

8 Handlungsfelder und Handlungsräume

Fokus-Bereiche

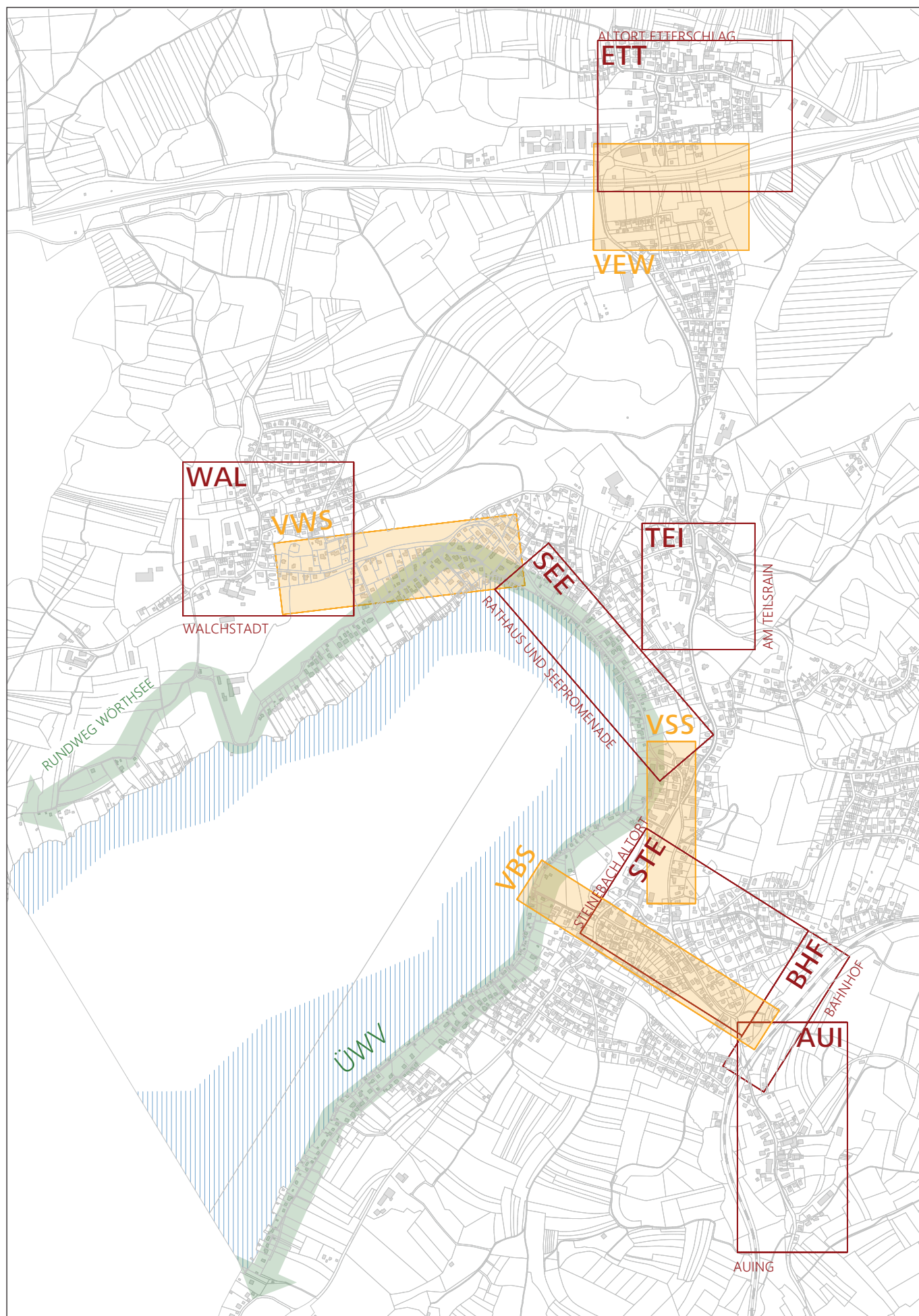
Altort Steinebach – die historische und gefühlte Ortsmitte

Topographie, Geschichte und vorhandene Nutzungen machen den Ortskern von Steinebach für viele Bürger aus Wörthsee zur gefühlten Ortsmitte. Hier finden sich die meisten aktiven Nutzungen im Bereich eines historischen Kerns, wie bspw. die Kirche, das zu aktivierende Gasthaus mit Biergarten sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungen. Die Nähe zur S-Bahn aber auch zum etwas abgelegenen Siedlungsbereich Kuckucksheim machen den Ortskern zu einem wichtigen Bindeglied im Gemeindegefüge. Neben den genannten Nutzungen gibt es auch noch weitere Entwicklungsflächen im Bereich des Kirchenwirts. Zusätzlich weist der Bereich auch im weiteren Umfeld noch wichtige strukturelle Merkmale auf. Die sehr schmale Hauptstraße ist zwar verkehrstechnisch schwierig – hier finden sich aber noch immer kleinere Geschäfte, die sich ursprünglich mit dem Bau der Bahnverbindung entwickelt haben. In der anderen Richtung erstreckt sich die Dorfstraße - die Verbindung zum See - hier findet man nicht nur den Maibaum sondern mehrere ortsbildprägende Gebäude mit klaren Raumkanten. Landwirtschaftliche Gebäude und Werkstätten entlang der Dorfstraße unterstreichen den dörflichen Charakter. Derzeit wird der Kernbereich durch die Durchgangsstraße stark beeinträchtigt. Hier sind unbedingt Gestaltungsmaßnahmen notwendig. Der bereits vorhandene Bebauungsplan für den Bereich des Kirchenwirts sollte in ein stabiles Wegekonzept eingebunden werden. Hierzu sollte eine Feinuntersuchung durchgeführt werden.

Bahnhof Steinebach – attraktiver Knotenpunkt für alle

Bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde deutlich, dass viele Wörthseer Bürger den Treffpunkt Bahnhof gerne wieder aufleben lassen würden. Ziel könnte es sein, attraktive Angebote auch für Tagestouristen anzubieten. Ein aktiver Knotenpunkt könnte mehr Ausflügler dazu bewegen, per Bahn anzureisen. Gleichzeitig sollte die Parkierung am Bahnhof aufgewertet werden und Alternativangebote bereitgestellt werden (E-Bikes, Bollerwagen, Shuttlebus zum See etc.).

Im Kontext der Realisierung des zweiten S-Bahntunnels in München plant die Bahn auch eine Ertüchtigung der S-Bahn-Außenäste. Eine Maßnahme für den Außenast München-Herrsching ist die Realisierung eines zweigleisigen Ausbaus zwischen den Bahnhöfen Steinebach und Seefeld-Hechendorf. Für den S-Bahnhalt Steinebach bedeutet dies die Schaffung von außenliegenden Bahnsteigen und eines barrierefreien Zugangs. Damit ist letztendlich ein Bahndurchstich in Richtung Süden gegeben, der einerseits eine Querung der S-Bahnstrecke für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht, andererseits für den Bereich südlich der Bahnlinie eine attraktive Lage z.B. für Wohnnutzung generiert. Der zweigleisige Streckenausbau bedingt eine neue Eisenbahnbrücke, die den Straßenzug Auing-Ortsmitte Steinebach quert. In diesem Zusammenhang gilt es für die Gemeinde, sich rechtzeitig und aktiv in den Planungsprozess einzubringen, um den gemeindlichen Belangen klaren Ausdruck zu geben.



Übersicht der Fokus-Bereiche

(Anmerkung: Der Übergang der Straßenbaulast an die Gemeinde ist nur eine Frage der Zeit. Bevor diese angeordnet wird, sollte die Gemeinde die planerischen Grundlagen für die Übernahme der Straßenbaulast geschaffen haben. In Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim sollte zeitnah eingestiegen werden.)

Rathaus und Seepromenade – ein aktiver Treffpunkt für alle

Durch die Verlegung einer wichtigen Ortsmittennutzung – dem Rathaus – von der Hauptstraße an den See wurde eine weitere Keimzelle für eine mögliche Zentrenbildung geschaffen. Die Lage am See stellt einen wichtigen Attraktionspunkt dar. Gemeinsam mit einer als Seepromenade neu gestalteten Seestraße könnte sich zusammen mit den Gastronomiebetrieben ein möglicher aktiver Bereich für Touristen und Einheimische entwickeln. Zwischen Rathaus und Maistraße könnte sich eine „Begegnungszone“ mit gestärkten Sichtverbindungen zum See aufspannen. Das vorhandene Seehaus Raabe würde sich hier gut integrieren.

Für diesen Bereich wird eine Feinuntersuchung unter Einbeziehung der Anwohner und ggf. ergänzend ein städtebaulicher Wettbewerb empfohlen. Hierbei sollte untersucht werden, wie dieser Straßenabschnitt durch bauliche, funktionale und verkehrsordnende Maßnahmen in einen attraktiven Promenadencharakter überführt werden kann - mit dem Ziel einer Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radverkehr und einer zeitgemäßen barrierefreien Gestaltung. Dabei gilt es auch die Parksituation eindeutig zu regeln.

Am Teilsrain – das soziale Zentrum von Wörthsee

Im Zusammenspiel mit den bestehenden und geplanten Nutzungen kann im Bereich des Gebiets „Am Teilsrain“ ein aktives soziales Zentrum für Wörthsee entstehen. Die Bestrebungen auf dem Gebiet „Am Teilsrain“ genossenschaftlichen Wohnungsbau zu realisieren sind sehr positiv zu werten. Ein auf den örtlichen Bedarf abgestimmtes, gestaffeltes Wohnkonzept für alle Generationen kann attraktiven und geeigneten Wohnraum bereit stellen. Sensibel integrierte Wohnmöglichkeiten für aktive und pflegebedürftige Senioren ermöglichen der älteren Generation von Wörthsee eine flexible und längere Selbstständigkeit mit einer sie unterstützenden Umgebung. Anlaufstellen im Bereich des neugeplanten Seniorenzentrums auf dem Areal der Kirchenstiftung bieten gerade Alleinlebenden die notwendige Sicherheit. Diese Attraktivität des integrierten und sicheren Wohnens wird vielleicht ältere Menschen, die mit zu großen Wohn- und Gartenflächen belastet sind, dazu veranlassen, ihre Wohnhäuser in Wörthsee jungen Familien zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig können auch außerhalb lebende Angehörige von Wörthseer Bürgern integriert werden.

Eine gut gestaltete, integrierte und barrierefrei erreichbare Nahversorgung, ergänzt durch weitere öffentliche Nutzungen (z.B. weitere Nahversorgungsangebote oder Gemeindesaal mit Gemeinbedarfszentrum



im Bereich des ehem. Tengelmanns) stellen eine attraktive Anlaufstelle für ganz Wörthsee dar. Die an der Etterschlager Straße aufgereihten aktiven Nutzungen können zusammen mit deutlich gestalteten sicheren Querungen zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Das innovative Wohnquartier „Am Teilsrain“ fügt sich in die bestehenden und neuen Nutzungen ein. Gleichzeitig bilden die neuen Wohnkonzepte der Genossenschaft kein abgeschottetes Wohngebiet, wie in anderen Bereichen von Wörthsee, sondern eine aktive Anlaufstelle für alle Generationen.

Etterschlag – das versteckte Dorf

Das an der Autobahn gelegene „Dorf“ Etterschlag wird von außen zunächst als Gewerbegebiet wahrgenommen. Kommt man ins Innere des Ortes, so wird man von der noch vorhandenen dörflichen Struktur überrascht. Hier gilt es die Vorteile aufzuwerten, die Außenwahrnehmung zu verbessern und Entwicklungen zum Erhalt der Ortsqualität zu steuern. Der alte Ortskern von Etterschlag stellt einen wichtigen Bereich im Gemeindegefüge von Wörthsee dar. Mit seiner konisch zulaufenden Form und den bestehenden Raumkanten verfügt er über ein hohes Maß an Gestaltungspotenzial. Zusammen mit den vorhandenen Nutzungen und einer abgestimmten Freiraumgestaltung mit erhöhter Aufenthaltsqualität kann hier eine lebendige und attraktive Ortsmitte entstehen. Dies

bedarf jedoch einer sensiblen Planung. Detaillierte Untersuchungen zu Gebäudevolumen, Höhenentwicklung, Wegeführung, Gestaltung, Zonierung Freiraum, Nutzungen und Verkehr etc. sind daher dringend anzuraten. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die Entwicklung einer qualitätvollen und sinnvoll nutzbaren Ortsmitte.

Zusätzlich sollte die Einbindung und Realisierbarkeit einer möglichen Ortserweiterung auf den durch Entwässerungsproblematik und Lärm belasteten Flächen im Osten des Ortes einer genauen Prüfung unterzogen werden.

Die Anbindung an die anderen Gemeindeteile durch sichere und gute Rad- und Fußverkehrswege würde sowohl den gemeindeinternen Binnenverkehr reduzieren, als auch den Schulweg zur Grundschule verbessern.

Walchstadt – Wohnort mit Weitblick

Das auf den Ausläufern des Schererbergs gelegene Dorf Walchstadt weist in seinem Kernbereich noch einige ortskerntypische Nutzungen auf: die Kirche, einen Dorfladen und Handwerksbetriebe. Im Ort gibt es zahlreiche bereits attraktiv umgestaltete ehemalige Bauerhöfe. Einen Attraktionspunkt stellt der denkmalgeschützte „Schlossbauernhof“ - ein ehemaliger Vierseithof - dar. Im Ortskern haben Neubaumaßnahmen bereits wichtige ortsbildprägende Gebäude verdrängt. In den 80er Jahren wurde das Gasthaus zu Gunsten einer Wohnbebauung abgebrochen. Zuletzt musste ein historischer Bauernhof einer Wohnbebauung weichen. Von den vorhandenen Gehöften werden noch zwei aktiv genutzt.



Durch seine topografische und ruhige Lage, die Nähe zum Strandbad „Roßschwemme“, aber auch durch die Anbindung über die alte Hauptstraße zur Autobahn A 96 ist der Ort als Wohnort attraktiv. Daher besteht hier ein großes Interesse der Eigentümer an einer baulichen Weiterentwicklung. Eine expandierende Entwicklung würde aber die Qualität des Ortes vermindern und möglicherweise weitere ortsbildprägende Bausubstanz oder Nutzungen verdrängen. Hier gilt es sensibel Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. eine maßvolle Erweiterung zu ermitteln. Im Ortskern selbst sind unbedingt konservierende und aufwertende Maßnahmen notwendig. Wünschenswert wäre eine Unterstützung des vorhandenen Supermarktes/ Dorfladens. Der in der Ortsmitte ansässige Handwerksbetrieb sollte ebenfalls erhalten werden. Eine Feinuntersuchung könnte hier Entwicklungspotenziale und Sicherungsbereiche detaillierter aufzeigen, als dies im Rahmen des ISEK möglich ist.

Die Anbindung an das Radwandernetz nach Norden mit einem straßenbegleitendem Radweg entlang der „alten Hauptstraße“ sowie die Wegeverbindung nach Ettersschlag sollten verbessert werden (im Hinblick auf die Steigerung des Anteils im Rad- und Fußverkehr). Gleichzeitig könnte mit der Gestaltung der Ortseingangssituation an der Mauerner Straße die Durchfahrt und die Geschwindigkeit des KFZ-Verkehrs reduziert werden. Eine verkehrsordnende Maßnahme für den LKW-Verkehr wäre zu prüfen.

Auing – ein kleiner Ort mit Entwicklungspotenzial

Im kleinsten Ortsteil Auing, einem Straßendorf mit giebelständigen Häusern, finden wir ein Gasthaus, Tourismusbetriebe und ortsbildprägende landwirtschaftliche Gebäude. Durch seine Lage an der S-Bahn bietet der Ort ein hohes Entwicklungspotenzial. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete könnte hier denkbar sein. Gerade für Pendler nach München ist die Lage sehr attraktiv. Für eine genauere Untersuchung der potenziellen Möglichkeiten für eine Wohnbebauung in diesem Bereich wären Bodenuntersuchungen und die Entwicklung eines Rahmenplans notwendig. Zur Steigerung der Wohnqualität, insbesondere auch bei einer möglicherweise größeren Einwohnerzahl, sollten hier die Ortsmitte und insbesondere die Verbindungswege durch die Unterführung zur S-Bahn und zum Ortskern Steinebach aufgewertet, neu gebaut und sicher gestaltet werden.

Bei einer städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich könnte auch ein neues Nahversorgungsangebot in der Nähe der S-Bahn in zukünftige Überlegungen miteinbezogen werden.

Für die Nutzbarkeit der neu gestärkten Kernbereiche und zur Einbindung in ein Ortsnetzwerk ist es wichtig, die wesentlichen Verbindungsbereiche attraktiv und sicher zu gestalten. Folgende Bereiche sollten dabei vordringlich gestaltet werden:

Verbindungen aufwerten und aktivieren

Verbindung Bahnhof - See mit attraktiven Querbeziehungen zur Ortsmitte

Neben der Roßschwemme ist der Badeplatz am Birkenweg der größte im Gemeindegebiet. Ein Kiosk und große Grünflächen mit Spielplatz bieten hier zusätzliche Attraktionspunkte. Die Gestaltung des Wegs von der S-Bahn zum See (ca. 12 Fußwegminuten, ab 9 Minuten Sichtbeziehung zum See möglich, mit dem Rad 6 Minuten) ist eine wichtige Grundlage, um das Verkehrsaufkommen durch Tagestouristen zu reduzieren. Der Weg fällt zum See hin ab und steigt nur auf dem Rückweg an. Bis auf den letzten Anstieg zum Bahnhof (13 Meter Höhenunterschied) ist die Steigung relativ gering (See bis zur Hauptstraße ca. 6 Meter). Wichtig wäre eine barrierefreie Gestaltung, insbesondere des letzten Anstiegs zum Bahnhof. Auch die Querungsbereiche über Haupt- und Dorfstraße müssten sicher und gut erkennbar gestaltet werden.

Die Dorfstraße ist in dem Bereich zwischen der Einmündung der Seestraße im Norden und der Einmündung der Günteringer Straße im Süden unübersichtlich. Zu Zeiten attraktiver touristischer Nutzung des Uferbereichs herrscht dort sehr großer Parkdruck. Der Querungsbedarf an dieser Stelle ist auch durch die direkte Wegeführung zwischen dem S-Bahnhof Steinebach und dem Badeplatz Birkenweg gegeben. Weil es im Umfeld noch weitere - auch städtebauliche - Defizite gibt, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, etwa für den skizzierten Umgriff eine verkehrlich integrierte städtebauliche Feinuntersuchung zu erarbeiten, die in dem Untersuchungsbereich zu einer wünschenswerten Verbesserung der Gesamtsituation führt.

Attraktionspunkte auf dem Weg könnten die Nutzung des Weges attraktiver machen. Möglich wären z.B.

Entlang der Wiese Verschattung durch Bäume, Sitzmöglichkeiten, Kneipbecken, Barfußpark usw.

Die Aufwertung der Stichwege zur Ortsmitte und zum Gasthaus mit Biergarten wären eine zusätzliche Attraktion. Im Bereich der Wohnbebauung sind die Gestaltungsmöglichkeiten relativ beschränkt. Hier können einfache Maßnahmen wie bspw. niveaugleicher Ausbau, neuer Bodenbelag etc. die Verbindung verbessern. Am Ende des Fußwegs durch das Wohngebiet bieten ein bestehender Laden, der sein Angebot möglicherweise erweitern könnte (Badeutensilien, Sonnencreme etc.), der Bauernhof, der sich möglicherweise auch auf den Weg hin orientieren könnte (Tiergehege, Automat mit Milch, Käse, Eier etc.), die Feuerwehr sowie die bestehenden Werkstätten zusätzliche Attraktionspunkte.

Auf dem letzten Abschnitt zum See könnte eine Gestaltung in Zusammenhang mit dem Bachlauf als erlebbaren Bach mit Trittsteinen etc. eine weitere Aufwertung bieten.

Hierfür gilt es zusammen mit der Bevölkerung und insbesondere den Anwohnern ein realisierbares Konzept zu entwickeln. Ein aufgestellter Rahmenplan könnte dann in Abschnitten realisiert werden.

Verbindung Altort Steinebach - Rathaus und Seepromenade

Der Verbindungsweg weist durch seinen Ausblick auf den See ein hohes Potenzial auf. Sitzbänke, Verbreiterung, barrierefreie Gestaltung und Beleuchtung können die Verbindung zwischen Steinebach-Altort und Rathaus mit Seepromenade stärken. Die Umgestaltung der „Pizzakreuzung“ stellt eine wichtige Aufwertung für den Gesamtort dar. Eine sichere Querungsmöglichkeit

ist hier wichtig. Die weitere Fußwegverbindung entlang der Seestraße zum Rathaus sollte ebenfalls aufgewertet werden. Hier wäre es auch besonders wichtig, das bestehende Gebäude Seestraße 51 (Autowerkstatt) gestalterisch aufzuwerten.

Verbindung Walchstadt - Seepromenade

Die Verbindungsstraße nach Walchstadt verfügt in Teilbereichen schon über einen separierten Gehweg, der mit einfachen Mitteln aufgewertet werden kann. Zusätzlich sollte hier darauf geachtet werden, dass die vorhandenen Sichtbeziehungen zum See erhalten bleiben. Richtung See ist die Straße durch sich abschottende Grundstücke wenig attraktiv. Hier sollte bei Neubaumaßnahmen (z.B. Wörthseestraße 44) auf eine durchlässige Gestaltung geachtet werden. Zusätzlich können Aufweitungen an der Straße die Straße gliedern. Im Bereich der Einmündung zur Graf-Toerring-Straße sollten schulwegsichernde Maßnahmen ergriffen werden.

Verbindung Etterschlag - Waldbrunn

Die Untertunnelung der Autobahn hat die Möglichkeit geschaffen, die Verbindung Etterschlag-Waldbrunn und damit auch zum übrigen Gemeindegebiet aufzuwerten. Bisher ist die Gestaltung noch nicht sehr ansprechend. Zusätzlich stellt die St 2348 eine weitere Barriere dar. Dieser Bereich sollte gemeinsam mit den vorhandenen Fußwegen aufgewertet werden, um Etterschlag mehr in das Gemeindegebiet einzubinden.

Übergeordnete Wegeverbindungen

Die gestalterische und funktionale Aufwertung bestehender Fuß- und Radwegverbindungen trägt zu einer guten Vernetzung des Gemeindegebiets bei und reduziert so den KFZ-Binnenverkehr.

In interkommunaler Zusammenarbeit kann der Rundwanderweg um den Wörthsee mit seinen Attraktionen einheitlich barrierefrei und gut ausgeschildert gestaltet werden.

Querschnittsaufgaben

Stärkung der Nahversorgung

Die Entwicklung des Areals Am Teilsrain kann genutzt werden, um die fußläufige Nahversorgung in der Gemeinde Wörthsee - zumindest im Altort Steinebach - auszubauen und zu verbessern.

Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich Am Teilsrain könnte ein zweiter Versorgungsschwerpunkt als Ergänzung zum bestehenden Edeka-Vollsortimenter in Waldbrunn geschaffen werden. Ein Nahversorgungsangebot würde im Teilsrain die Planungen zum Wohnungsbau und für das Seniorenzentrum sinnvoll ergänzen.

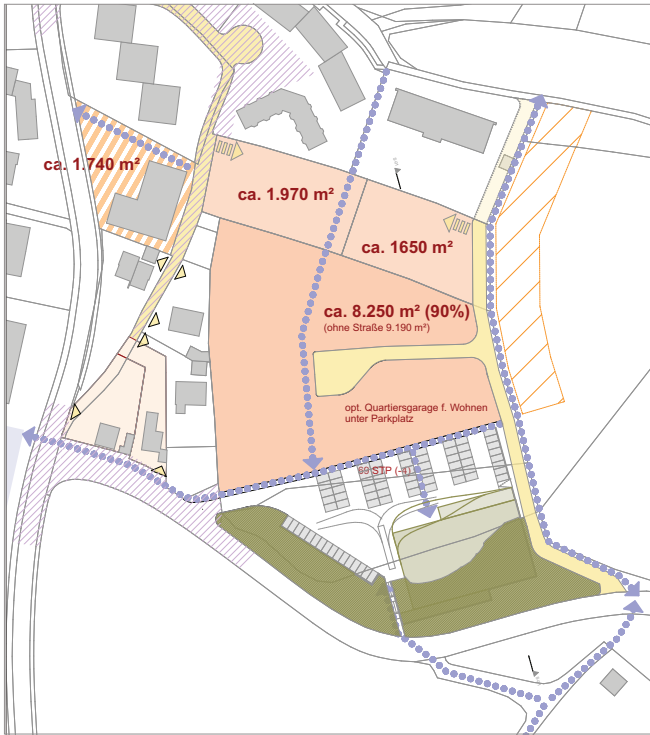
Die Integration eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in die Quartiersentwicklung stellt hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, Kubatur und der Erschließung keine ganz einfache Aufgabe dar. Insbesondere die Bereitstellung der für den Betrieb eines Vollsortimenters notwendigen Stellplatzanlagen nimmt viel Fläche in Anspruch. Die Bereitschaft potenzieller Betreiber, Stellplatzanlagen unter oder über dem Markt vorzuhalten, kann als Ergebnis erster Gespräche als gering bezeichnet werden. Jedoch konnte im Rahmen der durchgeführten Feinuntersuchung eine Lösungsvariante entwickelt werden, die einen möglichen Kompromiss darstellen könnte. In dieser Lösungsvariante wird der Lebensmittelmarkt unter Ausnutzung der Topographie teilweise in den Hang in der südöstlichen Ecke des Plangebietes Am Teilsrain integriert. Dadurch ergibt sich eine gute städtebauliche Einfügung des Baukörpers in das Gesamtkonzept und es steht noch ausreichend Fläche für den geplanten Wohnungsbau und die notwendigen Frei- und Erschließungsflächen zur Verfügung.

Auch aus Betreibersicht ist der Standort an der Kuckuckstraße „nicht ganz einfach“. Die Erschließung erfolgt aus zweiter Reihe über die Kuckuckstraße und auch die für einen Einzelhandelsbetrieb wichtigen Sichtbeziehungen von der Etterschlager Straße zum Planstandort sind nur eingeschränkt vorhanden.

Als Ergebnis der Feinuntersuchungen soll in einem nächsten Schritt ein Interessensbekundungsverfahren ausgelobt werden. Die Interessenlage potenzieller Projektentwickler und Betreiber an der Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Areal Am Teilsrain soll systematisch abgefragt werden.

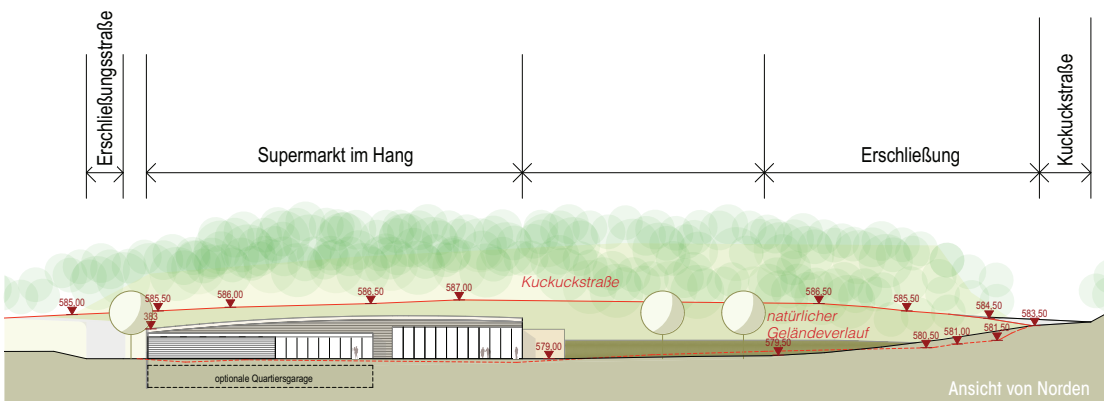
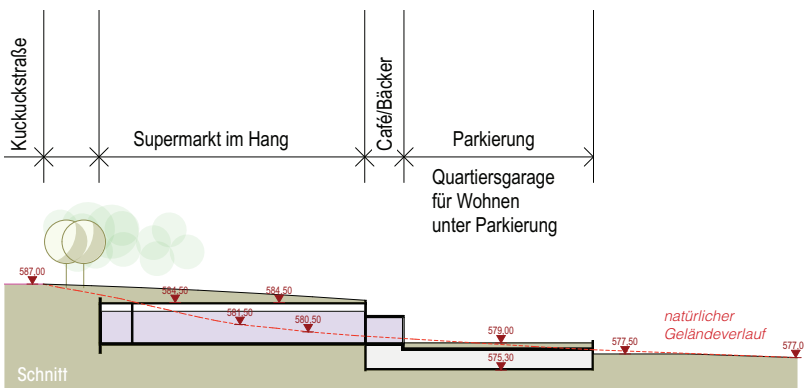
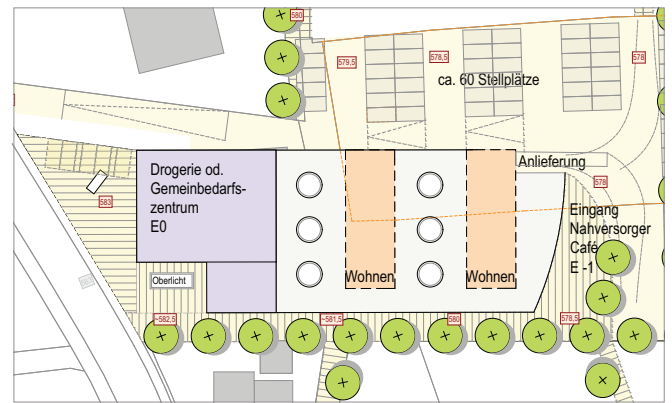
Um die Umsetzungschancen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Planstandort Am Teilsrain zu erhöhen, sollte potenziellen Investoren Investitions- und Planungssicherheit dahingehend geboten werden, dass einer geplanten Arrondierung des bestehenden Edeka-Standortes in Waldbrunn durch weitere Fachmärkte (Getränkemarkt und Drogeriemarkt) langfristig nicht zugestimmt wird.

Sollte das Projekt „Nahversorger“ im Areal Am Teilsrain dennoch scheitern, ist der Gemeinde Wörthsee zu empfehlen, die weiteren Planvorhaben genossenschaftlicher Wohnungsbau und Seniorenzentrum deshalb nicht in Frage zu stellen.



Ansiedlung Vollsortimenter im Bereich Am Teilsrain

Links oben: Lösungsvariante „Im Hang integriert“
 Rechts oben: Planstudie „Ehemaliger Tengelmann“
 Unten: Schnitte der Lösungsvariante „Im Hang integriert“
 Quelle: Dirtheuer Architekt Stadtplaner 2018



Flächenmanagement, Bauleitplanung, Baulandmodell

Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Grundstücke sollen unter Einbeziehung der Eigentümer ermittelt und miteingeschlossen werden. Überarbeitungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen ermöglichen eine geordnete Nachverdichtung im Bestand.

Die Überarbeitung des Bebauungsplans im Bereich der Waldstraße ist ein erster Schritt in diese Richtung. Aber auch der Bereich Waldbrunn und Kuckucksheim sollte weiter überdacht werden. Für Nachverdichtungsmaßnahmen ist eine Zusammenarbeit mit der Bevölkerung unabdingbar, um Leerstände und Flächenkapazitäten innerhalb der Bebauung auszumachen. Langfristig könnte eine Flächenmanagement-Datenbank (vgl. <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>) aufgebaut werden, um einen Überblick über die vorhandenen Kapazitäten zu erlangen. Für die Ausweisung neuer Baugebiete sollten die Bereiche in der Nähe der S-Bahn besonders betrachtet werden. Hier könnte ein zukunftsorientiertes Wohnen mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufgebaut werden.

Ein Baulandmodell sollte die künftigen Modalitäten der Baulandentwicklung - insbesondere in Kooperation mit privaten Trägern - verbindlich und transparent definieren.

Anreiz- und Beratungssystem aufbauen

Zur Aktivierung privater Investitionen in die Standortaufwertung empfiehlt sich bspw. die Auflage eines kommunalen Förderprogramms („Fassadenprogramm“) und/oder eines öffentlich-privaten Projektfonds.

In der zielgerichteten Umsetzung des ISEK sollte die Gemeinde zudem externe Unterstützung in Form einer städtebaulichen Sanierungsberatung und eines Projektmanagements („Kümmerer“ für den Gesamtprozess) in Anspruch nehmen.

9 Umsetzungsverfahren

Beschreibung und Abgrenzung von Förderkulissen

Die Gemeinde Wörthsee möchte sich um die Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung bewerben.

Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln aus einem Bund-Länder-Programm ist gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung die räumliche Festlegung eines oder mehrerer Erneuerungsgebiete. Die unten stehende Tabelle gibt einen Überblick über die unterschied-

lichen Abgrenzungsmöglichkeiten in den einzelnen Bund-Länder-Programmen. Grundsätzlich reichen die Möglichkeiten von der Festlegung einer Gebietskulisse durch (einfachen) Beschluss der Gemeinde bis hin zum als Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Das Sanierungsgebiet ist als einzige Förderkulisse für alle Bund-Länder-Programme vorgesehen. Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes bietet deshalb neben den weiter unten angeführten Vorteilen auch den Vorteil, einen möglichen Programmwechsel innerhalb der Bund-Länder-Programme zu erleichtern.

Bund-Länder-StBauF-Programme	Beschluss der Gemeinde	Untersuchungsgebiet nach §141 BauGB	Maßnahmenggebiet / Stadtumbaugebiet / Soziale Stadt Gebiet nach §171 b,e,f BauGB	Erhaltungsgebiet nach §172 BauGB	Städtebaulicher Entwicklungsbereich nach §165 BauGB	Sanierungsgebiet nach §142 BauGB
Städtebaulicher Denkmalschutz				■		■
Soziale Stadt			■			■
Stadtumbau			■	■	■	■
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	■	■	■	■	■	■
Kleinere Städte und Gemeinden	■	■	■	■	■	■
Zukunft Stadtgrün	■	■	■	■	■	■

Förderkulissen in den einzelnen Bund-Länder-Programmen

Neben der Art des Erneuerungsgebietes ist ein räumlicher Umgriff zu wählen. Das ISEK unterbreitet der Gemeinde Wörthsee einen Vorschlag für die Abgrenzung von Erneuerungsgebieten/Förderkulissen für die einzelnen Altorte (siehe Karte umseitig). Diese Abgrenzungen sind in den einzelnen Altorten sowohl als Umgriffe für einfache Maßnahmegebiete per Beschluss der Gemeinde, als auch als Umgriff für Untersuchungsgebiete nach § 141 BauGB geeignet. Die Abgrenzung der Förderkulissen im ISEK orientiert sich an der Verortung der für eine städtebauliche Erneuerung notwendigen Einzelmaßnahmen gemäß der integrierten Maßnahmenpläne.

Wir empfehlen der Gemeinde Wörthsee, im Rahmen vorbereitender Untersuchungen zunächst für die Altorte Steinebach und Etterschlag die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

Im Zuge der Erstellung des ISEK fanden 2 Informationsveranstaltungen für die politischen Entscheidungsträger sowie eine Bürgerinformation im Ortsteil Etterschlag zum Thema vorbereitender Untersuchungen und der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten statt. Dabei wurde deutlich, dass seitens einiger politischer und privater Akteure erhebliche Vorbehalte gegenüber diesen Instrumenten der städtebaulichen Erneuerung bestehen.

Die Gemeinde Wörthsee sollte nochmal intensiv prüfen, auch im Gespräch mit den Förderbehörden, welche Art

von Förderkulisse für die Gemeinde die geeignetste ist. Die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten hat sich aus Sicht der Verfasser dieses ISEK in zahlreichen Programmumsetzungen der Städtebauförderung - auch in kleineren bayerischen Kommunen - bewährt. Im Folgenden sollen noch einmal kurz die Grundlagen, Rechtswirkungen und vor allem die Vorteile einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes dargestellt werden.

Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

„Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.“ (§142 BauGB)

Erste Kenntnisse über die Sanierungsbedürftigkeit (d.h. Handlungsbedarf zur städtebaulichen Erneuerung und Weiterentwicklung) eines Gebietes rechtfertigen die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach §141 BauGB. Diese Kenntnisse wurden mit der Erstellung des ISEK erlangt.

Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen ist ein formaler Schritt, der gemäß §141 Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates einzuleiten und ortsüblich bekannt zu machen ist:

„Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.“

Dieser „Einleitungsbeschluss“ ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Diese bedarf eines gesonderten Beschlusses und einer gesonderten Satzung.

Welche wesentlichen Vorteile sind mit der Einleitung der VU bzw. der späteren förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes verbunden?

- die Festlegung eines Sanierungsgebietes eröffnet der Gemeinde die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (insbesondere sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Vorhaben, §§ 144 und 145 BauGB) zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele
- steuerliche Begünstigungen für Private, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Sanierung umsetzen (§7h und §10f Einkommenssteuergesetz)
- erleichterter Wechsel zwischen den Bund-Länder-Programmen der StBauF
- Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 3 BauGB

Inhaltlich besteht zwischen einem ISEK und vorbereitenden Untersuchungen (VU) eine große Schnittmenge (Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung als Gesamtmaßnahme). Das ISEK ist jedoch eine informelle Planung, die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist ein formales Verfahren nach BauGB. Eine VU betrachtet im Gegensatz zum ISEK nur einen Ausschnitt des Gemeindegebietes (städtebauliches Untersuchungsgebiet,

parzellenscharf festzulegen). Für eine VU sind in der Regel zusätzliche Beteiligungsschritte in Ergänzung zum ISEK notwendig (bspw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Information und Beratung von Betroffenen etc.).

Rechtswirkungen des Einleitungsbeschlusses

- Ermittlung und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und der sonstigen Betroffenen (§137 BauGB)
- Auskunftspflicht (§138 (1) BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen und Zurückstellung der Beseitigung baulicher Anlagen auf Basis von §141 (4) BauGB wird möglich

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes könnten nicht nur finanzielle Anreize für Private in der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gebäudebestand geschaffen werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht könnte der Gemeinde eine Handhabe in der Umsetzung ihrer Sanierungsziele reichen, wo der Regelungsgehalt bestehender Bebauungspläne oder der Bestimmungen des §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) nicht ausreicht.

Kommunale Satzungen und Förderprogramme

Zur Umsetzung der neu erarbeiteten Ortsgestaltungssatzung könnte die Gemeinde ein kommunales Förderprogramm auflegen. So könnten positive Anreize

für private Hauseigentümer geschaffen werden, an ortsbildprägenden Gebäuden qualitätsvolle Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

Rahmenpläne

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine informelle Planung. Er dient als Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung), in der die Verwertung der Grundstücke vorausschauend geregelt wird. Häufig werden Gemeinden mit Planungsvorschlägen von Bauwerbern konfrontiert, die nicht immer den Entwicklungszielen der Gemeindeplanung entsprechen. Die Rahmenplanung dient als Orientierungsrahmen, der eine geordnete und nachhaltige Entwicklung festlegt. Die Gemeinde kann zur Konkretisierung eigener Planungsvorstellungen (bspw. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung etc.) eine Rahmenplanung in Auftrag geben. Diese ist zwar keine Rechtsnorm, kann aber als Grundlage einer weiteren Bauleitplanung Verwendung finden. Selbst bei gerichtlichen Auseinandersetzungen hilft es Gemeinden, wenn bei „kritischen“ Bauvorhaben oder Grundstücken abgestimmte Rahmenplanungen vorliegen, die den Gestaltungswillen der Gemeinde verdeutlichen. Ein Rahmenplan kann bspw. Ergebnis einer Feinuntersuchung oder auch eines städtebaulichen Wettbewerbes sein.

Externe Begleitung (Sanierungsberatung und Projektmanagement) und Vertiefungen

In der Umsetzungsbegleitung und der Vertiefung der bestehenden Planungsansätze kann die Gemeinde Wörthsee auch nach der Fertigstellung des ISEK auf eine externe fachliche Begleitung zurückgreifen. Diese ist in der Regel förderfähig.

Zu empfehlen ist der Gemeinde der Einsatz eines „Kümmerers“, der als ständiger Ansprechpartner der Gemeinde in der Umsetzung des ISEK zur Verfügung steht (Projektmanagement, siehe Maßnahme Q-09).

Da das ISEK die notwendigen Aufwertungsmaßnahmen (Sanierungsmaßnahmen) nur bis zu einer gewissen Planungsstufe ausarbeiten kann, werden in der Folge des ISEK weitere Vertiefungsstudien auf dem Weg zu einer Umsetzung, vor allem der baulichen Projekte, notwendig werden. Neben der Rahmenplanung können dies unter anderem Feinuntersuchungen und auch Machbarkeitsstudien sein.