



GEMEINDE WALTENHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES
SANIERUNGSGEBIETES**

"ORTSKERN HEGGE"

Waltenhofen, den 20. März 2024

1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Waltenhofen wurde auf der Grundlage eines Interkommunalen Strategie- und Entwicklungskonzeptes im Jahr 2015 gemeinsam mit der Nachbargemeinde Buchenberg als "Oberallgäuer Kommunalnetzwerk" in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden" aufgenommen. Später schloss sich auch die Nachbargemeinde Durach an. Nach der Neuordnung und Neuauflistung der Städtebauförderungsprogramme wurde das "Oberallgäuer Kommunalnetzwerk" in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne" übernommen.

Nun strebt die Gemeinde im Zusammenhang mit den Planungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte auch eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Ortsteils Hegge an. Hegge weist den Charakter eines Durchfahrtsortes auf, ohne erkennbare Ortsmitte, und bietet seinen Bürgerinnen und Bürgern kaum Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum. Aktuell wird das neue Wohnquartier "Am Illerbogen" mit Wohnraum für ca. 500 Menschen fertig gestellt. Mit diesem Bevölkerungswachstum ist auch ein entsprechender Bedarf an Infrastruktureinrichtungen verbunden.

Der Gemeinderat hat daher am 23. Oktober 2019 den Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB gefasst, um die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung des Ortskerns von Hegge zu erhalten. Da sich im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Bürgerbeteiligung sowohl Mängel als auch Potentiale im direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes ergaben, wurde dieses mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. November 2022 erweitert. Im Sommer 2022 hat die Gemeinde Waltenhofen darüber hinaus die Ausarbeitung einer Verkehrsuntersuchung für Hegge beauftragt.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen fand in mehreren Stufen statt. Am 21. September 2021 waren Vertreterinnen und Vertreter aus örtlichen Bürgerinitiativen, Vereinen, der Pfarrei, der örtlichen Versorgung und des Gemeinderates eingeladen an einer Auftaktveranstaltung teilzunehmen. Am 25. Oktober 2021 fand im Vorfeld der Bürgerversammlung eine offene Veranstaltung für alle Interessierten statt. Darüber hinaus bestand für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich in Arbeitskreisen zu engagieren. Die Treffen der Arbeitskreise fanden zwischen April 2022 und Januar 2023 statt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2023 das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für den Ortskerns von Hegge gebilligt.

Der Öffentlichkeit und den berührten Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 27.12.2023 bzw. 12.12.2023 bis einschließlich 05.02.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen und dem Entwurf der Sanierungssatzung gegeben.

Die Anregungen werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

2 Mängel, Konflikte, Herausforderungen

Im Folgenden werden die Mängel und Konfliktbereiche stichpunktartig zusammengefasst. Für eine weiterführende Darstellung wird auf die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für den Ortskern von Hegge verwiesen.

Nutzung und Infrastruktur

- Es besteht dringender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen.
- Das ehemalige Pfarrheim, das für einzelne Gruppen der Kindertagesstätte genutzt wird, ist stark sanierungsbedürftig.
- Es fehlen Begegnungsstätten für die Bewohnerinnen und Bewohner von Hegge, nur im Pfarrhaus können Räume von einzelnen Gruppen genutzt werden. Diese sind jedoch nicht barrierefrei zu erreichen.
- Hegge verfügt über keinen Jugendtreff, der nächstgelegene Treff ist im Hauptort Waltenhofen zu finden.
- Hegge verfügt über keinen Treffpunkt für Senioren, der nächstgelegene Treff liegt im Hauptort Waltenhofen.
- Es besteht ein geringfügiger Leerstand.
- Das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs in Hegge ist eingeschränkt, es gibt z.B. keinen Wochenmarkt. Die Supermärkte in Lanzen liegen außerhalb einer fußläufigen Entfernung.
- Einrichtungen im Gesundheitssektor fehlen, es gibt weder einen Hausarzt noch eine Apotheke in Hegge. Die nächstgelegenen Einrichtungen befinden sich in Waltenhofen oder Kempten. Nur ein Zahnarzt hat westlich der Bahnlinie seine Praxis.
- In Hegge besteht kein Gastronomieangebot, die nächstgelegene Gaststätte ist die Sportgaststätte in Lanzen.
- Trotz der großflächigen Schaffung von neuem Wohnraum am Illerbogen stehen in Hegge keine alternativen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnhäuser oder auch betreutes Wohnen zur Verfügung.
- In Hegge steht nur ein eingeschränktes Sport- und Freizeitangebot zur Verfügung. Insbesondere für Jugendliche fehlt ein ausreichendes Freizeitangebot.
- Der Spielplatzbereich für kleine Kinder an der Schule ist wenig attraktiv, ebenso der außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegene Spielplatz an der Georg-Haindl-Straße.

Siedlungsstruktur, Ortsbild und öffentlicher Raum

- Hegge verfügt über kein erlebbares Ortszentrum, sondern stellt sich vor allem als Durchfahrtsort dar.
- Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine insgesamt heterogene Baustruktur.
- Mehrere Gebäude weisen mittlere bis größere sichtbare Mängel im Zustand auf.
- Die räumliche Fassung der Nestlestraße ist im Bereich des Bolzplatzes mangelhaft.
- Die Aufenthaltsqualität der öffentlich zugänglichen Freiflächen ist häufig aufgrund fehlender Gestaltung und /oder Ausstattung mangelhaft.
- Die Straßenräume weisen nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf, aufgrund von Mängeln in der Gestaltung und zum Teil einer übermäßigen Versiegelung sowohl der öffentlichen Fläche als auch der angrenzenden privaten Vorflächen.
- Treffpunkte für die Bürgerschaft im öffentlichen Raum sind nur wenige vorhanden.

Verkehr und Mobilität

- Die Ortsdurchfahrt ist nicht entsprechend ihrer Ausweisung als Tempo 30 Bereich gestaltet.
- Der Einmündungsbereich der Veitser Straße und des östlichen Abschnitts der Industriestraße in die Hauptverkehrsstraße ist unübersichtlich und stellt eine Gefahrenstelle dar.
- Die Zufahrt zum Neubaugebiet "Am Illerbogen" weist eine Engstelle auf und ist hier nur einspurig befahrbar. Laut Verkehrsuntersuchung ist die Anbindung zwar ausreichend, die Führung des Radverkehrs (Iller-Radweg) auf der Fahrbahn wird in diesem Abschnitt allerdings kritisch bewertet.
- Der Kreuzungsbereich vor der Illerbrücke, Fahrradwege kreuzen Straße und Fußwegverbindung, ist zeitweise stark frequentiert und bildet eine Gefahrenstelle.
- An der Nestlestraße ist der straßenbegleitende Gehweg im Bereich der Hausnummer 20 unterbrochen.
- Die straßenbegleitenden Gehwege im Untersuchungsgebiet weisen mit Ausnahme der Wege im Quartier "Am Illerbogen" Breiten unter 2,30 m auf, diese Breite wird in der RAS 06 für barrierefreie Gehwege gefordert.
- Der Zugang zu wichtigen Einrichtungen wie Lebensmittelläden und Pfarrhaus ist nicht barrierefrei.
- Aufgrund des vorhandenen Geländes sind die bestehenden kurzen Fußwegverbindungen nicht barrierefrei.
- Die straßenunabhängigen Fuß- und Radwegverbindungen vom Untersuchungsgebiet in die Landschaft - vom Illersteg entlang der Iller nach Süden sowie entlang der Ostseite der Bahnlinie Richtung Lanzen - sind teils sehr schmal.
- Es fehlen durchgehende und sichere Radwegverbindungen nach Kempten, Lanzen (Nahversorger) und zum Friedhof. Beim außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegenen Friedhof gibt es keine sichere Querungsmöglichkeit der Hauptverkehrsstraße.
- Die Radwegführung ist teils unklar, z. B. beim Radweg von Kempten kommend, es fehlt eine ausreichende Beschilderung.
- Fahrradabstellplätze sind im öffentlichen Raum nur eingeschränkt vorhanden.
- Die Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet verfügen nur an der Schule über einen überdachten Wartebereich.
- Die öffentlichen Parkplätze im Untersuchungsgebiet werden im wesentlichen von Anwohnern genutzt, da auf den privaten Flächen der Mehrfamilienhäuser zu wenig Parkplätze zur Verfügung stehen.

Grünstruktur und Gewässer

- Die Iller ist im Ortsbereich nur eingeschränkt erlebbar und zugänglich.
- Das Potential der Iller als Naherholungsraum wird wenig genutzt, es fehlt z.B. eine Ausstattung mit Ruhebänken, etc.
- Eine Begrünung des Straßenraums mit Baumreihen ist nur in Teilabschnitten der Georg-Haindl-Straße gegeben und diese weisen Lücken auf.
- Teilweise sind Flächen im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereich mehr als notwendig versiegelt.
- Bei der öffentlichen Grünfläche zwischen Nestlestraße und Georg-Haindl-Straße ist nur am südlichen Rand Baumbestand vorhanden. Mit Ausnahme der beiden Fußballtore verfügt sie über keine Ausstattung und ist als Bolzplatz überdimensioniert.
- Der Bolzplatz ist nur von der Georg-Haindl-Straße zugänglich und von der Nestlestraße durch eine steile Hangkante getrennt.
- Die öffentlich zugänglichen Grünflächen an Kirche und Schule verfügen mit Ausnahme des Rastplatzes an der Feuerwehr über keine Ausstattung, wie z.B. Bänke für den Aufenthalt.

- Einzelne Wohngrundstücke, z.B. zwischen Georg-Haindl-Straße, Nestlestraße und Alfons-Steinhauser-Straße weisen nur einen geringen bzw. keinen Grünanteil auf.

Energie und Umwelt

- Aufgrund der Entstehungszeit eines Großteils der Gebäudesubstanz ist mit einem Bedarf an energetischer Sanierung zu rechnen.
- Sowohl im öffentlichen, wie im halböffentlichen und privaten Bereich sind mehr als notwendig versiegelte Flächen zu finden.

3 Leitlinien und Handlungsfelder

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben sich in der gemeinsamen Besprechung der Arbeitskreise folgende drei Punkte ergeben, die als übergeordnete Leitlinien zu sehen sind:

Schaffung von Begegnungsstätten

Verbesserung der Vernetzung

Schaffung von "grünen Lungen", Natur und Klimaschutz

Darauf aufbauend sowie auf der Grundlagenermittlung und der Bestandsanalyse wurden Zielvorstellungen für das Untersuchungsgebiet und die zukünftige Entwicklung des Ortsteils Hegge formuliert und folgenden fünf Handlungsfelder zugeordnet:

- Handlungsfeld Nutzung, Infrastruktur und Daseinsvorsorge
- Handlungsfeld Ortsbild und öffentlicher Raum
- Handlungsfeld Verkehr und Mobilität
- Handlungsfeld Freizeit und Zusammenleben
- Handlungsfeld Grünstruktur, Gewässer, Natur- und Klimaschutz

4 Sanierungsziele

Folgende Sanierungsziele sollen der Sanierung zugrunde gelegt werden:

4.1 Ziele zu Nutzung, Infrastruktur und Daseinsvorsorge

- Sicherung, Ausbau und Ergänzung der Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere in den Bereichen Schule und Kinderbetreuung, Nahversorgung, Gastronomie, Gesundheitswesen, Räume für die Dorfgemeinschaft
- Konzentration wichtiger Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortsmitte, soweit möglich
- Förderung der Nutzungsvielfalt - Wohnen, Handel und Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk, Gewerbe und Gemeinbedarf
- Bereitstellen eines Wohnungsangebotes für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen mit unterschiedlichen Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnhäuser, flexible Wohnformen, betreutes Wohnen, barrierefreier Wohnraum, etc.
- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen

- Schutz vor Naturgefahren, wie z.B. Starkregenereignisse, Hochwasser
- Aktive Anpassung an den Klimawandel, z.B. durch Regenrückhaltung, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verschattung, etc.
- Umsetzung der Barrierefreiheit

4.2 Ziele zu Ortsbild und öffentlicher Raum

- Schaffung einer ablesbaren Ortsmitte und Anlage eines Dorfplatzes
- Erhalt und Aufwertung von Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäude
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßenräumen, Plätzen und Freiflächen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Sicherung wichtiger Raumkanten und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der Raumstruktur
- Erhalt der Sichtbeziehungen zur Kirche als Orientierungspunkt
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand, Verbesserung der Baugestaltung bzw. Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Bausubstanz
- Förderung der baulichen Innenentwicklung

4.3 Ziele zu Verkehr und Mobilität

- Verkehrsberuhigung und Verringerung der Barrierewirkung von Straßen sowie der Bahnlinie, soweit möglich
- Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer durch Verkehrsberuhigung, Umbau unübersichtlicher Kreuzungsbereiche, Ergänzung fehlender Gehwege, Ausbau der Straßen entsprechend ihrer Funktion, etc.
- Sicherung und Ausbau von Fuß- und Radwegverbindungen zur Vernetzung innerörtlicher Einrichtungen und Treffpunkte sowie zur Verbesserung der Anbindung an Kempten und den Hauptort Waltenhofen
- Sicherung und Ausbau des ÖPNV-Angebotes, Sicherung und Verbesserung der Bushaltestellen
- Förderung alternativer Mobilitätskonzepte wie z.B. Carsharing, Mitfahr-Plattform, etc.
- Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur für E-Mobilität im öffentlichen Raum
- Bereitstellen einer ausreichenden Anzahl von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

4.4 Ziele zu Freizeit und Zusammenleben

- Schaffung eines lebendigen Ortszentrums als sozialen Mittelpunkt zur Förderung der Dorfgemeinschaft und des Miteinander der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen
- Bereitstellen von Begegnungsstätten und Treffpunkten für alle Generationen, insbesondere für Jugendliche
- Sicherung und Ausbau des Kultur- und Freizeitangebotes für alle Bevölkerungsgruppen
- Ausbau und Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes zur Naherholung, insbesondere des Illerradwegs
- Pflege und Aufwertung der Uferbereiche entlang der Iller für die Naherholung
- Förderung und Unterstützung der Vereine
- Förderung des bürgerschaftlichen Engagements

4.5 Ziele zu Grünstruktur und Gewässer, Natur- und Klimaschutz

- Sicherung, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Grünstrukturen
- Pflege, Aufwertung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grünbereiche
- Pflege und ökologische Aufwertung von Gewässern und Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Gewässer
- Vernetzung der Siedlungsbereiche mit der Landschaft über Grünstrukturen, Straßenraumbegrünung, Ortsrandeingrünung, etc.
- Förderung von Natur- und Klimaschutz z.B. durch Ausbau der regenerativen Energien, Pflanzen von Bäumen, Förderung des nicht motorisierten Verkehrs, Vermeidung von Lichtverschmutzung, soweit möglich, energetische Gebäudesanierung, Reduzierung der Flächenversiegelung und Entsiegeln von Flächen, soweit möglich, etc.
- Förderung der Biodiversität
- Senkung des Energieverbrauchs und Erreichen der Klimaneutralität

5 Umgriff des Sanierungsgebietes

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, ist eine Vielzahl von Maßnahmen im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen vorgesehen. Es erscheint daher zweckmäßig das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme einiger Grundstücke am Rand des Gebietes, die von der Durchführung der Sanierung nicht berührt werden, als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 14,1 ha.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll Privatinitiativen fördern (nach § 7 h EStG können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Gemeinde Waltenhofen verbessern sich die Möglichkeiten, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Zentrale Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Ortsmitte von Hegge sind die Neuordnung der Flächen im Umfeld der Kirche mit der Anlage eines Dorfplatzes und dem Neubau einer Kindertagesstätte sowie die Neugestaltung des Bolzplatzes als Freizeittreff für alle Generationen.

Weitere wichtige Punkte sind die Ergänzung und Verbesserung der Fuß- und Radwegvernetzung, die Neugestaltung problematischer Kreuzungsbereiche sowie die Aufwertung öffentlich zugänglicher Grünflächen sowie der angestrebte Erwerb und Umbau des ehemaligen Bahnhofs zum Jugendtreff bzw. zu Räumen für die Dorfgemeinschaft,.

Darüber hinaus sind die Aufwertung von Straßenräumen, einschließlich der Neuordnung der Parkierung sowie die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung von Bedeutung.

Im privaten Bereich ist die Sanierung von Gebäuden, insbesondere die energetische Sanierung anzustreben.

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

6 Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet "Ortskern Hegge" 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.

Ein Ausgleich der sich in Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen evtl. ergebenden Vorteile kann im Rahmen der Bauleitplanung durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

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

Sollte sich bei weitergehenden Untersuchungen (Feinuntersuchungen) von Teilbereichen des Sanierungsgebietes 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).

7 Genehmigungspflichten

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt ausgeschlossen.

Ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen befindet sich im öffentlichen Bereich. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit dem im Sanierungsgebiet bestehenden Vorkaufsrechts und auch durch die Bauleitplanung Instrumente für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung.

Auf die Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge kann daher verzichtet werden.

Waltenhofen, den 26.04.2024.....


.....
Stefan Sommer, Erster Bürgermeister

