Freiflächen reduzieren und innerörtliche Grünflächen ausbauen
- Fußwegeverbindungen attraktiv und barrierearm ausbauen
- Ortseingänge als attraktive Visitenkarte gestalten
- Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern
- Ortsbildverträgliche Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe ermöglichen
- Ausbildung einer sozialen Mitte
- Aktivierung von Leerständen und zentralen Baulücken
- Verkehrssicherheit im Untersuchungsgebiet verbessern

Unter Mitwirkung der Eigentümer*innen sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Die im Leitbild formulierten räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Ziele können unter Verwendung des strategischen Projekt- und Maßnahmenkatalogs erreicht werden.

Die zentralen Projekte der Sanierung sind:

- Gestaltung Dorfmitte
- Revitalisierung Spirkl-Gebäude
- Revitalisierung Leerstände Trostberger Straße
- Wegeverbindungen gestalten

Abb.3: Sanierungsziele „Ortsmitte Emertsham“

4. Verfahrenswahl

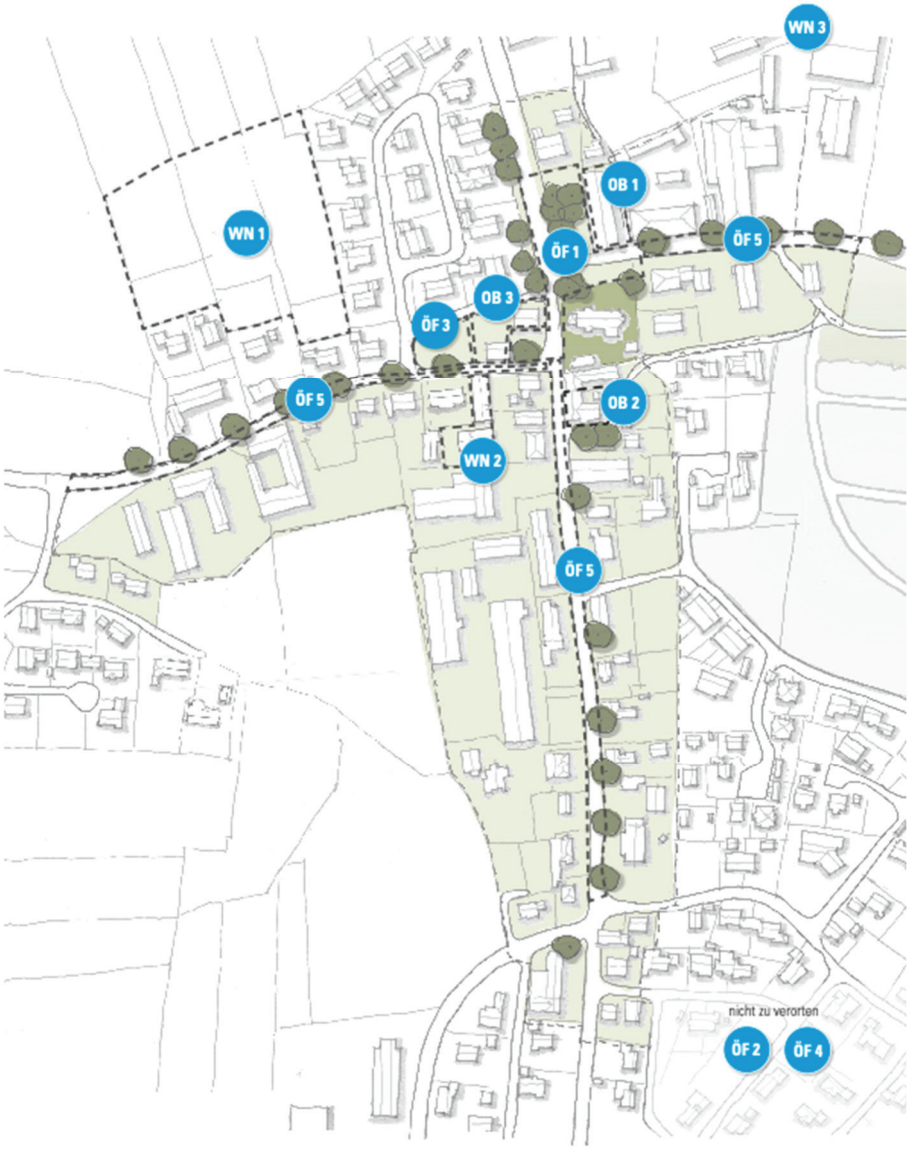
Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung wird auch darüber entschieden, ob die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, dabei besteht kein Ermessensspielraum. Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach einer möglichen Bodenwertsteigerung. Tritt diese ein, muss das umfassende Verfahren gewählt werden. Tritt diese nicht ein, greift das vereinfachte Verfahren. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Folgende Gründe rechtfertigen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Emertsham“ der Gemeinde Tacherting die Anwendung des vereinfachten Verfahrens:

Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf dem Erhalt und der Verbesserung des Bestandes. Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichem Grunderwerb durch die Gemeinde Tacherting ist nicht geplant. Die geplanten Maßnahmen liegen überwiegend auf öffentlichen Grundstücken. Modernisierungs- und Nutzungsänderungen im privaten Bereich sollen auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist nicht zu rechnen. Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.

5. Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend §142 Abs. 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Als Sanierungsziel sollte jedoch ein Zeitraum von max. 10 Jahren angestrebt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

6. Rahmenplan



HANDLUNGSFELDER ORTSTEIL EMERTSHAM

Für den Ortsteil Emerstham gliedern sich die vorgeschlagenen Projekte in folgende drei Handlungsfelder:

- Ortsbild & Baukultur (OB)
- Öffentlicher Raum & Freiflächen (ÖF)
- Wohnbauflächenentwicklung & Nachverdichtung (WN)

ORTSBILD & BAUKULTUR (OB)

OB 1 Revitalisierung Spirkl-Gebäude
OB 2 Revitalisierung Leerstand Trostberger Straße
OB 3 Dorfgemeinschaftshaus

ÖFFENTLICHER RAUM & FREIFLÄCHEN (ÖF)

ÖF 1 Dorfmitte
ÖF 2 Parkplätze im Ort
ÖF 3 Spielplatz an der Altenhamer Str.
ÖF 4 Wegeverbindungen
ÖF 5 Straßenraumgestaltung wichtiger Verkehrsachsen

WOHNBAU- UND GEWERBEFLÄCHEN-ENTWICKLUNG, NACHVERDICHTUNG (WN)

WN 1 Baufeld nördlich Altenhamer Str.
WN 2 (Mehrgenerationen-) Wohnen im Ortszentrum
WN 3 Gewerbeflächen im Norden