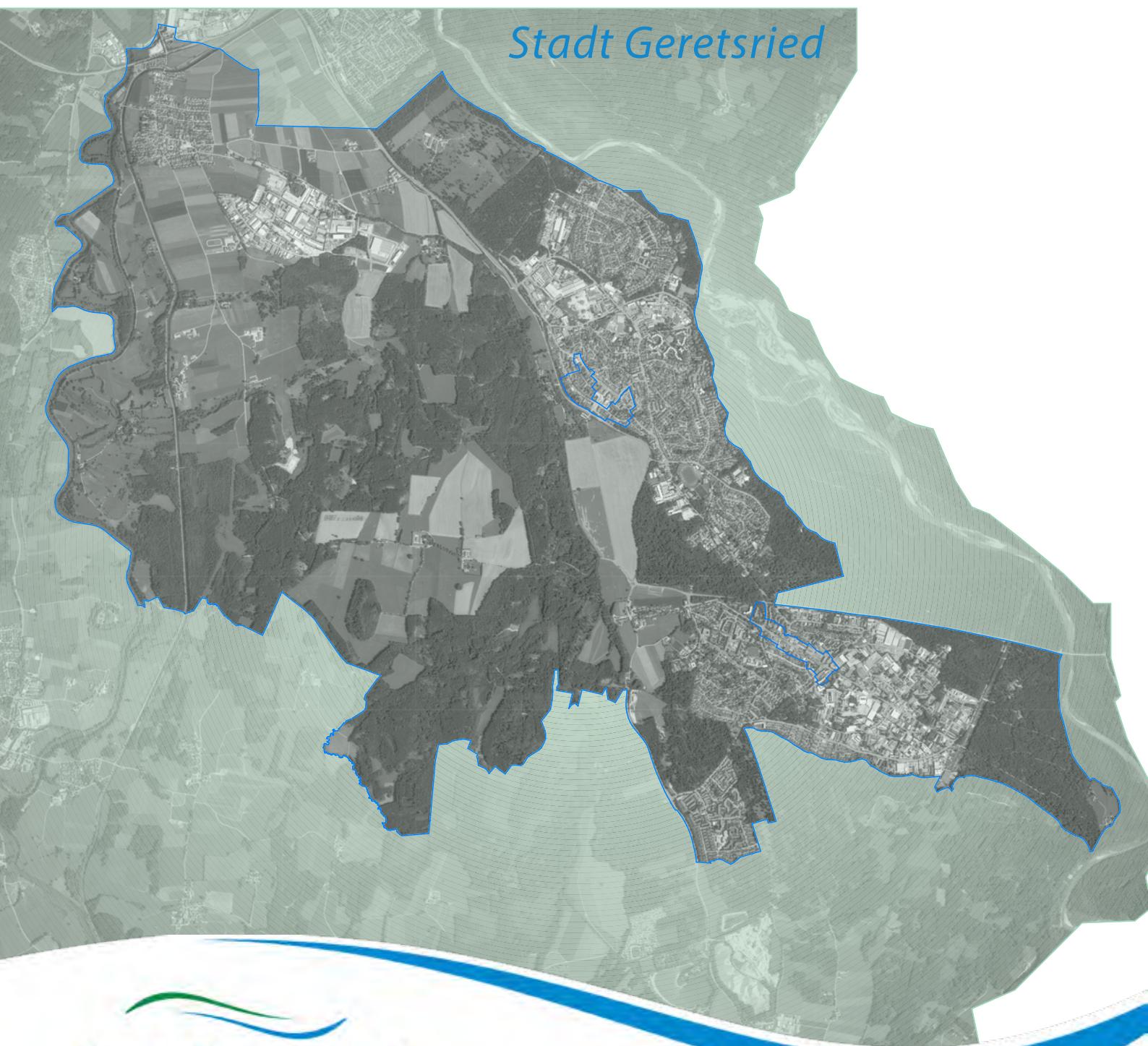


Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)



Impressum

Auftraggeber

Stadt Geretsried

Karl-Lederer-Platz 1
T. 08171-6298-0
82538 Geretsried
stadtverwaltung@geretsried.de
www.geretsried.de

Bearbeitung

Salm & Stegen

Geographen und Stadtplaner
Büro München
Putzbrunner Straße 136
81739 München
T. 089 51777-466
stegen@salm-stegen.de

Kathrin Hess Architektur

Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin
Dr.-Gerbl-Str. 3a
86916 Kaufering
T. 08191 331 97 89
architektin-k.hess@online.de

Bearbeitung | Dr. Rafael Stegen
Mitarbeit | Konstantin Bauch

Endfassung vom 24. November 2023 vom Stadtrat der Stadt Geretsried am 12.12.2023 beschlossen.

Hinweis zur Schreibweise

Die Schreibweise des ISEK versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine männliche und weibliche Formulierung verzichtet. Die gewählten Formulierungen umfassen in diesen Passagen alle Geschlechter gleichermaßen und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden.

Diese Maßnahme wurde in der Städtebauförderung mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert



**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



Vorwort

Erster Bürgermeister Michael Müller

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Bürgerinnen und Bürger,

das integrierte, städtebauliche Entwicklungs-konzept (ISEK) stellt die planerische Klammer für die aktuelle und zukünftige Entwicklung in den beiden Zentren von Geretsried rund um den Karl-Lederer-Platz und in der Sudetenstraße dar.

Unsere Stadt hat mit 75 Jahren eine vergleichsweise junge Geschichte. Zum Zeitpunkt ihrer Entstehung lag der Fokus auf Industrie- und Wohnungsentwicklung sowie Funktionalität. Mitte der 1990er Jahre hat der Geretsrieder Stadtrat beschlossen, mithilfe der Städtebauförderung Überlegungen zur Stärkung und Aufwertung von zentralen Teilaräumen des Stadtgebietes zu beginnen.

Die Stadt Geretsried hat, entgegen historisch gewachsener Städte, eine sogenannte polyzentrische Stadtstruktur: die Ortsteile reihen sich wie eine Perlenschnur aneinander. Die Stadtverantwortlichen haben sich bereits früh entschieden, kein neues Zentrum im Schnittpunkt der Ortsteile zu errichten, sondern die Stadtteile eigenständig zu entwickeln. Die Stadtmitte soll gestärkt und als Zentrum zukunfts- und wettbewerbsfähig gemacht werden, ohne dabei die Wohngebiete zu vernachlässigen.

Ausgehend vom städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 1996 wurden erste Räume für die Stadterneuerung und Stadtentwicklung definiert. Der Karl-Lederer-Platz mit den angrenzenden Stadträumen stellt einen Schwerpunkt der Entwicklung dar. Aufbauend auf einem städtebaulichen Wettbewerb wurde in den 2000er Jahren mit der Rückholung von Handel und Wohnen ins Zentrum begonnen. Bereits zu dieser Zeit wurden Konzepte für die mittlerweile realisierte Fußgängerzone gemacht. Durch die Verlegung von Verkehr- und Parkplätzen in die Zentralgarage



konnten zentrale Aufenthaltsbereiche geschaffen sowie Flächen in Erdgeschosslage für Einzelhandel und Gastronomie zurückgewonnen werden.

Bis Ende der 2000er Jahre wurden insgesamt 4 Sanierungsgebiete ausgewiesen und die Stadterneuerung als feste Größe in den Wohnquartieren Johannisplatz, Stein und am Neuen Platz etabliert. Mit dem Johannisplatz und dem Neuen Platz wurden zentrale Begegnungsflächen in den Quartieren geschaffen, mit den Quartierstreffs in Stein und am Johannisplatz sind Orte der Begegnung entstanden.

Die Sudetenstraße beherbergt einen wesentlichen Besatz des innerörtlichen Handels in Geretsried. Insbesondere der öffentliche Raum weist Problemstellen und bauliche Mängel auf. Ausgehend von den Ergebnissen dieses ISEKs wird eine zentrale Aufgabe sein, gemeinsam mit der Stadtgesellschaft den Aufwertungsprozess zu beginnen und den Aufwertungsumfang zu definieren.

Die Entwicklung der einzelnen Stadtteile ist aktuell noch nicht überall fertiggestellt. Wir möchten jedoch auch in den kommenden Jahren die Aufwertung gemeinsam mit allen Geretsriederinnen und Geretsriedern fortsetzen. Dies ISEK soll dazu Handlungsleitlinie und Handbuch sein.

Mein ausdrücklicher Dank gilt dem Bund sowie dem Freistaat Bayern, die uns bei diesen Bemühungen bereits seit vielen Jahren unterstützen.

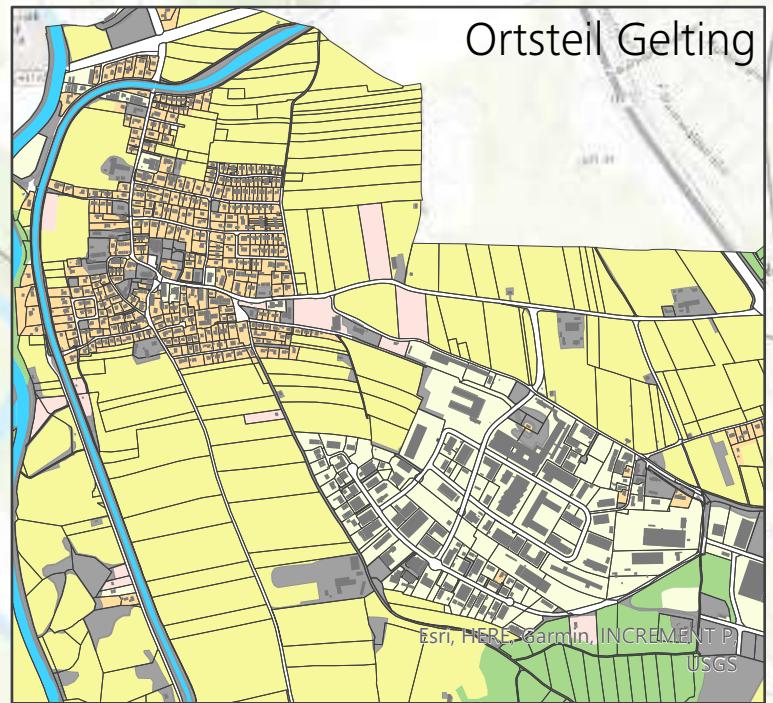
1. Ein ISEK für Geretsried	8
1.1 Hintergrund und Aufgabenverständnis	8
1.2 Warum ein ISEK?	10
1.3 Besondere Herausforderungen der Stadtentwicklung in Geretsried	11
1.4 Beteiligungsprozess	13
2. Planungsgrundlagen	14
2.1 Landes- und Regionalplanung	14
2.2 Flächennutzungsplanung	16
2.3 Bebauungspläne	17
2.4 Sanierungsgebiete und Satzungen	21
2.5 Informelle Planungen und Planungsgrundlagen	23
3. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Geretsried	24
3.1 Bevölkerung	24
3.2 Haushalte	27
3.3 Städtebau und Freiraum	28
3.4 Verkehr	32
3.5 Gebäudebestand, Wohnraumangebot und Baufertigstellungen	36
3.6 Wirtschaft und Arbeitsmarkt	38
3.7 Soziale Infrastruktur	42
4. Vertiefungsbereiche KLP und Sudetenstraße	46
4.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen und Abgrenzung der Untersuchungsgebiete	46
5. Vertiefte Bestandsaufnahme Karl-Lederer-Platz und Egerlandstraße	50
5.1 Lage und Bedeutung des Untersuchungsgebietes innerhalb der Stadt Geretsried	52
5.2 Ortsbildprägende Elemente	54
5.3 Bevölkerungsentwicklung	56
5.4 Nutzungen	58
5.5 Gebäudetypologien	60
5.6 Städtebauliche Dichte	62
5.7 Städtebauliche Strukturen	66
5.8 Bauzustand	70
5.9 Grünraum und Versiegelung	72
5.10 Eigentumsstrukturen	74
5.11 Verkehr	76
5.12 SWOT- Analyse Karl-Lederer-Platz und Egerlandstraße	80

6. Vertiefte Bestandsaufnahme Sudetenstraße	92
6.1 Lage und Bedeutung des Untersuchungsgebietes	94
6.2 Ortsbildprägende Element	96
6.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	98
6.4 Nutzungen	100
6.5 Gebäudetypologien	104
6.6 Städtebauliche Dichte	106
6.7 Städtebauliche Strukturen	108
6.8 Bauzustand	110
6.9 Grünraum und Versiegelung	112
6.10 Eigentumsstrukturen	114
6.11 Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen	116
6.12 Verkehr	120
6.13 SWOT-Analyse Sudetenstraße	124
7. Städtebauliches Konzept	134
7.1 Handlungsfelder und -räume	134
7.2 Städtebauliche Ziele	138
8. Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung	142
8.1 Abgrenzung und förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten mit Sanierungssatzung	142
8.2 Sanierungsziele	143
8.2.1 Sanierungsziele KLP und Egerlandstraße	145
8.2.2 Sanierungsziele Sudetenstraße	150
9. Maßnahmen	154
9.1 Maßnahmen Karl-Lederer-Platz und Egerlandstraße	154
9.2 Maßnahmen Sudetenstraße	158
9.3 Maßnahmen Sudetenstraße	158
10. Abwägung und Dokumentation der Trägerbeteiligung	168

Stadt Geretsried

Flächennutzung gemäß ALKIS

Ortsteil Gelting



Stadt Geretsried
Entwicklungsskizze Goldstein, R.



1. Ein ISEK für Geretsried

1.1 Hintergrund und Aufgabenverständnis

Es ist eine besondere Aufgabe, sich als Planer und städtebaulicher Berater (Sanierungsberater) mit der Stadt Geretsried zu beschäftigen. Dies haben bereits die zuvor für die Stadt tätigen Planer in ihren Untersuchungen zum Ausdruck gebracht. Wer als Planer in Geretsried tätig wird, der hat sich mit einer Vielzahl städtebaulicher, bauplanungsrechtlicher, landschafts- und naturschutzfachlicher sowie kultureller und regionaler Besonderheiten auseinanderzusetzen. Die vergleichsweise junge Stadt Geretsried feierte im Jahr 2020 ihren 70. Geburtstag. Bei ihrer Gründung im Jahr 1950 standen den 261 Ersteinwohnern 1.891 Heimatvertriebene aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten gegenüber (Immich 1995, S. 7).

Die Stadt Geretsried hat als eine der fünf Bayerischen Vertriebenenstädte eine besondere räumliche, städtebauliche, gesellschaftliche und wirtschaftliche Struktur. Nahezu jede Entwicklungsepoke, jedes städtebauliche Leitbild der vergangenen 70 Jahre findet sich in Geretsried wieder. Doch eine klassische zentrumsorientierte oder polyzentrale Stadtstruktur bestehen nicht. Vielmehr ist Geretsried ein städtisches Konstrukt als Ergebnis sich wandelnder Bedürfnisse. Vom bezahlbaren Wohnraum über Beschäftigungsverhältnisse für einfache Arbeiter bis zu erreichbaren Versorgungsstrukturen eingebettet in einen hochwertigen und schützenswerten Naturraum.

Die Bevölkerungs- und Sozialstruktur und ihrer Nachfrage folgend auch das Wohnraumangebot unterscheiden sich vom Umland. Liegt Geretsried mit einer Entfernung von rund 40 Kilometern zur Bayerischen Landeshauptstadt heutzutage selbstverständlich im so genannten Speckgürtel Münchens, wurde die Stadt trotzdem bislang vom großen Boom verschont. Dies sicher nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass das S-Bahn Netz in Wolfratshausen endete.

Mit Abschluss des Planfeststellungsverfahrens über den Ausbau der S-Bahnstrecke bis nach Geretsried (mit drei Haltepunkten auf Geretsrieder Gemarkung) geht nach fast 30 Jahren Planung

nun vermutlich auch der letzte Geretsrieder davon aus, zukünftig an den Münchener Verkehrsverbund angeschlossen zu werden.

Mit dem Gebot der Stunde, im Großraum München Wohnraum zu schaffen, einer wenig geschützten Bausubstanz, einem geschichtlich belasteten Erbe und historisch niedrigem Bau- und Bodenwert wurde die Stadt Geretsried in den vergangenen fünf Jahren förmlich von einer Entwicklungsdynamik überrollt. Innenentwicklung soll einer Außenentwicklung vorgezogen werden (vgl. auch LEP Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung). In Geretsried ist dies aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Bannwald, Natur- und Landschaftsschutz sowie Isar und Auen) seit Jahrzehnten zwangsläufig ein planerisches und städtebauliches Leitbild. Insofern ist es nur nachvollziehbar, dass der Stadtrat sich in den vergangenen Jahren oftmals einstimmig für eine Verdichtung weiter Teile des Siedlungskörpers entschieden hat.

Mit den langsam sichtbar werdenden Ergebnissen dieser städtebaulichen Epoche wird der Ruf nach einer gesamtstädtischen Leitlinie nicht zuletzt als Grundvoraussetzung für die Inanspruchnahme weiterer Zuschüsse aus der Städtebauförderung laut. Eine ganzheitliche Planung, welche Vergangenheit dort versteht, wo sie wichtig und erhaltenswert ist, und Zukunft behutsam weiterentwickelt, ging angesichts dieser Dynamik ein Stück weit verloren.

Die für die erste Überplanung des Karl-Lederer Platzes sowie Teilen der Egerlandstraße durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen (städtische Rahmenplanung) durch das Büro Immich Mitte der 1990er Jahre haben die Grundlagen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Karl-Lederer-Platz“ am 17.12.1998 durch den Stadtrat zusammengetragen. Zugleich hat der Rahmenplan wichtige zukunftsweisende Aussagen für die langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit eines wachsenden Geretsrieds formuliert.

Mit Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) wurde in § 235 BauGB ein neuer Absatz 4 eingefügt, der eine Überleitungsvorschrift für vor dem 1. Januar 2007 bestehende Sanierungssatzungen enthält. Dort heißt es: „Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, (sind) spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.“

Konkret bedeutet dies, dass Sanierungsgebiete, die vor dem 01. Januar 2007 ohne Frist für die Durchführung der Sanierung förmlich festgelegt wurden, bis zum 31. Dezember 2021 abzuschließen bzw. die Grundlagen für eine Verlängerung zu erarbeiten sind.

In der Stadt Geretsried trifft dies auf das Sanierungsgebiet „Karl-Lederer-Platz“ zu. Durch die hohen Investitionen in den unmittelbaren Gebäudebestand am Karl-Lederer-Platz hat in den vergangenen Jahren eine massive funktionale und gestalterische Veränderung stattgefunden. Die Investitionen führen in den rückwärtigen Bereichen des Karl-Lederer-Platzes dazu, dass der dortige Gebäudebestand und Freiraum an Wertigkeit und Funktionalität verlieren. Die Massstabssprünge sowohl substanzell, baulich und gestalterisch als auch funktional treten deutlich zu Tage. Dies hat die Stadt Geretsried dazu bewogen, die Vorbereitenden Untersuchungen aus den 1990er Jahren für den Karl-Lederer-Platz und in Teilen der Egerlandstraße fortzuschreiben. Es bestehen eine Reihe so genannter Sanierungsverdachtsmomente in den rückwärtigen Bereichen. Es ist das Ziel der im ISEK integrierten Vorbereitenden Untersuchungen für den Karl-Lederer-Platz, diese städtebaulichen Missstände herauszuarbeiten und einen neuen städtebaulichen Sanierungsbedarf für eine förmliche Aufhebung und Neufestlegung eines Sanierungsgebietes zu begründen.

Die weiteren drei förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Stadt Geretsried „Johannisplatz“, „Neuer Platz“ und „Stein“ wurden erst im Jahr 2010 förmlich festgelegt. Der Stand zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wurde zudem im Jahr 2016 evaluiert. Für alle Gebiete wurde die Fortsetzung der städtebaulichen Sanierung und der Erhalt der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete empfohlen. Die Stadt Geretsried ist dieser Empfehlung gefolgt.

Die Sudetenstraße stellt die zentrale Verkehrs- und Versorgungsachse des Ortsteils Geretsried dar. Am östlichen Ende dieses zentralen Versorgungsbereiches wurde die Funktionalität des Stadtteilzentrums durch den Neubau der Baugeossenschaft Geretsried mit neuem Wohnraum und einem Fachmarktzentrum vor einigen Jahren gestärkt. Der „Altbereich“ der Sudetenstraße vom Chamalieres Platz bis zum Stern unterliegt inzwischen wahrnehmbaren funktionalen und insbesondere gestalterischen Mängeln. Dieser räumliche Abschnitt soll nach Vorstellungen der Stadt Geretsried eigentlich die Verknüpfung zwischen dem Neuen Platz im Westen und dem Fachmarktzentrum am Stern im Osten darstellen. Die in den letzten Jahren zu beobachtenden Tendenzen im Einzelhandelsbesatz, bei der Fluktuation und bei nur wenigen sowie größtenteils unkoordinierten Investitionen der privaten Gebäudeeigentümer in ihren Bestand haben die Stadt Geretsried dazu veranlasst, auch für diesen Teilraum vorausschauend städtebauliche Voruntersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten und die städtebaulichen Missstände darzulegen.

1.2 Warum ein ISEK?

Das wie zuvor aufgezeigte Erfordernis vorbereitender Untersuchungen für den Karl-Lederer-Platz und den Bereich der Sudetenstraße versinnbildlichen das planerische Schichtenmodell aus investorengestützter Nachverdichtung für eine funktionsgemischten und langfristig funktionierende Stadtmitte und klassischer Stadtsanierung in Stadtteilzentren und Wohngebieten der vergangenen Jahre.

Es besteht also eine Aufgabe aus nachsorgendem Zurechtrücken bereits gesetzter Puzzelsteine und dazu passendem Hinrücken des gesamten Puzzelrahmens. Insofern sollen die zwei vorbereitenden Untersuchungen zugleich dem gesamtstädtischen Verständnis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienlich sein.

Auch diese Untersuchung bemüht sich ähnlich wie die städtebauliche Rahmenplanung von 1995 nachsorgend, geschaffene Entwicklungen zu reflektieren und in Verbindung mit dem Geretsried, so wie es ist und entstand, für eine zukünftige Weiterentwicklung zu interpretieren (vgl. Immich 1994, S. 43).

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend als belastbare Planungsgrundlage im Rahmen der Stadt- und Gemeindeentwicklung etabliert.

Sie ordnen sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Stadtentwicklung. Zugleich arbeiten die Konzepte aufgrund ihrer interdisziplinären Herangehens- und integrierten Betrachtungsweise wesentliche Zusammenhänge und Abhängigkeiten in der Stadt- und Gemeindeentwicklung heraus. Steht eine Kommune vor umfangreichen städtebaulichen, funktionalen und sozialstrukturellen Erneuerungsaufgaben, können mit Hilfe eines ISEK Lösungsansätze erarbeitet werden.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung gilt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Fördergrundlage für sämtliche Programme und Fördermittel der Städtebauförderung. Beabsichtigt also eine Kommune, Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, ist das Erarbeiten eines ISEK zwingend erforderlich.

In die Erstellung eines ISEK sind die Öffentlichkeit sowie die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter Weise einzubinden.

Ein ISEK kann ein wichtiges und hilfreiches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für die Politik sein.

Eine rechtliche Fundierung erfährt das ISEK als informelle Planungsgrundlage vor allem in

- Ziffer 4.1.1 der Städtebauförderungsrichtlinien
- der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
- § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtische Konzepte als informelle Planung)

Die Inhalte und Zielaussagen des ISEK sind als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sofern das ISEK zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Stadtrates gemacht wird.

In Verbindung mit den §§ 140 und 145 BauGB können in einem städtebaulichen Rahmenplan (oder einer sonstigen städtebaulichen Planung wie einem ISEK) die städtebaulichen Sanierungsziele einer Kommune dargelegt oder konkretisiert werden.

1.3 Besondere Herausforderungen der Stadtentwicklung in Geretsried

Die besondere Herausforderung der Stadtentwicklung in Geretsried liegt darin, die Stadt mit ihren Daseinsgrundfunktionen Arbeiten, Wohnen, Sich Versorgen, Sich Erholen, Sich Bilden und Mobilität unter dem monetären Druck des Speckgürtels der Landeshauptstadt München auch für Menschen mit geringeren Einkommen funktionsfähig und zukunftsfest zu gestalten. Die Hausaufgaben für die eigene Bevölkerung dürfen nicht dem enormen Entwicklungsdruck zum Opfer fallen. Und dennoch benötigt die Stadt selbstverständlich umfangreiche Investitionen für eine nachhaltige Funktionsfähigkeit. Es geht darum diese beiden Pole feinfühlig miteinander zu verbinden.

Das Steueraufkommen pro Kopf ist in der Stadt Geretsried geringer als bspw. in der Nachbarkommune Wolfratshausen. Die Kommune ist Schulstandort und Sportstadt. Zudem verfügt die Baugenossenschaft Geretsried eG im Landkreisvergleich über den größten Anteil geförderten Wohnraums für Bedarfssuchende.

Aus der historischen Entwicklung abgeleitet ist Geretsried eine Arbeiterstadt, keine Dienstleistungsmetropole. Und dennoch muss sich auch Geretsried den Entwicklungen des Bodenmarktes und der Wirtschaft stellen.

Früh hat der Stadtrat die Weichen auf Wachstum gestellt, jedoch immer mit dem Blick auf den Erhalt bezahlbarer Strukturen. Ganz bewusst sollte zunächst die bestehende Stadtmitte durch umfangreiche Investitionen und Baumaßnahmen in die heutige Zeit geholt werden. Erst mit einer nachhaltigen Stärkung der bestehenden Stadtmitte, sollen die weiteren Schritte der Expansion und Stadterweiterung u.a. auf der so genannten Böhmwiese stattfinden.

Die bereits im Norden der Stadt geschaffenen Voraussetzungen für neuen Wohnraum auf dem ehemaligen Lorenzareal sind auch im Zusammenhang mit der Initiative des Freistaates Bayern zur Schaffung von Wohnraum zu sehen.

Schließlich erfordert diese Dynamik und die politischen Vorgaben von den Entscheidungsträgern auch ein Auge auf die soziale Infrastruktur zu haben. Wie viele Kommunen in Bayern steht die Stadt vor der Herausforderung, die steigende Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen und den Ausbau der Schulinfrastruktur in Verbindung mit Ganztagesangeboten umzusetzen. Daher spielt das Ausweisen neuer Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine wichtige Rolle in der aktuellen Stadtentwicklung.

Der Flächennutzungsplan wird in logischer Konsequenz der Entwicklungsdynamik seit 2018 vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München neu aufgestellt. Genau diese Abwägung der zukünftigen Flächennutzung für Wohnen, Gewerbe, Bildung, Freizeit und Erholung im Siedlungsgefüge der Stadt gehören zu den großen Herausforderungen der Geretsrieder Stadtentwicklung.

Nach den großen privaten Investitionen in die Funktionsfähigkeit und die auf Wachstum ausgerichtete ursprüngliche Stadtmitte besteht eine weitere Aufgabe darin, die Funktionsfähigkeit auch herzustellen. Lediglich die Herstellung von Gebäuden mit umfangreichen Erdgeschossflächen für Handel ist alleine nicht ausreichend. Es bedarf der Inszenierung und des Managements zur Aktivierung des Handels als zentrenbildende Funktion.

Mit der imakomm Akademie GmbH wurde ein weiteres Fachbüro seitens der Stadt Geretsried damit beauftragt, eine City-Offensive strategisch und substanzell vorzubereiten. Dem strategischen Handeln in Bezug auf den Einzelhandelsstandort Geretsried kommt auch insofern eine wesentliche Bedeutung zu, als dass die imakomm sehr eindeutig zu der Aussage kommt, dass das Handelsangebot in Geretsried nicht beliebig multiplizierbar ist. Im Gegenteil müssen bereits heute Branchen, Sortimente und Standorte entsprechend des bestehenden Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt strategisch sinnvoll geplant, auf die Stadtteilzentren abgestimmt

und bauplanungsrechtlich begleitet werden. Weitere Funktionen wie soziale und kulturelle Einrichtungen, Büroflächen, Gastronomie inklusive Außen- und Sondernutzungsflächen sowie Grünflächen und Freiräume müssen für eine belebte Geretsrieder Innenstadt an Bedeutung gewinnen.

Das ISEK kann als informelle Planungsgrundlage mit Schwerpunkt auf der Stadtterneuerung in den bereits förmlich festgelegten bzw. neu festzu-

legenden Sanierungsgebieten einen moderierenden Beitrag zwischen den notwendigen privaten Investitionen und den im öffentlichen Interesse stehenden städtebaulichen Zielen leisten.

Die Stadt Geretsried erhält bei der Lösung dieser komplexen Herausforderungen u.a. Unterstützung durch die Städtebauförderung.



Daseinsgrundfunktionen im Spannungsfeld kommunaler Entwicklung
Eigene Darstellung

1.4 Beteiligungsprozess

Das integrierte städtebauliche Entwicklungs-konzept (ISEK) mit den zwei integrierten Vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche „Karl-Lederer-Platz / Egerlandstraße“ und „Chamalieres Platz / Sudetenstraße“ setzen auf die im Zuge der Neuen Mitte Planungen stattgefundenen Beteiligungsveranstaltungen auf. Zudem werden bedeutende institutionelle Eigentümer wie die Baugenossenschaft Geretsried eG, die evangelische Kirchengemeinde oder die Sparkasse Geretsried regelmäßig in den Planungsfortschritt durch Abstimmungstermine eingebunden.

Im Untersuchungsgebiet „Sudetenstraße“ wurden mit ausgewählten Akteuren Experten-gespräche geführt. Zudem wurde eine schriftliche Befragung aller Eigentümer von Immobilien im Untersuchungsgebiet durchgeführt.

Für die breite Öffentlichkeit und insbesondere die privaten Eigentümer bzw. Wohnungseigen-tümergemeinschaften von Immobilien innerhalb der Untersuchungsgebiete wurden im Zusam-menhang mit dem jährlichen Tag der Städtebau-förderung Informationsmöglichkeiten angebo-ten.

Nach Billigung des Entwurfs durch den Stadtrat am 25. September 2023 wurde die Planung den Trägern öffentlicher Belange zur Überprüfung übersandt und die Anregungen bewertet und bei der Planung berücksichtigt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungsgrundlagen bilden das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2020 sowie der Regionalplan Oberland (17). Beide Planwerke treffen Aussagen mit Grundsätzen (G) und Zielen (Z) für das Stadtgebiet.

Der Stadt Geretsried wird im Landesentwicklungsprogramm zusammen mit der Stadt Wolfratshausen die Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums zugeschrieben. Mittelzentren sollen grundsätzlich zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten und diese der Bevölkerung in zumutbarer Erreichbarkeit (45 Minuten im öffentlichen Verkehr oder 30 Minuten im motorisierten Individualverkehr) zur Verfügung stellen.

Zu den gehobenen Bedarfen zählen gemäß Begründung zum LEP Punkt 2.1.3 beispielsweise die folgenden Einrichtungen: im Bildungsbereich weiterführende Schulen, im Gesundheitsbereich Einrichtungen der stationären medizinischen Versorgung und der stationären Pflege, im Sozialbereich Einrichtungen der Jugendarbeit und Beratungsstellen, im Bereich Kultur und Sport Theater und Konzertsäle sowie höherrangige Institutionen im Bereich Verwaltung und Rechtspflege.

Zudem sollen zentrale Doppelorte besonders die interkommunale Zusammenarbeit berücksichtigen. Der Versorgungsauftrag soll gemeinsam wahrgenommen werden und die Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr soll entsprechend leistungsfähig sein.

Das Doppelmittelzentrum befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum, für den eine Entwicklung stattfinden soll, durch die

- » er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- » seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- » er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- » er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

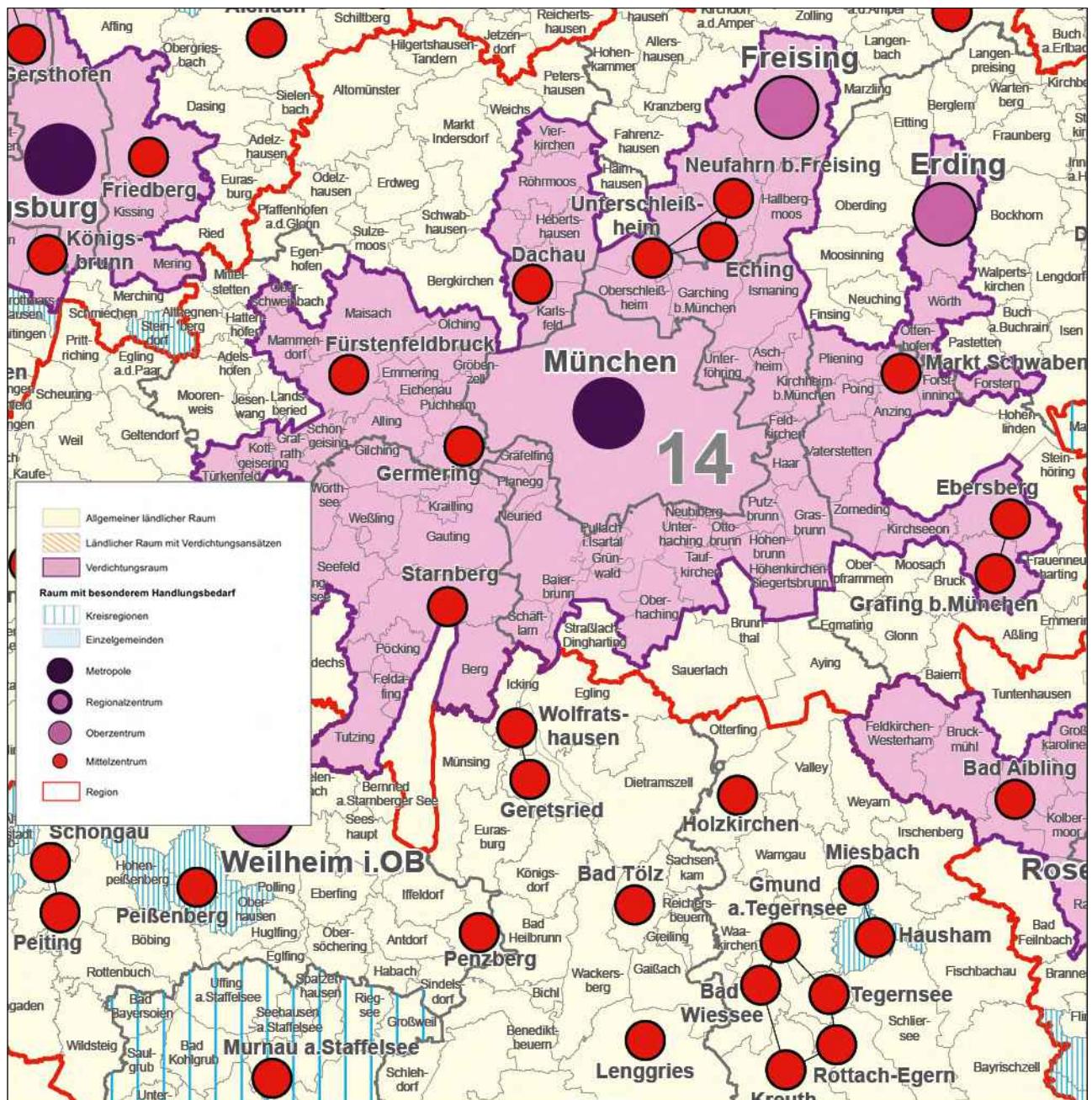
Weiterhin soll im allgemeinen ländlichen Raum eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Die Städte Wolfratshausen und Geretsried greifen die Bestrebungen der vergangenen Jahre wieder auf, das gemeinsame Mittelzentrum zu einem gemeinsamen Oberzentrum weiterzuentwickeln.

Wolfratshausen und Geretsried sind zusammen Handels- und Dienstleistungszentrum und Sitz großer Behörden. Beide sind wichtige Gewerbe- und Industriestädte mit Sitz von großen Betrieben, zentraler Verkehrsknotenpunkt im Süden von München am Kreuzungspunkt von A 95 und B11 sowie Endhaltepunkt der S7. Die Städte bündeln als gemeinsames Mittelzentrum die entsprechenden zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs. Darüber hinaus bestehen mit dem Krankenhaus in Wolfratshausen, einer Fachhochschule, sozialpädiatrischen Zentren sowie überregional bedeutsamen Museen, großen Freizeiteinrichtungen und spezialisierten Sportstätten/Versammlungsstätten für Großveranstaltungen auch zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Mit dem interkommunalen Hallenbad wurde ein modellhaftes, zentrales Infrastrukturprojekt (Leuchtturmprojekt) gemeinschaftlich für den nördlichen Landkreis umgesetzt.

Beide Städte sind deutlich verdichtete Zentren am südlichen Rand des Verdichtungsraums München. Dies zeigt sich bei der Einwohner- und Beschäftigtendichte wie auch bei Siedlungs- und Verkehrsflächenanteilen, welche deutlich über dem Landesschnitt in Bayern liegen. Zusammen beheimaten die Kommunen heute rund 46.000 Einwohner. Aufgrund des starken Wachstums in der Region wird die Anzahl der Einwohner bis 2030 die 50.000er Marke überschreiten. Die beiden Städte stellen zentrale Versorgungszentren für den nördlichen Landkreis und für Teilbereiche

des Landkreises München dar. In ihrer Vernetzung mit dem Großraum München können die Städte landesplanerisch wichtige Versorgungsaufgaben wahr- und übernehmen.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms o. M.
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; 2020

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Geretsried hat sich im Jahr 2015 auf den Weg gemacht, zusammen mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München den Flächennutzungsplan völlig neu zu überarbeiten. Anfänglich wurden die Schwerpunkte der Untersuchung lediglich auf Städtebau und Grün ausgerichtet. Im Rahmen einer Untersuchung wurde 2018/2019 eine Bevölkerungsprognose mit verschiedenen Varianten durch das Büro SAGS aus Augsburg erarbeitet. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wurden auch die Wanderung bis zum Jahr 2036 untersucht. Aufgrund großer Baulücken und weiterer bedeutender Entwicklungen (u.a. Konversionen) wurde die maximale Bevölkerungszahl mit 36.000 Einwohner für das Jahr 2036 prognostiziert. Zudem wurde untersucht, wie sich der zu erwartende Kinderzuwachs auf die soziale Betreuungsinfrastruktur auswirken wird.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine nachhaltige Stadtentwicklung nur durch eine integrierte Betrachtung der Bereiche Architektur/ Städtebau, Freiraum und Grünordnung, Soziales/ Sport, Gewerbeentwicklung sowie Umwelt und Klima gewährleistet ist.

In den Jahren 2020-2023 wurden der Teilenergiennutzungsplan, der Sportentwicklungsplan, die Schul- und Kitabedarfsplanung fortgeschrieben und ein Gewerbeentwicklungskonzept neu erarbeitet. Ferner wurde ein integriertes Mobilitätskonzept bereits als aus dem ISEK abgeleitete Maßnahme beauftragt.

Die Neuaufstellung muss wie bereits zuvor dargestellt unter dem Entwicklungsdruck einer Stadt im Umkreis der Metropole München betrachtet werden. Viele Vorhaben „überholen“ gewissermaßen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen. Auf der anderen Seite ist nach wie vor zeitlich nicht konkret absehbar, wann eine Verlegung der Bundesstraße B 11 und der Anschluss an das S-Bahn Netz erfolgen werden, so dass die sich daraus ergebenen Konsequenzen nur bedingt planbar sind.

Die Unzuverlässigkeit dieser von übergeordneten Planungsstellen abhängigen Veränderungen beeinflussen indes zahlreiche kommunale Planungen wie u.a. den Umgang mit Ersatzsportflächen, Verkehrsanschlüssen, Freianlagen und Durchwegungen.

Aufgrund dieser unklaren Situation ist die Stadt Geretsried in den vergangenen Jahren und auch aktuell gezwungen, Entwicklungsflächen für Schule, Sport und Wohnen insbesondere im Bereich des bestehenden Siedlungskörpers aufzuzeigen. Aufgrund der Entstehungsgeschichte als „Stadt im Wald“ ergeben sich immer wieder Spannungen zwischen Grünräumen und Infrastrukturprojekten. Die Stadt versucht diesem Umstand durch eine konsequente Ausrichtung der Planung auf die Grundsätze:

- » Stadt der kurzen Wege,
- » Innen- vor Außenentwicklung sowie
- » Wiedergewinnung von Brachflächen

zu begegnen. Die Anlage von hoch verdichtetem Wohnen auf dem Areal an der Banater Straße aber auch die Überplanung von Brachflächen im Bereich des Gewerbegebietes Süd sind dafür Beispiele.

Wesentliche Herausforderung der zukünftigen Entwicklung wird die Nutzungsbestimmung an den zukünftigen S-Bahnhalten und die Verbindung dieser mit den umliegenden Siedlungsräumen sein (vgl. 7. Städtebauliches Konzept ab Seite 134). Diese Transformationsräume umfassen die wesentlichen Entwicklungspotenziale des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans.



2.3 Bebauungspläne

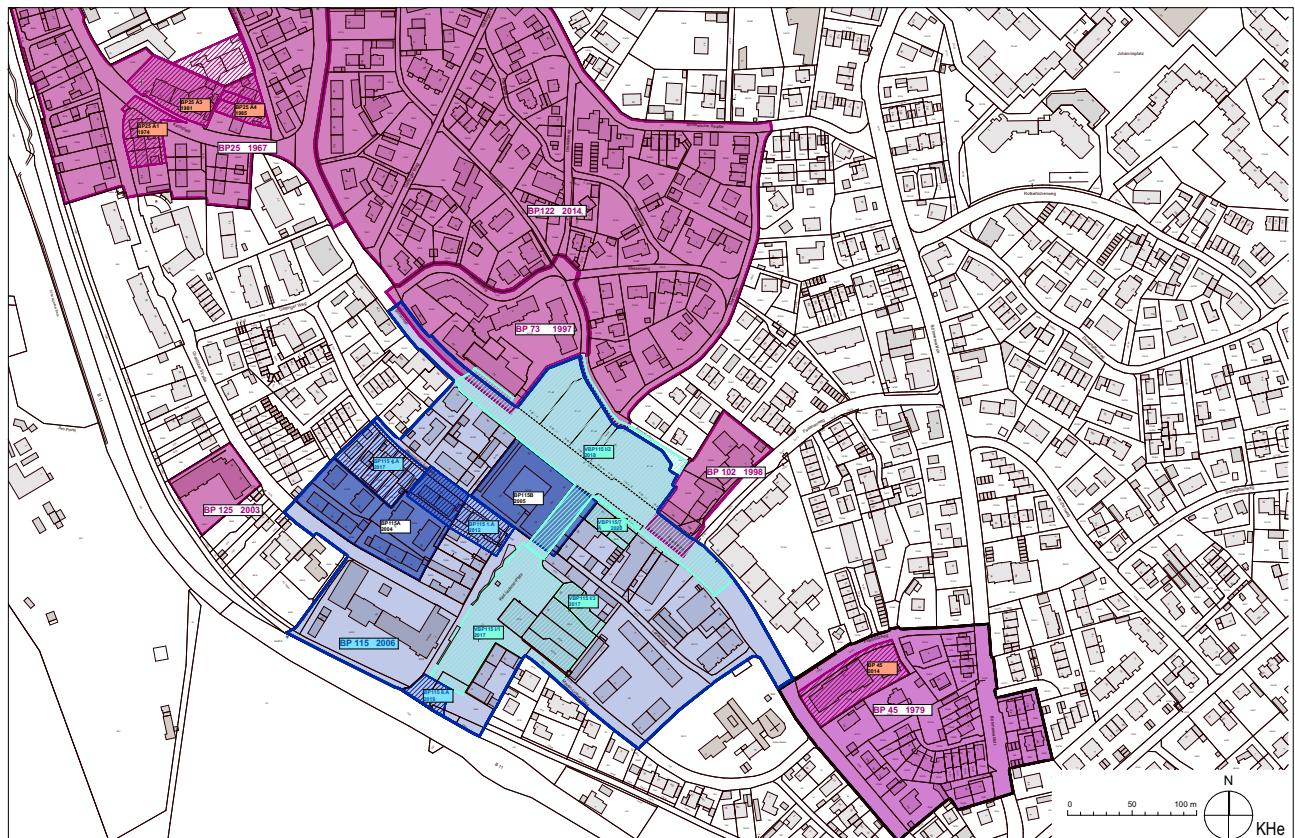
Die Stadt Geretsried verfügt über mehr als 100 rechtskräftige Bebauungspläne mit zahlreichen Änderungen und Anpassungen. Eine Übersicht gibt das Geoportal der Stadt Geretsried.

In den letzten Jahren ist die Stadt vermehrt dazu übergegangen, vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen. Hervorzuheben sind diesbezüglich folgende Bebauungspläne:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 I / 1. „Karl-Lederer-Platz Nr. 14 - 18“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 I / 2. „Wohn- und Geschäftshaus mit Parken an der Egerlandstrasse“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 I / 3 „Karl-Lederer-Platz Nr. 20“
- Bebauungsplan 115 A zwischen Graslitzer Straße und Hermann-Löns-Weg

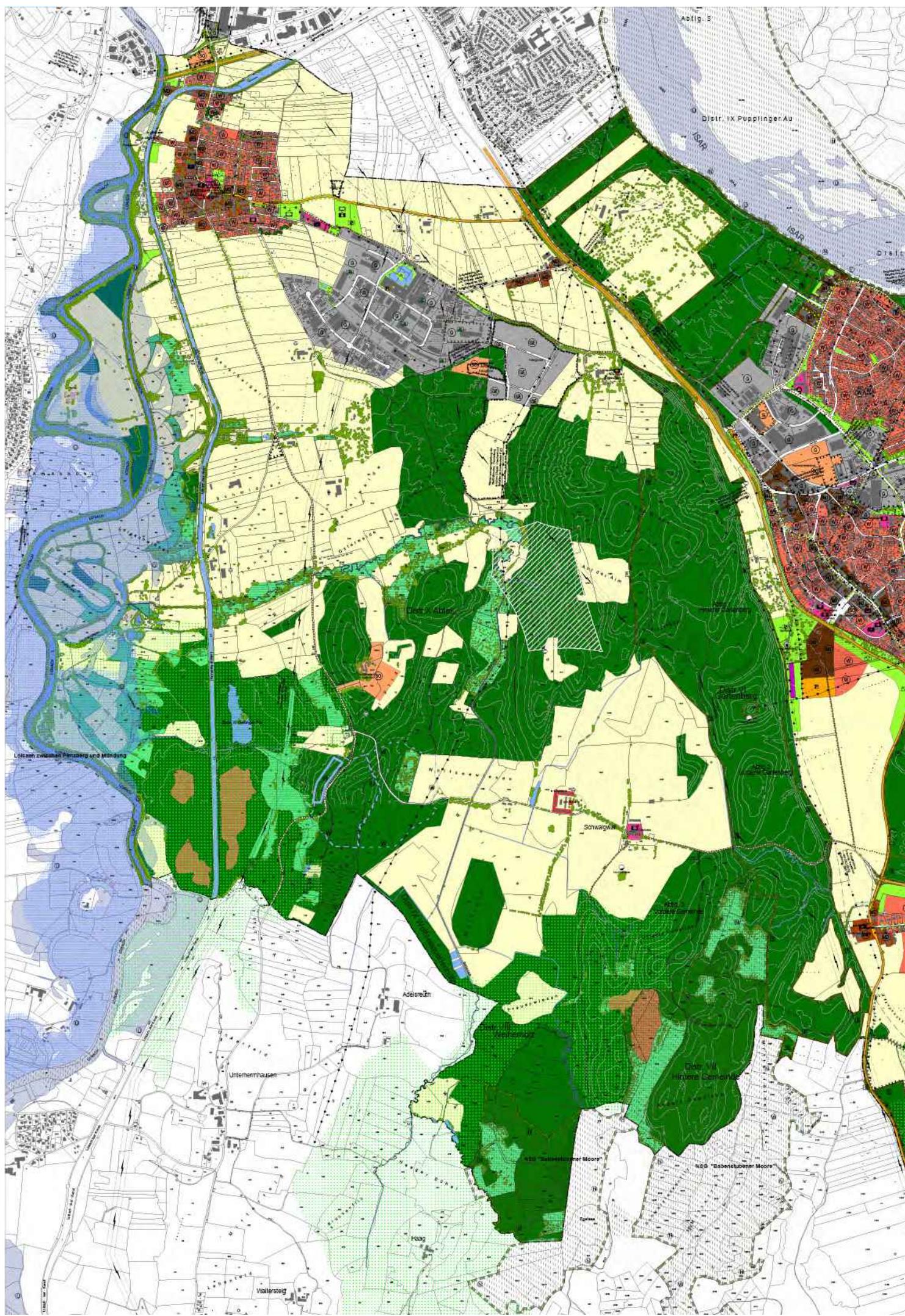
- Bebauungsplan 141/1
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 73 „Egerlandstraße, Drosselweg, Meisenweg und Amselweg“
- Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsteil Stein“
- Bebauungsplan Banater Str. / Lorenzareal

Für den Teilraum des Karl-Lederer-Platzes besteht der Bebauungsplan 155 aus dem Jahr 2006. Bereits für den Bau des Baugenossenschafts Zentrums BGZ I und für die Bebauung im Bereich Karl-Lederer-Platz 9 wurden in den Jahren 2006 bis 2012/2013 Teilbebauungspläne mit dem Ziel erarbeitet, eine Verbesserung und Ausweitung der Handelsflächen zur Belebung des Karl-Lederer-Platz zu erreichen.



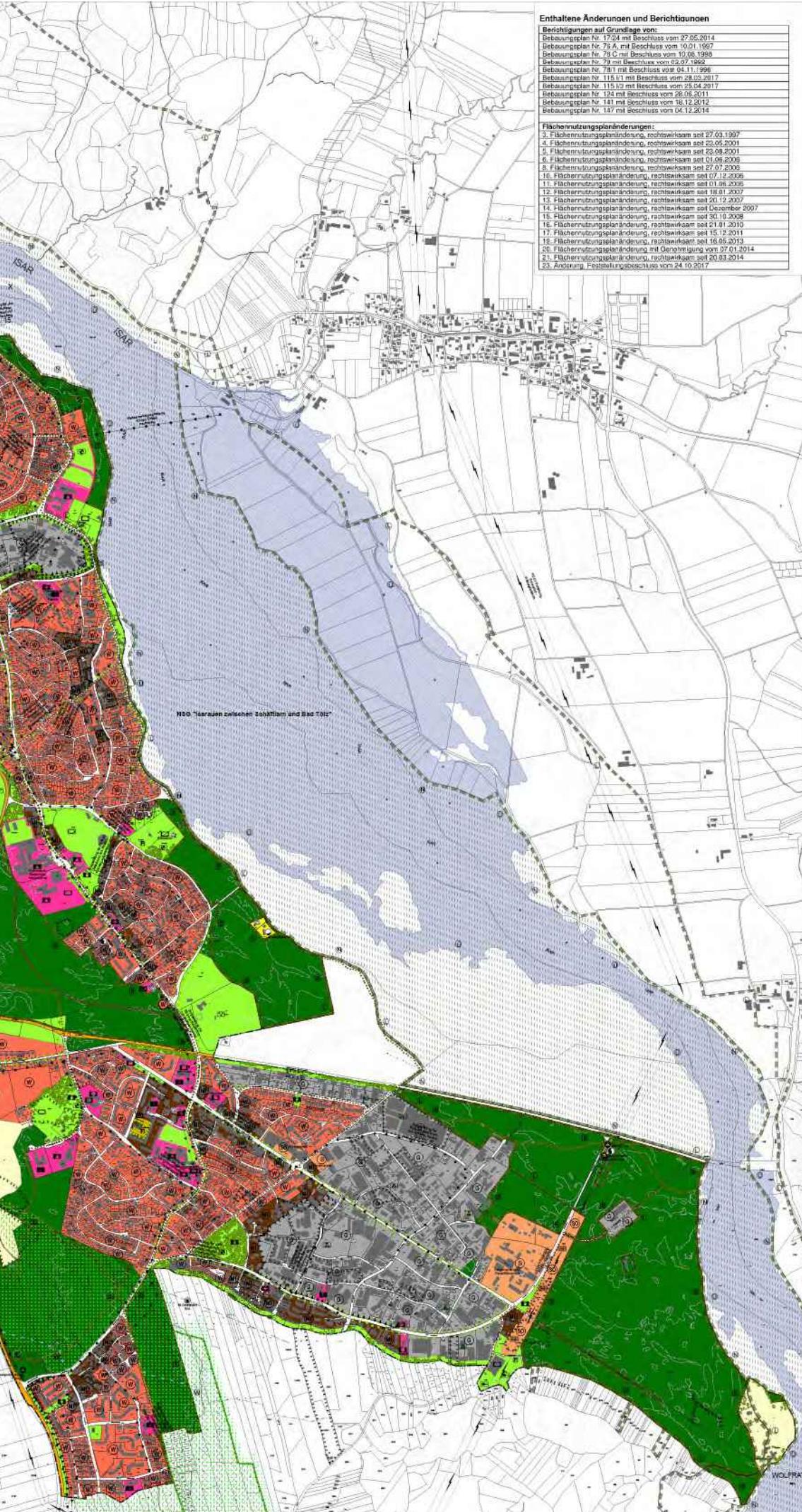
Bebauungspläne im und um das Untersuchungsgebiet KLP und Egerlandstraße Stand 2021

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021



einschließlich 17 genehmigter
Änderungen sowie 10 Berichtigungen
(Zum internen Gebrauch)

-  Wohnraumfläche
-  Dorfgebiet
-  Mischgebiet
-  Gewerbliche Baufläche
-  Gewerbegebiet
-  Gebäudebaufläche
-  Sondergebiet
-  Bauliche für den Gemeinbedarf
-  Gemeinbedarf als Grünfläche
-  Verwaltung
-  Schule
-  Kirche
-  Gesundheitliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Soziale Einrichtung
-  Kindergarten
-  Sportliche Einrichtung
-  Feuerwehr
-  Post
-  N: Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.
-  V: Überörtliche Hauptverkehrsstraße gepl.
-  Wichtige örtliche Straße vorhanden
-  Wichtige örtliche Straße geplant
-  N: Begrenzung der Ortschrontrichtung
-  N: Bauverbotzone
-  Ruhender Verkehr
-  Verkehrsteiggrün
-  Wichtige Fuß- und Radwegverbindung
-  N: Fläche für Bahnstationen
-  G: Bahnhofsknoten geplant
-  Industriegebiet
-  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Umspannstation
-  Gas
-  Wasser
-  Abwasser
-  Abfall
-  N: Hochspannungsleitung vorhanden
-  N: Hauptwasserleitung vorhanden
-  N: Hauptabwasserleitung vorhanden
-  N: Hauptgasleitung vorhanden
-  N: Schutzzonen
-  Grünfläche
-  Besondere Durchgrünung
-  Partanlage
-  Dauerkleingarten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Bolzplatz
-  Tennispark
-  Friedhof
-  Baume geplant laut FNP Änderung
-  Baume vorhanden nach Landschaftsplan
-  Baume geplant nach Landschaftsplan
-  Gebit vorhanden
-  Bloto vorhanden
-  Fläche für besondere landwirtschaftliche Maßnahmen
-  N: FFH-Gebiet der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie mit Nr. Nat. 2000 Bayern
-  N: Naturschutzgebiet festgesetzt
-  N: Landschaftsschutzgebiet festgesetzt
-  N: Bannwald festgesetzt
-  N: Landschaftliches Vorhabensgebiet
-  N: Bodendenkmal
-  N: Baudenkmal
-  N: Wasserschutzgebiet festgesetzt Zone I
-  N: Wasserschutzgebiet festgesetzt Zone II
-  N: Wasserschutzgebiet festgesetzt Zone III
-  N: Überschwemmungsgebiet ermittelt (Festsetzungsvorbericht eingeleitet)
-  N: Vorangetriebener Bereich Hochwasserschutz
-  Wasserfläche
-  Wald
-  Landwirtschaft
-  Hoch- und Übergangsmoor
-  Streuläuse / Feuchtwiesen / Schilfgrünland
-  Sonstige Grünflächen
- Abgrabung vorhanden
- K: Fläche mit Abstieg (verdacht)
- Landschaftsmauer
- Ausschussebiet für Windkraftanlagen (sogenannte "weiße Fischen")
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- N: Nachrichtliche Übernahme
- V: Vermerk
- K: Kennzeichnung



Auf Empfehlung des Planungsverbandes wurde im Jahr 2010 der Prozess für eine Masterplanung auf der letzten möglichen Innenstadterweiterungsfläche der so genannten Böhmwiese gestartet. 2013 legte das Büro Kehrbaum Architekten diesen Masterplan für die grünen Freiflächen westlich der B11 vor.

Für die weitere Entwicklung im Bereich der T-Zone sollte der Bebauungsplan 115 ebenfalls durch einen informellen Rahmenplan ergänzt werden. Dieser so genannte Rahmenplan 115 I wurde auch vom Büro Kehrbaum Architekten erarbeitet und knüpft an die Überlegungen der Materplanung Böhmwiese an. Die bauplanungsrechtliche Umsetzung der einzelnen Stadtentwicklungsbausteine im Bereich der T-Zone wurde so aus der zweiten für den KLP erstellten und am Masterplan orientierten Rahmenplanung abgeleitet und über Vorhabenbezogenen Bebauungspläne rechtskräftig umgesetzt.

Im Bereich der Sudetenstraße besteht eine aktuelle planerische Grundlage mit dem Bebauungsplan 49 aus dem Jahr 1986. Durch den Bebauungsplan 141/1 wurden 2013 bereits erste planerische Schritte für eine Nachverdichtung und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Zentrum Sudetenstraße gemacht. Nach Abschluss der VU wird es neben der Aufwertung der öffentlichen Räume auch um die Überprüfung und Anpassung der planerischen Grundlagen gehen.

Masterplan Böhmwiese
Kehrbaum-Architekten 2013



2.4 Sanierungsgebiete und Satzungen

Die Stadt Geretsried besitzt aktuell vier förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß den Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts. Alle vier Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB kommen ebenso wenig zur Anwendung wie die Vorschriften über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge des § 144 BauGB.

In allen Sanierungsgebieten erhält die Stadt Geretsried Zuwendungen aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, vormals „Die Soziale Stadt“. Maßnahmenbezogene weitere Zuwendungen aus Sonderprogrammen der Städtebauförderungen wurden ergänzend in Aussicht gestellt. Mit den finanziellen Hilfen werden die in den Gebieten bestehenden städtebaulichen, funktionalen und sozialen Missstände behoben.

Es handelt sich um folgende vier Sanierungsgebiete:

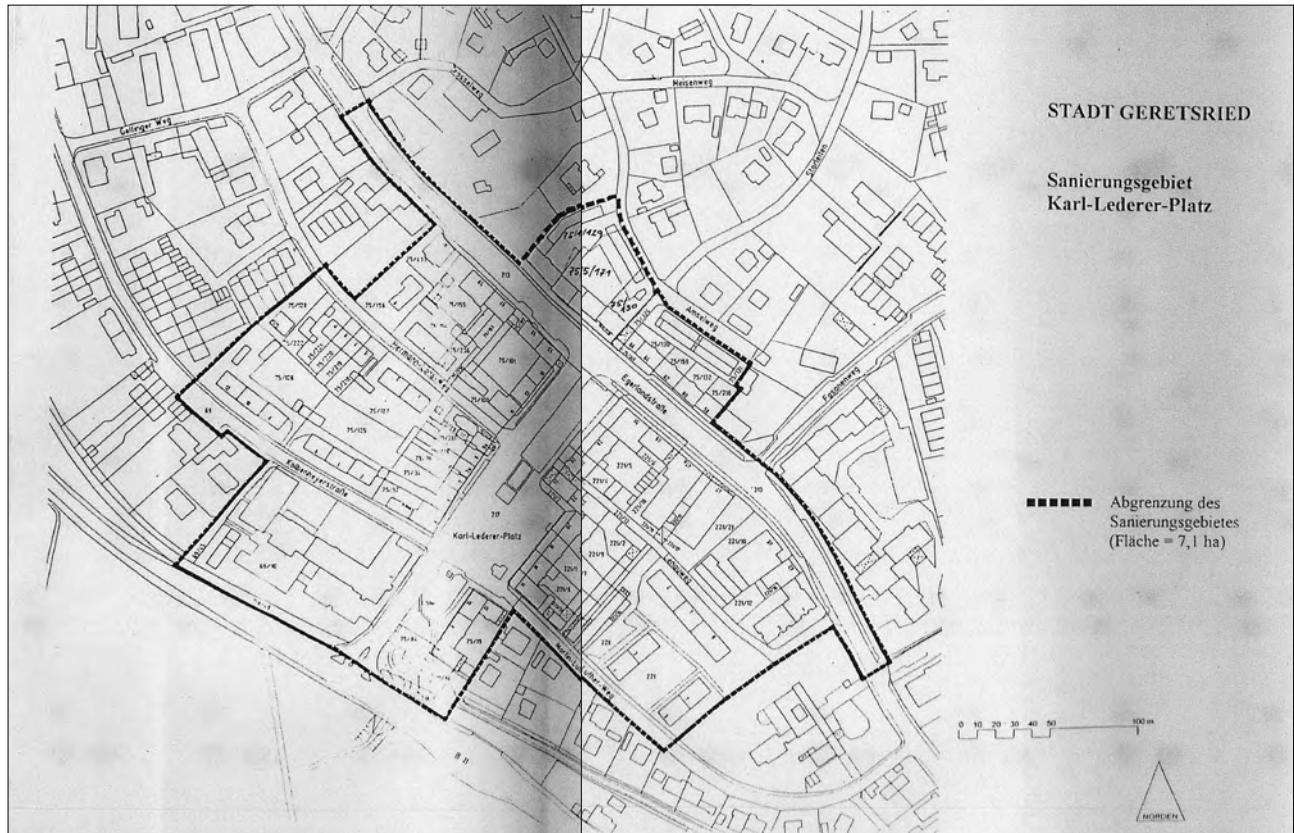
Sanierungsgebiet „Karl-Lederer-Platz“, Satzungsbeschluss am 17.12.1998

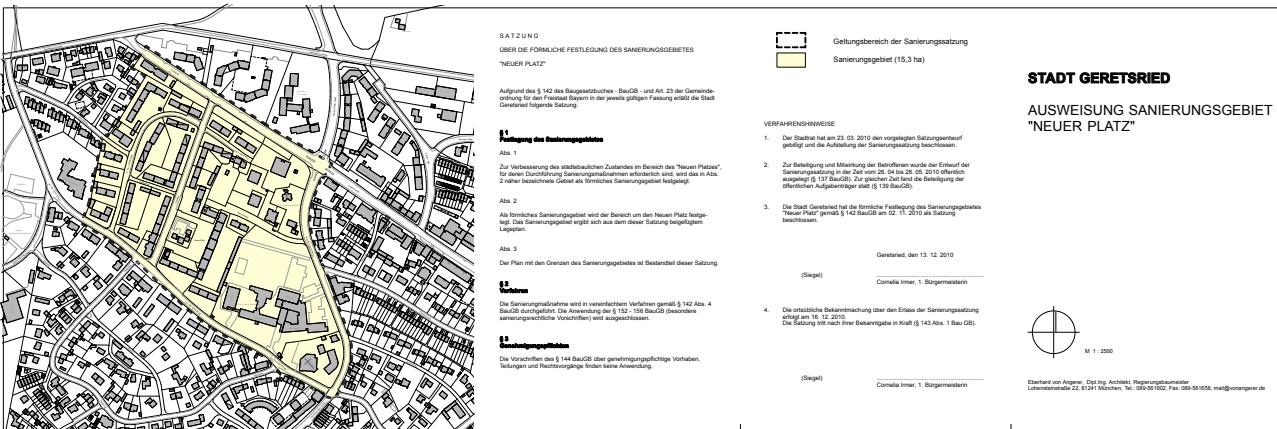
Sanierungsgebiet „Neuer Platz“, Satzungsbeschluss am 02.11.2010

Sanierungsgebiet „Johannisplatz“, Satzungsbeschluss am 02.11.2010

Sanierungsgebiet „Stein“, Satzungsbeschluss am 02.11.2010

Sanierungsgebiet Karl-Lederer-Platz





2.5 Informelle Planungen und Planungsgrundlagen

Aufgrund der hohen Entwicklungsdynamik war die Stadt Geretsried vor allem in den letzten Jahren veranlasst, zahlreiche Fachplanungen zu beauftragen und durchzuführen. Hierzu zählen u.a.:

Wirtschaft

- » Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009
- » Einzelhandelskonzept Zentrum 2016
- » Fortschreibung Einzelhandelskonzept Zentrum - Böhmwiese 2018
- » Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2021
- » Funktionsräumliches Entwicklungskonzept 2022

Verkehr

- » Verkehrsuntersuchung und Verkehrsentwicklungsplan, Stand 1992
- » Verkehrsmodell Geretsried, Stand 2011
- » Radwegekonzept, Stand 2014
- » Verkehrsuntersuchung Zentralgarage, Stand 2016 - 2020
- » Verkehrskonzept Banater Straße, Stand 2016 – 2020
- » Partielle Verkehrsmengenerhebungen im Stadtgebiet, Stand 2018 – 2020
- » Baustellenkonzeption KLP und Egerlandstraße, Stand 2019
- » Verkehrsuntersuchung Johannisplatz, Stand 2019 - 2020
- » Konzept ruhender Verkehr Zentrum, Stand 2020
- » Karte Busnetz zur Planfeststellung S-Bahn, Stand 2020
- » Konzept Schulwegsicherheit, Stand 2020

Städtebau und Freiraum

- » Städtebaulicher Rahmenplan 1996
- » Plangutachten 1997
- » Vorbereitende Untersuchungen 1998
- » Aufstellung Bebauungsplan KLP 115 2004
- » Städtebaulicher Wettbewerb Wohn- und Geschäftshaus 2005
- » Vorbereitende Untersuchungen Soziale Stadt 2009 Stein, Neuer Platz und Johannisplatz

- » Evaluierung Programm Soziale Stadt 2016
- » Aufstellung Bebauungsplan 115 2016
- » Gestaltungshandbuch 2017
- » Rahmenplanung und städtebauliche Konzepte Chamalieres Platz 2017
- » Fortschreibung des FNP seit 2018
- » Bürgerworkshop Außenraum 2018
- » Masterplan Böhmweise 2018
- » Wettbewerb Bürgerhaus Stein 2018
- » Konzept Grünräume 2020

Soziales

- » Schulentwicklungsplan 2021
- » Sportstätten-Entwicklungsplan 2021
- » Konzept Kinderspielplätze 2021

Für die Innenstadtentwicklung müssen als wegweisende informelle Fachplanungen die städtebauliche Rahmenplanung von 1994/95 sowie die Feinuntersuchung zum Karl-Lederer-Platz von 1995, beide vom Büro Klaus Immich, hervorgehoben werden.

1992 wurde die Stadt Geretsried in die Bayerische Städtebauförderung aufgenommen. In Folge wurden die ersten Vorbereitenden Untersuchungen eingebettet in die zuvor erwähnte städtebauliche Rahmenplanung des Büros Immich durchgeführt, die Umgestaltung des Karl-Lederer-Platzes durch ein Plangutachten vorbereitet und schließlich ein Sanierungsgebiet zur Revitalisierung des Zentrums 1999 förmlich festgelegt. Von 2000 bis 2005 wurden die Sanierungsbebauungspläne 115 A und B sowie 115 durch das Büro Eberhard von Angerer erarbeitet.

3. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Geretsried

3.1 Bevölkerung

Die Stadt Geretsried wird im Demographiespiegel Bayern den anwachsenden Regionen und Kommunen mit einer Zunahme der Bevölkerungszahlen im Zeitraum 2019 bis 2033 von +7,5 bis 10,0 Prozent zugeordnet (Bayerisches Landesamt für Statistik). Der Siedlungsdruck aus dem benachbarten Landkreis München und der Metropole München ist auch in der Stadt Geretsried spürbar.

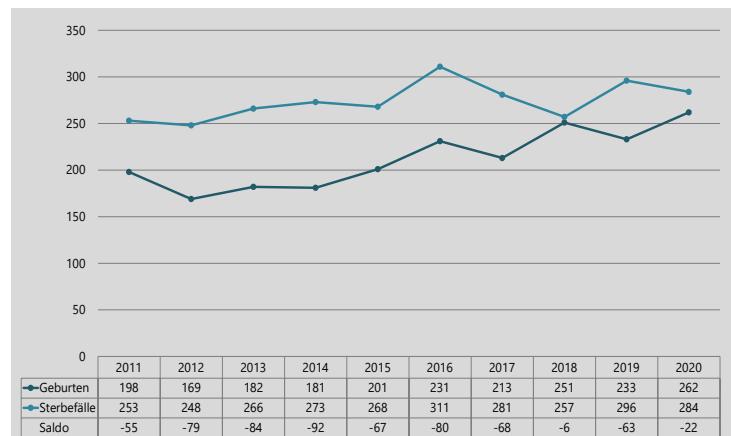
Beim Einwohnermeldeamt der Stadt waren am 31.12.2020 insgesamt 25.973 Personen mit erstem oder Hauptwohnsitz gemeldet. Das Durchschnittsalter betrug 44,9 Jahre. In den letzten zehn Jahren hat die Stadt an Einwohnern dazugewonnen. Das Wachstum im Zeitraum 2011 bis 2020 lag bei insgesamt 10,3 Prozent. In diesem Zeitraum ist die Einwohnerzahl stetig angewachsen. Lediglich im Jahr 2020 erfuhr die Stadt mit 55 Personen einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zwar steigt die Zahl der Einwohner Geretsrieds in den vergangenen 10 Jahren an, doch das natürliche Bevölkerungswachstum verläuft bereits seit vielen Jahren negativ, d.h. die Zahl der Sterbefälle liegt über der Zahl der Geburten. Unter der Bedingung der Verbesserung der Unterstützung für Familien und der Vereinbarkeit von Familie und Arbeit wird sich der Trend steigender Geburtenzahlen fortsetzen. Aufgrund der steigenden Zahl Älterer in der Stadt Geretsried wird auch die Zahl der Sterbefälle in den nächsten Jahren zunehmen.

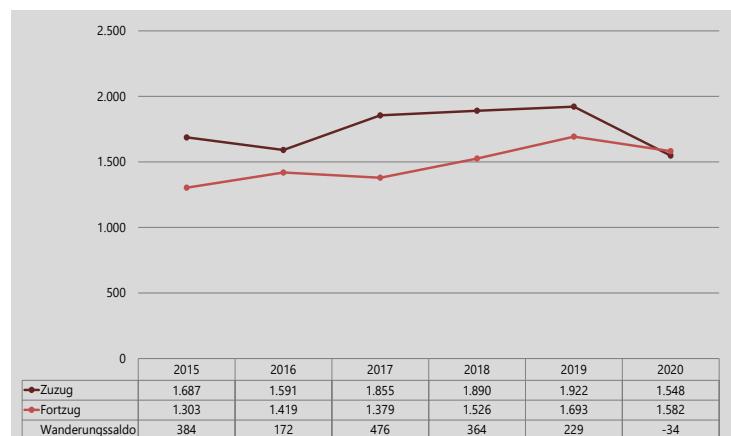
Wanderungsbewegung

Bei der Stadt Geretsried handelt es sich um eine Zuzugskommune. Der Zuzug überwiegt regelmäßig gegenüber den Abwanderungen. Auffällig ist jedoch der geringere Zuzug im Jahr 2020, sodass ein leicht negativer Wanderungssaldo von -34 Personen entstand. Im Schnitt der vergangenen sechs Jahre (2015 bis 2020) zogen jährlich rund 1.749 Personen zu, demgegenüber stehen durchschnittlich 1.484 weggezogene Personen aus Geretsried. Das ergibt ein positives Wanderungssaldo von durchschnittlich 265 Personen in den vergangenen sechs Jahren.



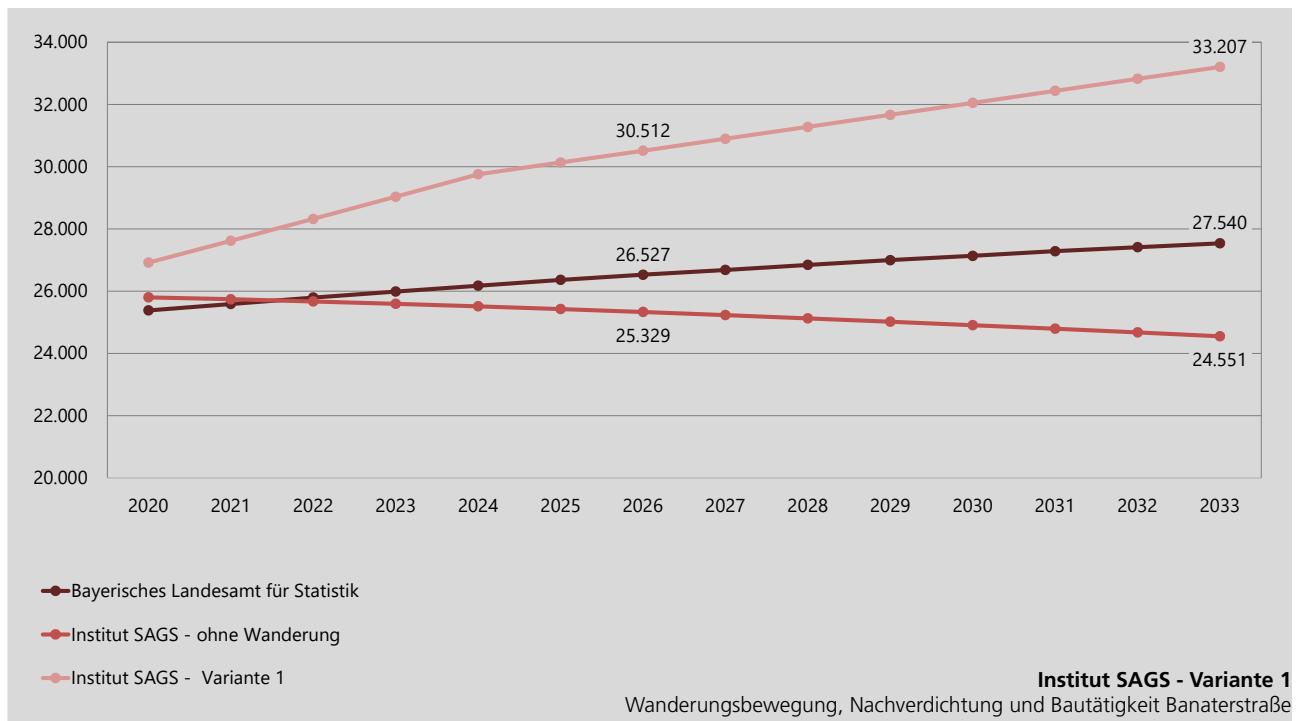
Geburten und Sterbefälle in den Jahren 2011 bis 2020

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022



Fort- und Zuzug in den Jahren 2015 bis 2020

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022



Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Geretsried im Variantenvergleich

Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022;
Bevölkerungsvorausberechnung Institut SAGS, 2018

Bevölkerungsvorausberechnungen im Vergleich

Im Jahr 2018 berechnete das Institut SAGS aus Augsburg die zukünftige Einwohnerzahl der Stadt Geretsried anhand verschiedener Varianten. Die Variante ohne Wanderungsbewegung zeigt ausschließlich die Entwicklung der Einwohnerzahl anhand der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Fort- und Zuzug werden nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung nach Variante 1 bezieht die Fort- und Züge sowie die Bautätigkeiten an der Banaterstraße (+ 768 Wohnungen) mit ein. Als Vergleichsvariante wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik herangezogen, die bei der Vorausberechnung zwar Wanderungsbewegungen miteinbezieht, aber keine größeren Bautätigkeiten der bayerischen Städte und Gemeinden berücksichtigt.

Als Grundlage der Projektion wird die Entwicklung aus den Jahren 2012 bis 2019 herangezogen. Real ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungszuwachs über der Prognose des Landesamtes liegen wird. Auch das SAGS Institut hat seine Bevölkerungsvorausberechnung im Dezember 2022 im Zusammenhang mit der Prüfung des Gewerbeentwicklungskonzeptes noch einmal angepasst und fortgeschrieben.

Inzwischen kommt SAGS auf einen Anstieg von rund 35% bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Ausgangsjahr 2021, während das Bayerische Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2039 von rund 10% ausgeht. In absoluten Zahlen wird die Stadt Geretsried nach den jüngsten Berechnungen von SAGS im Jahr 2036 rund 33.500 Einwohner und im Jahr 2040 rund 35.000 Einwohner zählen.

Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Um einen regionalen Vergleich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung mit dem Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sowie den Städten Bad Tölz und Wolfratshausen herzustellen, wird für nachfolgende Vergleiche auf die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik zurückgegriffen.

Laut des Bayerischen Landesamts für Statistik wird sich die Zunahme der Bevölkerung im Trend in den nächsten Jahren für die Stadt Geretsried fortsetzen. Bis zum Jahr 2033 wird die Bevölkerungszahl rd. 9 Prozent ansteigen, in absoluter Zahl entspricht das gerundet 2.200 weitere Einwohner. Im regionalen Vergleich mit dem Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und der Stadt Bad Tölz steigt die Einwohnerzahl der Stadt Geretsried im Zeitraum prozentual stärker an. Die Stadt Geretsried und Wolfratshausen werden einen annähernd gleichen prozentualen Bevölkerungszuwachs bis 2033 erfahren.

Auch der Alterungsprozess der Bevölkerung wird in der Stadt Geretsried weiter voranschreiten. Erfreulich ist, dass der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung konstant bleibt. Auch die absolute Zahl der Einwohner im Alter zwischen

18 und 64 Jahren wird bis 2033 konstant bleiben. Nichtsdestotrotz verschiebt sich das Verhältnis zwischen der „zu versorgenden Bevölkerung“ und der „versorgenden Bevölkerung“ stark in Richtung der zu versorgenden Altersgruppen. Dabei geht von den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen ein besonderer Infrastrukturbedarf aus (u.a. Kindertagesbetreuung, schulische Betreuung, Pflege und Betreuung im Alter etc.). Im regionalen Vergleich entwickeln sich die Städte Geretsried und Wolfratshausen sehr ähnlich. Die Stadt Bad Tölz hingegen erfährt einen stärkeren Alterungsprozess.

Kennzahlen der Bevölkerungsentwicklung

Der Alten- und Jugendquotient verdeutlichen die Verschiebung der Altersklassen. Im Vergleich zum Ausgangsjahr (siehe Tabelle) wachsen sowohl der Jugendquotient (Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) als auch der Altenquotient (Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) in der Stadt Geretsried bis zum Jahr 2033 an.

Im regionalen Vergleich weist die Stadt Geretsried zur Vergleichsstadt Bad Tölz einen geringeren Altenquotient und einen höheren Jugendquotient aus. Die Stadt Geretsried, der Landkreis und die Stadt Wolfratshausen weisen bei dem Jugend- und Altenquotient in den Jahren 2020 und 2033 ähnliche Werte auf.

	Jugendquotient		Altenquotient		Durchschnittsalter	
	2020	2033	2020	2033	2020	2033
Geretsried	32,6	37,0	39,0	47,1	44,9	45,3
Bad Tölz	31,4	33,5	40,7	55,7	45,7	47,8
Wolfratshausen	32,6	36,8	37,6	47,9	44,8	45,6
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	32,8	37,0	36,7	48,2	44,6	45,5

Demographische Kennzahlen im regionalen Vergleich

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022

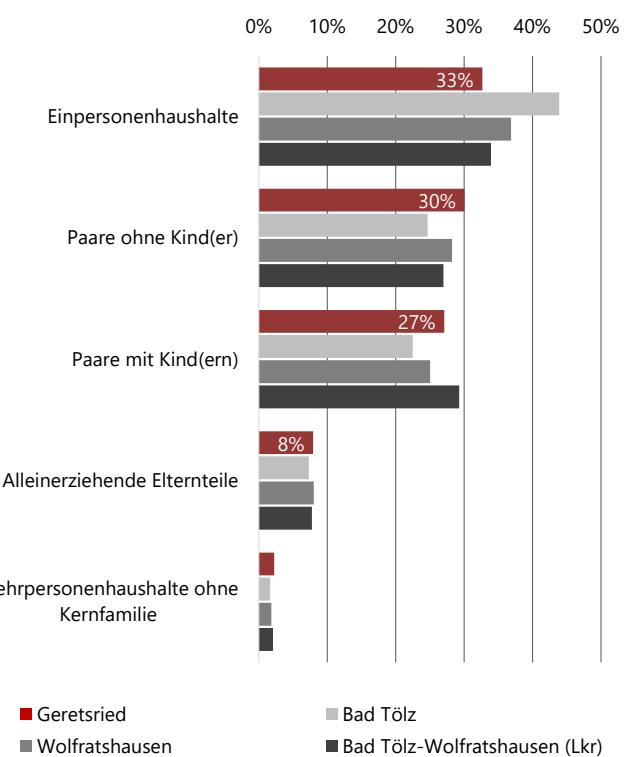
3.2 Haushalte

Haushaltstypen und -größen

Kleinräumige Aussagen zur Haushaltsstruktur hält in der amtlichen Statistik nur der Zensus 2011 vor. Da sich Haushaltsstrukturen im Zeitverlauf jedoch nicht so schnell verändern, können die Ergebnisse des Zensus 2011 noch herangezogen werden, um ein Bild der Haushaltsstrukturen in der Stadt Geretsried zu gewinnen. Wichtig ist, dass die Datenbasis mit anderen Gebietseinheiten (bspw. Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, Stadt Wolfratshausen und Stadt Bad Tölz) vergleichbar ist. Vorherrschend ist in Geretsried der Haushaltstyp Einpersonenhaushalte (33 Prozent). Der Anteil dieses Haushaltstyps entspricht dem Wert des Landkreises. Die Vergleichsstädte Bad Tölz und Wolfratshausen haben einen höheren Wert bei diesem Haushaltstyp. Paare ohne Kinder stellen den zweithäufigsten Haushaltstyp dar. Dieser Wert liegt über dem Landkreis und den Städten Bad Tölz und Wolfratshausen. Paare mit Kind(ern) folgen an dritter Stelle.

Die Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen mit über zwei Dritteln das größte Segment in Geretsried dar. Gemäß dem allgemeinen Trend bei den Haushaltsstrukturen ist auch in Geretsried mit einem weiteren Anstieg der Einpersonen und Zweipersonenhaushalte zu rechnen.

Etwa ein Viertel (24%) der Haushalte in der Stadt Geretsried werden ausschließlich von Seniorinnen und Senioren bewohnt. Damit liegt der Wert leicht unter dem der Vergleichsstädte Bad Tölz und Wolfratshausen. 11 Prozent sind Haushalte mit Seniorinnen und Senioren und Jüngeren zusammen in Geretsried. Im Zuge des fortlaufenden Alterungsprozesses der Gesellschaft wird es zukünftig mehr Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren geben.



Die durchschnittliche Belegungsdichte je Wohnung betrug im Jahr 2020:

- » in Geretsried 2,09 Einwohner (EW) pro Wohnungseinheit (WE)
- » in Bad Tölz 1,93 EW pro WE
- » in Wolfratshausen 2,03 EW pro WE
- » im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen 2,06 EW pro WE

3.3 Städtebau und Freiraum

Um die städtebauliche Struktur der Stadt Geretsried zu verstehen muss man zunächst in die Vergangenheit zurückblicken.

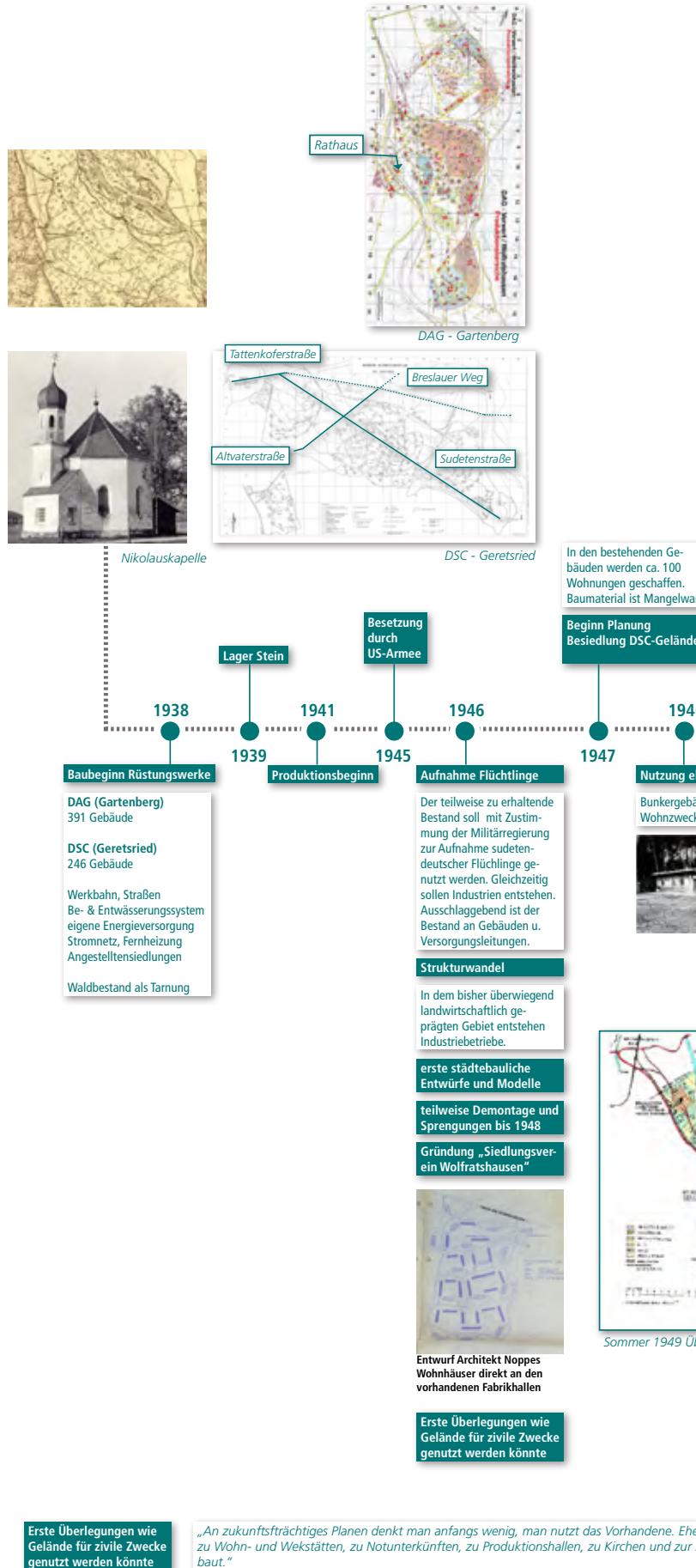
Die Stadt Geretsried verfügt über keine auf einander aufbauende städtebauliche Entwicklung. Die Stadtgeschichte beginnt ähnlich den Städten Waldkraiburg oder Traunreut nach dem zweiten Weltkrieg mit der Umnutzung ehemaliger Rüstungsbetriebe. Für Vertriebene muss Wohnraum geschaffen und Gewerbe und Industrie wieder aufgebaut werden. Die vorhandene Infrastruktur und Bestandsgebäude der beiden Rüstungswerke Dynamit-Aktien-Gesellschaft DAG (Gartenberg) und Deutsche-Spreng-Chemie DSC (Geretsried) bieten die Möglichkeit trotz Mangel an Baumaterial und Geld direkt mit der Ansiedlung von Gewerbe und der Neuschaffung von Wohnraum zu beginnen. Bestehende Infrastruktur, Gebäude und Straßen werden zunächst ohne städtebauliche Gesamtkonzepte genutzt.

„An zukunftssträchtiges Planen denkt man anfangs wenig, man nutzt das Vorhandene. Ehemalige Werkbunker werden zu Wohn- und Werkstätten, zu Notunterkünften, zu Produktionshallen, zu Kirchen und zur Sporthalle um- und ausgebaut.“ (Quelle „Geretsried, Eine Doppelschwaige wird Stadt“, S. 26)

Bedingt durch die Anlagen der zwei Rüstungsbetriebe, die aus Gründen der Tarnung innerhalb des Waldgebietes versteckt waren, entstehen die drei flächigen Ortsteile Gartenberg, Geretsried und Stein zuerst ohne direkten Zusammenhang. 1956 wird mit dem Neubau der Adalbert-Stifter-Straße eine Verbindung zwischen Gartenberg und Geretsried hergestellt.

In der weiteren Siedlungsgeschichte werden immer wieder Anläufe für eine Gesamtentwicklung unternommen (vgl. Entwicklung Flächennutzungsplan aus ehem. Wirtschaftsplänen), welche aber - oft aus eigentumsrechtlichen, wirtschaftlichen oder planerischen Gründen - z.T. wieder verworfen oder umgeplant werden.

Die Vorläufer des ersten FNP sehen das Gewerbe bereits gebündelt im Norden und Süden von den Wohngebieten durch Grünstreifen getrennt vor.



5
e
5
hem. Bunker
e werden zu
en umgebaut



Wirtschaftsplan für Gartenberg und Geretsried
Thema Filmstadt wird fallengelassen
Planung Verlegung der B11
Unzufriedenheit mit der Planung
Gemeinde strebt Zentralisierung an der Tattenkoferstraße an

Neubesiedlung Stein
Neubau Wohnungen am Kirchplatz

Gründung Baugenossenschaft Geretsried
Gründung Gemeinde Geretsried



Erste Planung Karl-Lederer-Platz

1949

erste reine Neubauten

Bau von zwei Wohnblöcken je 16 WE auf dem DAG Gelände



Verhandlungen der Gemeinde über den Kauf des ehem. Barakelagers Buchberg
1955 Kauf durch IVG später Stadt Geretsried



Beauftragung Architekt Noppe

Planung orientiert an den Rüstungswerken
Gartenberg
Siedlungsgebiete in den Nord-Westen und Industrie in den Norden
Wohngebiete an der Egerlandstraße (1949)
am Kirchplatz, an der Kolbenheyerstraße (1950) Gewerbegebiet an der Blumen-, Alpen- und Elbstraße

Geretsried
Wohnbereich im Westen und Süden
Am Stern, Versuchssiedlung an der Altvaterstraße, Wohngebiet Stein
Gewerbe und Industrie im Osten

Schaffung von drei Ortskernen und drei Einkaufsstraßen (Egerlandstraße, Sudetenstraße, ?)
Aus „Geretsried, Eine Doppelschwaige wird Stadt“, S 26

Karl-Lederer-Platz
Baubeginn 1957

Wohnungssiedlung Firma Lorenz zwischen Egerlandstraße und Schlesischer Str. Richtfest 1954

20 WE an der Grasitzer Straße zwischen Göttinger WEG und den bereits 1951 gebauten Häusern



Flächennutzungsplan 1962



Tattenkofer Brücke

Planung Hochhaus am Stern 8 Geschosse

Fertigstellung Lager Stein für Sowjetzoneflüchtlinge

Neuer Platz 1962-1965

1962

Flächennutzungsplan

Straßenplanung folgt weitgehend den vorhandenen Straßen des Rüstungswerkes

1964

Erhebung zur Stadt

1965

Schulneubauten 1970-1974

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

Ab 1980 Beginn der Verdichtung vorhandener Wohn- und Mischgebiete
Waldflächen bleiben weitgehend erhalten
Planung erfolgt bedarfsoorientiert

Johannisplatz Baubeginn 1968 Bauträger „Isarwald“

Beginn Bebauung Stein



Sparkasse KLP



Konversion: geplantes Neubaugebiet auf dem ehemaligen Industriegelände der Firma Lorenz

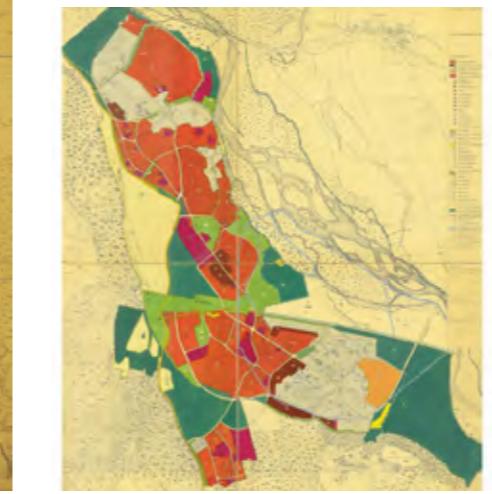


Puls-G KLP

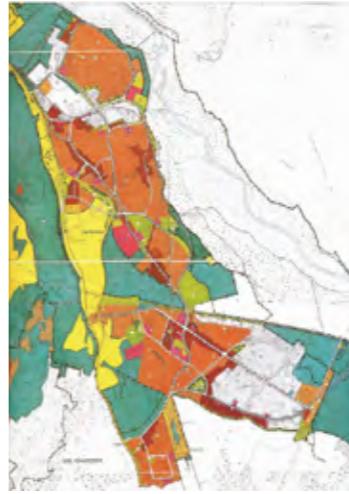


Die Firma Lorenz im Jahre 1969
Foto: Lorenz, Bayerischer Flugdienst Hans Bertram

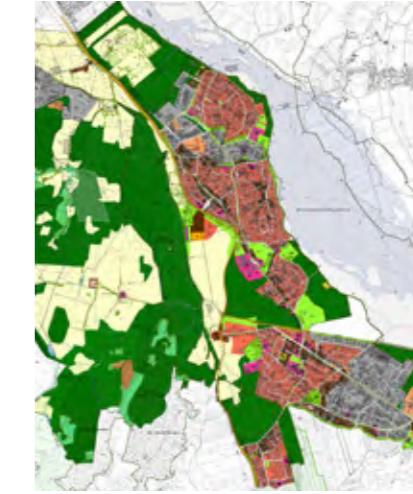
Modeerscheinungen durch verschiedene Bedarfe, Bauherrn, Planer, Konzepte und Interessen
Städtebauliche Strukturen
• zu Beginn großzügige Planungen mit Freiflächen und Nutzgärten z.B. Lorenzsiedlung
• auf Grund der Wohnungsnott entstehen größere Mietwohnhäuser
• Gebäude parallel zu den Straßen z.B. Adalbert-Stifter Straße
• später senkt zur Straße Beispiel Rosenweg 1965-1967
• Gestaltung von Plätzen zur Schaffung von Ortsmittelpunkten (KLP, Neuer Platz, Johannisplatz) und Johannisplatz fehlende Anbindung an Karl-Lederer Platz



Flächennutzungsplan 1970



Flächennutzungsplan 1974



Flächennutzungsplan 1978

- weit auseinandergezogene Siedlungsgebiete bedingt durch bauliche Grundstruktur der Rüstungswerke
- Wohngebiete nahe an Gewerbegebieten / teilweise verzahnt / Wohnen und arbeiten hist. bedingt nahe beieinander
- Mischgebiete werden zu Wohngebieten
- Gewerbe unterliegt immer mehr dem strukturellen Wandel (Konversion - siehe Banater Straße)

Quellen soweit nicht anders angegeben Stadtarchiv

Aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung sind noch verstreut im Stadtgebiet einzelne kleinere Gewerbebetriebe innerhalb von Wohngebieten vorhanden, die zunehmend der Konversion unterliegen.

Im Laufe der Jahre entstehen einzelne städtebauliche „Kerninseln“, wie der Karl-Lederer-Platz mit Egerlandstraße, der Neue Platz als Stadtteilzentrum oder der Johannisplatz als Quartiersplatz. Auch die neue Bebauung auf dem ehem. Lorenzareal (Banaterstraße) wird eine weitere städtebauliche Insel im Stadtgefüge ausbilden.

Die ersten Nachverdichtungen erfolgen zu Beginn durch Reihenhäuser. In der weiteren Entwicklung werden zunehmend Mehrfamilienhäuser gebaut, die auch abseits der zusammenhängenden Planungen der „Kerninseln“ oft zu städtebaulichen Ausreißern innerhalb der ersten Siedlungsstrukturen werden. Mit der Nachverdichtung geht ein erhöhter Stellplatzbedarf einher, der zunehmend zu einer stärkeren Versiegelung führt. Die oft engen und verschlungenen Wohnstraßen der Wohngebiete werden überlastet. Zusammenhängende Freiräume der privaten Gärten verschwinden vermehrt.

„Generell ist festzustellen, dass sich mit Erweiterung der bebaubaren Flächen die Grünflächen und, bedingt durch die historische Entwicklung der Stadt im Wald, auch der Umfang der Waldbestände verringert hat. Ein Vergleich der Luftbilder der Jahre 1970 und 2020 verdeutlicht dies.“
(Quelle Grünleitplan, Stand Entwurf 15.09.2020)

Die in den ersten Gesamtplanungen vorgesehene Trennung von Gewerbe und Wohngebieten mit zunächst Grünstreifen, die später zu Mischgebie-

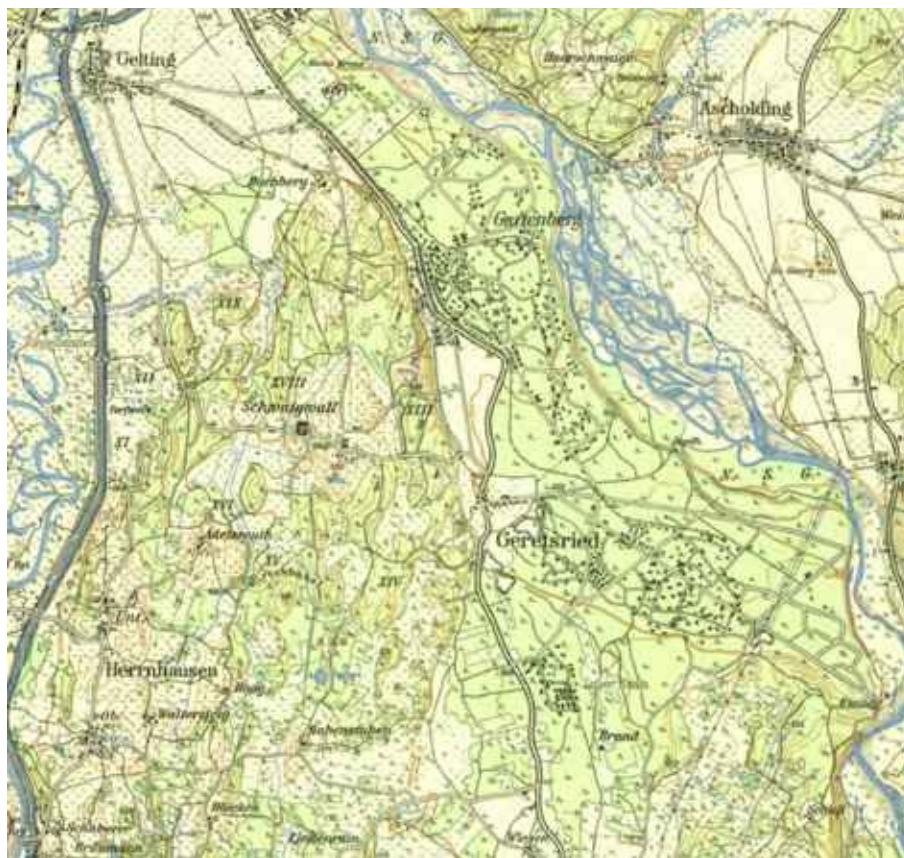
ten werden, verschwindet zusehends. Die Mischgebiete werden auf Grund des hohen Siedlungsdrucks im Speckgürtel von München immer mehr zu faktischen Wohngebieten.

Ehemalige wohnortnahe Gewerbegebiete wurden bereits um die Jahrtausendwende durch Allgemeine Wohngebiete ersetzt (vgl. z.B. große Wohnhöfe BP 76A -C, Konversion Gelände der Firma Linhof BP Nr. 61. Später auch das Gelände der Firma Kneisl BP 61A).

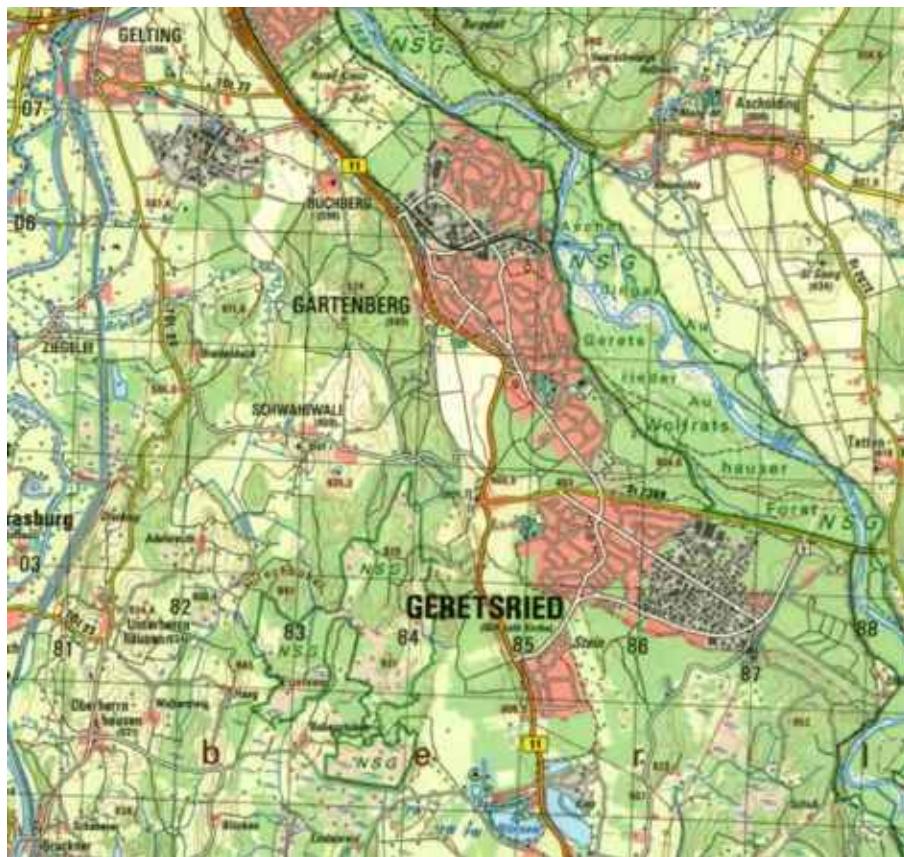
Beispielhaft aus der Begründung BP Nr. 61

„Von einer Wohnbebauung direkt neben dem Betrieb der Firma Kneisl wurde abgeraten; der Geltungsbereich des Bebauungsplan hätte zumindest in ein Gewerbegebiet, anschließend in ein Misch- und ein Wohngebiet aufgeteilt werden müssen. Eine derartige Aufteilung ließ jedoch die geplante Bebauung nicht zu.“

Mit dem Ziel eine zentrale, wirtschaftliche und identitätsstiftende Ortsmitte für ganz Geretsried zu schaffen werden seit 2017 der Karl-Lederer-Platz und die Egerlandstraße im Hinblick auf die zukünftige Erweiterung Richtung Böhmwiese wesentlich umgestaltet und die städtebauliche Dichte deutlich erhöht. Zwar werden hier Einzelhandel und zentrale städtische Funktionen wie Rathaus und Stadtmuseum gebündelt dennoch fehlt dem Platz aktuell noch die städtebauliche Einbindung in die Gesamtstadt. Die neue Bebauung entlang der Egerlandstraße bildet eine deutliche Abgrenzung zum nördlich gelegenen Stadtgebiet. Die fehlende klare städtebauliche Gesamtkonzeption macht die Stadt anfällig für interessensgesteuerte Nachverdichtungen und Einzelentwicklungen.



Geretsried um 1962
Beginn als „Stadt im Wald“
Quelle BayernAtlas Zeitreise



Geretsried 2008
heutige Struktur
Quelle BayernAtlas Zeitreise

3.4 Verkehr

Straßenzüge

Im Stadtgebiet stellen die noch vorhandenen und zum Teil sehr deutlich ablesbaren ehemaligen Wirtschaftswege bzw. Feuerschneisen der früheren Forstwirtschaft prägende und städtebaulich wirksame Achsen dar.

Bedingt durch die Entstehungsgeschichte auf der städtebaulichen Grundlage ehemaliger Rüstungswerke und ehemaliger Wirtschaftswege der Forstwirtschaft gibt es im Stadtgefüge klar ablesbare, städtebaulich wirksame gerade Straßenzüge:

NORDOST-SÜDWEST-VERBINDUNGEN

Querverbindungen Richtung Isar

- » Beginn der Blumenstraße
- » Elbestraße
- » Geltlinger Weg mit der Weiterführung Siebenbürger Straße
- » Rübenzahlstraße
- » Beginn Jahnstraße - Isarastraße (nicht ganz gerade)
- » Hubertusstraße - Tannenweg
- » Kalkofenstraße - Tattenkoferstraße
- » Altvaterstraße und Breslauerweg
- » Teile der Richard-Wagner-Straße
- » Gustav-Adolf-Straße
- » Böhmerwaldstraße (kleiner Teil)

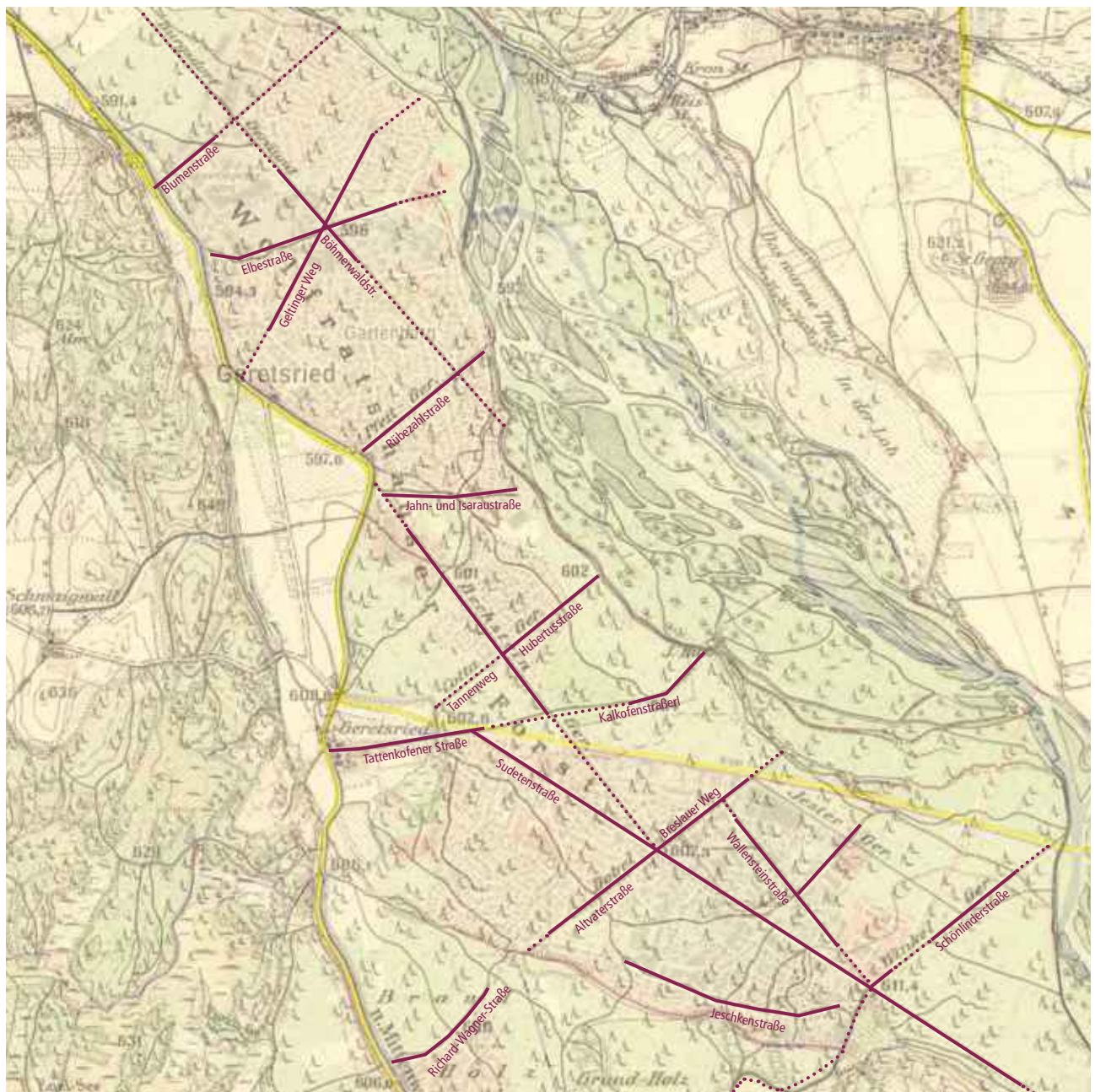
NORDWEST_SÜDOST_VERBINDUNGEN

Längsverbindungen

- » Teil der Adalbert-Stifter-Straße
- » Sudetenstraße - stärkste und längste Straßenverbindung
- » Wallensteinstraße



wichtige historische Wegeachse Geltlinger Weg



Überlagerung historische Karte mit ehemaligen Wirtschaftswegen der Forstwirtschaft und heutige Karte
Quelle BayernAtlas und eigene Darstellung

Entwicklungsleitlinien Verkehr

Die Stadt Geretsried verfügt über langfristige Entwicklungsleitlinien im Bereich Verkehr aus den 2000er Jahren. Diese sind bislang weiter Grundlage für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die örtliche Erschließung. Die Verkehrsplanung für die „Alte Stadt“ wird ergänzt durch die Planungen rund um die B11-Verlegung.

Am 23. November 2022 beschloss der Stadtrat der Stadt Geretsried ein Verkehrsentwicklungskonzept zur Stärkung der Verkehrsarten des Umweltverbundes in Auftrag zu geben.

Die Stadt möchte im Vorgriff auf die anstehenden Verkehrsgroßprojekte neue Entwicklungen und Anforderungen des Verkehrsbereichs, wie z.B. Fahrradverkehrsförderung, Deutschland-Ticket, On-Demand-System, steigende Energiepreise oder auch CO2-Einsparungsziele in die Konzeption einbeziehen. Gewünscht wird ein ganzheitlich umfassendes und zukunftsorientiertes Verkehrskonzept für alle Verkehrsteilnehmer. Die Vorstellungen und Wünsche der Bürger sollen im Konzept, z.B. durch eine Bürgerbefragung berücksichtigt werden.

Die schrittweise Stärkung des ÖPNVs sowie des Rad- und Fußverkehrs sind nicht nur Beiträge zur Verkehrsentlastung und -sicherheit, sondern auch für den Klima- und Umweltschutz im Stadtgebiet. Daher soll das Konzept für folgende Aspekte Handlungsempfehlungen erarbeiten:

- » Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes in Geretsried und Entwicklung eines innerörtlichen Rad- und ÖPNV-Netzes unter Einbeziehung von zusätzlichen Lade- und Mobilitätsangeboten
- » Verkehrsberuhigung in Geretsried (aktuelle Situation prüfen u. verbessern)
- » Parkraumbewirtschaftung, Ordnung des Parkraums und Stellplatzsatzung
- » Planung mit S7-Verlängerung, B11 Verlegung (Knoten- und Umsteigepunkte)

Skizze zur Verlagerung B11
Quelle Stadt Geretsried



Zukunftsweisende Mobilität Stadt Geretsried



Quelle Stadt Geretsried



3.5 Gebäudebestand, Wohnraumangebot und Baufertigstellungen

Gebäudebestand

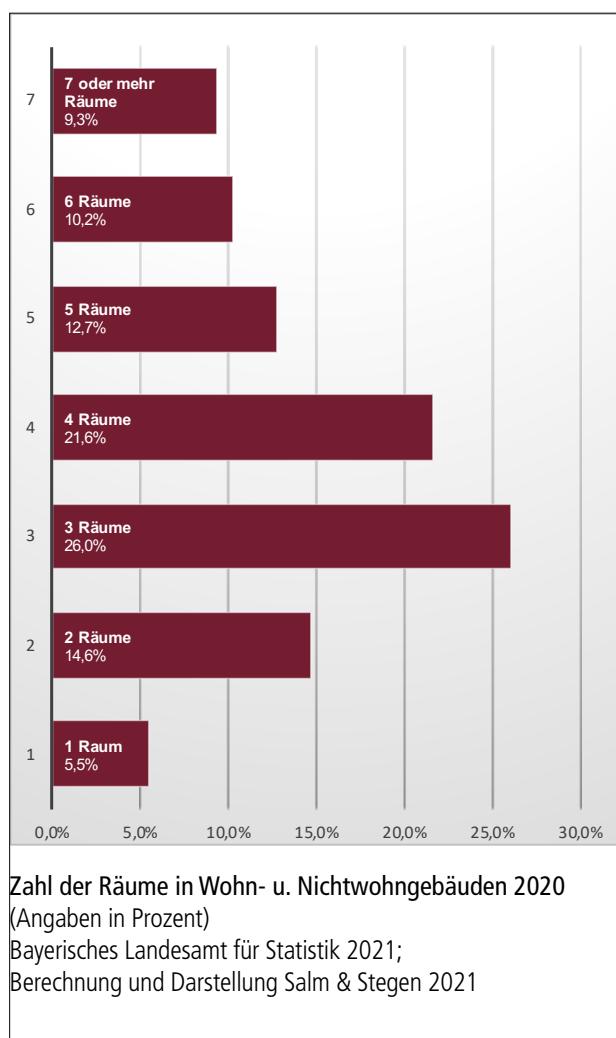
Am 31. Dezember 2020 gab es in der Stadt Geretsried 12.172 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bei einer Gesamteinwohnerzahl (gemeldete Erst- und Hauptwohnsitze) von 25.380 zum Ende des Jahres 2020 entspricht dies einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,09 Personen pro Wohneinheit.

Die Bruttowohnungsdichte liegt bei 42,65 Wohneinheiten. Sie beschreibt die Flächenausnutzung für Wohnzwecke pro Hektar in der Stadt, also das Verhältnis zwischen Wohnbauland (inklusive 50% der Fläche gemischter Nutzung) und Wohneinheiten. Eine Bruttowohnungsdichte von 42,65 bedeutet demnach, dass in der Vergangenheit durchschnittlich 235 qm für eine neue Wohneinheit erforderlich waren.

Statistisch gesehen dominieren die Gebäudetypologie in Geretsried das Einfamilienhaus inklusive der Doppel- und Reihenhäuser (63 % aller Wohngebäude). Die Mehrfamilienhäusern nehmen am Gebäudebestand nur rund 21 Prozent ein. Sie beherbergen aber selbstverständlich deutlich mehr Menschen in deutlich mehr Wohnungen. Das größte Wohnraumangebot befindet sich in den Mehrfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser bieten knapp 3.000 Wohnungen an, während die Mehrfamilienhäuser mehr als 7.500 Wohnungen beinhalten.

Knapp die Hälfte des gesamten Wohnraumangebotes sind drei und vier Zimmerwohnungen, wobei die statistische Angabe vier Räume durchaus auch einem kleineren Einfamilien- oder Reihenhaus zugeordnet werden könnte (eine Unterscheidung wird diesbezüglich durch die Statistik nicht vorgenommen). Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass sowohl sehr große Wohnungen als auch kleine Einzimmer-Wohnungen wenig zu finden sind.

Neben dem Geschosswohnungsbau ist der Gebäudebestand ferner durch unterschiedlichste Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser geprägt.



Sie lassen die einzelnen Entwicklungsepochen der Stadt gut erkennen. Vom ursprünglichen Siedlerhaus über erste Reihenhausanlagen bis hin zu modernen Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Bautypologien gehen dabei einher mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, ihres Arbeitsplatzangebotes und ihrer Bewohner.



63%



16%



21%

Anteile der Wohngebäude

(Angaben in Prozent)

Bayerisches Landesamt für Statistik 2021;

Berechnung und Darstellung Salm & Stegen 2021

Die statistische Auswertung der Baufertigstellungen zeigt den Trend zum flächensparenden Schaffen von Wohnraum auf. In den elf Jahren zwischen 2010 und 2020 hat sich in Bezug auf die Bautätigkeit beim Einfamilienhaus keine grundlegende Änderung ergeben. In dem angegebenen Zeitraum wurden durchschnittlich pro Jahr 27,8 Häuser mit einer Wohneinheit errichtet. Hingegen ist bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine deutlich Zunahme zu erkennen. Waren es zwischen 2010 und 2015 noch durchschnittlich 7,5 Mehrfamilienhäusern mit rund 81 Wohneinheiten, ist die Bautätigkeit auf durchschnittlich 9,2 Gebäude und 135 Wohneinheiten zwischen 2016 und 2020 angestiegen. Ursächlich für diese Entwicklung ist zudem sicherlich auch der enorme Anstieg bei den Grundstücksspreisen.

Die Baugenossenschaft Geretsried eG

Die Baugenossenschaft Geretsried eG ist in der Stadt der größte institutionelle Wohnungseigentümer und Anbieter preisgebundener Mietwohnungen. Es handelt sich um eine Genossenschaft, deren Ziel darin besteht, eine gute, sicher und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten. 2022 verfügt die Genossenschaft über insgesamt 2.227 Wohnungen im Stadtgebiet Geretsried. Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft 49 gewerbliche Immobilien wie insbesondere in den zentralen Versorgungszentren Karl-Lederer-Platz mit Egerlandstraße, Sudetenstraße und Neuer Platz. Zudem verwaltet die Genossenschaft 756 weitere Wohnungen von Wohnungseigentümergemeinschaften bspw. in den Sanierungsgebieten Neuer Platz und Johannisplatz.

Die Baugenossenschaft Geretsried ist somit ein wichtiger Anbieter sowohl von Wohnraum als auch zentraler Gewerbeplätze für die tägliche Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Die eG ist einer der wichtigsten Akteure der Geretsrieder Stadtentwicklung.

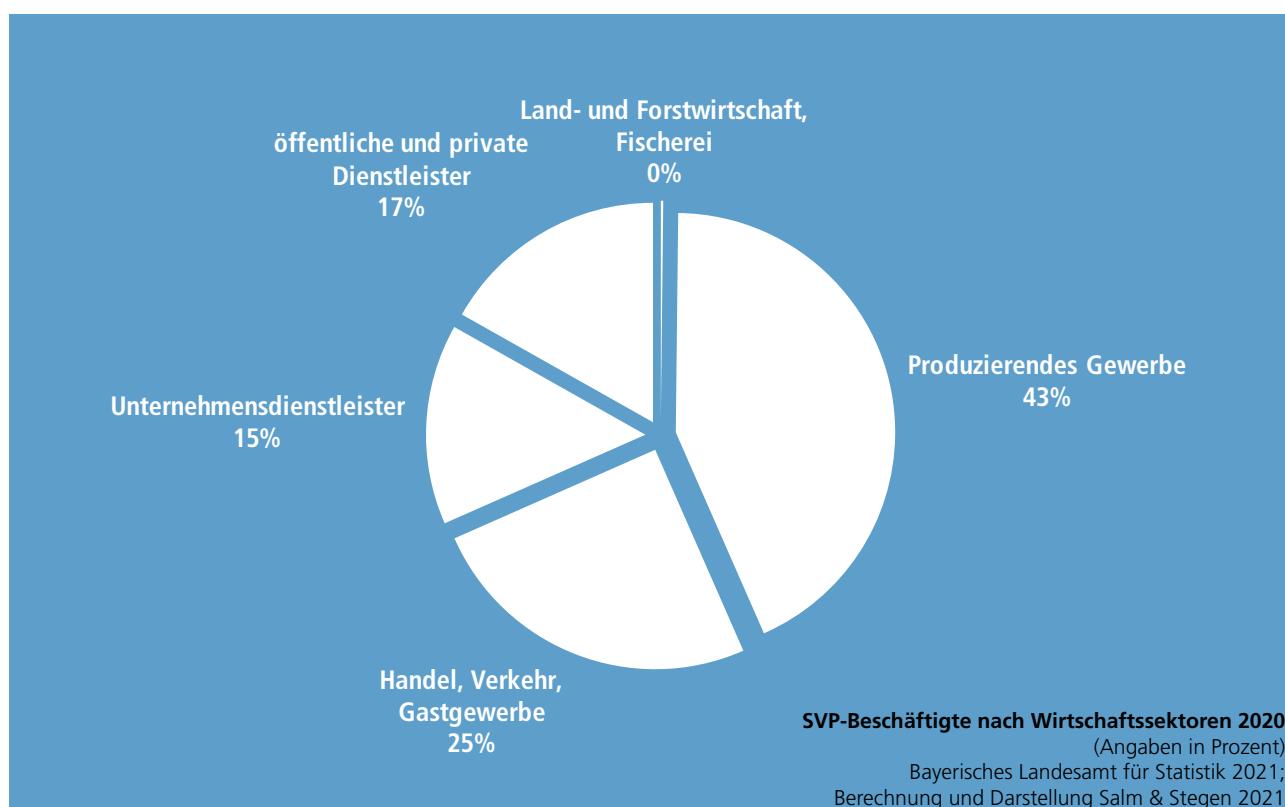
3.6 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren verdeutlicht nach wie vor die industrielle Prägung der Geretsrieder Wirtschaft und des Arbeitsmarktes. In den Jahren ihrer Gründung war die Stadt im Grunde sehr landwirtschaftlich geprägt, eingebettet in das hohe naturräumliche Potenzial des Isartals. Doch die zahlreichen Vertriebenen als Gründer der Stadt kamen mit einer Beschäftigungserfahrung in den Bereichen Industrie, Handwerk und Handel. Mit der Industriegemeinschaft Voralpenwerke gründete sich 1948 ein erster wirtschaftlicher Unternehmensverbund. Betriebe wie die Chemiefabrik Rudolf & Co. oder die John & Füger GmbH stehen als Ursprung und Sinnbild der noch heute durch produzierendes Gewerbe geprägten Wirtschaftsstruktur.

Noch im Jahr 2008 waren über 50% des sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsangebotes in der Stadt im Bereich des produzierenden Gewerbes angesiedelt. Auch wenn sich der Anteil zugunsten des Dienstleistungssektors verringert hat, kann Geretsried immer noch mit über 40% der SVP-Arbeitsplätze auch 2020 als Industriestandort bezeichnet werden.

Der Anstieg des Arbeitsplatzangebotes vor Ort konnte mit dem Bevölkerungsanstieg über die Jahre nicht mithalten. Geretsried weist im Jahr 2020 ein negatives Pendlersaldo von über 2.500 SVP-Beschäftigten auf.

Das Gewerbeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2023 geht davon aus, dass bis zum Jahr 2035 rund 5.000 zusätzliche Arbeitsplätze in Geretsried entstehen müssen, um mit der Einwohnerentwicklung Schritt halten zu können. **Dieses gewerbliche Wachstum muss auch angesichts der derzeit noch bestehenden Grenzen der technischen Infrastruktur (Energieversorgung, Wasser- ver- und entsorgung) nachhaltig geplant und „organisiert“ werden.** Die Stadt Geretsried soll als Unternehmensstandort weiterentwickelt und in ihrer Funktion als Zentraler Ort für das Umland gestärkt werden.



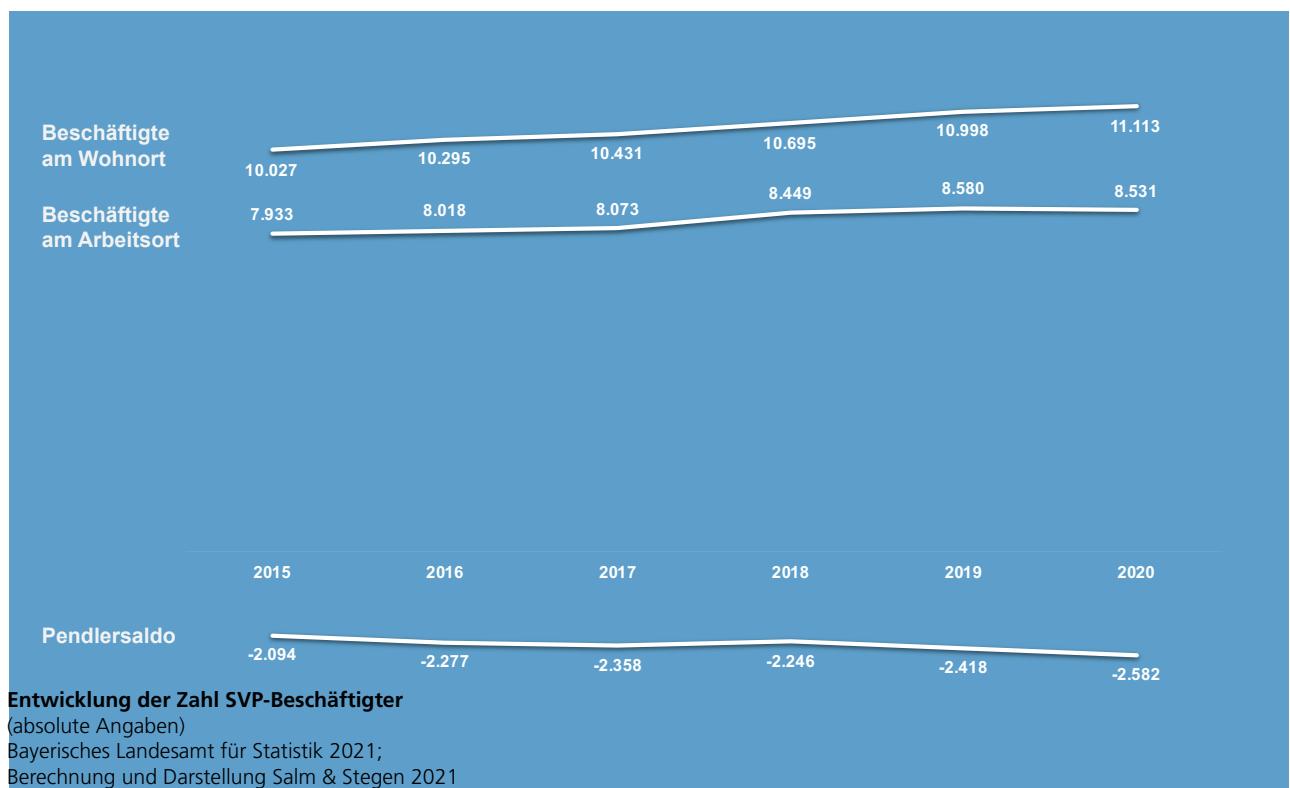
„Der Standort Geretsried ist bislang geprägt von relativ vielen Logistikbetrieben, insgesamt ist es aber ein historisch gewachsener und diversifizierter Standort für Unternehmen unterschiedlicher Branchen, Größen und Absatzgebiete mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Unternehmen des produzierenden Gewerbes und einigen „Champions“, die erfolgreich internationale Marktnischen bedienen. Die im regionalen Vergleich eher hohen Gewerbesteuereinnahmen je Beschäftigten lassen vermuten, dass die Unternehmenslandschaft insgesamt wettbewerbsfähig ist und eine hohe Wertschöpfungskraft vor Ort besitzt. Diese gilt es zu erhalten und auszubauen. In Geretsried sind einige Schwerpunktbranchen erkennbar, zu nennen sind insbesondere die chemische Industrie, Unternehmen der Zuliefererindustrie für sehr unterschiedliche Branchen, Bauindustrie, Handwerk und das traditionelle Musikhandwerk. Der Dienstleistungssektor ist diversifiziert und insgesamt unterrepräsentiert, ähnliches gilt für die Teilbereiche Freizeit und Tourismus sowie forschungsintensive Unternehmen.“ (Gewerbeentwicklungskonzept, PV 2021)

Einzelhandel

Die Stadt Geretsried besitzt seit dem Jahr 2009 ein so genanntes Zentren- und Sortimentskonzept zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Darin wurden folgende fünf zentralen Versorgungsbereiche festgelegt:

- Zentraler Versorgungsbereich mit Zentrumsverweiterung Böhmwiese
- Nebenzentrum Sudetenstraße
- Grund- und Nahversorgungszentrum Stein
- Gewerbegebiet Nord
- Gewerbegebiet Süd
- Nahversorgungsbereich Gelting

Mit der konsequenten Einhaltung des Zentren- und Sortimentskonzeptes verfolgt die Stadt das



Ziel, die Bedeutung der Streulagen zu reduzieren und die Konzentration von Einzelhandels- und anderen Versorgungsangeboten in zentralen Lagen zu fördern.

Im besonderen Fokus der Entwicklungsbemühungen steht seit einigen Jahren die Innenstadt rund um den Karl-Lederer-Platz. In ihrer ursprünglichen Ausdehnung und mit ihrem ursprünglichen Geschäftsbesatz hätte die Innenstadt langfristig ihrem Auftrag als zentraler Versorgungsbereich mit Hauptgeschäftslage für eine Stadt mit zukünftig deutlich über 30.000 Einwohnern nicht nachhaltig gerecht werden können. Schon heute verliert die Stadt offene Kaufkraftpotenziale an ihr Umland (vgl. BBE 2018, S. 57). Dem gilt es im Zuge der Gesamtentwicklung entgegenzuwirken.

Durch die privaten Investitionen am Karl-Lederer-Platz konnte die Zentrumsstärkung deutlich vorangetrieben werden. Großflächige Betriebsformate erhalten die Möglichkeit sich langfristig in der Stadtmitte zu platzieren. Der Stadt ist es gelungen mit Edeka und Aldi attraktive und zukunftsfähige Nahversorger in integrierter Lage anzusiedeln. Zudem wird der Drogeriemarkt Rossmann innerhalb des Stadtkerns verlagert.

Die Stadt Geretsried hat sich politisch dazu bekannt, mit den Planungen und Maßnahmen zur Neugestaltung und Erweiterung des Karl-Lederer-Platzes und der Egerlandstraße die zentrale Stadtmitte Geretsrieds in einem ersten Schritt im Bestand zu entwickeln. Erst in einem zweiten Schritt nach der Stärkung der „alten“ Stadtmitte können umfangreiche Entwicklungen auf dem Areal der Böhmwiese in Zusammenhang mit der zu erwartenden S-Bahn Erweiterung stattfinden. Auch auf der Böhmwiese bestehen Ansatzmöglichkeiten zur Schaffung moderner und auch großflächiger Handelsformate zur Abrundung des Branchenmixes in zentraler Lage.

Dem Nebenzentrum Sudetenstraße steht ein funktionaler und gestalterischer Wandel bevor, der sich an einigen Entwicklungen und Nutzungsänderungen bereits erkennen lässt. Dies ist u.a.



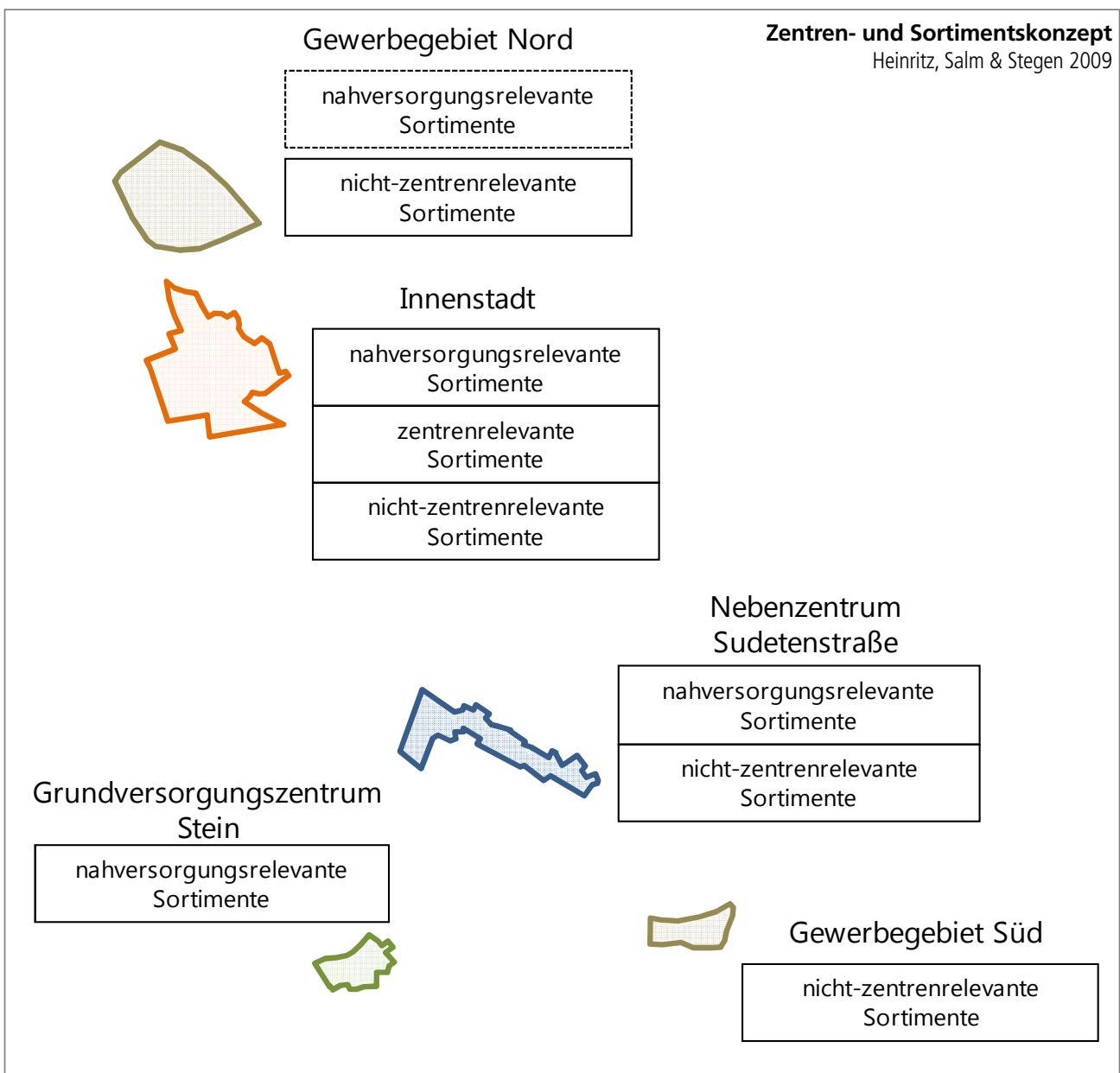
Karl-Lederer-Platz vor der Umgestaltung



Karl-Lederer-Platz nach der Umgestaltung



Sudetenstraße



der Grund, warum die Stadt sich dazu entschieden hat, für diesen Teilbereich vertiefte Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen zu lassen.

Für eine mittelfristig zufriedenstellende wohnortnahe Versorgung beabsichtigt die Stadt gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auch das Nahversorgungszentrum Stein in seiner Funktion als zukunftsfähiger Träger der quartiersnahen Grundversorgung zu stärken.

3.7 Soziale Infrastruktur

Schulen

Die Stadt Geretsried ist ein bedeutender Schulstandort. Folgende allgemeinbildenden Schulen decken den Bedarf vom Grundschulalter bis zur mittleren Reife bzw. dem Abitur ab:

Grundschulen:

- » Grundscole am Isardamm
- » Karl-Lederer-Grundschule

Mittel-/Hauptschulen:

- » Adalbert-Stifter-Haus
- » Karl-Lederer-Haus

Realschulen:

- » Staatliche Realschule Geretsried

Gymnasien:

- » Gymnasium Geretsried

Gemäß Berechnung der zuständigen Abteilung werden bis zum Jahr 2036 zusätzliche Räumlichkeiten für eine dritte Grundschule notwendig. Die Zusammenlegung der Mittelschule am Standort in der Adalbert-Stifter-Straße wird bis zum Jahr 2029/2030 abgeschlossen sein.

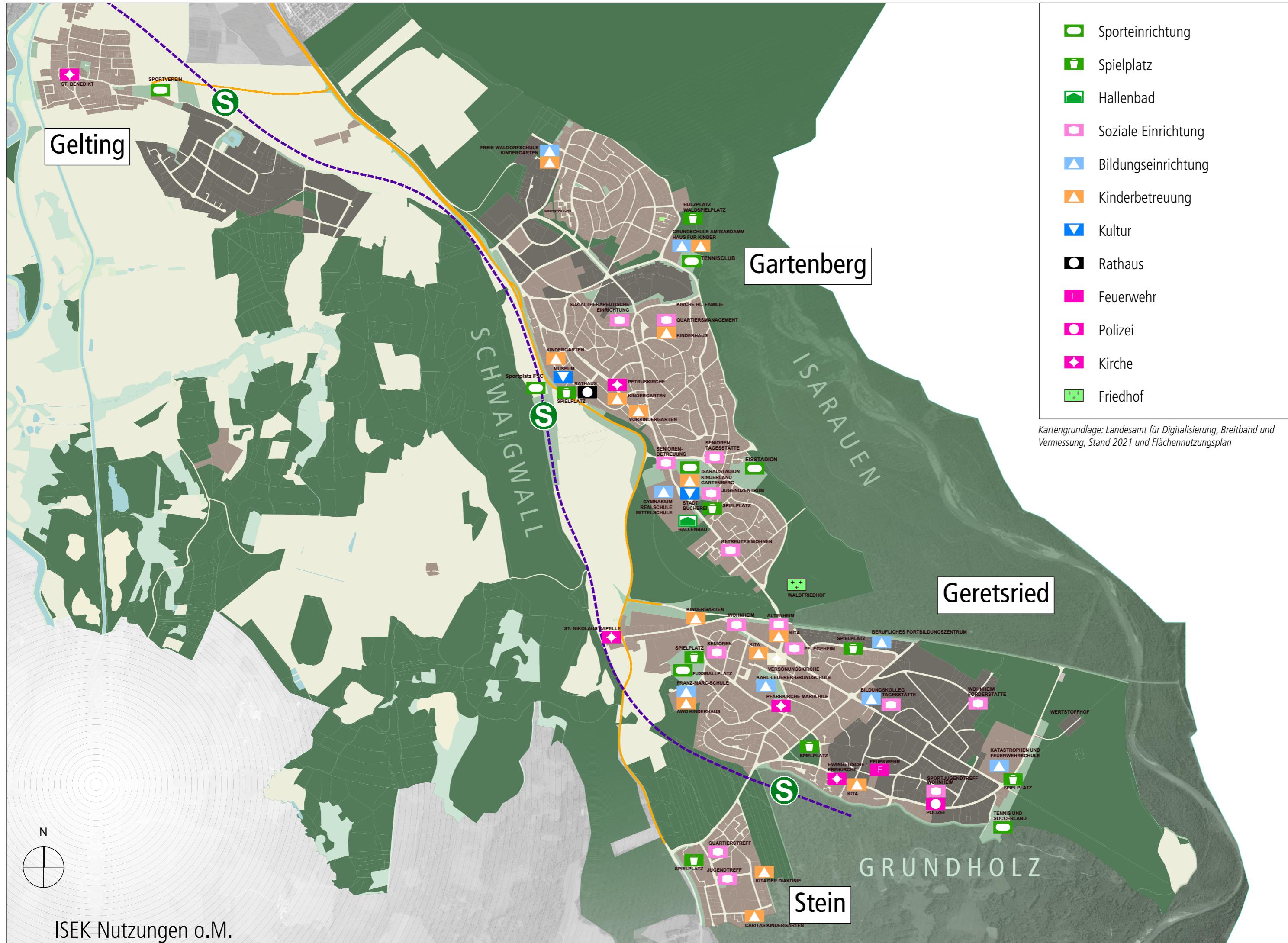
Zudem verfügt die Stadt über ein Sonderpädagogisches Förderzentrum und eine Musikschule.

Kindertageseinrichtungen

Die Anzahl der Kindertageseinrichtungen ist zusammen mit der Zahl der betreuten Kinder sowie der Betreuungsquote insgesamt in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen.

Ende des Jahres 2020 gab es in Geretsried 16 Kinderbetreuungseinrichtungen mit insgesamt 1.323 genehmigten Plätzen. Mit 168 betreuten Kindern unter drei Jahren wurde ein noch nie dagewesener Wert erzielt. Dies entspricht einer U-3 Betreuungsquote von 33 Prozent.

Aufgrund der intensiven Wohnbautätigkeit der Stadt Geretsried, einer historisch hohen Geburtenziffer und der auch im Zusammenhang mit dem geplanten S-Bahn-Anschluss stehenden weiter steigenden Attraktivität der Stadt, wird durch den Planungsverband und das Büro SAGS ein Ausbaubedarf für alle Bildungs- und Betreuungsformen prognostiziert. Hinzu treten der weitere Fortschritt des gesellschaftlichen Wandels zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie der damit einhergehende Gesetzesanspruch für einen Krippen- und Hortplatz. Bis 2036 ist die Errichtung von drei neuen Kinderhäusern geplant. Eine große Einrichtung mit zehn Gruppen wird in den kommenden drei Jahren umgesetzt.



Pflege und Betreuung für ältere Menschen

Über das Stadtgebiet verteilt sind acht **ambulante Pflegedienste** für die Versorgung pflegebedürftiger Bürger tätig (vgl. Seniorenpolitisches Gesamtkonzept Bad Tölz – Wolfratshausen). Insgesamt bieten in Geretsried zwei solitäre **Tagespflegeeinrichtungen** 42 Plätze und zwei **vollstationäre Pflegeeinrichtungen** zusammen 5 eingestreute Tagespflegeplätze an.

Ist die Pflege zu Hause vorübergehend nicht möglich, können laut Seniorenpolitischem Gesamtkonzept des Landkreises Pflegebedürftige in drei stationären Einrichtung im Stadtgebiet insgesamt neun **Kurzzeitpflegeplätze** in Anspruch nehmen. In Geretsried gibt es vier stationäre Alten- und Pflegeheime mit insgesamt 364 vollstationären Pflegeplätzen. Damit halten die Pflegeeinrichtung in der Stadt Geretsried rund ein Drittel der Plätze im gesamten Landkreis vor. Der Platzbedarf wird sich gegenüber dem heutigen Angebot deutlich erhöhen. Seitens der Verwaltung wird sogar von einer Verdoppelung der Nachfrage ausgegangen.

Neben der stationären Pflege bietet das Pflegeheim St. Ursula in der Sudetenstraße zusätzlich eine gerontopsychiatrische und sozialtherapeutische (Langzeit-)Pflege an (126 offene und geschlossene Plätze).

Ambulante Pflegedienste

- » Pflegezentrale Wagner GmbH Ambulante Pflege
- » Caritassozialstation Bad Tölz
- » Hand in Hand GbR Mobile Pflege
- » Pflegedienst in Geretsried Foral Barbara
- » Kompetenzcenter für Alten- & Krankenpflege
- » Ambulantes Pflegeteam Jasna Balder
- » CurVitalis GmbH Ambulanter Pflegedienst
- » Das Soziale Netzwerk Elfi Blank Böckl Pflegedienst

Tagespflegeeinrichtungen

- » Caritas Altenheim St. Hedwig (2 eingestreute Plätze)
- » Seniorendomizil Haus Elisabeth Alten- und Pflegeeinrichtung (3 eingestreute Plätze)
- » Tagespflege Farbenfroh (19 solitäre Plätze)
- » Café LIFE Das soziale Netzwerk – Tagesbetreuung (23 solitäre Plätze)

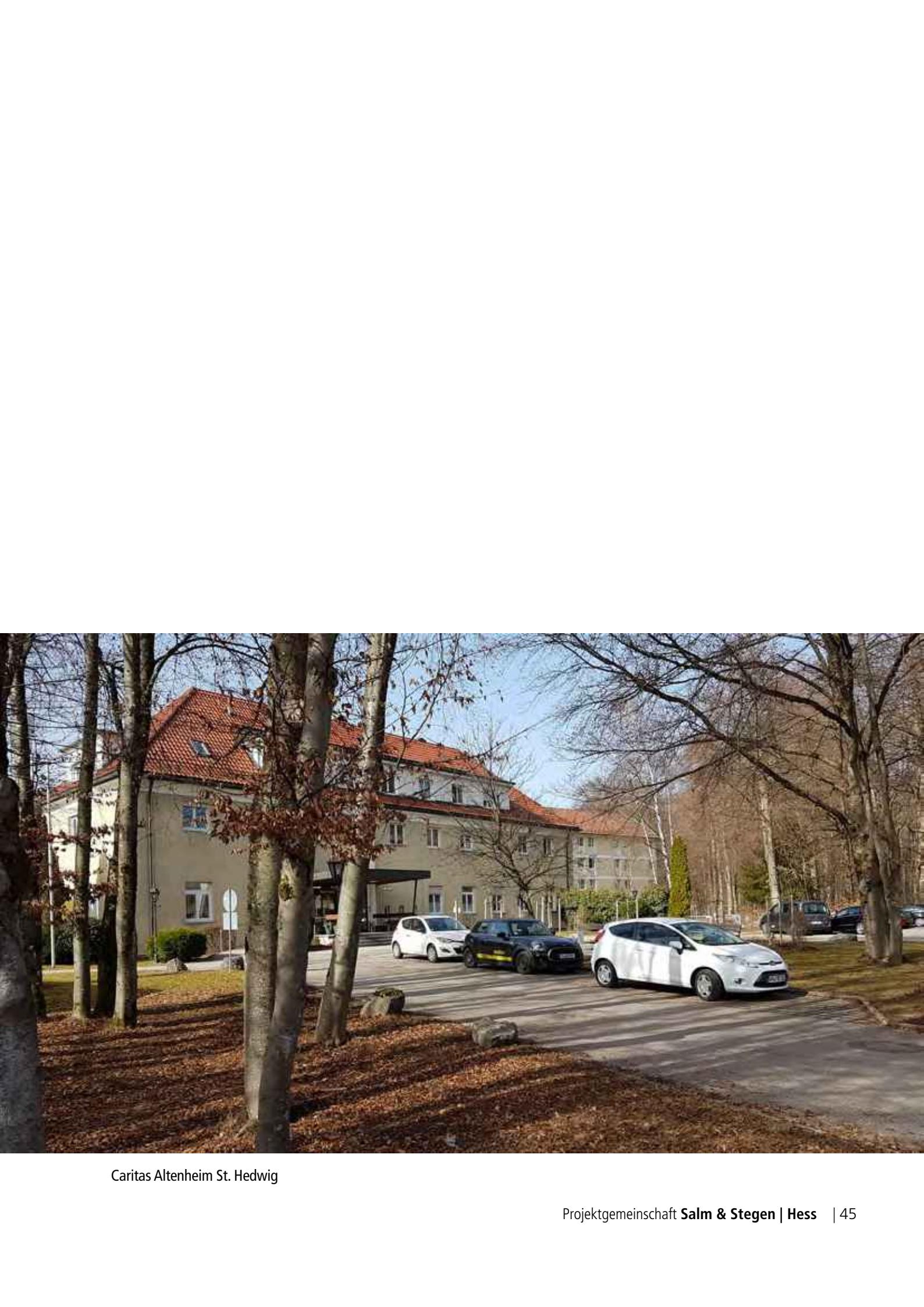
Kurzzeitpflege

- » Caritas Altenheim St. Hedwig (2 Kurzzeitpflegeplätze)
- » Seniorendomizil Haus Elisabeth Alten- und Pflegeeinrichtung (3 Kurzzeitpflegeplätze)
- » Senioren- und Pflegeheim Gut Schwaigwall (4 Kurzzeitpflegeplätze)

Stationäre Dauerpflege

- » Caritas Altenheim St. Hedwig (99 Plätze)
- » Seniorendomizil Haus Elisabeth Alten- und Pflegeeinrichtung (135 Plätze)
- » Senioren- und Pflegeheim Gut Schwaigwall (74 Plätze)
- » St. Ursula (56 Plätze zzgl. 126 Plätze für gerontopsychiatrische und sozialtherapeutische Langzeitpflege)

Quelle: Seniorenpolitisches Gesamtkonzept Bad Tölz – Wolfratshausen; vdek Pflegelotse



Caritas Altenheim St. Hedwig

4.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen und Abgrenzung der Untersuchungsgebiete

Bereits seit den ersten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen am Karl-Lederer-Platz Ende des vergangenen Jahrtausends sind neben dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums auch die Aufwertung und Stärkung der einzelnen Stadtteilzentren und die Neu- und Weiterentwicklung angrenzender Bereiche wesentliche städtebauliche Ziele der Stadt. Sie verfolgt dieses Ziel konsequent in ihren bestehenden Sanierungsplänen weiter. Im Zuge der Fortschreibung bzw. Neubewertung von Sanierungszielen in einzelnen Quartieren soll die Städtebauliche Gesamtsituation der Stadt und der Stadtsanierung in Geretsried umfassend dargestellt werden.

Karl-Lederer-Platz/Egerlandstraße

Mit Beginn der Stadterneuerung in Geretsried wurden für den Karl-Lederer-Platz Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, welche bereits 1996 eine Stärkung der Handelsnutzungen und eine deutliche Verdichtung vorgesehen haben. Die Untersuchung des Büros Immich hat sich bereits damals schlüssig mit der Stärkung der Bebauung um den Karl-Lederer-Platz und die Egerlandstraße befasst aber auch Impulse für die rückwärtigen Bereiche gegeben. Die Vorbereitende Untersuchung sah damals bereits die Bildung von „Wohnblöcken mit Höfen“ um den Karl-Lederer-Platz und an den Kreuzungsbereichen mit der Egerlandstraße vor. Erkennbar wird hier die - zur Bildung eines Zentrums - notwendige Verdichtung der Bebauung um die zentrale Achse.

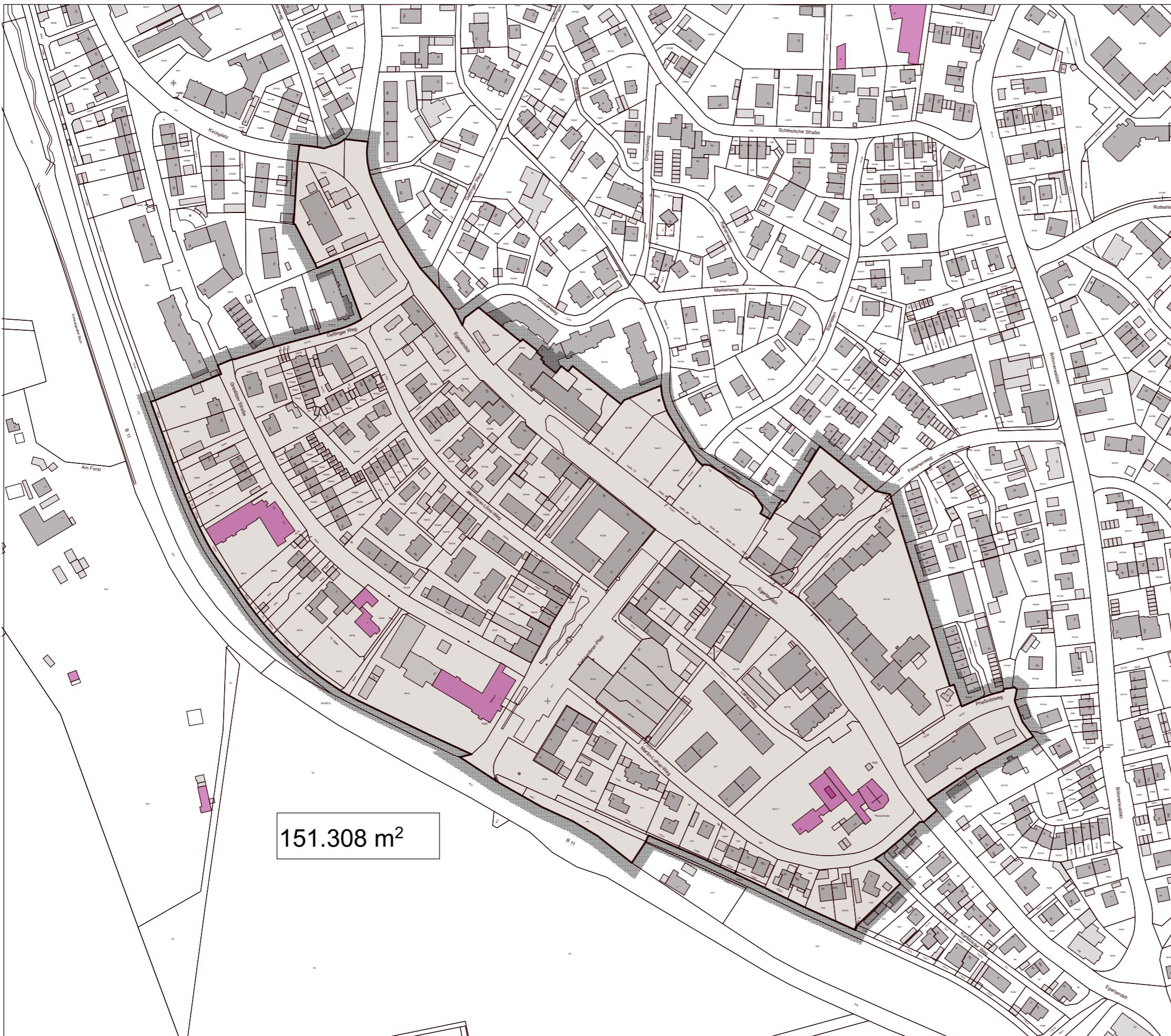
Mit Aufnahme in die Städtebauförderung Anfang der 2000er Jahre wurde durch das Büro von Angerer ein Bebauungsplan erarbeitet, welcher eine weitere Erhöhung der Geschossigkeit zuließ. Die mit der Regierung von Oberbayern abgestimmten Ziele der Sanierung mündeten in den Bebauungsplan 115. Der Bebauungsplan 115 sieht für den KLP umlaufend eine 5-geschossige Bebauung vor (4 Vollgeschosse plus genutztes 30 Grad Dach mit Zwerchgiebeln). Zudem sieht der B-Plan grundsätzlich um den Karl-Lederer-Platz und die Egerlandstraße Firsthöhen von 18,60 Meter und in

den rückwärtigen Bereichen Wandhöhen von 9m und Firsthöhen von ca. 14m vor.

Der Bebauungsplan 115 hatte zum Ziel, die zur Raumbildung am „Stadtplatz“ notwendige Fassung zu regeln. Im Bebauungsplan 115 wurden jedoch die Ziele aus den Vorbereitenden Untersuchungen des Büros Immich, einer großflächigen Aufwertung der Erdgeschoßzone und der rückwärtigen Bereiche sowie die bauliche Verdichtung um das Zentrum, nicht mit aufgenommen.

Im Jahr 2006 fand unter Beratung und Beteiligung der Regierung von Oberbayern ein Plangutachten für die Gestaltung des Karl-Lederer-Platzes statt. Neben der Frage nach der Einführung einer Fußgängerzone wurden hierbei bereits eine deutliche Ausweitung der Geschäftsfläche und die Realisierung der notwendigen Tiefgarage diskutiert.

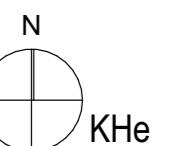
Das Sanierungsgebiet für den Karl-Lederer-Platz wurde im Jahr 1999 erlassen. Die Sanierung hat mit der Neugestaltung am Karl-Lederer-Platz und im Bereich der Egerlandstraße als Ausfluss der Planungen von Angerer einen neuen Schwung erhalten. Neben baulichen Aufwertungen konnten funktionale Verbesserungen durch die Neuausrichtung im Bereich des Handels erreicht werden. In den vergangenen Jahren wurden mit dem Bebauungsplan 115 I, dem Gestaltungshandbuch und den Gestaltungsplanungen am Karl-Lederer-Platz neue planerische Impulse gesetzt. Aufgrund der Wiederaufnahme und Neuausrichtung der Sanierung rund um den Karl-Lederer-Platz müssen die Sanierungsgrundlagen überarbeitet werden.



Stadt Geretsried

VU Karl-Lederer- Platz Egerlandstraße

69/4	75/180	75/339	178/38
69/5	75/182	75/340	178/39
69/6	75/195	75/345	178/40
69/7	75/218	75/358	178/41
69/9	75/219	75/406	178/42
69/10	75/220	75/409	178/43
69/11	75/221	75/425	178/64
69/12	75/222	75/426	213/1
69/18	75/224	75/433	217
69/19	75/235	75/437	217/4
69/20	75/236	75/438	218
69/22	75/239	75/440	218/1
69/24	75/240	75/444	221
69/38	75/247	75/463	221/1
69/39	75/249	75/464	221/2
69/40	75/254	75/497	221/4
69/41	75/278	75/500	221/5
69/42	75/279	75/512	221/6
69/43	75/280	75/513	221/7
69/44	75/281	75/514	221/8
69/45	75/282	75/515	221/9
69/46	75/283	75/516	221/10
75/1	75/284	75/517	221/11
75/2	75/285	75/518	221/12
75/3	75/287	75/519	221/13
75/4	75/288	75/520	221/14
75/5	75/289	75/521	221/17
75/6	75/290	75/522	221/18
75/12	75/291	75/523	221/19
75/15	75/292	75/524	221/20
75/16	75/293	75/525	221/21
75/17	75/294	75/526	221/22
75/18	75/295	75/527	221/23
75/19	75/296	75/528	222
75/21	75/297	75/529	ANT69
75/31	75/298	75/530	ANT75/133
75/34	75/299	75/531	ANT75/172
75/84	75/300	75/532	ANT75/181
75/99	75/301	75/533	ANT75/250
75/100	75/302	75/534	ANT178/30
75/114	75/303	75/538	ANT211
75/125	75/304	75/539	ANT213
75/126	75/305	75/540	unbekannt
75/128	75/306	75/557	
75/129	75/307	75/559	
75/130	75/308	75/560	
75/134	75/309	77	
75/153	75/310	78	
75/154	75/311	178/23	
75/155	75/312	178/24	
75/156	75/313	178/25	
75/157	75/314	178/26	
75/158	75/315	178/27	
75/164	75/316	178/28	
75/165	75/317	178/31	
75/166	75/318	178/32	
75/167	75/319	178/33	
75/168	75/322	178/34	
75/169	75/324	178/35	
75/170	75/325	178/36	
75/171	75/327	178/37	



Die Neuausrichtung verfolgt insbesondere die Ziele:

- die bislang nicht sanierten Teilbereiche der Innenstadt in den Fokus zu nehmen,
- die immer noch bestehenden städtebaulichen Missstände angesichts der sich veränderten Rahmenbedingungen am KLP und in der Egerlandstraße neu zu bewerten und
- Maßnahmen, Instrumente und Strategien zu entwickeln, auch in diesen Bereichen zukünftig Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen.

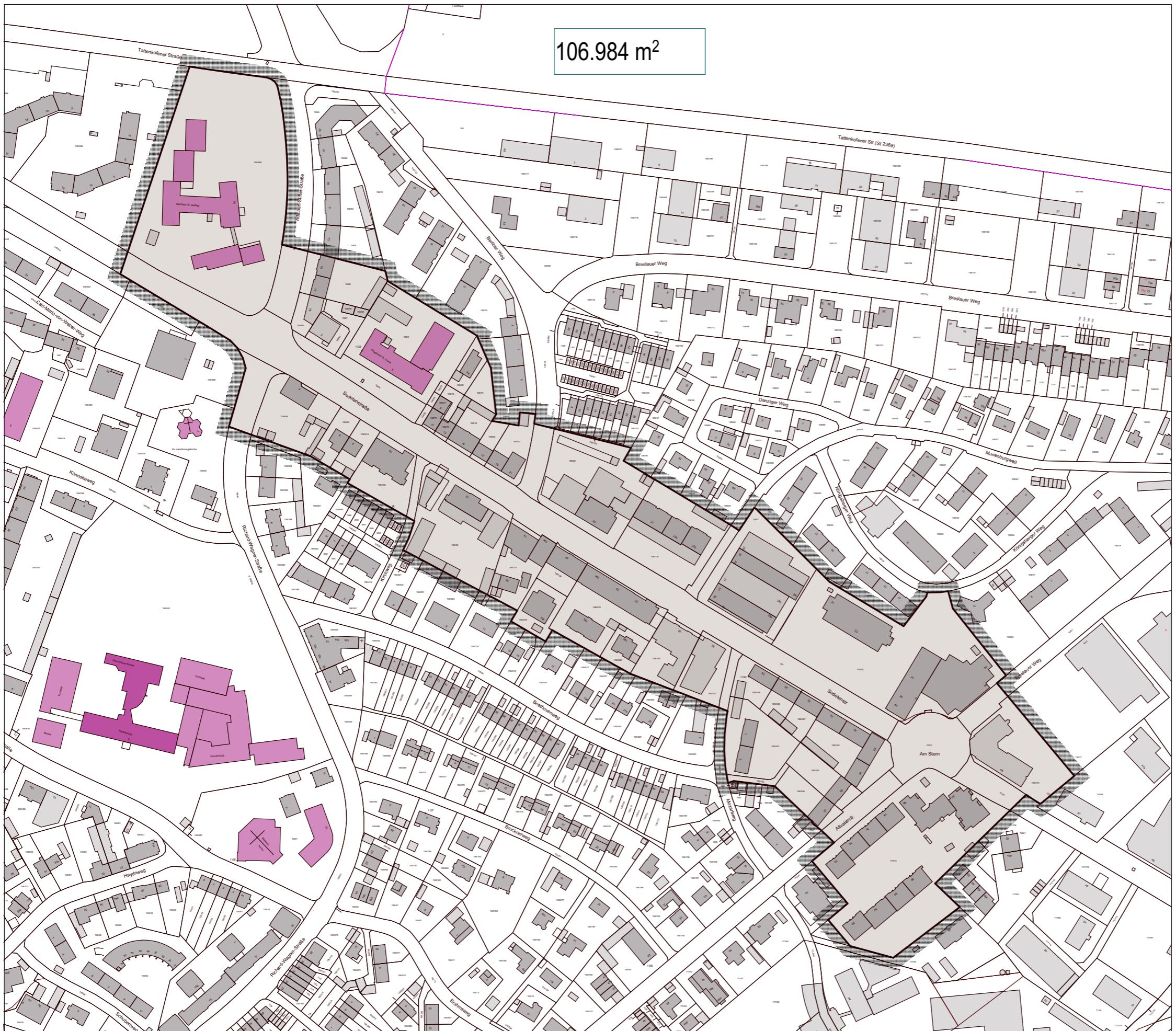
Darüber hinaus ist es erforderlich die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, auch weiterhin Fördergelder in Anspruch nehmen und privaten Grund- und Immobilienbesitzern im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Anreize schaffen zu können. Ferner wird es für die Funktionsfähigkeit der Geretsrieder Innenstadt erforderlich sein, sowohl mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts die städtebaulichen Ziele im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB als auch mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts die Sanierungsziele bauplanungsrechtlich abzusichern.

Neuer Platz/Chamalieres Platz/Sudetenstraße

Neben dem Karl-Lederer-Platz besteht mit dem Neuen Platz ein weiteres Sanierungsgebiet, in welchem mit der Neugestaltung des Künnekewegs und des Neuen Platzes wesentliche Sanierungsziele erreicht wurden. Weitere Sanierungsziele, wie die Aufwertung am Chamalieres Platz sowie im Bereich der privaten Innenhöfe konnten auf Grund von eigentumsrechtlichen Fragen noch nicht umgesetzt werden. Die Sudetenstraße stellt zwischen Altvaterstraße (Stern) und Richard-Wagner-Straße das zweite wesentliche Zentrum der Stadt Geretsried dar (vgl. Ausführungen zum Einzelhandel in Kap. 3.6 Wirtschaft und Arbeitsmarkt ab Seite 38).

Es bestehen aufgrund beobachtbarer Veränderungen im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie bei den Immobilien- und Grundeigentümern Verdachtselemente, dass die Funktionalität dieses Stadtraums mittelfristig gefährdet ist. Die öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen und Erschließungsbereiche sind stark versiegelt und veraltet. Insofern sollen vorsorglich die bereits bestehenden aber auch die womöglich drohenden städtebaulichen und sozialen Missstände erhoben werden.

Das Gebiet schließt in der Richard-Wagner-Straße unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Neuer Platz“ an. Da die Sudetenstraße nach dem funktionalen Wandel am Neuen Platz als Stadtteil- und Versorgungszentrum zunehmend auch für die Bewohner des Neuen Platzes an Bedeutung gewinnt, ist eine attraktive Anbindung und Aufwertung zum Erhalt der langfristigen Funktionsfähigkeit wichtig und erforderlich. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen die erforderlichen städtebaulichen Beurteilungsgrundlagen, Handlungserfordernisse und Maßnahmen erarbeiten.

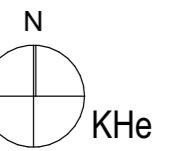


Stadt Geretsried

VU Chamalières Platz Sudetenstraße

106/25
106/98
106/99
106/100
106/137
106/138
106/140
106/141
106/142
106/214
106/333
106/334
106/335
106/336
106/365
106/366
106/367
106/490
106/619
106/688
107/3
108/3
108/6
108/7
108/8
108/9
108/18
108/19
108/20
108/22
108/25
108/39
108/74
108/75
108/76
108/77
108/78
108/79
108/89
108/90
108/91
108/92
108/93
108/95
108/124
110/119
111/15
ANT106/63
ANT106/71
ANT106/109
ANT106/404
ANT106/475
ANT107
ANT107/2
ANT108/1
ANT108/21
ANT108/35
ANT111/19

0 50 100 m





5. Vertiefte Bestandsaufnahme Karl-Lederer-Platz und Egerlandstraße



5.1 Lage und Bedeutung des Untersuchungsgebietes innerhalb der Stadt Geretsried

Das rund 15 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Gartenberg. Hier befanden sich ehemals die Rüstungswerke der DAG.

1959 entstand hier als eine der ersten städtebaulichen Strukturierungsmaßnahmen der weitläufige Karl-Lederer-Platz dessen zentrales Element das ehemalige Verwaltungsgebäude der Rüstungswerke DAG, das heutige Rathaus, war.

In der städtebaulichen Struktur der Stadt ist der KLP u.a. aufgrund seiner dominanten Gebäude sowie der historischen Bedeutung eine von aktuell drei ehemaligen Versorgungszentren. Der ebenfalls im Ortsteil Gartenberg gelegene Johannisplatz hat in den vergangenen 15 Jahren starke funktionale Veränderungen erfahren und sich inzwischen von einem Versorgungszentrum zu einem sozialen Quartierszentrum gewandelt. Ähnliches gilt für den Neuen Platz, der in seiner Handelsfunktion zunehmend von der Sudetenstraße abgelöst wurde.

Auch wenn der KLP als der zentrale Platz der Stadt Geretsried gesehen wird, fehlt dem Platz von jeher eine klare räumliche Fassung an allen vier Seiten. Stadträumlich befindet sich der KLP zumindest in Richtung Westen „am Rande der Stadt“. Die für viele Besucher zunächst äußerst außergewöhnliche Situation, von einer Bundesstraße direkt auf den zentralen Platz einzubiegen, ist über die Jahre auch zum Alleinstellungsmerkmal Geretsrieds geworden. Mit den Planungen zur Verlagerung der Bundesstraße in Folge des S-Bahnausbau ergibt sich die Chance für den KLP auch von westlicher Seite eine städtebauliche Einbindung zu erhalten.

Angesichts der heute bereits ausreichend vorhandenen Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im gesamten Stadtgebiet (vgl. imakomm 2022) wird die stadt-

räumliche Erweiterung in Richtung Westen von anderen zentrumsstärkenden Funktionen geprägt sein müssen. Dies macht u.a. eine Neubewertung und ggf. auch Neuplanung der ehemaligen Rahmenplanung für die Böhmwiese erforderlich.

Zum Untersuchungsgebiet zählen neben dem KLP die um den Platz herum angrenzenden Teilläume sowie die Egerlandstraße als wichtige Versorgungsmeile der so genannten „T-Zone“. Die Egerlandstraße hat in den vergangenen Jahren ebenfalls eine strake Aufwertung durch bauliche Maßnahmen erfahren. Ein größerer Teilbereich unter der Egerlandstraße ist angeschlossen an die großzügige Zentrumstiefgarage.

Untersuchungsgegenstand ist indes auch, wie weit die so genannte T“-Zone“ entlang der Egerlandstraße ausdehnbar ist. Petruskirche im Süden und Geltinger Weg im Norden stellen städtebauliche, funktionale und historische Fixpunkte dar, an denen sich Anfang und Ende eines Zentrums ablesen lassen können. Die nördlich des KLP anschließende eher kleinteilige Wohnbebauung ist im Wesentlichen in gutem Zustand. Nur einzelne Gebäude weisen einen Sanierungsbedarf auf. Zudem sind die Eigentümerstrukturen in diesem Bereich sehr heterogen, was eine flächenhafte Sanierung deutlich erschwert. Die einzelfallbezogene Erneuerung von Liegenschaften wird sich hier auch zukünftig weiter fortsetzen.

Die südlich an den KLP anschließenden und zwischen KLP und Petruskirche gelegenen Geschosswohnungsbauten sind zwar von ihrer Eigentümerstruktur als WEG organisiert und damit ebenfalls träge für umfassende Sanierungstätigkeiten. Sie weisen aber einen deutlichen Sanierungsbedarf sowie Flächenreserven und Wegebeziehungen auf, die eine vertiefte Betrachtung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme rechtfertigen.



Feinuntersuchung Karl-Lederer-Platz Immich, November 1995

5.2 Ortsbildprägende Elemente

Bedingt durch die besondere städtebauliche Entwicklung gibt es in Geretsried keine klassischen städtebaulich prägenden Elemente.

Auf dem Karl-Lederer-Platz fällt das denkmalgeschützte Rathaus als eines der wenigen klar erkennbaren historischen Zeugnisse sofort ins Auge. Als einziges Baudenkmal im Untersuchungsgebiet ist das Rathaus der Stadt Geretsried von besonderer Bedeutung.

Im Gebiet sind noch Gebäude bzw. Gebäudeteile der ehemaligen umgenutzt und meist aufgestockten Bunker zu erkennen.

Die ursprüngliche Baustuktur ist nach den Baumaßnahmen der letzten Jahre nur noch in Teilen wahrnehmbar.

Die Petruskirche ist trotz der sie inzwischen weit überragenden Neubauten am KLP (Sparkasse, Baugenossenschaft und PulsG), nach wie vor als Orientierungspunkt wahrzunehmen.

Durch die Anlage der großzügigen Straßen und Platzräume sind aktuell Sichtbeziehungen vorhanden. Vom KLP aus besteht eine Blickbeziehung zum Naherholungsgebiet auf dem Schwaigwall.

Der ursprünglich stark durch Grün und Baumstrukturen geprägte Charakter hat durch die zunehmende Verdichtung abgenommen. Dennoch sind im Untersuchungsgebiet noch prägende Bäume vorhanden.

Die Grünfläche hinter dem Museum der Stadt Geretsried und der Grünraum auf dem Areal der evangelischen Kirche sind neben den Privatgärten die letzten größeren als prägend wahrnehmbaren Grünflächen im Untersuchungsgebiet.



Denkmal Rathaus (D-1-73-126-15)
Ehemals Verwaltungsgebäude der Sprengstoffwerke errichtet 1938

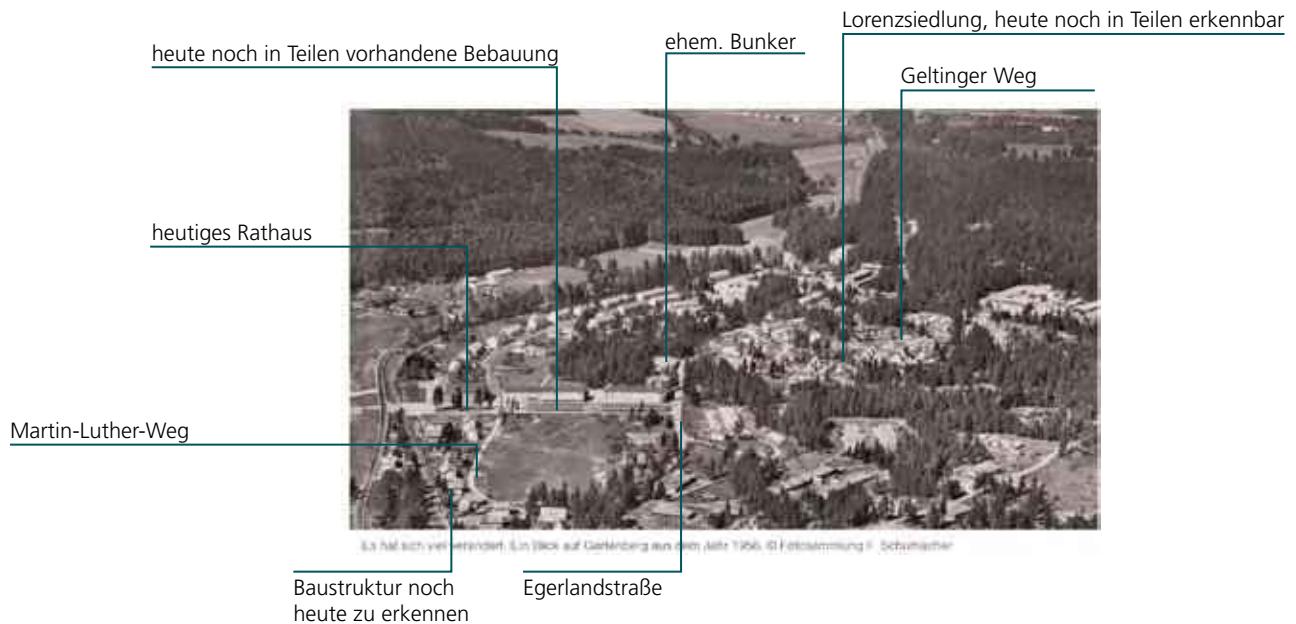


ehemalige Bunker
nur für Kundige an der besonderen Detailausbildung zu erkennen



prägende Bäume entlang der historischen Zeilenbauten

historischer Blick auf die ersten Baumaßnahmen am Karl-Lederer-Platz aus dem Jahr 1956
 Markierung noch heute erkennbarer Elemente *Quelle Fotosammlung Schumacher*



Karte mit Markierung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Elemente
 Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021

5.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszusammensetzung

Als Grundlage für die demographische Analyse wurden anonymisierte Einwohnerdaten der Stadt Geretsried ausgewertet, die eine differenzierte Betrachtung über die Jahre 2016 bis 2020 ermöglichen. Um die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Karl-Lederer-Platz in einen Kontext zu bringen, werden die Daten mit der Gesamtstadt Geretsried und den bestehenden Sanierungsgebieten Johannisplatz, Neuer Platz und Stein ins Verhältnis gesetzt.

Im Untersuchungsgebiet Karl-Lederer-Platz ist das Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Bewohner*innen ausgeglichen. Dies entspricht der Geschlechterverteilung der Gesamtstadt Geretsried.

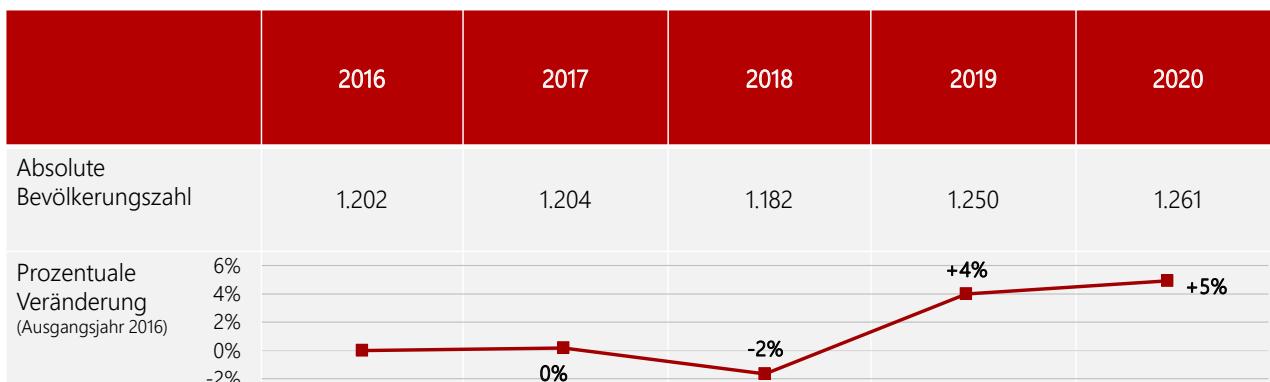
Das Durchschnittsalter lag im Untersuchungsgebiet im Jahr 2020 bei 44,0 Jahren, in der Gesamtstadt leicht höher bei 44,9 Jahren.

Vergleichsgebiete	Durchschnittsalter
KLP	44,0
Johannisplatz	46,6
Stein	43,0
Neuer Platz	42,2
Geretsried	44,9

Bevölkerungsentwicklung

Im Sanierungsgebiet Karl-Lederer-Platz lebten zum Stichtag 30. Dezember 2020 insgesamt 1.261 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Zeitverlauf gab es einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl von rund 60 Bewohnerinnen und Bewohnern. Das entspricht einem Anstieg von rund 5 Prozent. Im gleichen Zeitraum stieg die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt Geretsried um etwa vier Prozent.

Im Zeitverlauf lässt sich zwischen 2016 und 2018 eine leichte Bevölkerungsabnahme im Sanierungsgebiet feststellen. Dies lässt sich auf die Entmietung der Bewohnerschaft der Adressen Egerlandstraße 58 bis 74 und den anschließenden Bautätigkeiten zurückführen. Durch die Bauertigstellung des PulsG am Karl-Lederer-Platz Ende 2019 stieg die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet wieder leicht an. Mit der Fertigstellung und dem Bezug des laufenden Bauvorhabens der Baugenossenschaft in der Egerlandstraße ist erneut von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet auszugehen.



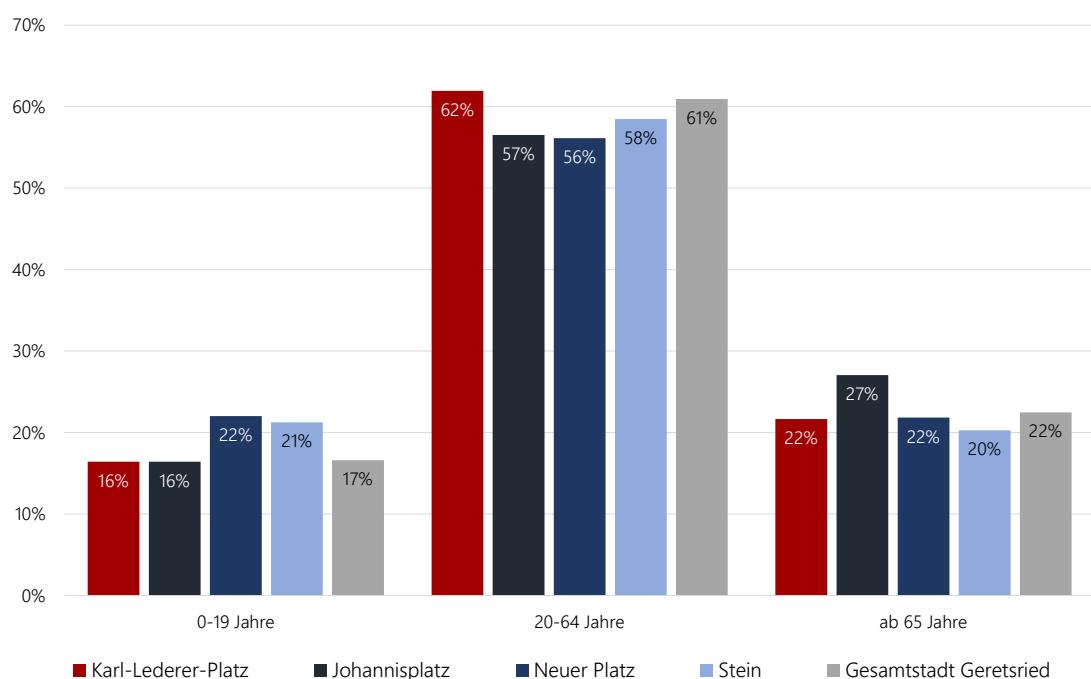
Altersstruktur

Von den am 31.12.2020 mit Erstwohnsitz gemeldeten 1.261 Bewohnern gehörten 207 Personen der Altersgruppe 0 bis 19 Jahren an (16 Prozent), 781 Personen der Altersgruppe 20 bis 64 Jahre (62 Prozent) und die restlichen 273 Einwohnerinnen und Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter (22 Prozent).

Wird die Verteilung der Altersgruppen mit der Gesamtstadt und den bestehenden Sanierungsgebieten Johannisplatz, Neuer Platz und Stein verglichen, zeigen sich geringe Unterschiede. Der prozentuale Anteil der Minderjährigen im Sanierungsgebiet Karl-Lederer-Platz fällt zur Gesamtstadt geringer aus, während der Anteil der Altersgruppe im arbeitsfähigen Alter (20 bis 64 Jahren) im Vergleich zu den bestehenden Sanierungsgebieten sowie der Gesamtstadt höher ist. Der Anteil der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) entspricht dem der Gesamtstadt Geretsried.

Neben den absoluten Zahlen und den relativen Anteilen ist das Verhältnis zwischen den verschiedenen Altersgruppen interessant. Ein Vergleichs-

maß bietet der Altenquotient. Beschrieben wird bei dem Quotienten, wie viele Personen aus der Altersgruppe der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) auf 100 Personen im Erwerbsalter (18-64 Jahre) entfallen. Wird die Altersgruppe der Erwerbsfähigen in Relation zur jüngeren Bevölkerung (unter 18 Jahre) gesetzt, handelt es sich hierbei um den Jugendquotienten. Der Gesamtquotient ergibt sich aus der Summe des Alten- und Jugendquotienten. Ein Jugendquotient von 26,5 im Sanierungsgebiet Karl-Lederer-Platz liegt unter dem Wert der Gesamtstadt Geretsried sowie den anderen Sanierungsgebieten. Das bedeutet, dass 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren 27 Kindern bzw. Jugendlichen (0 bis 19 Jahre) gegenüberstehen. Der Altenquotient im Sanierungsgebiet Karl-Lederer-Platz weist einen Wert von 35,0 auf und liegt damit unter dem der Stadt Geretsried und den Vergleichsgebieten. Der Gesamtquotient des Karl-Lederer-Platzes ist mit 61,5 unter dem der Gesamtstadt sowie den Sanierungsgebieten, das bedeutet, dass im Sanierungsgebiet Karl-Lederer-Platz zu den Vergleichsgebieten der Anteil der arbeitenden Altersgruppe in Relation höher ausfällt.



Räumlicher Vergleich ausgewählter Alterskohorten
Quelle Stadt Geretsried 2020, Berechnung und Darstellung Salm und Stegen

5.4 Nutzungen

Erdgeschossnutzungen

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet zeigt am Karl-Lederer-Platz beginnend ab der Einmündungen Graslitzer Straße und Martin-Luther-Weg deutliche Schwerpunkte der Handelsnutzung. Die neu geschaffene großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des „Puls G“ auf der Ostseite des KLP stellen aktuell bei einer rein flächenmäßigen Betrachtung einen Hauptnutzungsschwerpunkt dar.

Im Bereich der Egerlandstraße dominieren derzeit noch Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossflächen der neuen Baumaßnahme der Baugenossenschaft (BGZ II) befinden sich seit Frühjahr 2023 großflächige Nutzungen wie ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt.

Soziale und öffentliche Nutzungen befinden sich entlang der Graslitzer Straße und des Martin-Luther-Wegs (Caritas-Zentrum mit Kita, Museum der Stadt Geretsried, Rathaus und die Petruskirche mit dem evangelischen Kindergarten).

Im Karree zwischen Graslitzer Straße und Hermann-Löns-Weg ist in den Erdgeschosslagen die Wohnnutzung vorherrschend. Nur vereinzelt gibt es unternehmensnahe Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe. Diese Struktur setzt sich auch weiter nach Norden fort.

Weitere Wohnschwerpunkt befinden sich zwischen Martin-Luther-Weg und B11 sowie zwischen „Puls-G“ und dem Areal der evangelischen Kirche.

Im Untersuchungsgebiet sind drei Schank- und Speisewirtschaften (Ratsstuben, Rialto, Il Sopran) vorhanden, die durch kleinere Imbissangebote, das Café Waldmann und eine saisonal betriebene Eisstände im „Puls G“ ergänzt werden.

Obergeschossnutzungen

In den Obergeschossen dominiert bis auf wenige Ausnahmen in den Haupthandelslagen des KLP und der Egerlandstraße die Wohnnutzung. Insbesondere bei den neueren Gebäuden befinden sich im 1. OG auch Dienstleistungsangebote. Das „Puls-G“ und das BGZ verfügen über eine eigene Ebene mit Dienstleistungsangeboten und Büros.

Hier ist eine deutliche Veränderung zu den Ergebnissen der VU von 1996 zu erkennen. Damals war die Wohnnutzung im Bereich des KLP noch vorherrschend.



Obergeschoss „puls-G“ mit Büros und Dienstleistungsangeboten



Nutzungen im Erdgeschoss



Nutzungen im Obergeschoß

Kartengrundlage jeweils: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021

5.5 Gebäude typologien

Die Gebäude typologien spiegeln die Mischnutzung im Kernbereich des KLP und der Egerlandstraße wider. So sind hier vornehmlich Wohn- und Geschäftsgebäude zu finden bzw. werden aktuell neu errichtet. Reine Gewerbegebäute sind nur vereinzelt vorhanden. Eine Besonderheit stellt hier das Isar-Kaufhaus dar. Die sozialen und öffentlichen Nutzungen sind z.T. in Sonderbauten untergebracht.

Bei den reinen Wohngebäude dominieren im Einfamilienhausbereich insbesondere nordwestlich des Karl-Lederer-Platzes Reihenhäuser (39). Freistehende Einfamilienhäuser sind im Untersuchungsgebiet nur 11 zu finden. Diese Baustuktur findet sich eher nördlich des Untersuchungsgebietes, bspw. in der ehemaligen Lorenzsiedlung. Zusätzlich sind 10 Doppelhäuser im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Verdichtete Wohnformen finden sich als Mehrfamilienhäuser und Geschoßwohnungsbauten insbesondere in der Nähe des KLP. Weitere Mehrfamilienhäuser wurden als Verdichtungsmaßnahmen bspw. in Blockinnenbereichen oder im Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB als Ergänzung der Einfamilienhausbebauung errichtet.

Es sind zahlreiche z.T. sehr störend angeordnete Nebengebäude insbesondere als Garagengebäude im Untersuchungsgebiet vorhanden. Entlang der Einfamilienhäuser (Einzel-, Reihen-, und Doppelhäuser) befinden sich vielfach straßenseitig Garagen und Carports.

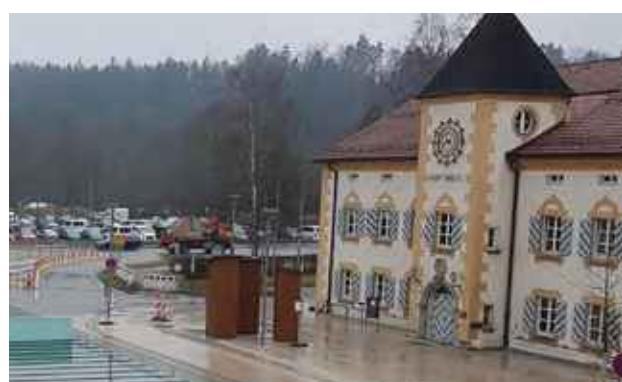
Insgesamt kann die Gebäudestruktur des Untersuchungsgebietes als sehr heterogen zusammengefasst werden, was nebenstehende Karte in ihrer Buntheit unterstreicht. Zudem sind die blockartigen Strukturen (orange) der baulichen Entwicklungen der vergangenen 20 Jahre - jeweils mit eigenen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen errichtet - gut ersichtlich. Das Gebiet befindet sich bezogen auf die Gebäude typologien und seine städtebauliche Struktur mitten im Umbruch. Vergangenheit und Zukunft prallen regelrecht aufeinander, ohne immer eine gelungene städtebauliche und gestalterische Symbiose darzustellen.



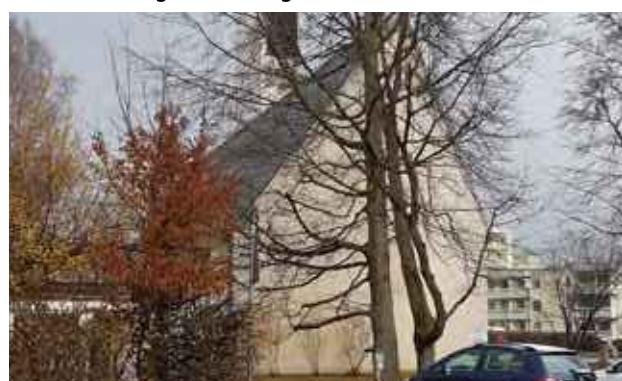
Isarkaufhaus an der Egerlandstraße



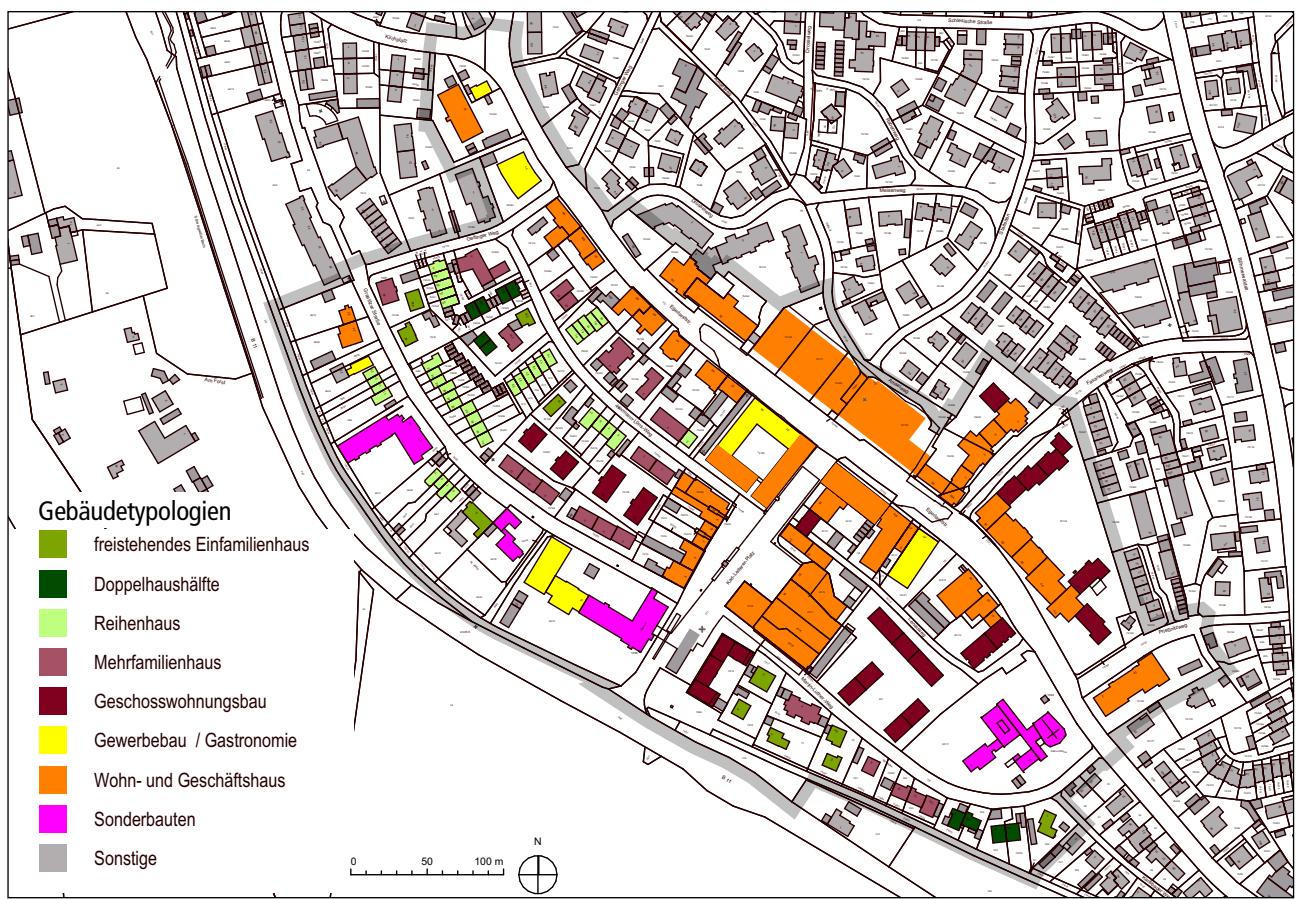
Wohn- und Geschäftshäuser am KLP



Rathaus - einziges denkmalgeschütztes Gebäude



Pertruskirche mit Pfarrhaus und Kindergarten



Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021



freistehendes Einfamilienhaus



Geschosswohnungsbau (Nachverdichtung) neben MFH



Doppelhäuser



Reihenhäuser

5.6 Städtebauliche Dichte

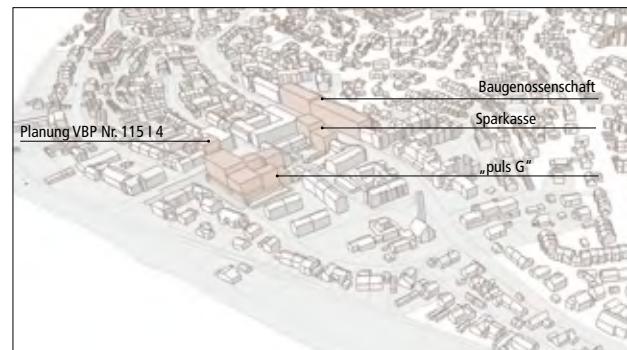


(Foto: Manfred Neubauer)

Bestand vor den größeren Neubaumaßnahmen
Quelle <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/wolfratshausen/wachstum-geretsried-2030-1.2712702>

Die ursprüngliche Baustruktur um den Karl-Lederer-Platz war zunächst durch eine typische zweibis dreigeschossige Bebauung der 1950er und 1960er Jahre, ihrer zeilenförmigen Struktur und einen im Verhältnis dazu sehr weiten Platzraum geprägt. Erste Verdichtungen entstanden durch das BGZ und die Baumaßnahme Karl-Lederer-Platz 9 mit viergeschossigen Flachdachbauten, die über eine erhöhte Erdgeschosszone zur verbesserten Unterbringung der gewerblichen Nutzungen verfügen. Dies war der Ausfluss eines städtebaulichen Wettbewerbes zu Beginn der 2000er Jahre, in dem erstmals über andere Platzzuschnitte und auch eine großflächige Verkehrsberuhigung nachgedacht wurde. Durch das BGZ I wurde erstmals der Straßenraum verkleinert. Auch durch das Puls G hat der Platz räumliche Änderungen erfahren und sich die städtebauliche Dichte mit fünf bis sieben Geschossen und einem fast zwei Geschosse einnehmenden Erdgeschoss (Wandhöhe 6m) deutlich erhöht.

Die im Frühjahr 2022 noch im Bau befindlichen Gebäude der Sparkasse und der Baugenossenschaft Geretsried in der Egerlandstraße setzen die Verdichtung weiter fort. Durch diese Baumaßnahmen entstehen z.T. sehr starke Maßstabssprünge.



Perspektive mit aktuellen Neubaumaßnahmen
Quelle LOD2 Daten Bayerische Vermessungsverwaltung
+ eigene Zeichnung

Die weitere Bebauung am KLP ist noch vorwiegend dreigeschossig.

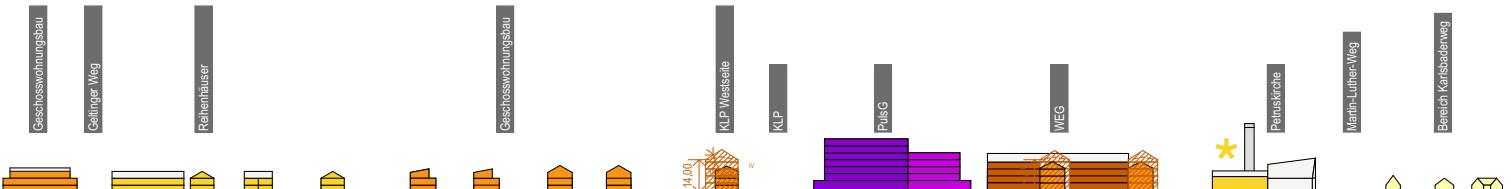
Der Bebauungsplan 115 I 4 setzt fünf Geschosse und eine Wandhöhe (= Firsthöhe) von 16,5m unterhalb der bislang rechtsverbindlichen Firsthöhen von 18m fest.

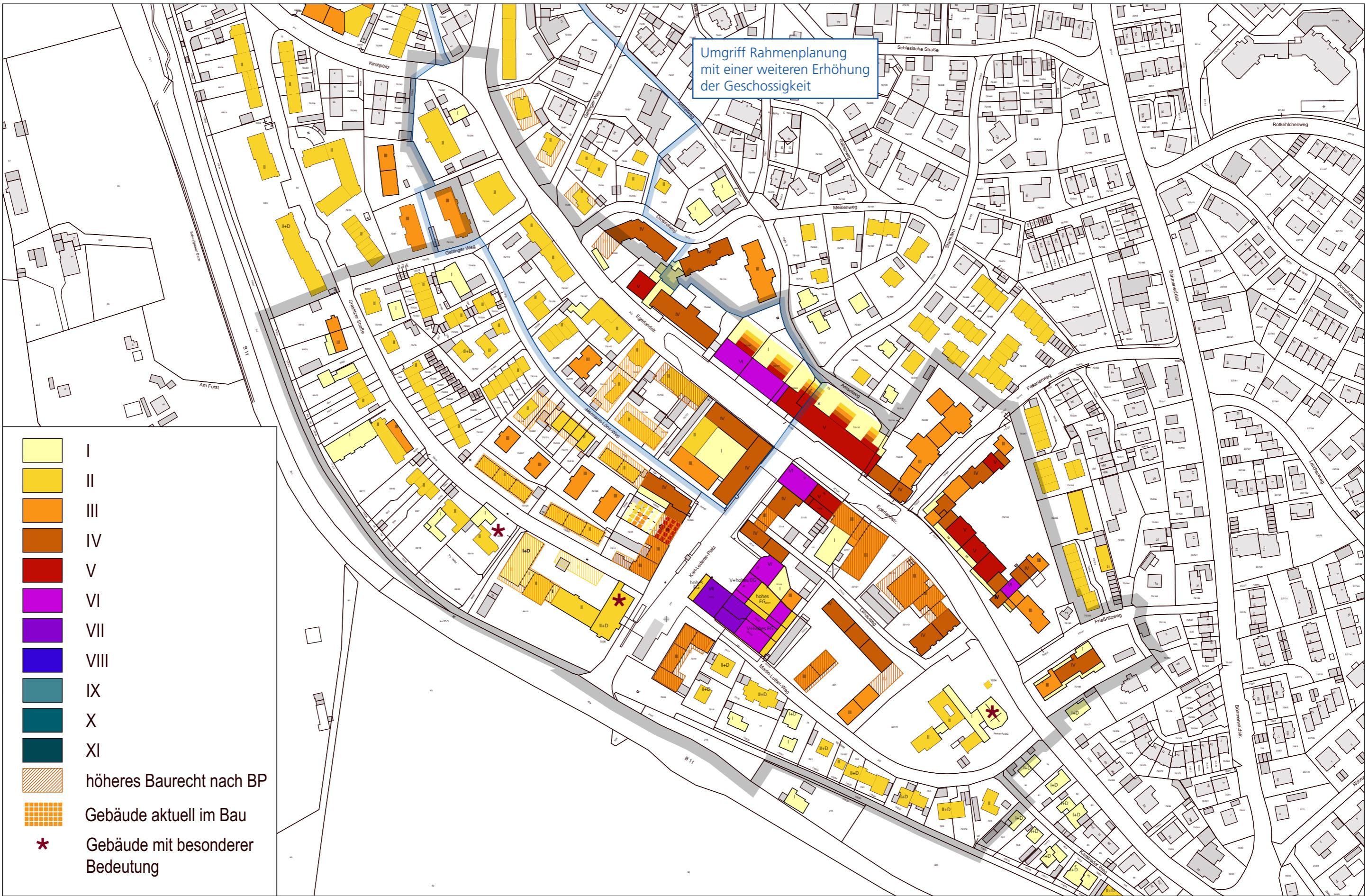
Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets nimmt die Geschossigkeit sowie die Dichte der Bebauung deutlich ab. Dort finden sich vornehmlich zweigeschossige Gebäude. Diese zweigeschossige Struktur setzt sich auch Richtung Norden (ehem. Lorenzsiedlung) und Osten weiter fort. Die Rahmenplanung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (siehe blaue Umrandung in nebenstehender Karte) schlägt entlang der Egerlandstraße eine höhere Geschossigkeit vor.

Zwischen B11 und Martin-Luther-Weg befindet sich eine lockere Bebauung mit max. zwei Geschossen und einem meist ausgebauten Dachgeschoss. Richtung Südosten nimmt die Geschoss Höhe weiter ab. Entlang des Karlsbader Wegs befindet sich eine niedrigere Bebauung (1 Geschoss + Dachgeschoss), die in ihrem Erscheinungsbild eine eigene kleine Siedlungsstruktur bildet.

← Abnahme der städtebaulichen Dichte

| hohe Dichte am und um den KLP | Abnahme der städtebaulichen Dichte →





Geschossigkeit - Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022

0 50 100 m





Blick Hermann-Lönsweg Richtung Karl-Lederer-Platz



Gebäude Egerlandstr. 80



Martin-Luther-Weg



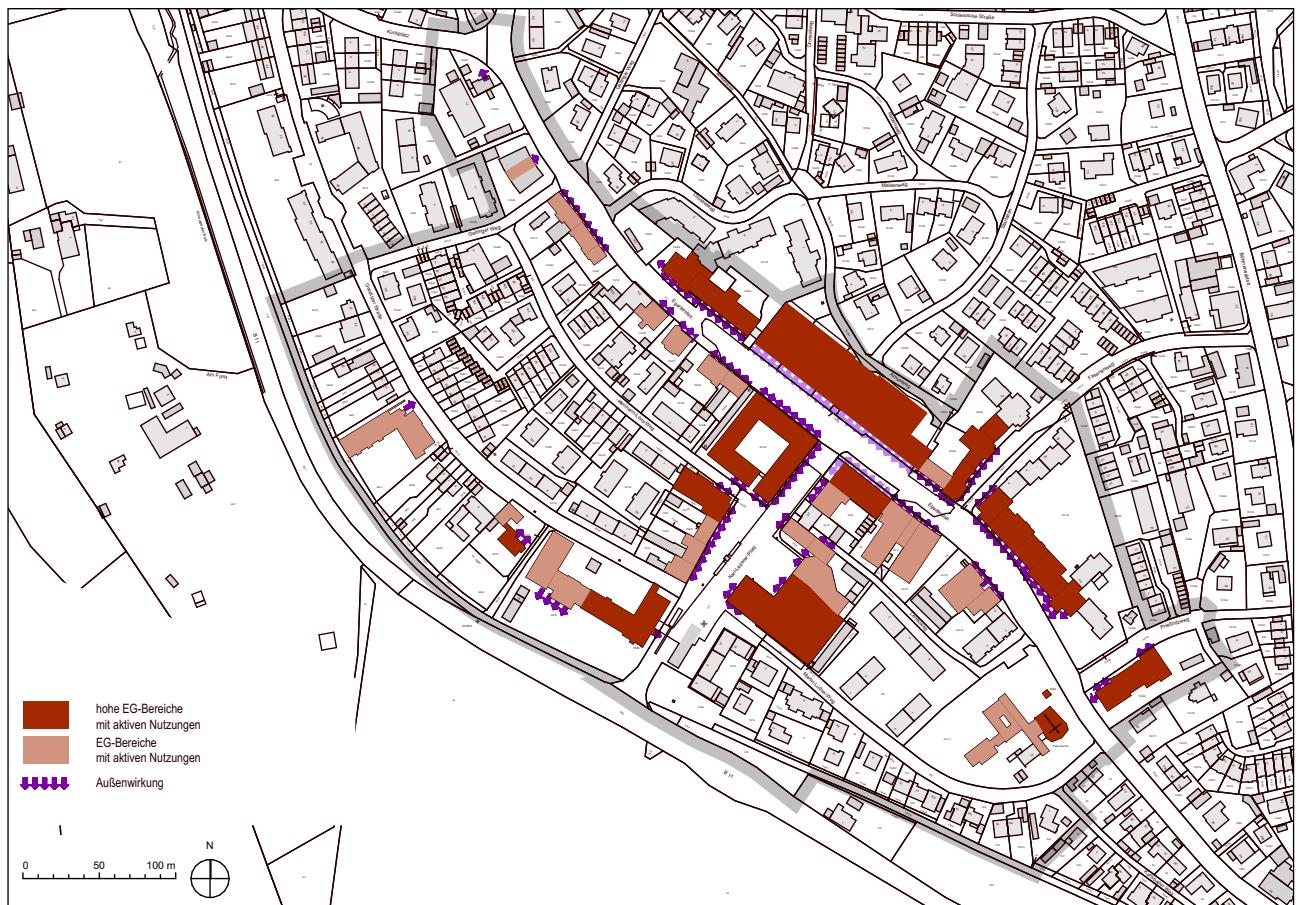
zweigeschossige Reihenhausbebauung

Das BGZ (links) und die Nachverdichtung am Karl-Lederer-Platz 9 (rechts) weisen derzeit noch starke Maßstabssprünge zur Umgebung auf. Durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 ist hier jedoch bereits eine Erhöhung der Geschossigkeit vorgesehen.

Vor den Neubaumaßnahmen war das Gebäude Egerlandstraße 80 mit 6 Geschossen das höchste Gebäude im Untersuchungsgebiet. Es bildet noch immer einen Orientierungspunkt und markiert derzeit den Eingang zur Kernzone Egerlandstraße und Karl-Lederer-Platz..

Jenseits des KLP finden sich sowohl im Norden als auch im Süden noch Reste ehemaliger Einfamilienhausstrukturen mit zwei Geschossen und Dachnutzung. Hier zeigen sich bereits erste Anzeichen einer schlechrenden bisher ungesteuerten Nachverdichtung. Einfamilienhäuser weichen im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) sukzessive Mehrfamilienhäusern.

Nordwestlich des KLP finden sich ältere zweigeschossige Reihenhäuser ohne Nutzbarkeit des Dachgeschosses.



Bereiche mit hohen Erdgeschoßzonen (dunkelrot)

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021
- Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen | Hess 2022



links Neubau mit hohem Erdgeschoß (WH 6m) für eine bessere Ausnutzung durch Einzelhandel, rechts ursprüngliche Bebauung mit Wohnnutzung im Erdgeschoss



Bestehender Zeilenbau mit Läden im Erdgeschoss

Die höheren Erdgeschosse der neueren Gebäude versprechen eine bessere Nutzbarkeit für Gewerbe und Einzelhandel.

5.7 Städtebauliche Strukturen

Durch Nachverdichtungen wurden aus den ehemals straßenbegleitenden Zeilenbauten z.T. intime Innenhofbereiche geschaffen. Die Neubauten BGZ und „PulsG“ bilden ihrerseits annähernd geschlossene intime und ruhige Hofbereiche.

Weitere nicht geschlossene Hofbereiche bildet das Ensemble Rathaus und Ratsstuben mit Saal. Auch die beiden Gebäudekomplexe nördlich und südlich des Fasanenwegs bilden zwar ruhige Innenbereiche aber keine geschlossenen Höfe. Durch die neu angeordneten Doppelhäuser mit Garagen ist südlich des Geltinger Wegs ein intimer Wohnhof entstanden. Giebelständig zum Martin-Luther-Weg befinden sich zwei Geschosswohnungsbauzeilen, deren Freibereiche sich derzeit zur Straße hin öffnen. Insbesondere die Reihenhäuser sind zeilenartig entlang der Straßen angeordnet. Kleinere Bereiche weisen Punkt- und Einzelhäuser auf. Eine Struktur, die nordöstlich des Untersuchungsgebiets vorherrschend ist, während im Nordwesten die hier ursprüngliche Struktur mit Zeilenbauten dominiert.



durch Nachverdichtung entstandene intime Wohnhöfe



giebelständige Geschosswohnungsbauzeilen am Martin-Luther-Weg



Städtebauliche Strukturen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022



Raumbildende Strukturen

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen | Hess 2022

Raumbildung

Prägende Raumkanten und prägende Baustrukturen lassen zum Teil städtebaulich gut gefasste Räume entstehen. Im nördlichen und südlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets fehlen räumliche Fassungen. Es entstehen „schwimmende Räume“, die eine klare städtebauliche Struktur vermissen lassen.

Aktuell lassen sich drei Gebäude mit weithin prägender Fernwirkung erkennen. Das Rathaus ist insbesondere als zeitgeschichtliches Gebäude mit prägender Fassade und Gestaltung ein wichtiger Orientierungspunkt. Die Petruskirche mit solitärem Turm (Campanile) ist auch trotz der sie bereits deutlich überragenden Gebäude noch weiterhin als Orientierungspunkt sichtbar. Das „Puls-G“ dominiert aktuell als höchster Punkt das Untersuchungsgebiet. Das neue Gebäude der Sparkasse (Ecke Egerlandstraße/KLP) sowie die fünf- bis sechsgeschossige Gebäudezeile entlang der Egerlandstraße bilden deutlich sichtbare Dominanten.



Petruskirche als Orientierungspunkt trotz höherer Gebäude



„Puls-G“, Sparkassen und Baumaßnahme der Baugenossenschaft in der Egerlandstraße als städtebauliche Dominanten

Zonierung

Die heterogene städtebauliche Struktur des Untersuchungsgebiets geht einher mit einer Dickeomie von Aktivitäts- und ruhigen Rückzugsbereichen. Durch die Neuinszenierung der zentralen „T-Zone“ wird ein städtischer Bereich mit hoher und aktiver Nutzungsintensität geschaffen. Diese Aktivitätszone wird durch die hohen Gebäude baulich gefasst und lässt im rückwärtigen Bereich ruhige und intime Rückzugsbereiche entstehen.

Beispielsweise ist nordwestlich des Karl-Lederer-Platzes durch eine behutsame Nachverdichtung ein ruhiger annähernd abgeschlossener qualitätvoller und maßstabsgerechter Wohnhof entstanden. Diese Ruheräume sind zum Teil weniger als 100 Meter Luftlinie vom pulsierenden Zentrum entfernt und stellen eine hohe und zu bewahrende Qualität des Zentrums dar.

rechts oben Karl-Lederer-Platz als städtische Aktivitätszone ▶

rechts unten unmittelbar anschließende rückwärtige Innenhöfe als nahegelegene Rückzugsbereiche ▼





5.8 Bauzustand

Die Bewertung des Bauzustandes erfolgte im Frühjahr 2022 nach Augenschein und wurden nach folgenden Kriterien durchgeführt.

Sehr gute Bausubstanz - Neubau

Neubauten (bis ca. zum Jahr 2000) mit keinen oder nur sehr geringen Mängeln.



Neubauten im Rahmen der Nachverdichtung ca. 2004

Der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist sehr unterschiedlich. Klar zu beobachten ist, dass direkt am Karl-Lederer-Platz durch die erhöhte bauliche Aktivität bis auf wenige Ausnahme ein höherwertiger Bauzustand respektive Neubauten festzustellen sind. Dem entgegen stehen einige der noch aus der ursprünglichen Bauzeit vorhandenen Gebäude in sehr desolatem Zustand. Neben die heterogene städtebauliche und bauliche Struktur sowie die dichotome Freiraumqualität kommt nun auch noch ein sehr heterogener Bauzustand.

Sehr gute Bausubstanz - saniertes Bestand

Sanierte Bestandsgebäude mit geringen Mängeln.



saniertes denkmalgeschütztes Rathaus

Die Bausubstanz der WEGs im Bereich nördlich des Martin-Luther-Wegs weist sowohl im Hinblick auf die Barrierefreiheit als auch auf energetische und organisatorische Aspekte erhebliche Mängel auf. Erfahrungsgemäß sind größere Modernisierungsmaßnahmen bei Eigentümergemeinschaften auf Grund der vielen zu bündelnden Interessen nicht so leicht zu realisieren.

Die Bausubstanz der Gebäude der evangelischen Kirche weist derzeit erhebliche Mängel auf. Hier wird aktuell die Entwicklung eines Gemeindezentrums mit Kindergarten und ggf. weiteren Nutzungen diskutiert.

Zwei am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindliche Wohn- und Gewerbegebäude (Egerlandstraße 69 und 77) sind gemeinsam mit den umgebenden Nebengebäuden sowohl baulich als auch strukturell in sehr schlechtem Zustand.

■ Bausubstanz mit Mängeln

Gebäude mit Modernisierungsbedarf und notwendiger energetischer Sanierung sowie mangelhafter Barrierefreiheit.



Reihenhäuser (keine Einzelbewertung)

■ Bausubstanz mit erheblichen Mängeln

Gebäude mit veralteten Fenstern und Türen, starken Mängeln an Fassade und Dach, erheblichen Mängeln der Barrierefreiheit und z.T. funktionalen Mängeln (z.B. veraltete Grundrissstrukturen) etc.



stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser



Bauzustand Stand Frühjahr 2022 o.M.

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021
Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen | Hess 2022

5.9 Grünraum und Versiegelung

Bedingt durch die rein bauliche Innenentwicklung weist das Untersuchungsgebiet mit 73 % Versiegelung¹ einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Starke Versiegelungen zeigen sich insbesondere in den Platz- und Straßenbereichen sowie in den direkt anschließenden Hofbereichen. Hier ist insbesondere der Innenhof am Lenauweg zu nennen.

Die baulichen Maßnahmen mit den durch die Zunahme an Nutzfläche bedingten großen Tiefgaragen² machen für die Ableitung des Grundwassers Düker-Systeme notwendig.

Grünstrukturen finden sich vornehmlich als private rückwärtig gelegene z.T. nicht einsehbare Gärten mit teilweise hohem Baumbestand. Halbförmliche Grünflächen finden sich im Bereich der Geschosswohnungsbauten.

Entlang der Bundesstraße ziehen sich Grünbereiche mit teils hohem Baumbestand. Diese stellen die einzigen größeren öffentlichen Grünflächen dar.

Das Grundstück der evangelischen Kirche und die Grünflächen der Geschosswohnungsbauten am Martin-Luther-Weg sind einige der wenigen vorhandenen zusammenhängenden Grünbereiche.



Grünflächen mit hohem Baumbestand entlang der B11



Versiegelung (grau)



Versiegelung (grau), Gebäude (dunkelgrau) Grünflächen (hellgrün)

Gesamtfläche	151.308 m²
Anteil Grünflächen ca.	41.007 m ²
incl. unterbaute Grünflächen	
Anteil versiegelte Flächen ca.	110.301 m ²
davon Anteil Gebäude ca.	43.994 m ²
versiegelt	ca. 73 %
→ durch Gebäude	ca. 29 %
→ durch sonstige Flächen	ca. 44 %

1 Ermittlung nach Augenschein anhand des Luftbilds und der Begehungen ohne Versiegelung durch Tiefgaragen.

2 sofern diese nicht unter Platzflächen liegen sind diese nicht in der Berechnung enthalten



Grünräume KLP Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022

N

A horizontal scale bar with tick marks every 10 units. The number '50' is at the 50-unit mark, and '100 m' is at the 100-unit mark (the last tick mark).



5.10 Eigentumsstrukturen

Die Straßen, der Karl-Lederer-Platz und wichtige Verbindungswege, wie bspw. der Lenauweg, sind im Besitz der Stadt Geretsried.

Dies ermöglicht der Stadt, wichtige Straßen und Wegeverbindungen ohne die Beteiligung Dritter aufzuwerten.

Des Weiteren besitzt die Stadt lediglich die Flächen am Rathaus und um das Museum der Stadt Geretsried sowie eine kleine Grünfläche nördlich der B11. Jenseits der B11 liegt die so genannte Böhmwiese. Diese große Fläche ist im Besitz der Stadt und ermöglicht ggf. weitere durch die Stadt gesteuerte Entwicklungen.

Mit ca. 30% liegt der größte Anteil der Flächen bei privaten Eigentümern. Zusätzlich entfallen ca. 22 % der Flächen auf Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG). Die Baugenossenschaft Geretsried hält annähernd 10 % der Flächen.

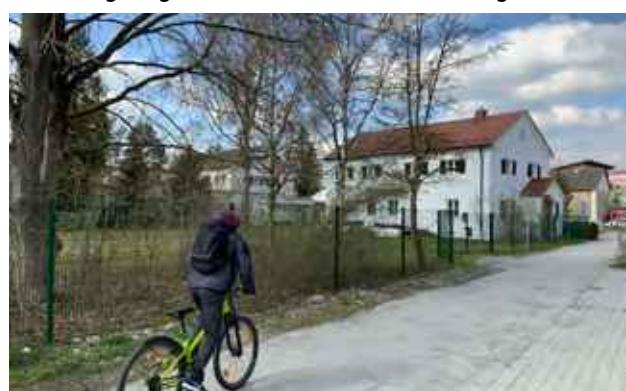
Mit der evangelischen Kirche (4,5 %) und der Caritas (1,8 %) verfügen auch zwei soziale Institutionen über Grundbesitz im Untersuchungsgebiet.

Am Karl-Lederer-Platz sind zudem Flächen im Besitz der EREA Projekt GmbH & Co KG und der Sparkasse.

Das Grundstück Ecke Geltinger Weg und Egerlandstraße ist im Besitz der AOK.



Gestaltungsmöglichkeiten durch das städtische Eigentum Lenauweg



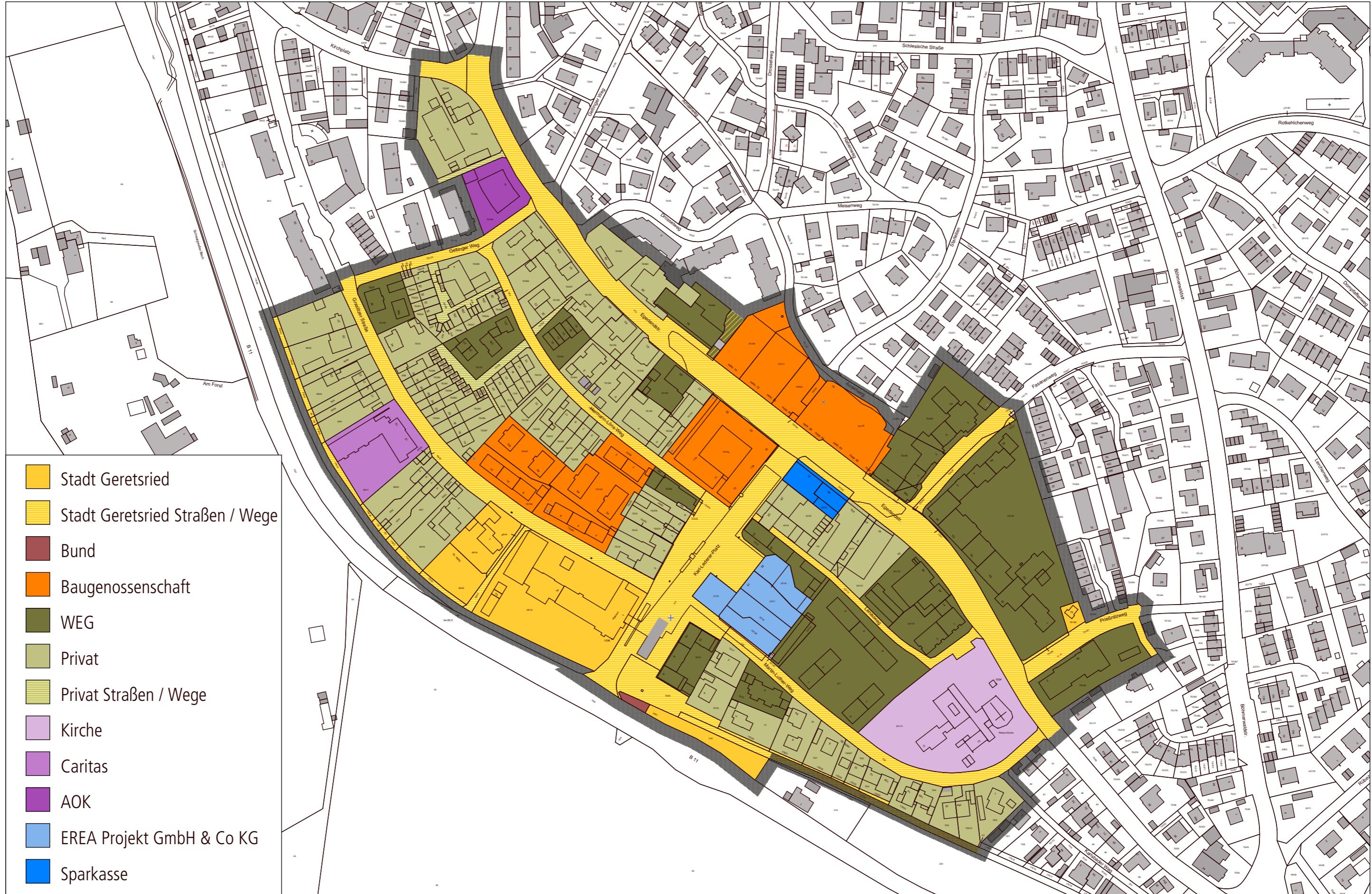
Fläche zwischen Rathaus und Museum



evangelische Kirche



Neubauten der Baugenossenschaft (links) und Sparkasse (rechts)



Eigentumsverhältnisse KLP

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022

0 50 100 m



5.11 Verkehr

Verkehrs- und Wegestruktur

Auf Grund der während der gesamten Untersuchungszeit laufenden Baumaßnahmen im Bereich der Egerlandstraße und der dadurch notwendigen Sperrungen konnte die Verkehrssituation nicht unter realen Bedingungen betrachtet werden.

Derzeit ist das Verkehrsaufkommen im Bereich des Karl-Lederer-Platzes noch relativ moderat und bietet dadurch eine verbesserte und aktive Nutzbarkeit des Platzes. Aktuell wird untersucht, ob im nördlichen Teil des Platzes die Einrichtung einer Fußgängerzone siehe Zeichnung möglich ist. (Nachtrag: der Stadtratsbeschluss hierzu erfolgte im November 2022)

Die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr (PSLV) hat im Auftrag der Stadt Geretsried im Jahr 2021 ein „Verkehrskonzept für die Stadtmitte rund um den Karl-Lederer-Platz“ erarbeitet. Folgende wesentliche Ergebnisse können daraus zusammenfassend dargestellt werden.



Skizze Straßenstruktur
Verkehrskonzept für die Stadtmitte, PSLV GmbH 26.11.2021

Ruhender Verkehr

513 der erhobenen Parkmöglichkeiten in der Innenstadt¹ sind öffentliche Stellplätze und 896 der Stellplätze privat. Die 82 öffentlichen Stellplätze in der neuen Tiefgarage unter dem KLP sind die einzigen gebührenpflichtigen im UG. Die seit April 2021 geltenden Parkgebühren in Höhe von je einem Euro für die beiden ersten halben Stunden sowie 1,00 € für jede weitere Stunde sind verglichen mit dem Gebührenniveau von Wolfratshausen und Bad Tölz relativ hoch.

„Das Konzept der verketteten Tiefgarage, welches bereits im Städtebaulichen Rahmenplan des Büro Immich aus dem Jahr 1996 empfohlen wird, spannt sich mit drei Einfahrten zwischen Rathaus und den zwei Ausfahrten in der Egerlandstraße auf. Diese Verbindung erlaubt eine deutliche Reduzierung des Oberflächenverkehrs, da der Ziel- und Quellverkehr komplett in die Tiefgarage verlagert werden. Dadurch kann eine Verkehrsberuhigung an der Oberfläche oder perspektivisch eine Fußgängerzone ermöglicht werden.“

(Quelle: Verkehrskonzept für die Stadtmitte, PSLV GmbH 26.11.2021, S.13)

Im Untersuchungsgebiet gibt es derzeit insgesamt vier E-Ladestellplätze.

¹ Der Untersuchungsbereich des Verkehrskonzeptes ist m.E. größer als das Untersuchungsgebiet der VU.



bestehende öffentliche Stellplätze mit E-Ladestation / Egerlandstraße





Martin-Luther-Weg mit einseitigem Fußweg



Graslitzer Straße



Hermann-Löns-Weg mit sehr schmalem Fußweg



Lenau-Weg

Netzstruktur

Hier werden auf Grund der fehlenden Beurteilungsmöglichkeiten im wesentlichen nur gestalterische Aspekte beachtet.

Die Straßenstruktur des Untersuchungsgebietes wird durch drei annähernd parallel verlaufende Längsachsen unterschiedlicher Gewichtung gebildet.

Während die Egerlandstraße die Hauptachse und Graslitzer Straße und Martin-Luther-Weg (Einbahnstraße?) die Nebenachsen bilden sind Hermann-Löns-Weg und insbesondere der Lenauweg nur schmale Verbindungsachsen. Wobei der Lenauweg eher als Fußwegverbindung mit Erschließungsfunktion für Anwohner und Lieferanten zu sehen ist.

Querverbindungen werden durch den Kirchplatz, den Geltinger Weg, dem südöstlichen Teil des Martin-Luther-Wegs und als Hauptschwerpunkt durch den KLP gebildet.

Allgemein ist festzustellen, dass die Straßen jenseits des KLP bis auf die Anschlussstellen z.T. in sehr schlechtem Zustand, insbesondere auch in Bezug auf die Barrierefreiheit, sind. Teilweise verfügen die Straßen nur über einen einseitigen z.T. sehr schmalen Gehweg (Geltinger Weg, Hermann-Löns-Weg, Martin-Luther-Weg).

Jenseits der Baustelle sind auf der Egerlandstraße Fußgängerquerungen markiert. Eine eindeutige verkehrliche Regelung für diese Querungen (Zebrastreifen etc.) ist derzeit nicht vorhanden.

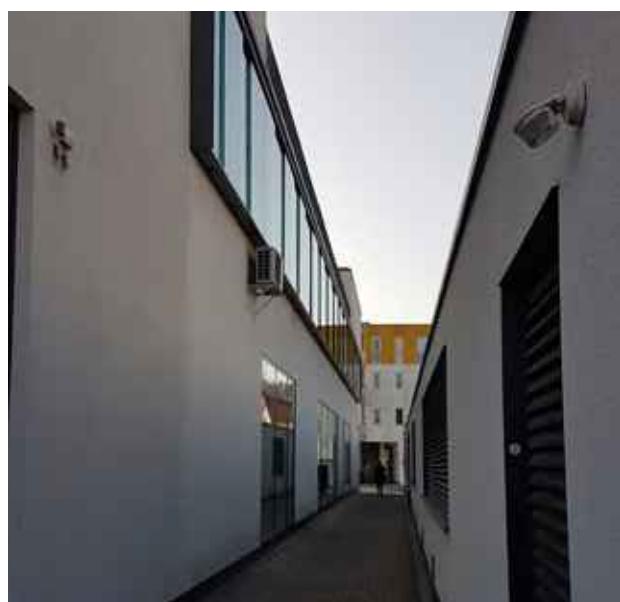
Radverkehr

Der überörtliche Fahrradweg führt entlang der B11 im Süden des Untersuchungsgebietes vorbei. Bei dem heutigen Anschluss handelt es sich um eine Übergangslösung bis die B11 verlegt wird. Die B11 ist Bestandteil des vordringlichen Bedarfs im Bundesverkehrswegeplan und soll bis 2030 verlegt sein. Die aktuelle Lösung wurde auch von den beteiligten Verbänden als einzige sinnvolle Übergangslösung erkannt. Die Stadt überarbeitet aktuell das Radverkehrskonzept aus dem Jahr 2014. Das bisherige Radverkehrskonzept hatte sich stark auf die an Geretsried vorbeiführenden Routen orientiert. Die Überarbeitung hat zum Ziel, verstärkt den innerörtlichen Radverkehr zu stärken und auch Lösungen für den Radverkehr im Untersuchungsgebiet zu erarbeiten.

Innerhalb des Straßennetzes des Untersuchungsgebietes sind 2023 keine gekennzeichneten Fahrradwege vorhanden. Zentrale Fahrradabstellanlagen sind nur wenige vorhanden.

„Bereits 2011 hatte eine Haushaltsbefragung zum Mobilitätsverhalten in Geretsried ergeben, dass das Fahrrad sich gut als innerstädtisches Verkehrsmittel eignet. Knapp 8.000 Wege mit dem Fahrrad an einem Werktag standen über 22.000 Kfz-Fahrten jeweils im Binnenverkehr gegenüber.“

(Quelle: Verkehrskonzept für die Stadtmitte, PSLV GmbH 26.11.2021, S.19)



Querverbindung zwischen Egerlandstraße u. Herrmann-Löns-Weg

Fußwegeverbindungen

Wie bereits beschrieben sind die straßenbegleitenden Fußwege teilweise nur mangelhaft ausgestaltet. Der Lenauweg mit der hier vorhandenen Querverbindung stellt eine wichtige Fußwegverbindung dar.

Nördlich des BGZ gibt es eine gassenartige Querverbindung zwischen Egerlandstraße und Hermann-Löns-Weg.

Allgemein lässt sich feststellen, dass auf wenige private Wohnwege, den Verbindungen zum Lenauweg und dem Verbindungsweg zwischen Museum und Ratsstuben nur wenige Querverbindungen vorhanden sind.

Als übergeordnete historische Verbindungsachse stellt der Geltinger Weg eine wichtige Sicht- und Verbindungsachse ins Untersuchungsgebiet dar.



Wohnweg als eine der wenigen Querverbindungen

5.12 SWOT- Analyse Karl-Lederer-Platz und Egerlandstraße

Auf der Grundlage der Bestandserhebungen wurden Stärken (**Strengths**), Schwächen (**Weaknesses**), Chancen (**Opportunities**) und Risiken (**Threats**) herausgearbeitet. Auf Grund der während des Untersuchungszeitraums durchgängig vorhandenen Baustelle konnte die Egerlandstraße nur in den Randbereichen beurteilt werden.

Räumliche und gestalterische Stärken

Die in den letzten Jahren durchgeführte Neugestaltung des Karl-Lederer-Platzes führte insbesondere durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes am KLP. Eine finale Bewertung kann allerdings erst nach Abschluss der Baumaßnahmen in der Egerlandstraße und des dann wieder fließenden Verkehrs erfolgen.

Das Nebeneinander verschiedener Wohntypologien, Bauformen, Gebäudehöhen und Dichten ist eine für Geretsried typische Struktur, die auch bei den neuen Baumaßnahmen weitergeführt wurde.



Wohnen im Zentrum



Platzfläche frei von Parkierung

Trotz oder vielleicht auch wegen der heterogenen Struktur entstehen daraus durchaus städtebauliche Qualitäten. So entwickelt sich z.B. durch den neu entstandenen städtischen Charakter des Platzes im Zusammenhang mit den ruhigen, rückwärtig gelegenen Wohnbereichen eine besondere Qualität des zentrumsnahen Wohnens. Informelle Wege und ruhige Rückzugsbereiche bilden einen attraktiven Kontrast zur aktiven städtischen Zentrumszone.

Trotz der neuen Höhenentwicklung der Verdichtungsmaßnahmen sind wichtige ortsbildprägende und identitätsstiftende Gebäude, wie bspw. die Petruskirche und das Rathaus, weiterhin wahrnehmbar. Die Petruskirche mit ihrem solitären und weithin sichtbaren Kirchturm sowie ortsbildprägendem Baumbestand ist ein wichtiges Verbindungsscharnier der ursprünglichen Siedlungsstrukturen mit dem neuen Stadtzentrum. Die hier vorhandenen Grünstrukturen stellen eine hohe Qualität im Untersuchungsgebiet dar.



Identifikationsorte



Rückzugsräume / informelle Wege



zeitgemäße Nahversorgung



barrierefrei erreichbare Nahversorgungseinrichtungen i. Zentrum



ruhender Verkehr in moderner TG



Gastronomie in zentraler Lage

Funktionale Stärken

Die neu entstandene zeitgemäße, fußläufig und barrierefrei erreichbare Nahversorgung in zentraler Lage ist eine wichtige funktionale Stärkung des Untersuchungsgebietes und fungiert als Impulsgeber für weitere Entwicklungen. Weitere wichtige Funktionen des Zentrums, wie Rathaus, Gastronomie und das Museum der Stadt Geretsried sind ebenfalls vorhanden und gut erreichbar.

Mit den neuen Geschäftsflächen des „PulsG“ und den noch entstehenden neuen Ladenlokalen in der Egerlandstraße wurden zeitgemäße Verkaufsflächengrößen geschaffen, die langfristig Handel im Zentrum ermöglichen. Dieser „facelift“ wurde bereits in den Untersuchungen des Büros Immich in den 1990er Jahren als langfristig notwendige Entwicklung beschrieben. Zudem kann durch diesen strukturellen Sprung im Bereich der Verkaufsflächen die Handelsfunktion im historischen

Zentrum der Stadt gehalten werden. Zukünftige Handelsentwicklungen auf der Böhmwiese werden sich an der jetzt geschaffenen Handelsstruktur der T-Zone (von KLP und Egerlandstraße) orientieren müssen.

Der Handel als zentrumsbildende Funktion konnte durch die Neubaumaßnahmen langfristig gesichert werden. Nahversorgungsangebote sind Frequenzbringer, die täglich genutzt werden. Dieses Angebot wird durch den weiteren Nutzungsmix aus frequenzbringenden Dienstleistungen, Kultur, Administration und sozialen Einrichtungen gut ergänzt. Zudem wohnen viele Kunden in fußläufiger Entfernung. Die Funktionen ergänzen sich damit hervorragend, so dass das Zentrum nicht nur zu Geschäftsöffnungszeiten belebt ist. Allein aus diesem Grund gilt es die Wohnfunktion auch langfristig zu sichern und zu stärken.

Räumliche und gestalterische Schwächen

Der Gebäudezustand im zentralen Bereich zeigt die schwerpunktmaßige Orientierung der Entwicklung in den letzten Jahren. Gebäude jenseits der Zentrumsentwicklung zeigen v.a. im Mietwohnungsbau einen deutlichen Sanierungsstau. Zudem sind durch die zum Teil uneinheitliche Höhenentwicklung raumbildender Gebäude sehr starke Maßstabssprünge entstanden. Fassaden neuer sowie bestehender Gebäude am KLP fehlt ein Außenkontakt zur Etablierung aktiver Außennutzungen im Zentrum.

Der Innenhofbereich östlich des KLP und südlich der Egerlandstraße (Lenauweg) ist durch verschachtelte Nebengebäudestrukturen ungeordnet, stark versiegelt und ohne Aufenthaltsqualität.

Die Randbereiche der Egerlandstraße besitzen keine räumliche und gestalterische Fassung. Der Beginn des Zentrumsbereiches ist schwimmend und nicht klar erkennbar.

In Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung ist zu bemerken, dass auf Grund einer bisher fehlenden doppelten Innenentwicklung die Grünbereiche reduziert wurden und dadurch die Gefahr gegeben ist, dass Hitzeinseln entstehen können. Öffentliche Grünbereiche als schattenspendende Erholungsinseln sind nur geringfügig vorhanden oder weisen eine wenig attraktive Gestaltung auf (z.B. Spielplatz am Rathaus). Bei zukünftigen Maßnahmen ist verstärkt auf eine klimagerechte Ausführung auch im verdichteten Innenstadtbereich zu achten.

Verkehrliche Schwächen

Die Straßenräume jenseits des KLP und des momentan in Umgestaltung befindlichen Teils der Egerlandstraße sind bis auf einen Teilbereich der Egerlandstraße stark versiegelt, die Fußwege sind z.T. nicht barrierefrei (Breiten, Materialität und Schwellen etc). Die fußläufige Erreichbarkeit des neuen Zentrums ist daher nicht überall gleichbe-



privater Sanierungsstau und Barrieren



Fassaden ohne Außenkontakt



uneinheitliche Höhenentwicklung raumbildender Gebäude





Gestaltungsmangel öffentlicher Räume und Wege / Hohe Versiegelung, mangelhafte Barrierefreiheit

rechtiert gewährleistet. Zudem ist eine stark lineare Erschließungsstruktur vorhanden. Insbesondere durchgängige fußläufige Querverbindungen fehlen.

Als Zentrum für die Gesamtstadt ist der KLP derzeit noch nicht angemessen ohne motorisierten Individualverkehr erreichbar. Es fehlen alternative und attraktive Angebote jenseits des MIV. Die Sicherheit für Fahrradfahrer ist mit Ausnahme der Hauptfahrradachse entlang der B11 nicht gegeben. Die Hauptverbindungsstraßen verfügen über keine Radwege. Der Autoverkehr ist bevorzugt. Gut nutzbare und sichere Fahrradabstellplätze fehlen.

Durch die Erhöhung des schon zuvor vorhandenen Riegels entlang der Egerlandstraße erfolgt eine Verstärkung der auch ursprünglich vorhandenen funktionalen und räumlichen Trennung des Zentrums von der Siedlungsstruktur im Norden. Derzeit kann die Auswirkung noch nicht genau überprüft werden, da die Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind. Es ist aber zu erwarten, dass die als Passage wieder aufgenommene Verbindung zur Starleiten an dieser Stelle

mehr eine informelle Wegeverbindung darstellen wird. Daher wird den vorhandenen Verbindungsachsen Geltinger Weg, Drosselweg, Fasanenweg und Prießnitzweg eine besondere Bedeutung auch in Bezug auf die Anbindung des Johannisplatz zukommen.

Funktionale Schwächen

Die Ergebnisse des funktionsräumlichen Entwicklungskonzepts der Firma Imakomm AKADEMIE GmbH aus den Jahren 2021/2022 zeigen auf, dass die Innenstadt von Geretsried wenig tatsächlich nutzbare Potenziale im Handelsbereich besitzt. Auch gesamtstädtisch sind die Entwicklungspotenziale im Handel u.a. aufgrund weiter steigender Online-Anteile gering. Die Herausforderung zum Erhalt und zur Stärkung einer pulsierenden Ortsmitte muss also mit den bestehenden Strukturen geschehen. Es besteht wenig Flexibilität in der weiteren zukünftigen Ausgestaltung der Einzelhandelsstruktur. Der Puls(G) ist bereits da, er pulsiert bislang nur noch nicht ausreichend genug. Gründe dafür sind u.a. das quantitativ und qualitativ zu gering ausgeprägte kulturelle und gastronomische Angebot in der Innenstadt.

Entwicklungschancen

Als Scharnier zur angrenzenden ursprünglichen Siedlungsstruktur bietet das Areal der Petruskirche ein wichtiges Potenzial. Hier kann sowohl städtebaulich als auch funktional ein Übergang geschaffen werden. Gleichzeitig bietet der bestehende Grünraum als einer der wenigen zusammenhängenden Grünflächen eine wichtige Chance hier öffentlich zugängliche Ruhe- und Erholungszonen zu schaffen.

Weitere Entwicklungspotenziale stellen der Innenhofbereich am Lenauweg und der Rathausinnenhof dar. Der Lenauweg ist eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen KLP und Kirchenareal. Insbesondere bei einer städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung des Areals wird diese Verbindung noch weiter an Bedeutung gewinnen. Bei einer attraktiven Neustrukturierung des Innenhofbereichs kann eine hochwertige Ruhe- und Erholungszone im Zentrum entstehen, die direkt neben dem aktiven Bereich des KLP Rückzugsbereiche schafft. Dabei wäre im Hinblick auf Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen eine Entsiegelung und das Angebot von verschatteten Bereichen in den Vordergrund zu stellen.

Eine weitere Verdichtung der Randbereiche erscheint im Hinblick auf die bereits bestehenden Entwicklungen denkbar. Die Innenhofbereiche sollten jedoch von größeren Baumaßnahmen freigehalten werden.

Die Westseite des KLP wurde in jüngster Zeit durch eine Rahmenplanung des Büros Kehrbaum Architekten überplant. Die Chancen in diesem Teilraum liegen neben ordnenden städtebaulichen Maßnahmen auch darin, die Rückseite des KLP attraktiv zu gestalten, um die hier durch die früheren Nachverdichtungen entstandenen Qualitäten zu sichern und weiter zu qualifizieren. Die Versiegelung sollte auf ein Minimum beschränkt werden. Zudem bieten Neubaumaßnahmen in diesem Bereich die Möglichkeit Fassadenbegrünungen zu etablieren, um die Hitzeentwicklung am KLP zu reduzieren und so einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Die Neuordnung des derzeit ungeordneten Areals im Norden des UG am „Kirchplatz“ stellt ebenfalls ein großes Potenzial dar. Hier könnte ein städtebaulicher Übergang zwischen Zentrum und den bestehenden Siedlungsstrukturen geschaffen werden. Auch hier steht das Ziel einer Entsiegelung und Abmilderung entstehender Hitzeinseln im Vordergrund.

Ein wesentliches gesamtstädtisches Potenzial ist die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der B11, die bei einer Verlegung der B11 noch mehr an Bedeutung gewinnen wird.

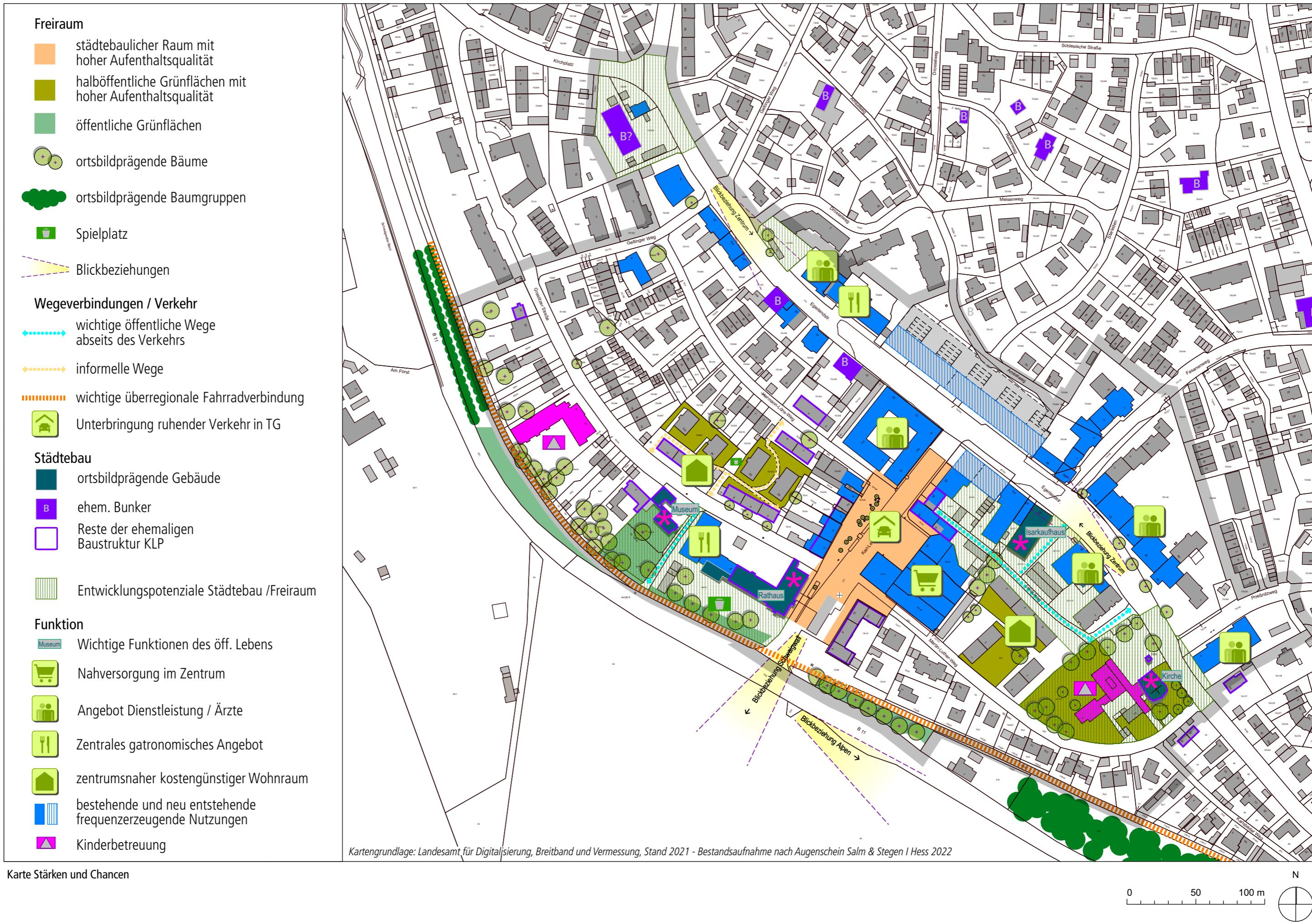
Als wesentlich zu stärkende Bereiche und die bestehenden Funktionen ergänzenden Bereiche sind die Kultur und die Gastronomie auszumachen.



Areal der evangelischen Kirche als wichtiges Potenzial



Neustrukturierung des Innenhofs am Lenauweg als Potenzial



Risiken

Die Wachstumsdynamik der letzten Jahre und das politisch einstimmige Bekenntnis zu diesem Wachstum haben in den vergangenen Jahren die langfristige Funktionsfähigkeit des Karl-Lederer-Platzes als Handels- und Dienstleistungszentrum gesichert.

Die im Jahr 2022 u.a. mit dem Einsatz der imakomm AKADEMIE GmbH zur Entwicklung einer Innenstadtstrategie (City-Initiative) begonnene Suche nach Lösungen für eine wirklich pulsierende Stadtmitte offenbart, dass die Dynamik für die „Neue Stadtmitte Geretsried“ zu einer form-orientierten Planung geführt hat. Die Funktionen in den neuen Formen und das Funktionieren der neuen Formen muss nun nachsorgend entwickelt werden. Das Risiko besteht, dass die hohe Entwicklungsdynamik auch weiterhin erst Formen produziert, ohne zuvor nachhaltig über Funktionen nachzudenken.

Auf Grund des Siedlungsdrucks in der Metropolregion München und privaten gewinnorientierten Interessen besteht ein hohes Risiko, vorhandene oder mögliche Qualitäten aus dem Blick zu verlieren. Derzeit ist im Untersuchungsgebiet eine Schwerpunktverlagerung Richtung Handel und Wohnen zu beobachten. Aufgrund der Entwicklung der Stadt Geretsried als ehemaliges Rüstungswerk verfügt die Stadt gerade im Zentrum über wenige öffentliche Grünflächen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Gerade bei der Entwicklung der Böhmwiese sollten diese Defizite Berücksichtigung finden. Auch auf dem Areal der evangelischen Kirche ist es wichtig, soziale und kulturelle Entwicklungsschwerpunkte zu setzen und vorhandene Grünraumqualitäten zu sichern und zu stärken.

Der Begriff der doppelten Innenentwicklung, der neben einer baulichen Entwicklung auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Grünraums im Blick hat, ist inzwischen weitläufig bekannt. Beim Thema Innenentwicklung sollten jedoch auch weitere Bereiche unbedingt einbezogen werden. Dies ist zum einen eine sinnvolle und flächenschonende Unterbringung oder Reduzierung

des MIV aber auch soziale und kulturelle Funktionen müssen für eine lebendige und lebenswerte Stadt integriert werden. Daher möchten wir für die Stadt Geretsried eine **polyfunktionale Innenentwicklung** in Verbindung mit dem Planungsgrundsatz „Form folgt Funktion“ betonen.



Karte Schwächen und Risiken

0 50 100 m





STÄRKEN

Städtebau und Freiraum

- » trotz flächiger Siedlungsstruktur der Gesamtstadt von Außen erkennbares, neues Zentrum mit identitätsstiftenden Merkmalen
- » gestalterische und funktionale Aufwertung der Stadtmitte (KLP und Egerlandstraße)
- » ruhender Verkehr überwiegend in TG organisiert
- » vorhandene Grünflächen und teilweise ortsbildprägender Baumbestand
- » Sichtbeziehung in den nahegelegenen Grünraum Schwaigwall

Funktionen

- » Nähe zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten (kleinteilige Funktionsmischung)
- » Dichotomie von Aktionsräumen und Rückzugsbereichen
- » „Wachstumsoptimismus“ stabilisiert die Stadt als Wohn-, Versorgungs- und Wirtschaftsstandort
- » bestehender zentrumsnaher kostengünstiger Wohnraum
- » BG als größter Wohnraumanbieter
- » neue Ladenlokale mit großen zeitgemäßen Verkaufsfläche
- » Nahversorgung im Zentrum
- » große Nutzungsdichte frequenzerzeugender Dienstleistungen

Klimaschutz und Klimaanpassung

- » vorhandener Baumbestand und vorhandene Grünflächen
- » Wasserspiele am KLP

Barrierefreiheit

- » erfolgter niveaugleicher Umbau KLP
- » Bündelung von Funktionen

Städtebau und Freiraum

- » schwierige bauliche Prägung neuer Impulsprojekte
- » Lage der TG Einfahrt am KLP gegenüber denkmalgeschütztem Rathaus
- » Maßstabssprünge
- » Aufeinanderprallen von Vergangenheit und Zukunft ohne bislang gelungene Symbiose
- » unzureichende Vernetzung insb. von Fuß- und Radwegen zwischen dem Zentrum am KLP und der Stadt
- » fehlende fußläufige Querverbindungen
- » Mangel der Verzahnung mit dem grünen Umland - B11 als Hindernis

SCHWÄCHEN



Funktionen

- » Arbeitsplatzentwicklung hält nicht mit Wohnungsbau mit (Entwicklung zur „Schlafstadt“ / zum „Armenhaus“ des Landkreises
- » verkehrliche Anbindung des Zentrums insbesondere in Bezug auf die Vermeidung des MIV (hoher Binnenverkehr)
- » gering ausgeprägtes kulturelles Angebot in der Innenstadt
- » gering ausgeprägtes gastronomisches Angebot in der Innenstadt
- » Verkaufsflächenspielräume bereits erschöpft = begrenzte Entwicklungspotenziale
- » wenig Flexibilität - fehlende gesunde Entwicklungsreserve bei Verkaufsflächen
- » Gefahr der Spekulation mit Flächen im Speckgürtel von München - Verdrängung der angestammten Bevölkerung - Preisentwicklung nach oben - aktuell Bevölkerung mit geringerer Kaufkraft

Klimaschutz und Klimaanpassung

- » energetische Mängel privater u. ortsbildprägender Gebäude
- » Verlust und drohender Verlust von Grünstrukturen
- » hohe Versiegelung von dezentralen Platzräumen und Freiflächen
- » wenig bis kein öffentliches Grün
- » Mangel nutzbarer, innerörtlicher/wohnortnaher Grün- und Erholungsflächen

Barrierefreiheit

- » fehlende Barrierefreiheit der straßenbegleitenden Gehwege
- » Orientierung im öffentlichen Raum

CHANCEN



Städtebau und Freiraum

- » Aufwertung und Neugestaltung des Areals der evangelischen Kirche (Petrus-Kirche) mit Schwerpunkt auf sozialen und kulturellen Nutzungen
- » Aufwertung der Randbereiche Egerlandstraße
- » zentrumsnahe Entwicklungsflächen in komm. Besitz (Böhmwiese)
- » Einrichten einer Fußgängerzone zwischen Rathaus und Egerlandstraße

Funktionen

- » Etablierung der Marke Geretsried durch ein spezifiziertes Angebot
- » S-Bahn-Anschluss als Impulsgeber für weitere Entwicklungen
- » Stärkung der Bereiche soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit
- » Entwicklungspotenzial Böhmwiese insbesondere für den Bereich Kultur und Freizeit
- » unternehmerische Wachstumsabsichten

Klimaschutz und Klimaanpassung

- » Aufwertung Innenhofbereich Lenauweg mit dem Potenzial städtebauliche Ruhezonen und Erholungsbereiche (auch als Klimaanpassungsmaßnahme) zu schaffen und zur Entsiegelung beizutragen
- » Bündelung und Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Funktionen zur Reduktion des Binnenverkehrs
- » Integration vorhandener Grünflächen mit hohem Baumbestand
- » Fassadenbegrünung im Bereich des KLP und der Egerlandstraße als Klimaanpassungsmaßnahme
- » doppelte Innenentwicklung als Chance für die Klimaanpassung
- » Stärkung der vorhanden MIV-freien Verbindungen insbesondere des Fuß- und Radwegs entlang der B11
- » Stärkung verkehrlicher Querverbindungen für Fuß und Fahrrad
- » geplanter S-Bahn-Anschluss zur Stärkung der autofreien Mobilität

Barrierefreiheit

- » Bündelung von Funktionen
- » einheitliches Materialkonzept
- » Stärkung klarer Strukturen

RISIKEN



Städtebau und Freiraum

- » Folgewirkungen weiteren Wachstums (Verlust von Baukultur und Identität, städtebauliche Qualitätsverluste)
- » Fehlen doppelter bzw. polyfunktionaler Innenentwicklung

Funktionen

- » Folgewirkungen einer Fortführung eines größeren gewerblichen Wachstums (funktionale Lähmung, Produktion von Leerständen)
- » Anstieg der Bodenpreise durch S-Bahn-Anschluss und Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft durch hohe Mieten und fehlende niederschwellige Angebote
- » starke Abhängigkeit von privaten Investitionen
- » Verlust kleinteiliger Funktionsmischung
- » Gefahr der Bildung von Monostrukturen
- » Unterversorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Freizeit und Kultureinrichtungen

Klimaschutz- und Klimaanpassung

- » krisenbedingter Mangel an Investitionsbereitschaft privater Eigentümer zur energetischen Modernisierung
- » Verdrängung innerörtlicher Grünflächen aufgrund privater Verwertungsinteressen
- » Folgeprobleme baulicher Nachverdichtung und weiterer Versiegelung (Überhitzung, Schäden durch Starkregen etc.)

Barrierefreiheit

- » vernachlässigte Berücksichtigung von Menschen mit visuellen, kognitiven und auditiven Einschränkungen
- » Nichtberücksichtigung einer demenzsensiblen Stadtgestaltung



6. Vertiefte Bestandsaufnahme Sudetenstraße



6.1 Lage und Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Das rund 1,8 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Geretsried. Hier befand sich ehemals das Rüstungswerk der Deutschen Sprengchemie (DSC), dessen Spuren noch heute ablesbar sind. Entlang der gesamten Sudetenstraße bestehen 10 Stationen des „Wegs der Geschichte Geretsried-Süd“.

Am westlichen Ende des Untersuchungsgebietes lag das Haupttor des Rüstungswerkes. Erkennbar noch heute das später um ein Geschoss aufgestockte Pförtnerhaus (Station 4). Ebenso im Untersuchungsgebiet liegt das in den 1970er Jahren um zwei Geschosse aufgestockte ehemalige Verwaltungsgebäude der DSC (Station 2), welches heute ein Pflegeheim beherbergt und das ehemalige Gästehaus - heute das Caritas Altenheim St. Hedwig (Station 5). Die ehemalige Feuerwache der DSC wurde durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt (heute Sudetenstraße Nr. 18a und 20).

Die Sudetenstraße selbst zeigt noch klar die Wegestruktur der ehemaligen Wirtschaftswege bzw. Feuerschneisen der früheren Forstwirtschaft.

Der insgesamt fast 2,8 km lange Straßenzug war prädestiniert für eine städtische Entwicklung. Zu Beginn der Sudetenstraße verläuft diese bis zum Chamalieres Platz noch als reine Verbindungsachse durch großzügige die angrenzenden Wohngebiete abschirmende Grünflächen. Die im untersuchten Bereich zwischen Chamalieres Platz und der Kreuzung „Am Stern“ parallel zur Straße angeordneten Wohn- und Geschäftsbauten lassen einen städtischen Charakter entstehen.

Typisch für Geretsried ist das „Auslaufen“ der Straße. Zeichnet sich der Straßenzug vom Chamalieres Platz bis zum Knotenpunkt „Am Stern“ noch durch einen städtischen Charakter aus so wandelt er sich im weiteren Verlauf sehr schnell zur Gewerbestraße mit teils ungeordneten Gewerbebetrieben. Am südlichen Ende der Straße endet die Achse in einem durch den Wald verlaufenden Fuß- und Radweg und lässt dort noch den historischen Ursprung erahnen.

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes schließt das Sanierungsgebiet „Neuer Platz“ an. Die beiden Gebiete werden durch den Chamalieres Platz verbunden und stehen in enger Verbindung zueinander. Sie müssen im Zusammenhang betrachtet werden.

Die Baugenossenschaft Geretsried errichtete 2014/2015 unmittelbar an den Kreuzungsbereich Am Stern anknüpfend ein kleines Fachmarktzentrum mit Wohnungen in den Obergeschossen. Mit dieser funktionalen Aufwertung wurde der Versorgungscharakter in der Sudetenstraße entsprechend des Geretsrieder Zentrenkonzeptes gestärkt. Die ursprünglich am Neuen Platz angesiedelte Nahversorgung des Ortsteils Geretsried hat sich so in die Sudetenstraße verlagert.

Die Sudetenstraße besitzt insgesamt einen funktional und gestalterisch sehr heterogenen Charakter. Sowohl Versorgung, Dienstleistung, Gewerbe/Handwerk als auch Wohnen spielen in diesem städtischen Teilraum eine wichtige Rolle.



Auslaufen der Sudetenstraße in den Wald



2 St. Ursula, Verwaltungsgebäude der DSC



4 Herglotz-Haus, Pforte der DSC



5 St. Hedwig, Gästehaus der DSC u. DAG

Stationen des „Wegs der Geschichte Geretsried-Süd“

Im Untersuchungsgebiet:

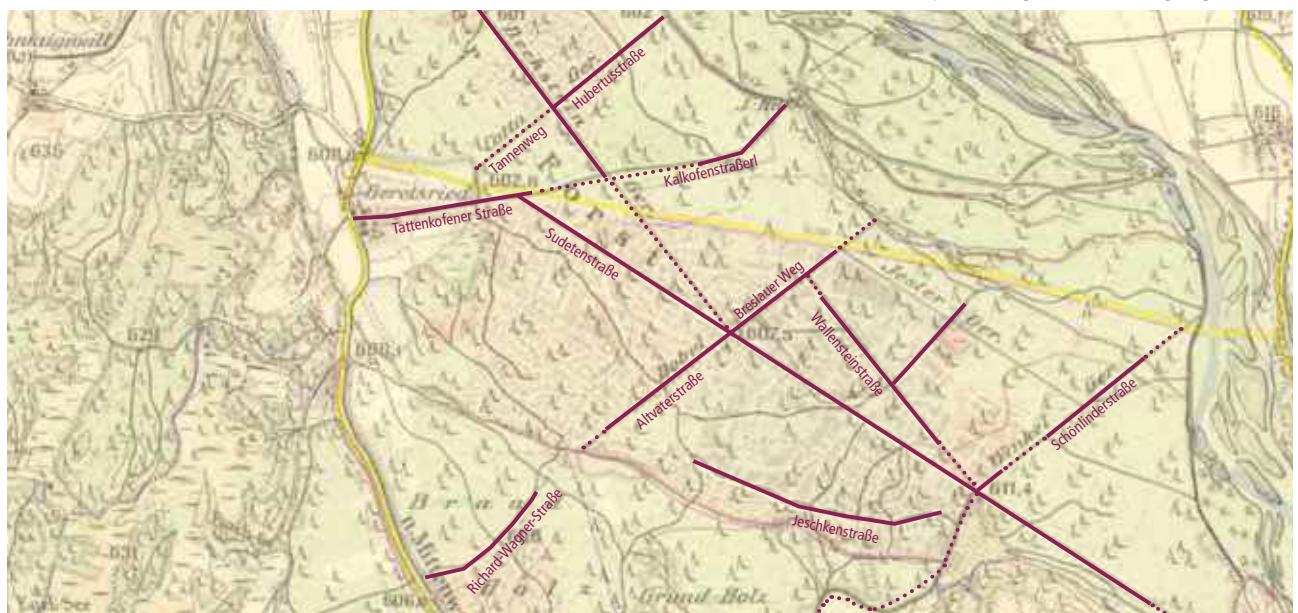
- 1 Übersichtstafel
- 2 St. Ursula, Verwaltungsgebäude der DSC
- 3 Obelisk vor Café Waldmann
- 4 Herglotz-Haus, Pforte der DSC
- 5 St. Hedwig, Gästehaus der DSC u. DAG
- 16 Sudetenstraße, Feuerwache der DSC

östlich des Untersuchungsgebietes

- 17 Dieselweg, Rudolf-Chemie
- 18 Sudetenstr., Capvis/Findlay, Empewerke

im Wald

- 19 Bunkergelände südl. der Schrebergärten
- 20 Einödhof



Überlagerung historische Karte mit ehemaligen Wirtschaftswegen der Forstwirtschaft und heutige Karte
Quelle BayernAtlas und eigene Darstellung

6.2 Ortsbildprägende Element

Die geradlinige Sudetenstraße mit ihren in diesem Teilbereich raumbildend angegliederten, vorwiegend dreigeschossigen Gebäuden, stellt innerhalb der Stadt Geretsried eine sehr markante städtebauliche Struktur dar.

Die außerhalb des Untersuchungsgebietes befindlichen Hochhäuser am Chamelieres Platz und am Stern bilden dabei weithin sichtbare städtebauliche Orientierungspunkte, die durch den Hochpunkt des Kirchturms der Maria Hilf Kirche ergänzt werden. Der Hochpunkt am Neuen Platz wird ebenfalls als Orientierungspunkt wahrgenommen

Der gerade Straßenverlauf ermöglicht eine durchgängige Sichtbeziehung.

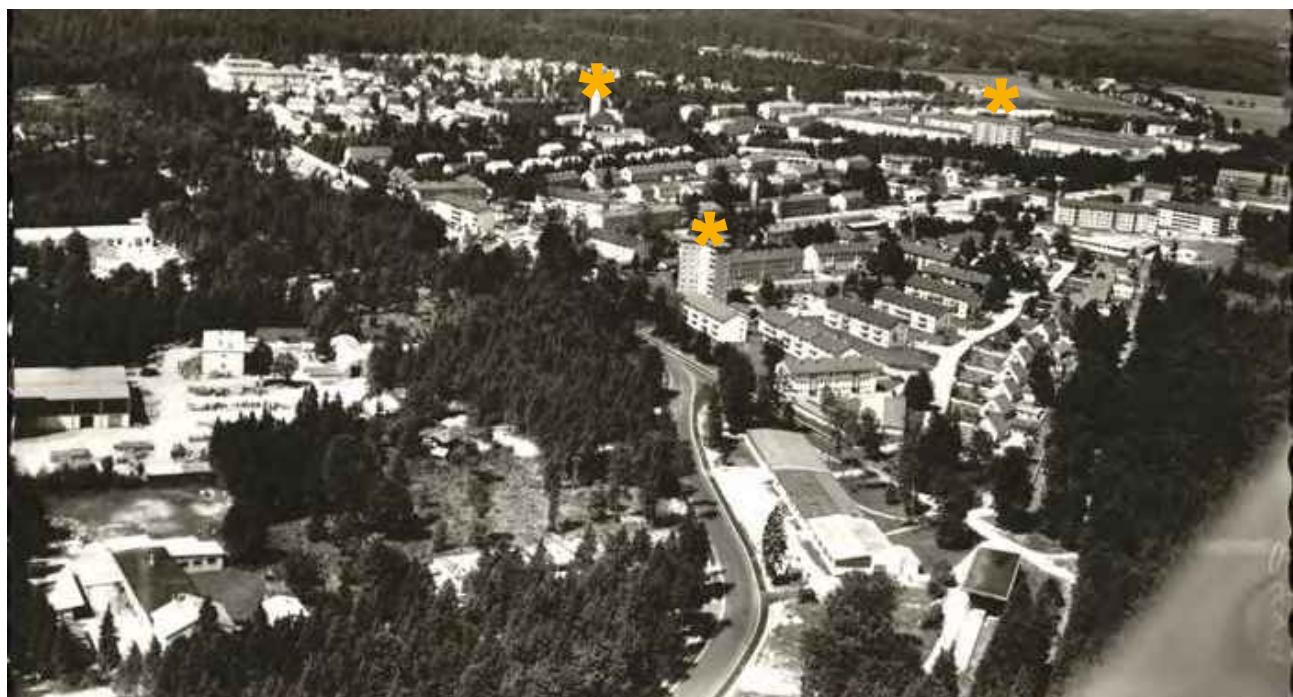
Die einzigen als prägend wahrnehmbaren Grünflächen liegen auf dem Grundstück des Caritas Altenheims St. Hedwig und am Chamelieres Platz.



Sichtbeziehung zum Hochhaus am Chamelieres Platz

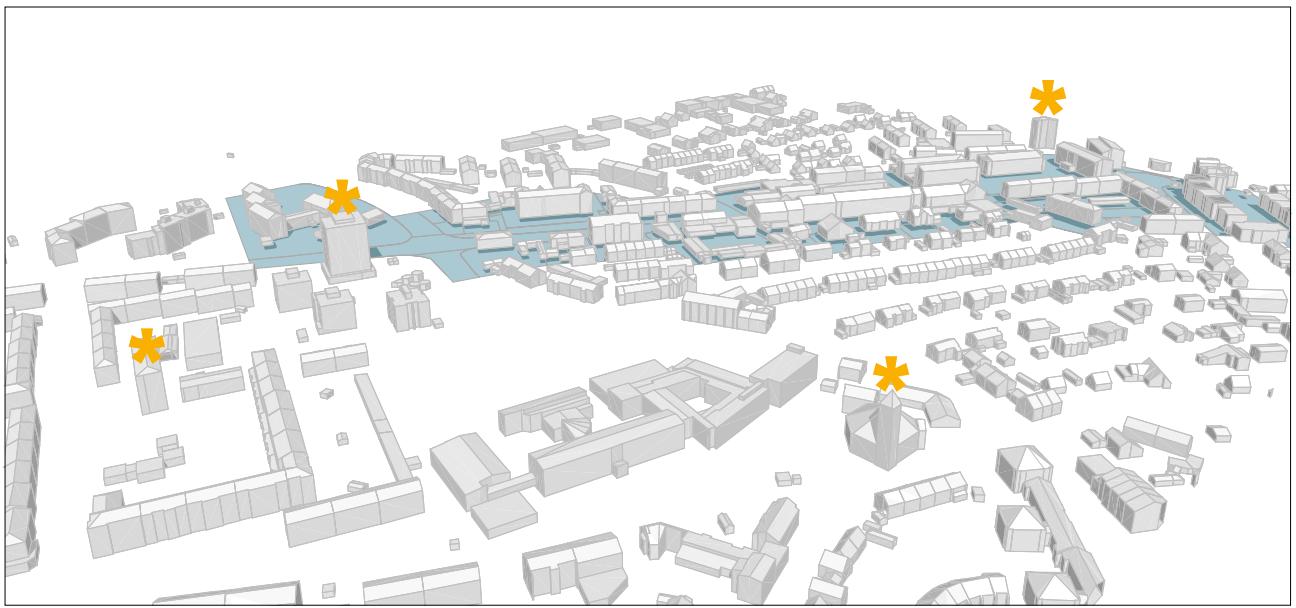


Grünflächen am Caritas Altenheim St. Hedwig

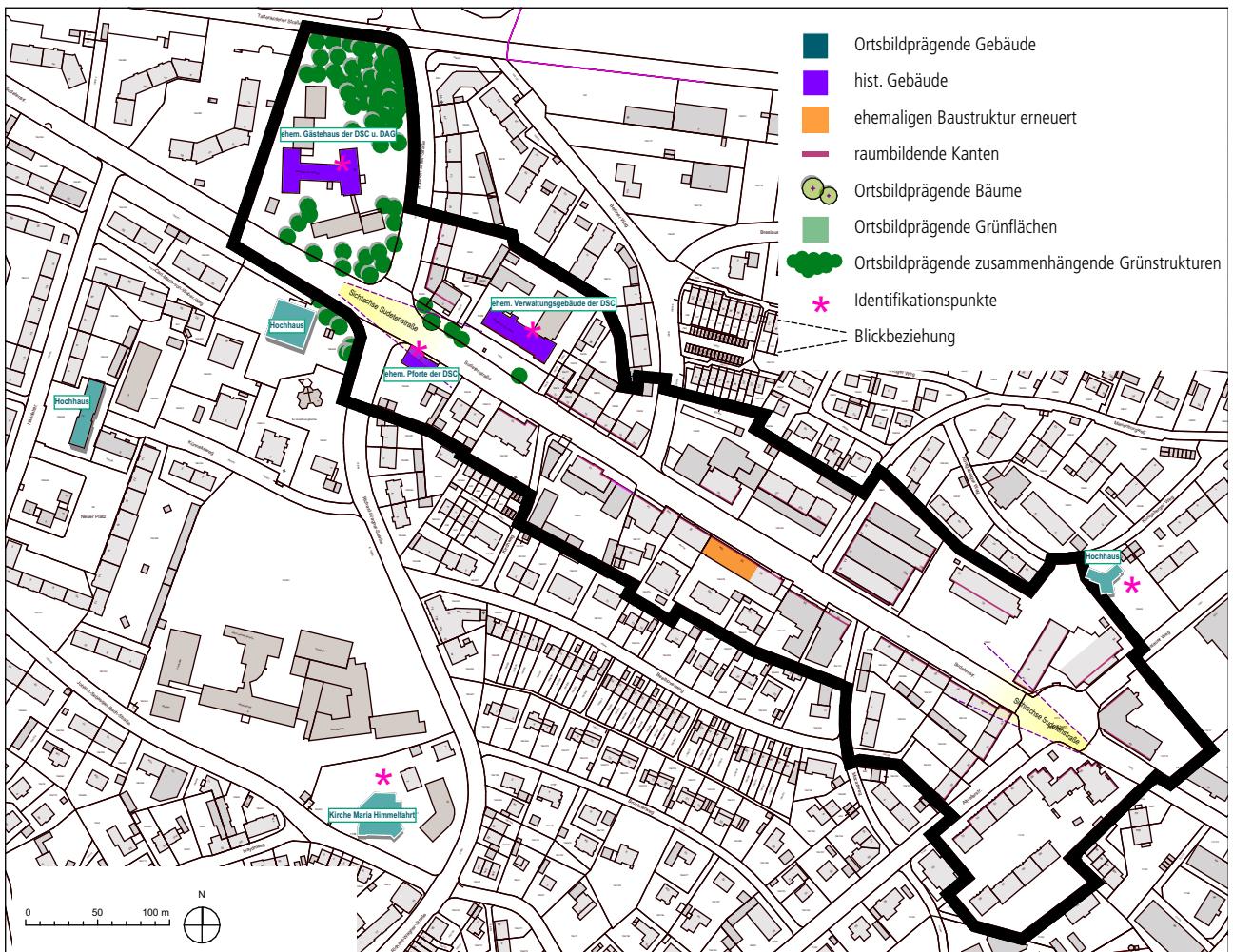


historisches Foto

Die in diesem Teilabschnitt prägende Baustuktur ist bereits ablesbar. Der Hochpunkt am Stern, am neuen Platz und die Maria Hilf Kirche sind bereits vorhanden. *Quelle Stadtarchiv*



Perspektive mit Markierung der städtebaulichen Orientierungspunkte und Markierung des Untersuchungsgebietes
Quelle LOD2 Daten Bayerische Vermessungsverwaltung



6.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im folgenden Kapitel wird die Bevölkerungsstruktur für das Untersuchungsgebiet „Sudetenstraße“ dargestellt. Die Analyse soll anhand von Vergleichsgebieten (Johannisplatz, Neuer Platz, Stein und Gesamtstadt Geretsried) und demografischen Kennzahlen einen differenzierten Einblick in die Bevölkerungszusammensetzung und -entwicklung ermöglichen. Als Grundlage für die Analyse dienen anonymisierte Einwohnerdaten der Stadt Geretsried.

Vergleichsgebiete	Durchschnittsalter
Sudetenstraße	49,2
Johannisplatz	46,6
Stein	43,0
Neuer Platz	42,2
Geretsried	44,9

Im Untersuchungsgebiet Sudetenstraße ist das Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Bewohner*innen ausgeglichen. Dies entspricht der Geschlechterverteilung der Gesamtstadt Geretsried.

Das Durchschnittsalter lag im Untersuchungsgebiet im Jahr 2020 bei 49,2 Jahren, dieses liegt deutlich über den Werten der Vergleichsgebiete. Allerdings kann das hohe Durchschnittsalter des Sanierungsgebiets Sudetenstraße durch die sozialtherapeutische Langzeiteinrichtung Sankt Ursula und das Caritas Altenheim Sankt Hedwig erklärt werden. Die Einrichtungen umfassen 180 respektive 99 stationären Plätze, die in Sankt Hedwig überwiegend von (hoch-)altrigen Personen bewohnt werden. In Sankt Ursula finden auch jüngere Menschen mit sozialtherapeutischem Langzeitbedarf eine Betreuung.

Im Untersuchungsgebiet Sudetenstraße waren zum Stichtag 30. Dezember 2020 insgesamt 1.250 Einwohnerinnen und Einwohner mit erstem oder Hauptwohnsitz gemeldet. Seit 2016 blieb die Bevölkerungszahl in dem Betrachtungsraum konstant.



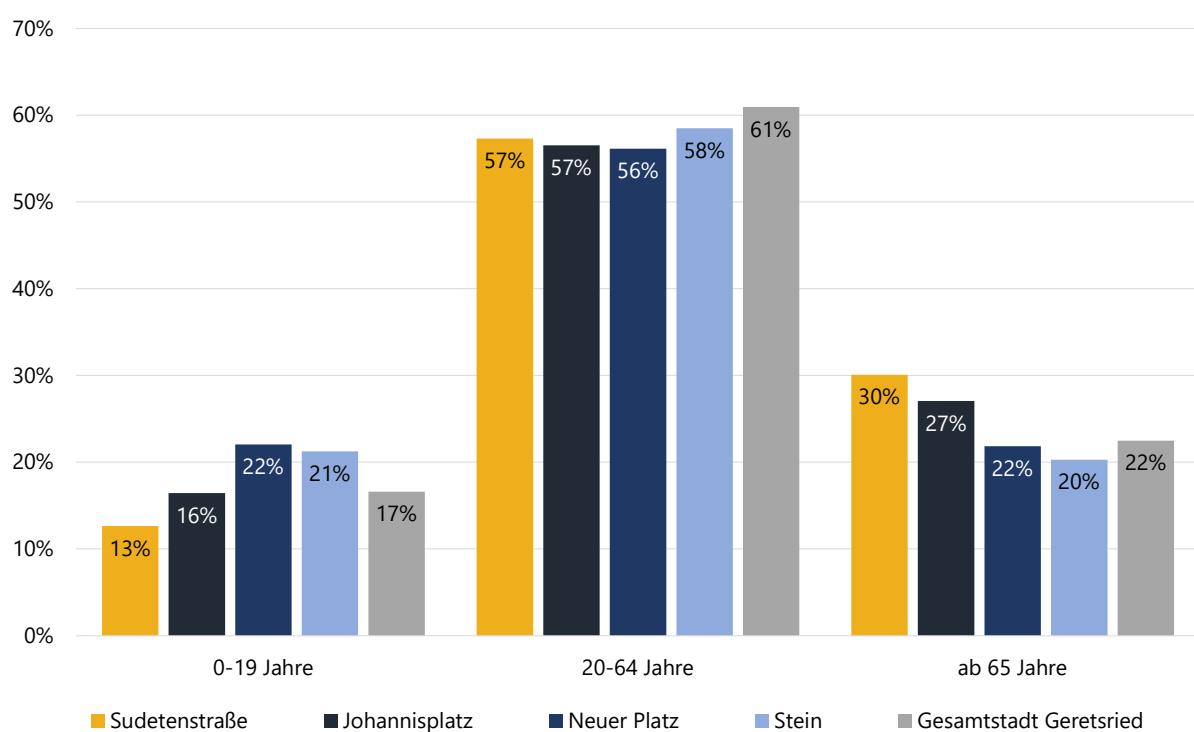
Veränderung der Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet von 2016 - 2020
Quelle Stadt Geretsried 2020, Berechnung und Darstellung Salm und Stegen

Nachfolgend wird die Altersstruktur der Bevölkerung in der Sudetenstraße für das Jahr 2020 beschrieben. Von den insgesamt 1.250 Personen gehörten 158 der Altersgruppe 0 bis 19 Jahren an (13 Prozent), 716 Personen der Altersgruppe 20 bis 64 Jahre (57 Prozent) und die restlichen 376 Einwohnerinnen und Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter (30 Prozent). Der hohe prozentuale Anteil Älterer ist auf die Bewohnerstruktur des Sankt Hedwig Pflegeheims zurückzuführen.

Wird die Verteilung der Altersgruppen mit der Gesamtstadt und den bestehenden Sanierungsgebieten Johannisplatz, Neuer Platz und Stein verglichen, zeigen sich deutliche Unterschiede. Der prozentuale Anteil der Minderjährigen im Sanierungsgebiet Sudetenstraße fällt zur Gesamtstadt deutlich geringer aus. Auch der Anteil der Altersgruppe im arbeitsfähigen Alter (20 bis 64 Jahren) ist im Vergleich zu den bestehenden Sanierungsgebieten sowie der Gesamtstadt ebenfalls leicht geringer. Während der prozentuale Anteil der älteren Bevölkerung (65 Jahre und äl-

ter) deutlich höher ist. Dieser Sachverhalt ist im Gebietsvergleich nicht ausschließlich durch die Pflegeeinrichtungen zu erklären. Auch im Sanierungsgebiet „Neuer Platz“ befindet sich ein Pflegeheim für Senioren.

Neben den absoluten Zahlen und den prozentualen Anteilen ist das Verhältnis zwischen den verschiedenen Altersgruppen interessant. Mit einem Altenquotient von 52,5 im Untersuchungsgebiet Sudetenstraße liegt dieser deutlich über dem Wert der Gesamtstadt Geretsried sowie den anderen Sanierungsgebieten. Das bedeutet, dass 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren rd. 53 Seniorinnen und Senioren (65 Jahre und älter) gegenüberstehen. Der Jugendquotient im Sanierungsgebiet weist einen Wert von 22,1 auf und liegt damit unter dem der Stadt Geretsried und den Vergleichsgebieten. Der Gesamtquotient im UG Sudetenstraße liegt mit 74,6 über den Vergleichsgebieten.



Räumlicher Vergleich ausgewählter Alterskohorten
Quelle Stadt Geretsried 2020, Berechnung und Darstellung Salm und Stegen

6.4 Nutzungen

Erdgeschossnutzungen

Zwischen Berliner und Breslauer Weg sind auf der nord-östlichen Seite der Sudetenstraße vornehmlich größere Einzelhandelsflächen vorhanden. Im Bereich der Baugenossenschaft (Fachmarktzentrum) ist lt. Bebauungsplan Nr. 141/1 durch die Ausweisung eines Sondergebietes auch großflächiger Einzelhandel zulässig. Zudem ist hier auch eine Schank- und Speisewirtschaft mit Freischankfläche vorhanden.

Die südwestliche Seite der Sudetenstraße zeichnet sich in den Erdgeschosslagen bis auf die Hausnr. 26 (gegenüber des Fachmarktzentrums) eher durch kleinteilige Nutzungen aus. Neben Dienstleistungsbetrieben finden sich hier auch Büros und Ärzte. In zwei Gebäuden wird zudem im Hochparterre gewohnt. Hier befindet sich auch ein Kompetenzcenter für Kranken- und Altenpflege. In den Hinterhofbereichen befinden sich auf dieser Seite kleinere Wohngebäude.

Gastronomische Angebote finden sich vornehmlich beidseitig des nordwestlichen Endes der Sudetenstraße

Mit zwei Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten bestehen in der Sudetenstraße zudem Betriebe, die in ihrer heutigen Ausformung so nicht mehr genehmigungsfähig wären. Sie genießen aber bauplanungsrechtlich aktuell Bestandsschutz, und sind langjährig eingesessene und anerkannte Unternehmen. Größere Veränderungen und Erweiterungen sind aufgrund der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Lage nicht mehr möglich. Bereits 1977 wurde empfohlen den Betrieb der Firma Billion auf Grund der Erweiterungsabsichten in ein Gewerbegebiet zu verlegen (vgl. Begründung BP 49 S. 1).

Die Erdgeschosse insbesondere der südlichen Bebauung werden an mehreren Stellen durch Tiefgarageneinfahrten und Hofzufahrten durchschnitten.



Fachmarktzentrum der Baugenossenschaft Geretsried



Wohnen im Hochparterre



Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt Jorde

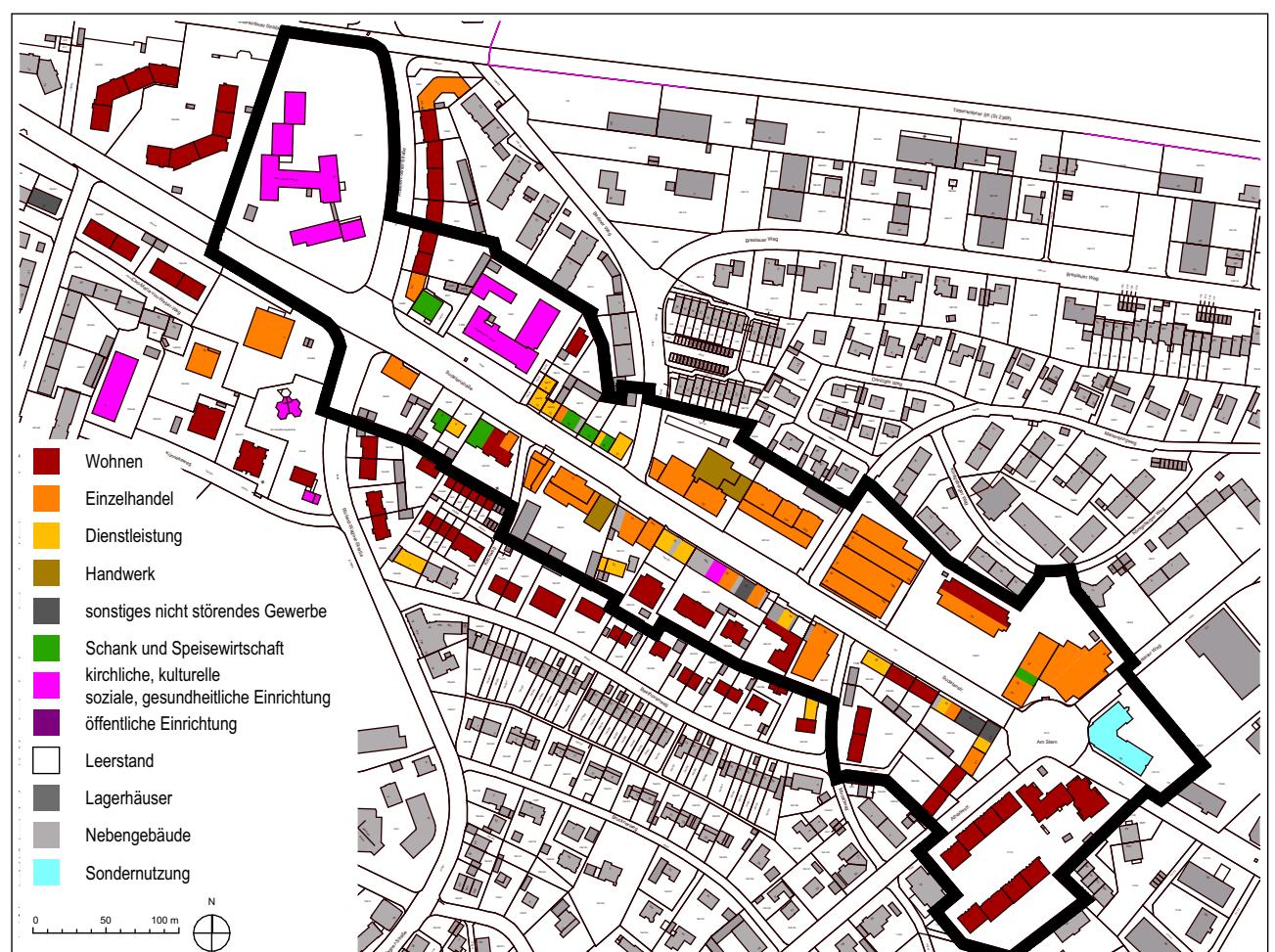
Das Pflegeheim St. Ursula liegt etwas zurückgesetzt von der Straßenflucht der Sudetenstraße im Nordwesten des Untersuchungsgebietes. Noch weiter nordwestlich befindet sich in den Parkanlagen des ehem. Gästehauses der DSC das Altenheim St. Hedwig sowie die Caritas Kindertageseinrichtung „Buntstifte“.

Im Südwesten des Untersuchungsgebietes befindet sich eine in sich geschlossene Wohnanlage aus den 1970er Jahren. Gegenüber der Wohnanlage befindet sich das Bildungszentrum Geretsried.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war ein Leerstand in der Sudetenstraße 24 vorhanden.



Altenheim St. Hedwig



Nutzungen im Erdgeschoss

Obergeschoßnutzungen

Die Nutzung in den Obergeschossen besteht mit wenigen Ausnahmen ausschließlich aus Wohnen.

Lediglich das Geschäftshaus in der Sudetenstraße 26 beherbergt auch in den Obergeschossen eine Zahnarztpraxis.

Reine Wohngebäude sind insbesondere in den Randbereichen und Hinterhöfen vorhanden.

Im Gebäude Sudetenstraße 18 befindet sich Betreutes Wohnen.



Betreutes Wohnen Sudetenstraße 18



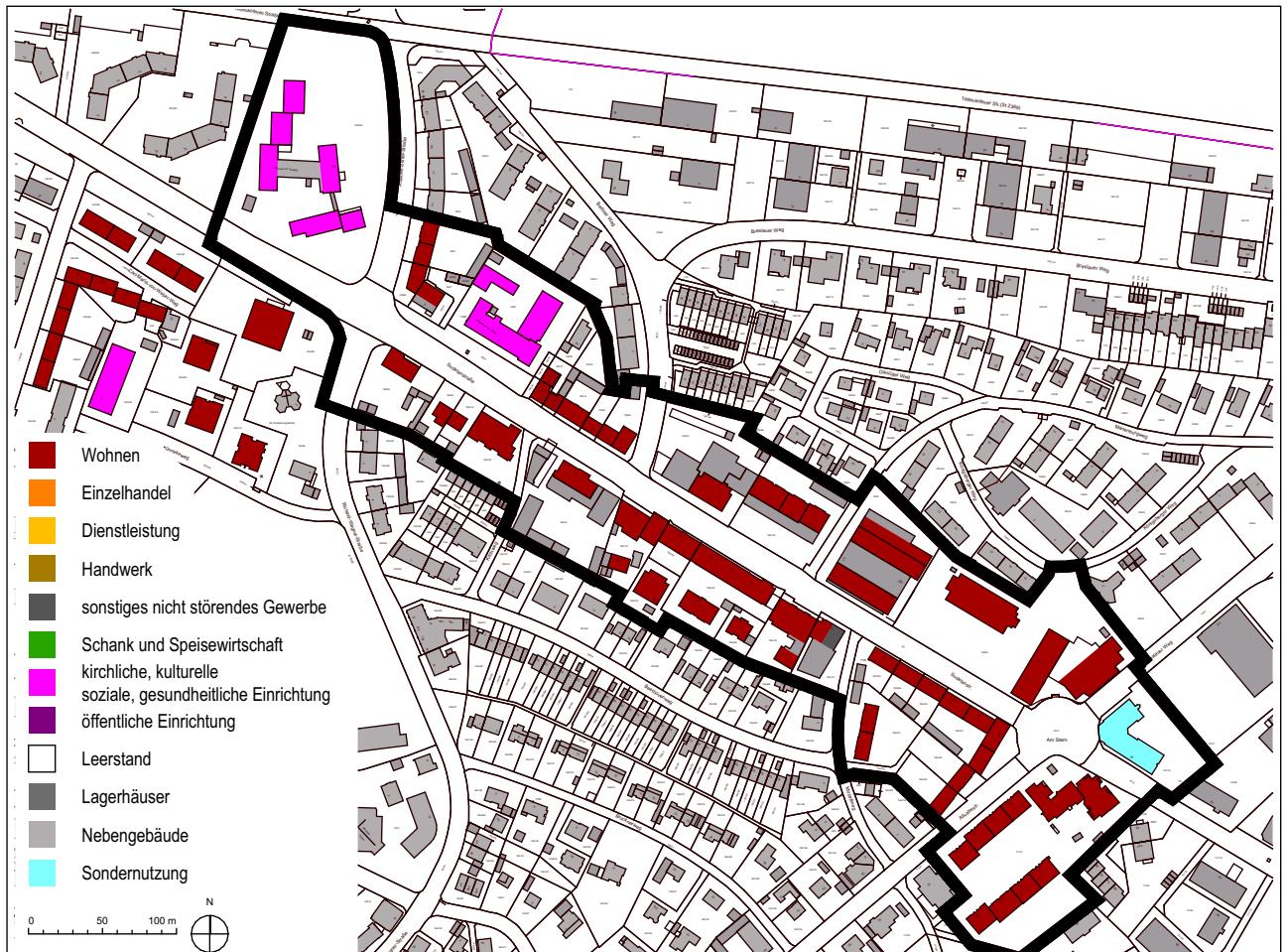
Zahnarztpraxis im OG der Sudetenstraße 26



Wohnen in den Obergeschoßen der Wohn- und Geschäftshäuser



reine Wohngebäude in den Hinterhöfen



Nutzungen im Obergeschoss

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022



Wohnanlage aus den 1970er Jahren



Bildungszentrum als Sondernutzung im Untersuchungsgebiet

6.5 Gebäude typologien

Typologisch ist in der Sudetenstraße eine Vielfalt zu finden. Dominiert wird die Sudetenstraße durch drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Die schon zuvor angesprochenen KfZ-Werkstätten bzw. Verkaufsräume stellen in der Sudetenstraße als reiner Gewerbebau eine Sonderform dar. Eine ebenso besondere Gebäudetypologie weisen die historisch bedeutsamen Gebäude der beiden pflegerischen Einrichtungen auf.

Reine Wohngebäude gibt es neben zwei Ausnahmen an der Sudetenstraße selbst nur in den rückwärtigen Hofbereichen als Nachverdichtung.

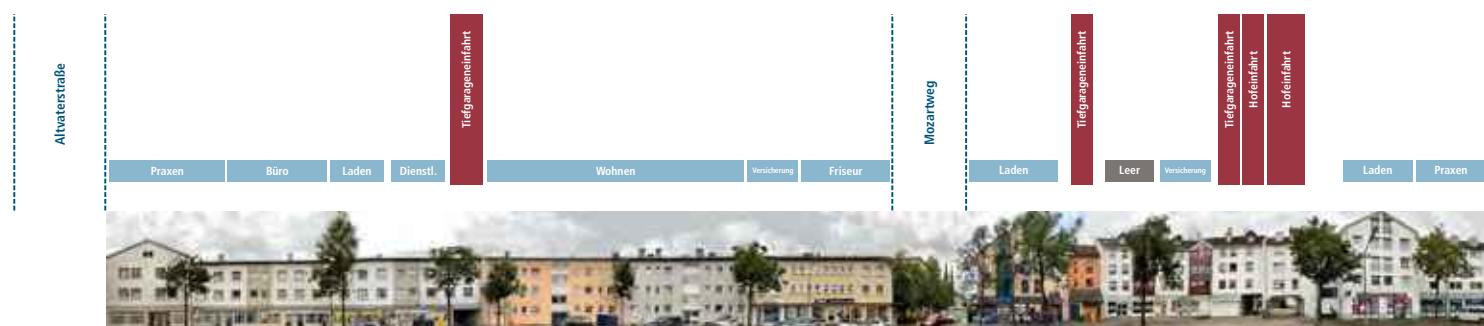
Die durch die Baugenossenschaft Geretsried neu entwickelte Struktur am Stern ist eine Mischform aus reinem Geschoßwohnungsbau, Gewerbebau und Wohn- und Geschäftshaus. Die verschachtelte Typologie ist neueren Datums und der flächenmaximalen Ausnutzung funktionaler Erfordernisse geschuldet. Kleinere Kubaturen werden bei Überplanung grundsätzlich durch größere ersetzt.



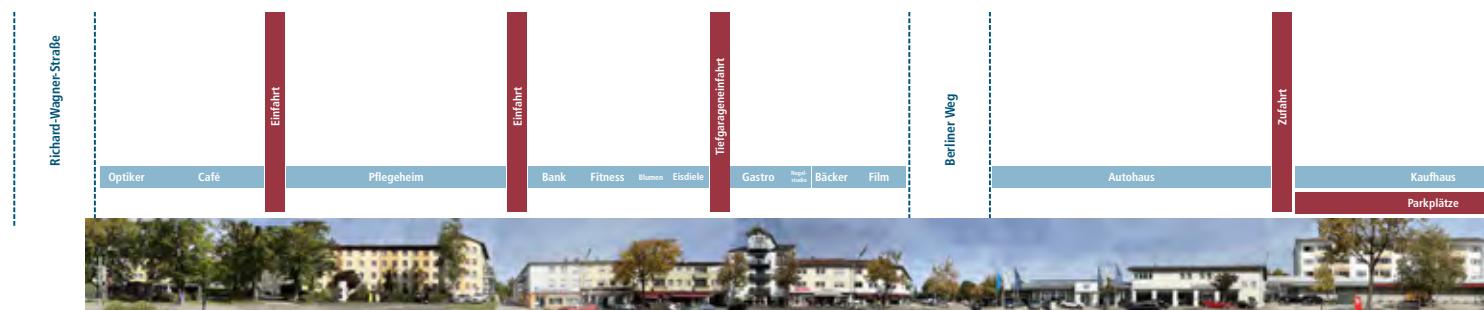
reines Wohngebäude neben Wohn- und Geschäftsgebäude



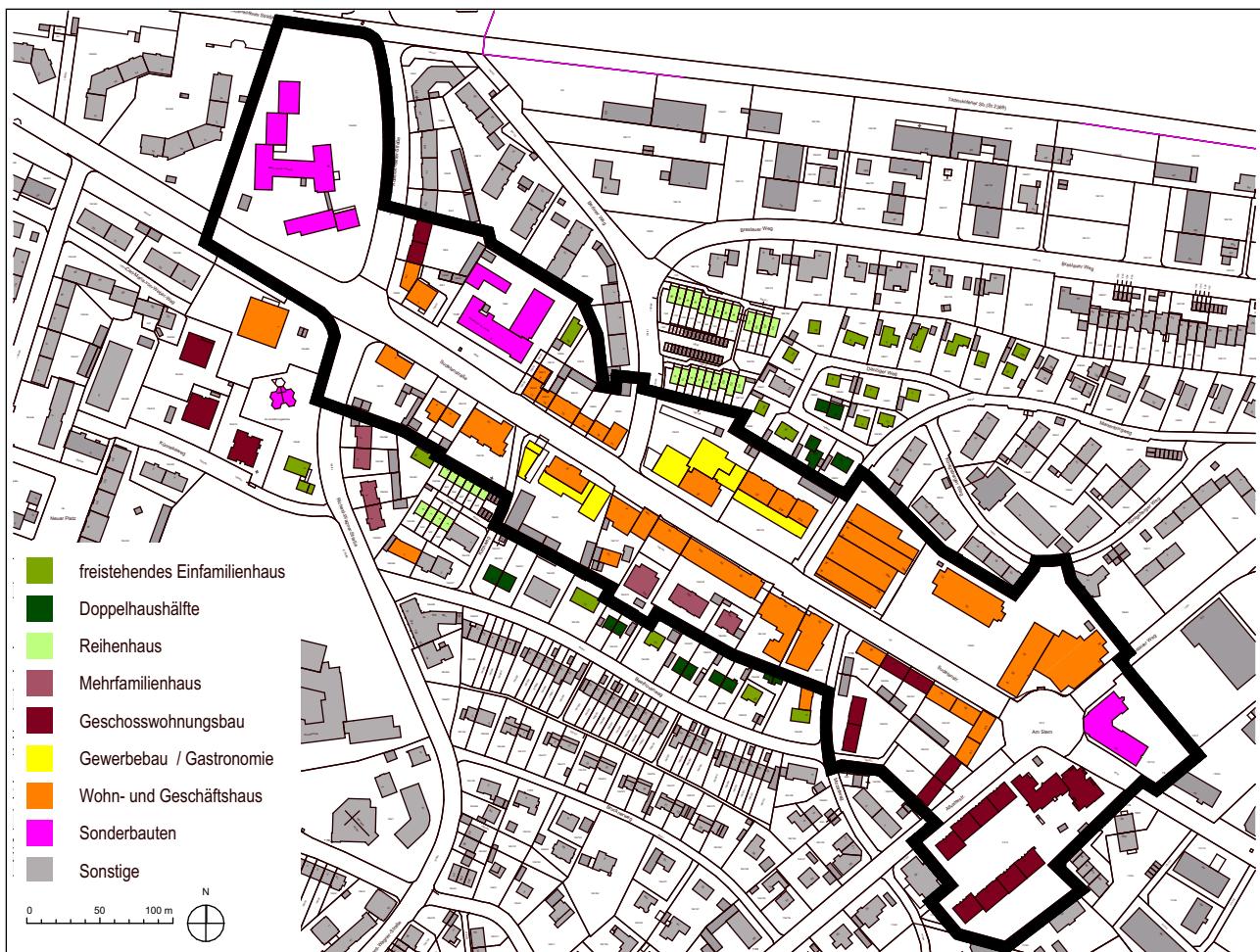
Pflegeheim St. Ursula



Straßenansicht Südwestseite der Sudetenstraße



Straßenansicht Nordostseite der Sudetenstraße



Gebäudetypologien

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022



6.6 Städtebauliche Dichte

Die ursprüngliche Bebauung entlang der Sudetenstraße war durch dreigeschossige straßenbegrenzende Baukörper geprägt. Im Laufe der letzten Jahre erfolgte eine sukzessive Verdichtung.

Die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Richard-Wagner-Straße ist dreigeschossig mit Hochparterre und z.T. Dachgeschossnutzung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan 49 aus dem Jahr 1986 sieht eine drei bis vier geschossige straßenbegleitende Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Sudetenstraße und der Richard-Wagner-Straße vor. Das bestehende Baurecht wurde durch die Aufstockung des Gebäudes Sudetenstraße 17 erstmals vollumfänglich ausgenutzt.

Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen bereits zu Gunsten einer dichteren Bebauung geändert. Die neueren Gebäude bspw. der Baugenossenschaft Geretsried sehen für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eine höhere Geschoss Höhe und wesentlich mehr Fläche vor.

Das Gebäude des von der Straßenflucht zurückgesetzten Pflegeheims St. Ursula ist viergeschossig mit Hochparterre.



zweigeschossige Nachverdichtungen im Innenhofbereich



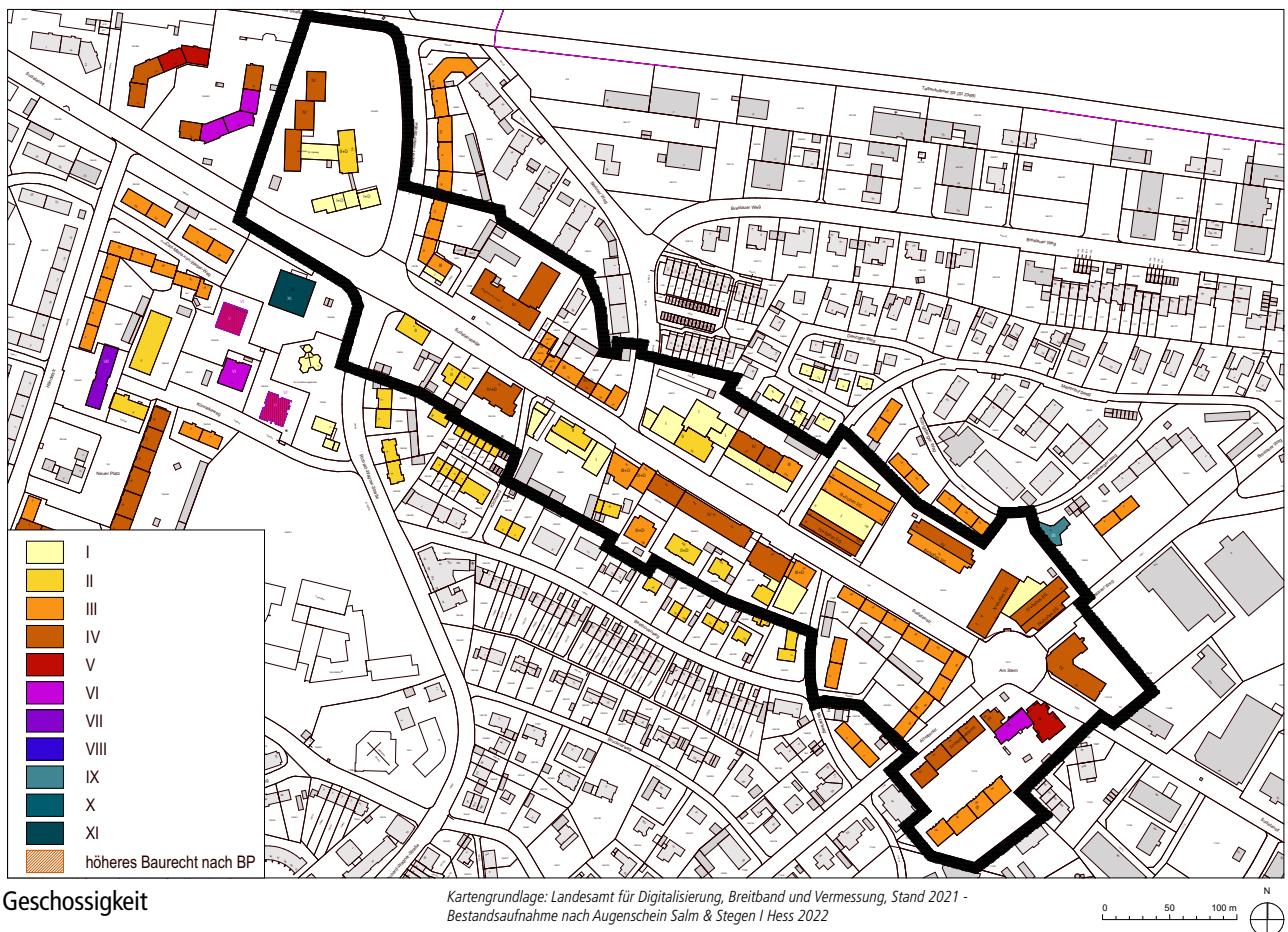
gewerbliche Nutzung im EG ohne wesentliche Erhöhung der Geschoss Höhe



hoher Flächenverbrauch durch die der Nutzung geschuldeten flächigen Baukörper der Autohäuser



hohe Erdgeschossbereiche bei den Neubauten der Baugenossenschaft



Die beiden sich flächig entwickelnden ein- bis zweigeschossigen Gewerbegebäuden der KFZ-Werkstätten mit Verkaufsräumen bilden eine städtebauliche Ausnahme und weisen durch die flächigen Baukörper einen hohen Versiegelungsgrad auf. Sie unterliegen aktuell dem Bestandsschutz.

Die neueren Entwicklungen in der Sudetenstraße und die Nachverdichtungen in einigen Innenhofbereichen erzeugen aufgrund ihrer Drei- und Viergeschossigkeit eine dem Stadtraum und seiner Funktion angemessene Dichte.



Bebauung entlang der Richard-Wagner-Straße

6.7 Städtebauliche Strukturen

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich vornehmlich auf einen Straßenzug. Die städtebauliche Struktur entsteht meist aus dem Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten.

Die städtebauliche Struktur ist im wesentlichen durch eine raumbildende straßenbegleitende Bebauung geprägt, welche sich im nördlichen Bereich an mehreren Stellen zu offenen Höfen aufweitet. Diese Aufweitungen werden aktuell für die Parkierung genutzt.

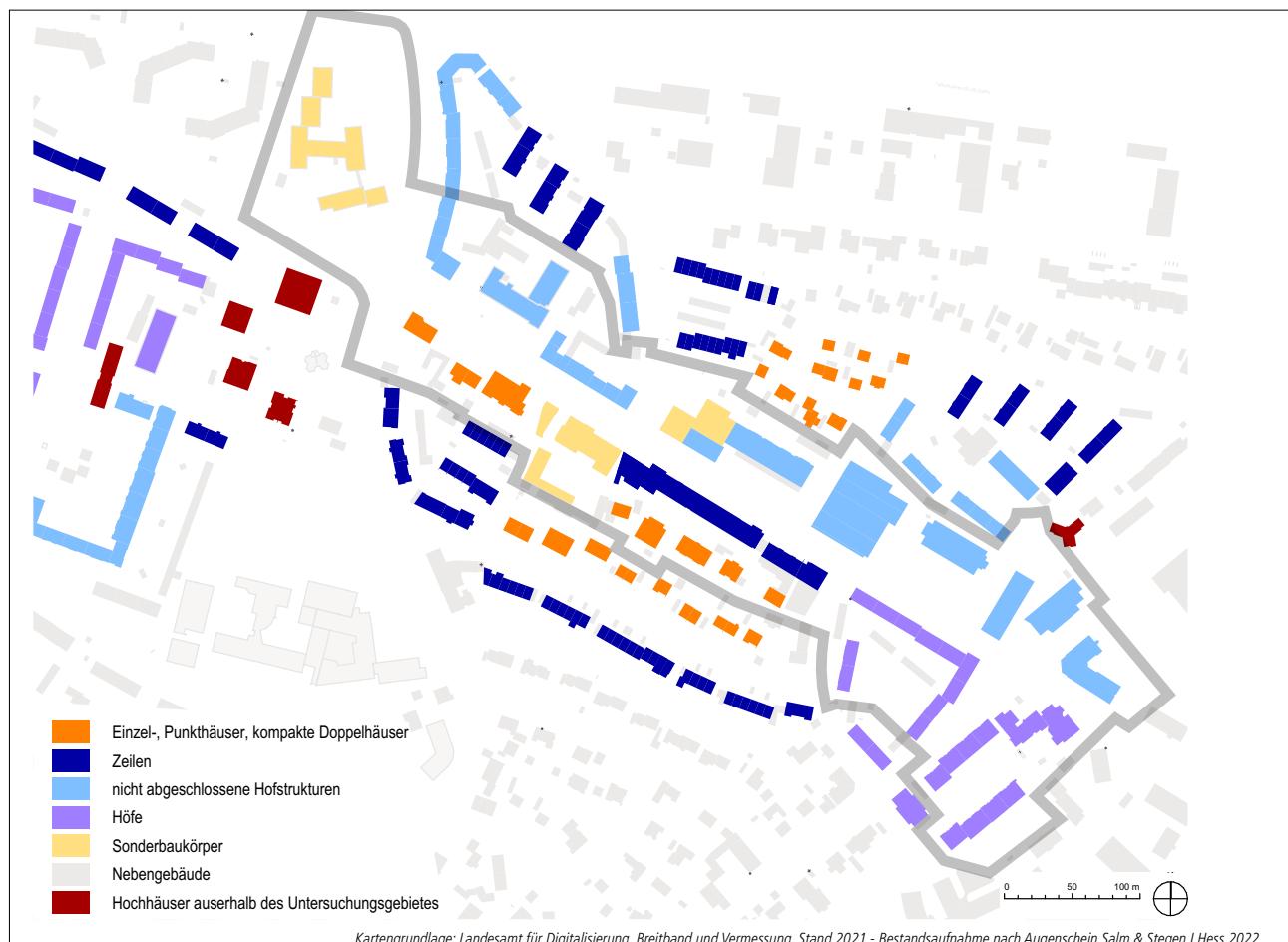
Durch die Straßenrandbebauung entstehen im rückwärtigen Bereich im Zusammenhang mit der angrenzenden meist zeilenartigen Bebauung ruhige Wohnhöfe, die sukzessive nachverdichtet wurden.



Punkthochhaus außerhalb des Untersuchungsgebietes

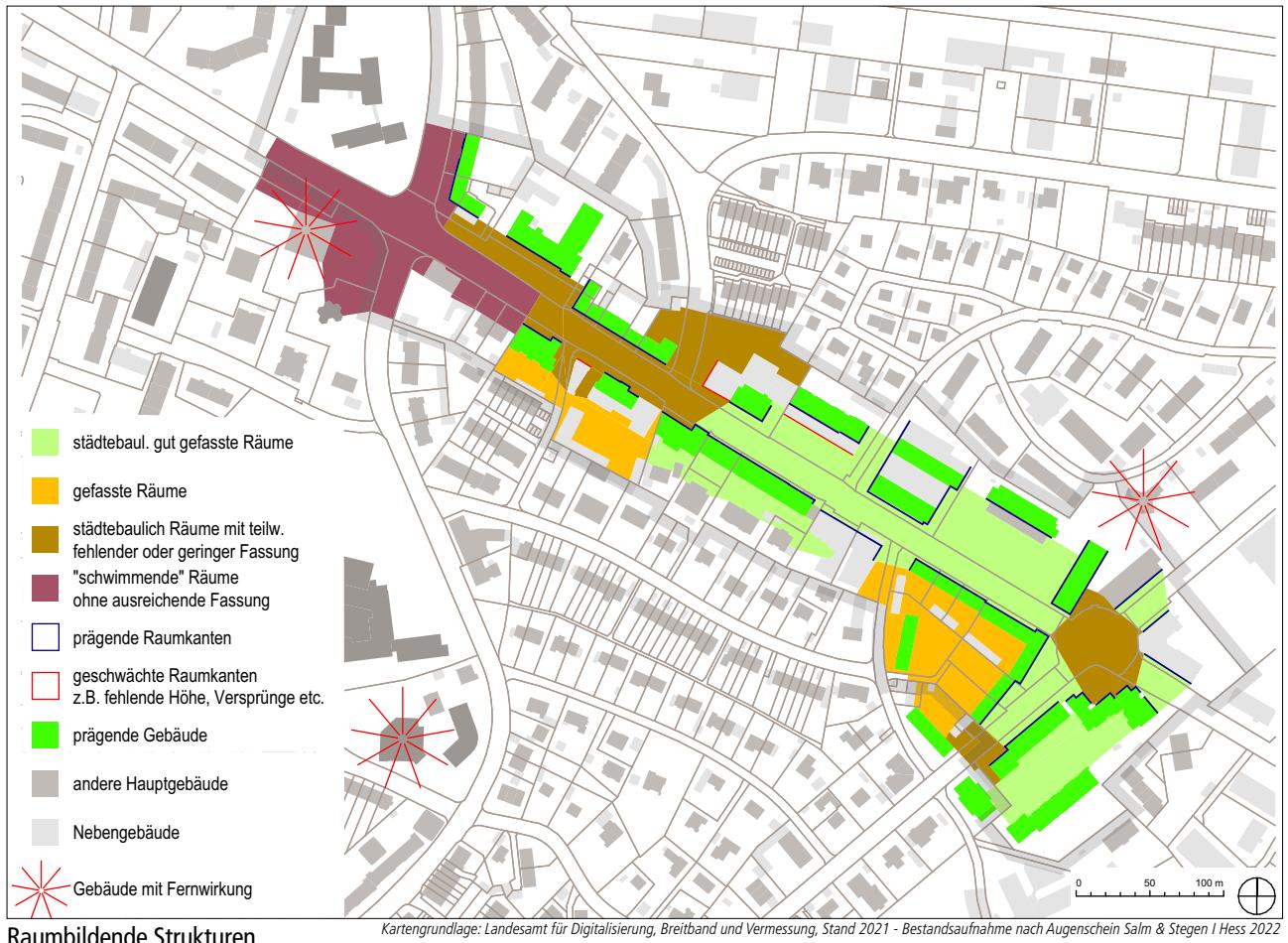
Die Wohnbebauungen westlich und östlich der Straßenkreuzung Am Stern weisen eine großzügige Hofstruktur unterschiedlicher Qualität auf.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes bilden die vorhandenen Punkthochhäuser markante städtebauliche Punkte.



Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022

Städtebauliche Strukturen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung



Raumbildung

Prägende Raumkanten und prägende Baustrukturen lassen insbesondere im Bereich des Straßenraums städtebaulich gut gefasste Räume entstehen. Die vorhandenen baulichen Aufweitungen dienen aktuell nur der Parkierung, eine räumliche Qualität wird nicht ausgebildet.

Im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets fehlen räumliche Fassungen. Es entstehen „schwimmende Räume“, die eine klare städtebauliche Struktur vermissen lassen. Die im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehene räumliche Fassung wurde hier bisher nicht umgesetzt.

Der Bereich um das Seniorenheim und den Kindergarten wird städtebaulich vornehmlich durch seinen Freiraum geprägt.

Aktuell lassen sich außerhalb des Untersuchungsgebietes drei Gebäude mit weithin prägender Fernwirkung erkennen.



Maßstabssprünge, fehlende Fassung des Straßenraums

6.8 Bauzustand

Die Bewertung des Bauzustandes erfolgte im Frühjahr 2022 nach Augenschein und wurde nach den unten stehenden Kriterien durchgeführt. Eine Bewertung der inneren Struktur und Beschaffenheit (z.B. bei Wohngebäuden) konnte nicht vorgenommen werden.

Beim Bauzustand zeichnet sich eine kleine Tendenz von Südost nach Nordwest ab. Im Südosten stehen die meisten Neubauten bzw. voll sanierten Gebäude. Eine Ausnahme bilden hier die Mehrfamilienhäuser im Mozartweg. Sie sind in einem schlechten baulichen Zustand.

Weitere sanierungsbedürftige Gebäude oder Häuser mit einem augenscheinlichen Instandsetzungsbedarf liegen eher im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Die Gewerbegebäute des Autohaus Billion wurden bereits einmal erneuert bzw. teilsaniert. Hierzu wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 49 - soweit unter Wahrung des Bestandsschutzes möglich - baurechtliche Voraussetzungen geschaffen.

Die Liegenschaften des Autohaus Jorde sind hingegen in einem schlechten baulichen Zustand. Hier können zur Wahrung des Bestandschutzes unter den vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten keine wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen Bestandes vorgenommen werden.

Die Gebäude des Caritas Altenheims sowie des hier ebenfalls befindlichen Kindergartens weisen ebenso wie der Hauptbaukörper des Pflegeheims St. Ursula nach äußerem Augenschein einen energetischen Modernisierungsbedarf auf.

Die Gebäude der Wohnzeile Sudetenstraße 9-21 weisen einen sehr heterogenen baulichen Zustand auf. Das Gebäude Sudetenstraße 17 wurde unter vollumfänglicher Ausnutzung der durch den Bebauungsplan 49 vorhandenen Möglichkeiten modernisiert und um ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss aufgestockt.

■ Sehr gute Bausubstanz - Neubau

Neubauten (bis ca. zum Jahr 2000) mit keinen oder nur sehr geringen Mängeln.



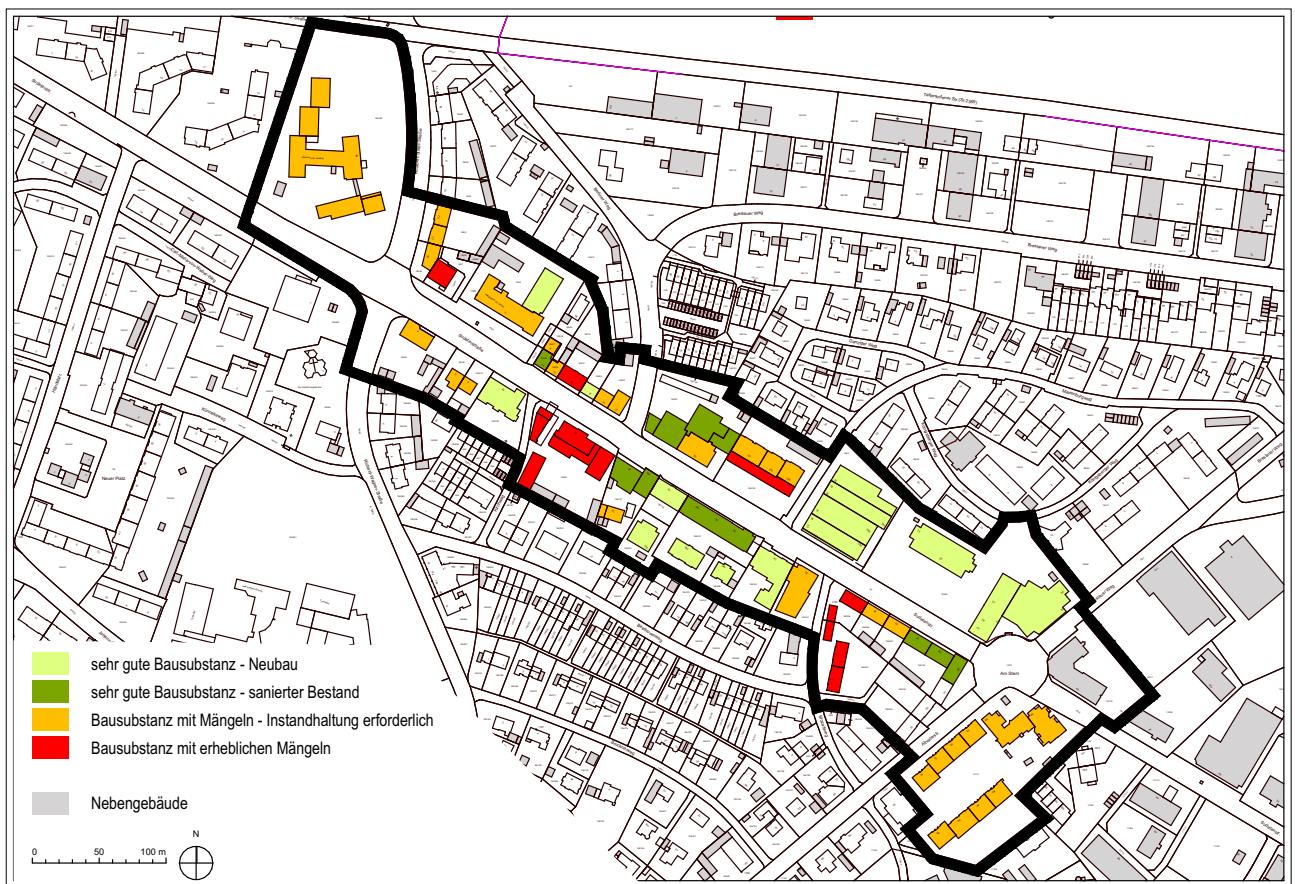
Neubauten durch die BG eG 2014/2015

■ Sehr gute Bausubstanz - saniertes Bestand

Sanierte Bestandsgebäude mit geringen Mängeln.



saniertes Wohn- und Geschäftshaus



Zustand der Bausubstanz

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen | Hess 2022

■ Bausubstanz mit Mängeln

Gebäude mit Modernisierungsbedarf und notwendiger energetischer Sanierung sowie mangelhafter Barrierefreiheit.



Gebäude mit Modernisierungsbedarf

■ Bausubstanz mit erheblichen Mängeln

Gebäude mit veralteten Fenstern und Türen, starken Mängeln an Fassade und Dach, erheblichen Mängeln der Barrierefreiheit und z.T. funktionalen Mängeln (z.B. veraltete Grundrissstrukturen) etc.



stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser

6.9 Grünraum und Versiegelung

Im unmittelbaren Nahbereich der Sudetenstraße ist die Versiegelung übermäßig hoch. Die eigentliche Qualität Geretsrieds, „in den Wald gebaut worden zu sein“, ist in der Sudetenstraße verloren gegangen. Es fehlt an qualitätvollen Grünräumen und Freiflächen. Sowohl die unterschiedlichen Beläge als auch der Zustand einzelner Bäume weisen einen Sanierungsbedarf auf. Das Grün wurde durch die bauliche Entwicklung in diesem Teilraum stark zurückgedrängt und vernachlässigt.

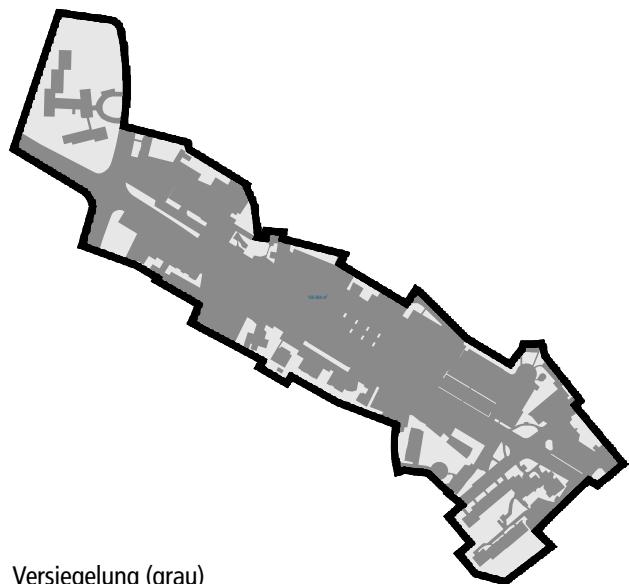
Ganz anders ist es unmittelbar im weiteren Umfeld der Sudetenstraße. Bereits am Chamalieres Platz im Übergang in das Sanierungsgebiet Neuer Platz gibt es einen umfangreichen Baumbestand. Gleches gilt für die privaten Gärten südlich und nördlich der Sudetenstraße, bis hin zum Bannwald im Norden oder dem Waldpark im Süden.



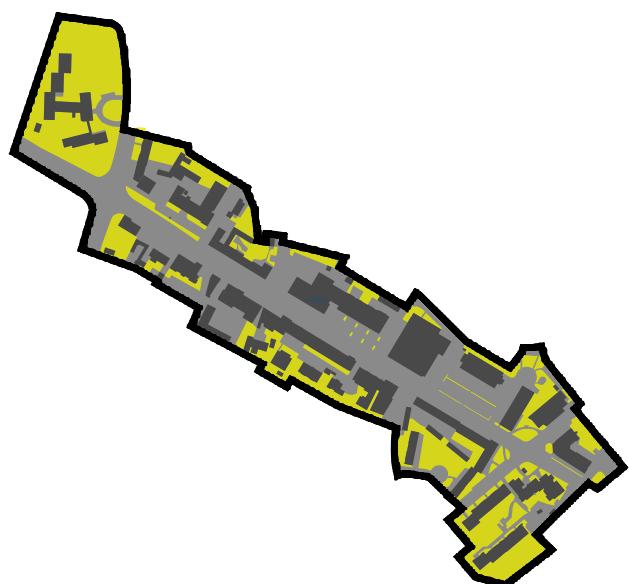
hoher Versiegelungsgrad in der Sudetenstraße



Grün im Umfeld der Sudetenstraße



Versiegelung (grau)



Versiegelung (grau), Gebäude (dunkelgrau) Grünflächen (hellgrün)

Gesamtfläche	106.984 m²
Anteil Grünflächen ca.	31.830 m ²
incl. unterbaute Grünflächen	
Anteil versiegelte Flächen ca.	75.154 m ²
davon Anteil Gebäude ca.	28.994 m ²
versiegelt	ca. 70 %
→ durch Gebäude	ca. 27 %
→ durch sonstige Flächen	ca. 43 %



Grünflächen

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022

6.10 Eigentumsstrukturen

Die Sudetenstraße ist im wesentlichen durch eine sehr heterogene Eigentümerstruktur gekennzeichnet. Neben einigen Wohnungseigentümergemeinschaften, bestehen zahlreiche Mietwohnungen in Gebäuden mit privaten nicht institutionalisierten Eigentümern. Zudem besitzt die Baugenossenschaft Geretsried die an den Stern angrenzenden Liegenschaften. Die großkubaturigen Pflege- und Betreuungseinrichtungen sind ebenso im Eigentum der Träger, wie die Kfz-Werkstätten im Eigentum der Betreiber.



Liegenschaften der Baugenossenschaft



6.11 Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Die Kooperation zwischen den Grund- und Immobilieneigentümern und der Stadt ist als dauerhafte Aufgabe während des gesamten Sanierungsverfahrens anzusehen. In § 137 BauGB ist die Verpflichtung formuliert, die von der Sanierung „Betroffenen“ möglichst frühzeitig über die geplante Sanierung zu informieren und zur Mitwirkung zu motivieren.

Aus diesem Grund wurden im Frühjahr 2023 alle Grund- und Immobilieneigentümer in dem knapp 11 Hektar umfassenden Untersuchungsgebiet angeschrieben.

Es wurden insgesamt 362 Anschreiben mit einem Fragebogen und einer Information zur städtebaulichen Sanierung von der Stadt verschickt. Im Rücklauf der Befragung liegen mit 108 auswertbaren Bögen Informationen zu rund 30 Prozent des Grund- und Immobilienbesitzes im Untersuchungsgebiet vor. Die meisten Antworten kamen von Personen, die im Besitz einer Wohnung sind (69), 28 Probanden gaben an, dass sie im Besitz eines bebauten Grundstückes und eines oder mehrerer Gebäude sind. 11 Personen sind Eigentümer eines unbebauten Grundstückes oder einer sonstigen Form des Eigentums (z.B. Nebengebäude/Garage). Das Durchschnittsalter der Eigentümer liegt bei rund 60 Jahren. Über 50 Prozent der Immobilienbesitzer, die geantwortet haben, fühlen sich insgesamt mit der Stadt Geretsried stark verbunden. Für nur rund ein Zehntel besteht keine große Verbundenheit mit der Stadt.

Selbstnutzerquote

Dennoch ist die Selbstnutzerquote mit 35 Prozent vergleichsweise gering. Immobilien in der Sudetenstraße zählen für rund die Hälfte aller Eigentümer auch als Kapitalanlage. Ihre Immobilien sind vollständig vermietet oder verpachtet, und dennoch besteht eine vergleichsweise hohe Verbundenheit mit dem Standort. Dies zeigen auch die Auseinandersetzungen mit den Problemen des Standortes sowie die angegebenen Erwartungen an die Sanierung. Weitere 13 Prozent nutzen zumindest Teile des Grundeigentums selbst.

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Grundeigentümer

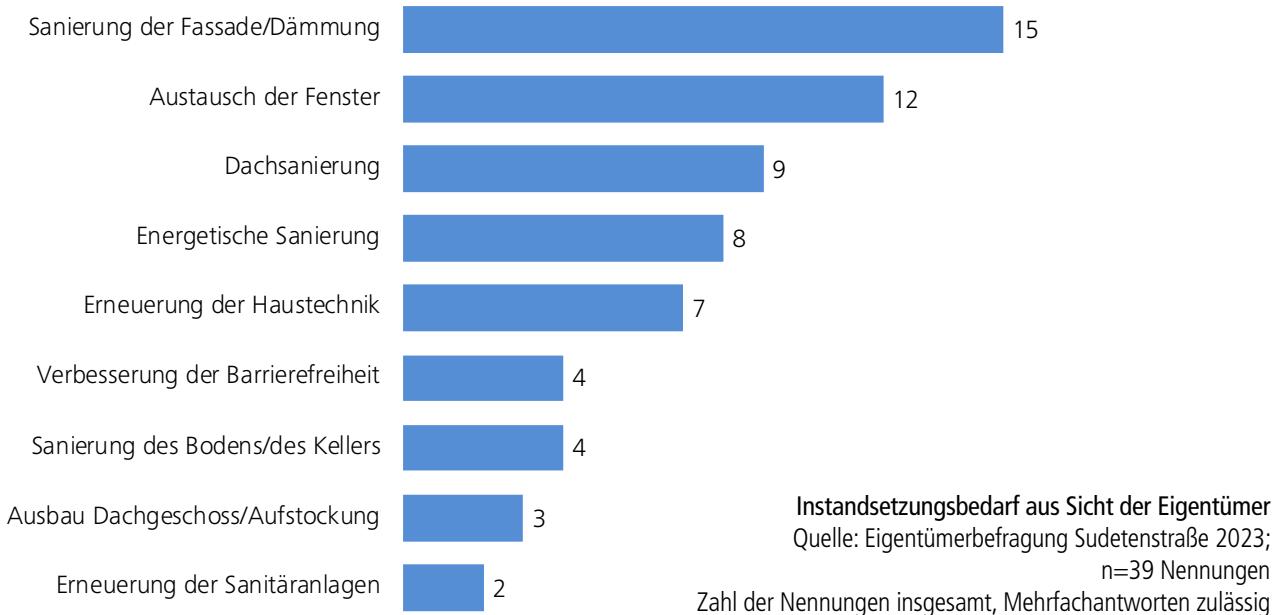
In der städtebaulichen Sanierung ist zu unterscheiden zwischen einem normalen Instandhaltungsbedarf der Gebäude und einem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf gemäß § 177 BauGB. Diese Unterscheidung ist vor allem in Hinblick auf besondere Förder- oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von Bedeutung.

Insofern besteht im Ergebnis einer Selbsteinschätzung der Grundeigentümer immer eine gewisse Unschärfe zwischen diesen Begriffen. Insgesamt liefert die Befragung aber Hinweise auf einen empfundenen Handlungsbedarf der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Gut ein Drittel (36 Prozent) der Eigentümer sieht einen solchen Handlungsbedarf am Gebäude. Deutlicher Handlungsbedarf wird gemessen an der Anzahl der Nennenungen den beiden Flurstücken Nr. 106/137 (WEG Sudetenstraße 14/14a) und Nr. 106/140 (WEG Sudetenstraße 24) zugeschrieben.

Die Dach- und Fassadensanierung, der Austausch der Fenster, eine energetische Sanierung sowie eine Modernisierung der Haustechnik werden am häufigsten als notwendige Maßnahmen genannt. Eine Aufgabe in der städtebaulichen Sanierung ist es, die Grundeigentümer in der Durchführung dieser Maßnahmen ggf. zu beraten und auch finanziell zu unterstützen. Dies kann über entsprechende Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, eine städtebauliche Beratung im Hinblick auf bestimmte Gestaltungs- und Qualitätsstandards oder auch im Rahmen einer niedrigschweligen Förderung von privaten Maßnahmen über ein aufzulegendes kommunales Förderprogramm geschehen.

In Bezug auf das Grundstück wird nur vereinzelt (9 Nennungen) ergänzender Handlungsbedarf aufgeführt. Die Anmerkungen drehen sich in diesen Fällen fast ausschließlich um Aspekte des ruhenden Verkehrs in Zusammenhang mit den Zufahrtsmöglichkeiten über den Gehweg, Fremdparkern auf den Grundstücken oder un-



klare Zuordnungen von privaten und öffentlichen Flächen. Zwei Eigentümer merkten an, dass das Ladengeschäft im Erdgeschoss bereits seit Jahren leer steht.

Einstellung zur Sanierung

Oftmals bestehen seitens der Bewohner und Grund- und Immobilieneigentümer eines Quartiers Vorbehalte gegenüber einer Sanierung. Es wird eine Stigmatisierung als „Glasscherbenviertel“ mit einem entsprechenden Imagewandel befürchtet. Im Untersuchungsgebiet der Sudetenstraße ist dies nicht der Fall. Die Grund- und Immobilieneigentümer sind sich der Herausforderungen und Aufgaben für eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes bewusst. Lediglich ein Eigentümer lehnt die Sanierung ab, einem Weiteren ist die Sanierung und städtebauliche Aufwertung egal. Die große Mehrzahl gab an, positiv gegenüber der städtebaulichen Erneuerung bzw. Sanierung eingestellt zu sein, die Idee der Sanierung gut zu finden (46) und sich ggf. sogar mit eigenen Maßnahmen daran zu beteiligen (22).

17 Personen waren noch unentschlossen bei ihrer Meinungsfindung und würden weitere Informationen benötigen.

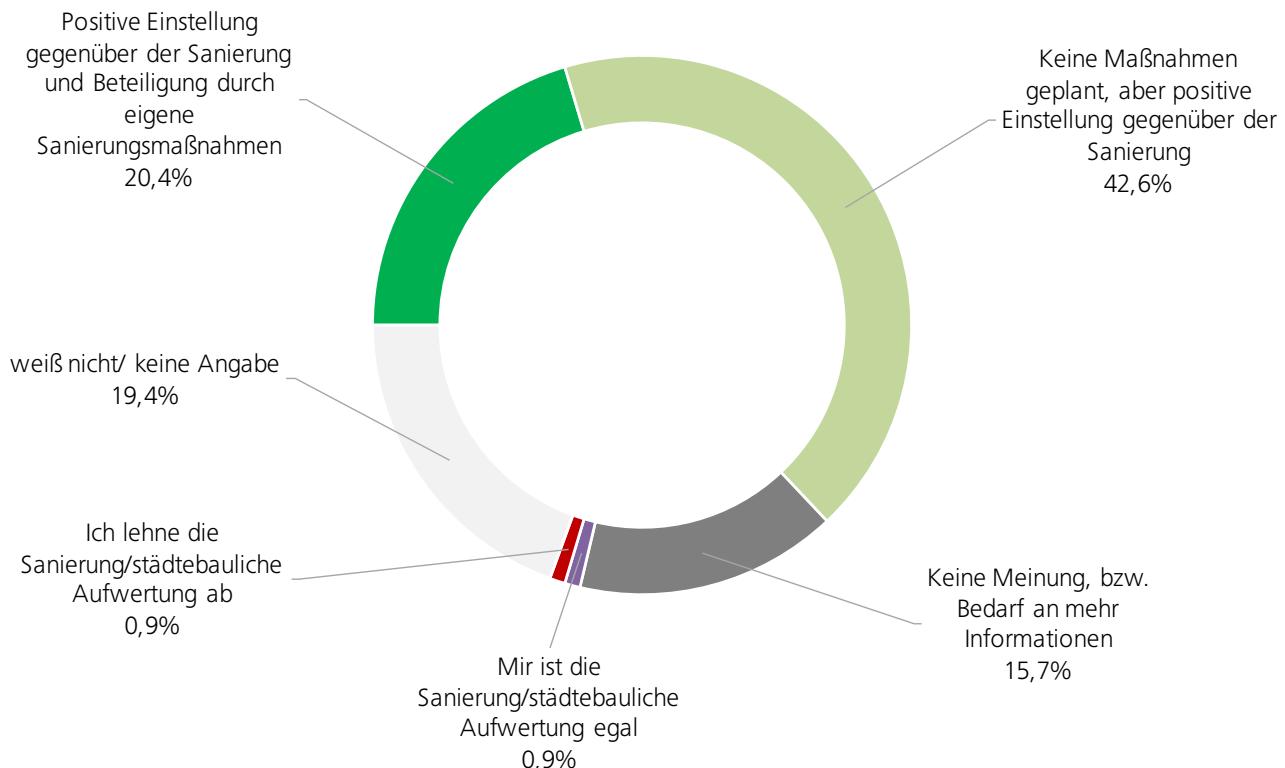
Diejenigen, die angaben, sich ggf. an der Sanierung zu beteiligen, können sich dies in folgenden Bereichen vorstellen (in Klammern Zahl der Nennungen):

- Sanierung im Bestand (8)
- Sanierung der Tiefgarage und Einfahrt (4)
- Veräußerung der Liegenschaft (3)
- Anbau (3)
- E-Anschluss Auto (1)

Für 28 Prozent der Eigentümer sind dabei Fördermöglichkeiten grundsätzlich interessant.

Den Wunsch nach einem Beratungsgespräch mit der Stadt bzgl. der Weiterentwicklung der eigenen Liegenschaft haben zwölf Eigentümer geäußert. Dieses Interesse sollte im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsberatung aufgegriffen und moderiert werden.

Einstellung der Grundeigentümer zur Sanierung
Quelle: Eigentümerbefragung Sudetenstraße 2023;
n=108 Nennungen



Die Veräußerung der eigenen Liegenschaft an die Stadt können sich 11 Eigentümer grundsätzlich vorstellen. Zu prüfen ist, ob und unter welchen Konditionen für die Stadtentwicklung wichtige Grundstücke oder Gebäude tatsächlich erworben werden könnten.

Erwartungen an die Sanierung

Die Eigentümer äußern sich vor allem mit der Hoffnung, den Verkehr in der Sudetenstraße zu reduzieren, ein LKW Durchfahrtsverbot zu erhalten und insgesamt die Sudetenstraße fuß- und fahrradfreundlicher mit mehr Grün zu entwickeln. Vor allem sei es schwierig und gefährlich die Sudetenstraße als Hauptversorgungsstandort mit

zahlreichen Geschäften zu überqueren. Zu hohe Geschwindigkeiten, zuviel Verkehr zu wenig Querungshilfe, zu viele Stolperfallen aufgrund wechselnder Materialien und hochwurzelnder Bäume. Die derzeitige Gestaltung berücksichtigt nahezu gar nicht mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer sondern gibt dem motorisierten Verkehr den Vorrang. Dies sei insbesondere deswegen bedenklich, da sich aufgrund der zwei Pflegeheime eine höhere Anzahl älterer Menschen und aufgrund von nahegelegener Schule und Kindergarten, Eisdiele und Spielwarengeschäft auch eine höhere Zahl Kinder und Jugendlicher im öffentlichen Raum aufhalte (die Sudetenstraße ist Schulweg für Viele).

„Bäume filtern die Luft, reduzieren den Verkehrslärm und verschönern das Stadtbild. Letzteres wäre gerade in Geretsried und nicht nur in diesem Flurstück dringend notwendig.“

Anmerkung zu den Erwartungen auf eine städtebauliche Sanierung in Geretsried



Titelseite „Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung“
Quelle BfN-Skripten 444, 2016

Mit der städtebaulichen Sanierung könnten die Folgen der Entwicklungen der Vergangenheit ggf. abgemildert werden. Durch die Zunahme von Bevölkerung und Geschäften bspw. in Folge der Nachverdichtungsmaßnahme der Baugenossenschaft am Stern aber auch durch das Wachstum der Unternehmen im Gewerbegebiet Jeschkenstraße hat auch der Verkehr erheblich zugenommen. Die Verkehrsinfrastruktur sei aber in ihrer derzeitigen Form einseitig auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet und nicht mal mehr in der Lage, diesen adäquat abzuwickeln. Radwege, Blumenkästen zur Begrünung und Fahrbahnverengung sowie u.a. Geschwindigkeitsreduzierungen zählen zu den genannten Maßnahmen für eine Rückgewinnung von Lebensqualität.

6.12 Verkehr

Verkehrs- und Wegestruktur

Die Sudetenstraße ist eine für Geretsried bedeutende Erschließungsstraße. Auf die historische Bedeutung der Verkehrsachse wurde bereits eingangs des Vertiefungskapitels hingewiesen. Sie verbindet das größte Geretsrieder Gewerbegebiet im Süden mit den weiteren Siedlungsbereichen des Ortsteils Geretsried im Westen.

Die Straße selbst lässt sich wie bereits beschrieben gestalterisch in vier Teilbereiche gliedern. Im untersuchten Teil bietet sie durch die vorhandene straßenbegleitende Bebauung, die Baum- pflanzungen und die teilweise breit angelegten Gehwege das Potenzial für einen attraktiven städtischen Teilraum.

Die am Chamalieres Platz kreuzende Richard-Wagner-Straße verbindet die Ortsteile Gartenberg, Geretsried und Stein. Die Altvaterstraße, die als Weiterführung der Breslauerstraße am Stern beginnt wird künftig eine wichtige Verbindung zum S-Bahn-Halt „Geretsried Süd“ darstellen.

Im Bebauungsplan 49 wurde die ursprüngliche Straßenbreite der Sudetenstraße von ehemals 10 bis 12 m auf 8 m reduziert und Baumpflanzungen vorgesehen. Ein auf der Westseite geplanter Fuß- und Radweg wurde nicht umgesetzt.

Die Sudetenstraße ist ein bedeutendes Stadtteilversorgungszentrum. Es bündeln sich Such- und Quellverkehre mit Durchgangsverkehren. Die Straße weist eine erhebliche motorisierte Verkehrsbelastung auf. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion der Straße besteht auch beim Fuß- und Radverkehr durchaus eine Frequenzspannung zwischen Chamalieres Platz und Am Stern. Eine wichtige fußläufige Anbindung an den Neuen Platz ist aktuell auf Grund bestehender Besitzverhältnisse nur informell (Privatwege) auf direktem Wege möglich.

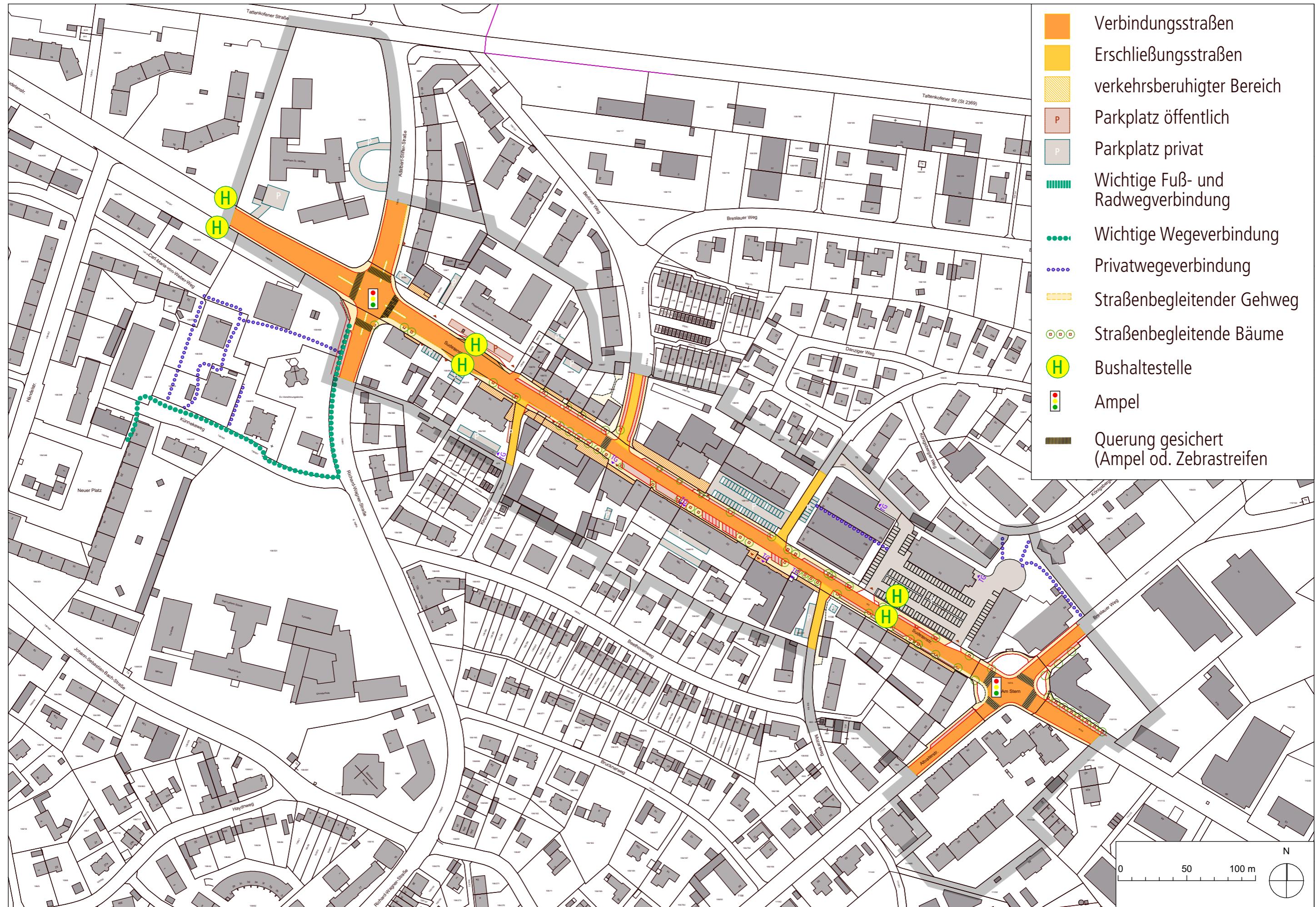
Die Verkehrsarten mischen sich in diesem Teilraum, ohne dass für den Fuß- und Radverkehr ein qualitätvolles Angebot besteht. Ganz im Gegenteil beeinträchtigen unterschiedliche Materialien, deren Qualität sowie die unterschiedlichen Verantwortlichkeiten die straßenbegleitenden



Sudetenstraße als wichtige Verbindungsachse mit vier Teilabschnitte unterschiedlichsten Charakters



Verschränkung Verkaufsflächen und Fußwegbereich



Verkehrsstruktur

Darstellung beruht auf der Bestandsaufnahme nach Augenschein - Planunterlagen zum genauen Straßenverlauf lagen uns nicht vor - die Darstellung ist zur Maßentnahme nicht geeignet
Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022

Flächen erheblich. Auf Grund der nicht vollumfänglich durchgeführten Straßengrundabtrennungen sind die vorhandenen Flurstücksgrenzen kaum nachvollziehbar. In Teilbereichen überlappen sich Vorzonen und Ausstellungsbereiche der Geschäfte und Gastronomien mit den Fußwegbereichen und beeinträchtigen diese erheblich. Aufquellender Pflasterbelag aufgrund von Baumwurzeln, unebene Anschlüsse unterschiedlicher Materialien und Einbauten führen mitunter zu gefährlichen Stolperfallen.

Zur Querung der Sudetenstraße sind an den Kreuzungen am Chamalieres Platz und Am Stern Lichtsignalanlagen vorhanden. Zwischen diesen beiden Bereichen gibt es nur westlich der Einmündung Berliner Weg eine gesicherte Querungsstelle (Zebrastreifen).

Die von der Sudetenstraße in die Wohngebiete abgehenden Sammelstraßen besitzen z.T. keinen Fuß- und oder Radweg. Die Einmündungen der Straßen sind nicht barrierefrei zu überqueren.



Fußgängerüberweg an der Einmündung Berliner Weg



Einbauten, Verkaufsfläche und unebener, unterschiedlicher Belag stellen eine Gefährdung dar



Schrägparker



fehlender Fahrradweg



Bushaltestelle Sudetenstraße

Ruhender Verkehr

Entlang der Sudetenstraße ist der ruhende Verkehr überwiegend in Form von Längsparkern und zum Teil als Schrägparker organisiert. Die Parkzeit ist meist auf zwei Stunden begrenzt. Problematisch ist auch hier die uneinheitliche Zuordnung der Stellplatzangebote zu den Besitzverhältnissen. In Verbindung mit der starken Versiegelung und dem unklaren Angebot für Fußgänger und Fahrradfahrer sind regelmäßig Konfliktsituationen und Gefahren zu beobachten. Im Bereich der größeren Ladeneinheiten sind große trotz vorhandener Baumpflanzungen stark versiegelte Parkplätze angeordnet, die das Erscheinungsbild der städtebaulichen Aufweitungen dominieren.



Bushaltestelle am Stern

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt z.T. in Tiefgaragen, in den Hinterhöfen oder bei älteren Gebäuden in Garagenzeilen mit teils sehr schlechtem baulichen Zustand. Die Einfahrten der Tiefgaragen durchbrechen die Erdgeschossnutzungen und stellen für Fußgänger eine Gefährdung dar.

ÖPNV

Im untersuchten Teilbereich der Sudetenstraße befinden sich 2 Bushaltestellen (Sudetenstraße, Am Stern) der Linien 370, 376, 378, 379, 381. Am Chamalieres Platz hält der Bus 310. Die Bushaltestellen sind nicht barrierefrei. Insbesondere die Haltestelle am Stern ist nur schwer zu erkennen und räumlich eingeschränkt.



Parkplatzanlage beim Fachmarktzentrum

6.13 SWOT- Analyse Sudetenstraße

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme wird nun für die Sudetenstraße eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko Analyse durchgeführt. Dabei gilt, dass die Stärken und Schwächen direkt durch die Kommune beeinflussbar sind, während die Chancen und Risiken von äußeren Faktoren abhängen. Die SWOT-Analyse soll folgende Möglichkeiten aufzeigen:

- Stärken nutzen, um Chancen wahrzunehmen
- auf Chancen fokussieren, um Schwächen zu beseitigen
- Risiken verringern, um Chancen zu nutzen
- Schwächen abbauen, um Risiken zu vermindern

Räumliche und gestalterische Stärken

Ein als Stärke hervorzuhebendes Wesensmerkmal der Sudetenstraße ist ihre aus der Entstehungsgeschichte hervorgehende Geradlinigkeit. Sie verschafft dem Straßenzug geradezu einen „Boulevard-Charakter. Hierzu trägt auch der vermeintlich breite Straßenquerschnitt bei, der viel Spielraum für eine funktionale und gestalterische Neuordnung lässt.



Der breite Straßenquerschnitt ermöglicht viel Spielraum für eine funktionale und gestalterische Neuordnung.

Funktionale Stärken

Die Sudetenstraße unterbreitet als klassisches Stadtteilzentrum in den Funktionen Arbeiten, Wohnen und Versorgen ein differenziertes und vielfältiges Angebot. Das Angebot ist indes auch bewohnergerecht und entspricht der im Stadtteil lebenden Bevölkerung sowie ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten. Kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen stärken die Funktionsfähigkeit dieses Teilraums insgesamt.

Der öffentliche Verkehr fährt durch die Sudetenstraße im Allgemeinen und hält sogar vor dem Fachmarktzentrum Am Stern im Speziellen. Wer mit dem Pkw das Stadtteilzentrum aufsucht, findet entlang des Straßenraums zahlreiche öffentliche Stellplätze. Diese werden in einzelnen Teilbereichen durch private Parkplätze der Gewerbetreibenden (bspw. Fachmarktzentrum der BG Am Stern) ergänzt.

Es entsteht der Eindruck, dass Angebot und Nachfrage gut miteinander funktionieren. Die zielgruppengerechten Angebote kurz- und mittelfristiger Bedarfsgüter sichern eine tägliche Frequenz zwischen Am Stern und Chamalieres Platz, beleben damit die Straße merklich und sorgen für eine gute Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums. Lediglich ein ergeschossiger Leerstand konnte zum Erhebungszeitpunkt festgestellt werden.



Vielfältige auch gastronomische Angebote

Räumliche und gestalterische Schwächen

Die Sudetenstraße ist insgesamt durch einen hohen Versiegelungsgrad mit unterschiedlichen Materialitäten geprägt. Die Versiegelung und Materialvielfalt setzt sich auch auf den angrenzenden Privatgrundstücken fort und wird dort vor allem durch Stellplätze und Zufahrten zu rückwärtigen Garagen und Höfen ausgelöst. Versiegelte Freiflächen bestehen sowohl vor den Gebäuden als auch in den straßenabgewandten Höfen.

Der Straßenraum der Sudetenstraße wirkt insgesamt durch die unterschiedlichen Baustile und Höhenentwicklungen sowie das vereinzelte Vor- und Zurückspringen von Baukörpern sehr unruhig. Der „Boulevard-Charakter“, den noch die Geradlinigkeit des Straßenzuges vermittelt, wird durch diese gestalterischen Defizite deutlich geschwächt. Die Fassaden verstärken angesichts ihrer unterschiedlichen Ausgestaltung (mit und ohne Gauben, Glattputz/ Rauputz, Farbenvielfalt) insgesamt das heterogene Bild.

In einzelnen Teilbereichen, insbesondere im Umfeld der Autohäuser sind die Straßenräume nicht gefasst.

Die Zugangsbereiche von Ladenlokalen liegen zum Teil leicht zurückversetzt und wirken zudem durch ihren hohen Versiegelungsgrad, Parkplätze und teilweise unklare Zuwegungen unstrukturiert und wenig einladend.

Der funktionale und gestalterische Mangel wirkt sich negativ auf den gesamten Straßenraum und die Attraktivität der Ladeneinheiten aus. Auch das Fachmarktzentrum der Baugenossenschaft Am Stern prägt den öffentlichen Raum durch seine Stellplatzanlage.

Durch die z.T. zurückgesetzte Lage der Einzelhandelsflächen sind diese für potenzielle Kunden vom Straßenraum schwer wahrnehmbar. Als Konsequenz erfolgt eine Bewerbung der Ladeneinheiten über so genannte Passantenstopper (Aufsteller und Beschilderungen), die wiederum

uneinheitlich gestaltet und dem Ortsbild nicht träglich sind sowie Barrieren im Fußgängerbereich darstellen.

Insgesamt überlagern sich somit nicht nur zahlreiche Grundbesitzverhältnisse in den Gebäudevorzonen sondern auch funktionale Aspekte konkurrierender Nutzungen (Geh- und Radweg, Stellplatz, Zufahrt, Aufenthaltsbereich, Begrünung, Werbung etc.).

Funktionale Schwächen

Insbesondere die hohe Dominanz des Straßenraums und der einzelnen Verkehrsträger prägen auch das funktionale Bild der Sudetenstraße und lassen dadurch andere wertvolle Nutzungen wie den Ladenbesatz aber auch Aufenthaltsbereiche in den Hintergrund treten. Eigentlich sollte die Aufenthaltsqualität das Bild prägen und zu einer höheren Aufenthaltsdauer beitragen, von der mitunter auch die Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomen profitieren würden.

Die fehlende gestalterisch ansprechende Vernetzung mit dem Quartier am Neuen Platz stellt einen funktionalen Mangel dar, der über das aktuelle Untersuchungsgebiet hinausreicht.



zurückversetzte Ladenlokale mit unschönen Stellplatzanlagen im Vorbereich

Entwicklungschancen

Eine große Möglichkeit die Sudetenstraße als Stadtteilzentrums langfristig zu sichern und die Vermietbarkeit von Ladenlokalen und Wohnungen nachhaltig zu gewährleisten, besteht in der Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch eine einheitliche Aufwertung von Freiräumen und Straßenraum. Mit einem „facelift“ soll die Attraktivität des Stadtteilzentrums erhöht und so die Identifikation mit dem Teilraum sowie das Interesse von Gewerbetreibenden und Bewohnern am Standort gesichert werden. Gleichzeitig können Barrieren abgebaut und so die Erreichbarkeit für noch mehr Menschen erhöht bzw. verbessert werden.

Vor allem der sehr breite Straßenquerschnitt stellt hierfür eine herausragende Grundvoraussetzung dar.

Durch eine Entsiegelung stark versiegelter Flächen in den Aufweitungsbereichen (sog. Pocket-Parks) kann die Aufenthaltsqualität zusätzlich gestärkt werden.

Auch in den sanierungsbedürftigen Gebäuden kann ein Potenzial gesehen werden. Kann doch eine durch Qualitätskriterien begleitete Sanierung zu einer Harmonisierung des Straßenbildes und damit zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen.

Durch eine perspektivische Neustrukturierung von städtebaulichen Potenzialflächen, die ggf. zur Verfügung stehen, besteht die Möglichkeit die Sudetenstraße künftig sowohl in Funktion als auch in Gestalt weiter aufzuwerten.

Eine weitere wesentliche Chance - auch für die Gesamtstadt - besteht in der Aufwertung und Neuschaffung wichtiger Anbindungen wie z.B. Richtung Neuer Platz, Schulzentrum, Gartenberg, Naherholungsgebiete und nach Stein. Insbesondere letztere wird mit dem S-Bahnausbau noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Freiraum

-  private Grünflächen/ begrünte Hofflächen
-  halböffentliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
-  öffentliche Grünflächen mit Gestaltungspotenzial
-  ortsbildprägende Bäume
-  ortsbildprägende Baumgruppen
-  Spielplatz
-  Blickbeziehungen
-  Potenzial Gestaltung städtebaulicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität "Flaniermeile mit Aufweitungen"
-  Potenzial Gestaltung mit hoher Freiraum und Aufenthaltsqualität / Entsiegelung

Wegeverbindungen / Verkehr

-  wichtige zu stärkende Fahrradverbindung
-  Anbindung an den ÖPNV
-  Potenzial Verbindung stärken

Städtebau

-  ortsbildprägende /hist. Gebäude
-  Entwicklungspotenziale bauliche Neuordnung

Funktion

-  Nahversorgung
-  Angebot Dienstleistung / Ärzte
-  gastronomisches Angebot
-  zentraler kostengünstiger Wohnraum
-  frequenzerzeugende Nutzungen
-  Kinderbetreuung
-  Angebote für Senioren



Karte Stärken und Chancen

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen | Hess 2022

Entwicklungsrisiken

Besondere Risiken in der zukünftigen Entwicklung der Sudetenstraße bestehen in der äußerst heterogenen Eigentümerstruktur. Individuelle Interessen sowie persönliche Investitionsabsichten und -möglichkeiten werden die Umsetzung und Ausführung von Erneuerungsmaßnahmen sowohl an einzelnen Objekten (Beseitigung von Substanzmängeln) als auch des öffentlichen Raums (Beseitigung städtebaulicher Missstände) beeinflussen.

Das Wechselspiel zwischen öffentlichen Flächen im Besitz der Stadt Geretsried und privaten Zufahrten stellt eine große Herausforderung zukünftiger Gestaltungen dar.

Die Nachnutzung ergeschossiger Ladenlokale ist - sofern nicht bauplanungsrechtlich eindeutig festgesetzt - gewissen individuellen Spielräumen ausgesetzt. Kleine trading-down Tendenzen sind zu beobachten, wenngleich die Dienstleistungs- und Handelsstruktur in der Sudetenstraße eher speziell ist und nicht vollständig den klassischen Markteffekten des Wandlungsprozesses im Handel (Zunahme von Flächenproduktivitäten, Filialisierung etc.) unterliegt. Als Folge von Sanierungsstau und unterlassener Instandsetzungs- und Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer besteht das Risiko, dass die eher versteckt stattfindende Abwärtsentwicklung sich verstärkt.

Umgekehrt muss darauf geachtet werden, dass durch eine Sanierung von Ladenlokalen die Mieten nicht so ansteigen, dass anschließend das spezielle Angebotsspektrum der Sudetenstraße in Gefahr gerät, da sich die Händler dann womöglich die Mieten nicht mehr leisten könnten. Bei der Entscheidung über Art, Umfang und Ablauf der Sanierungsmaßnahme sollte letztgenannter Aspekt berücksichtigt werden.

Freiraum

 zentraler öffentlicher Raum mit Gestaltungsdefiziten und mangelhafter Barrierefreiheit

 private Flächen mit Gestaltungsdefiziten

 hoher Versiegelungsgrad

Städtebau

 geschwächte Raumkanten

 fehlende räumliche Fassung

 diffuser Raum

 Maßstabssprung

Gebäude

 Bausubstanz mit Mängeln - Instandhaltung erforderlich

 Bausubstanz mit erheblichen Mängeln

Wegeverbindungen / Verkehr

 fehlende Wegeverbindung

 unzureichend ausgebautes Radwegenetz

 hoher Mangel an Barrierefreiheit (Engstelle, Belag etc.)

 Gefährdung durch ungesicherte TG-Einfahrten

 Gestaltungsdefizite wichtiger Straßenkreuzungen

 fehlende Barrierefreiheit Bushaltestelle

Funktion

 Auffindbarkeit

 Konflikt Nutzungen



Karte Schwächen und Risiken

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 - Bestandsaufnahme nach Augenschein Salm & Stegen I Hess 2022



STÄRKEN

Städtebau und Freiraum

- » Ablesbarkeit der historischen Struktur (Achse), und besonderer einmaliger Charakter des Straßenraums innerhalb von Geretsried
- » vorhandene historische Zeugnisse durch erhaltene Gebäude
- » Akzentuierung Beginn und Ende und städtebauliche Orientierungspunkte außerhalb des Untersuchungsgebietes (Hochhaus am Chalmiers Platz, Hochhaus Am Stern, Kirche Maria Hilf)
- » überwiegend gute räumliche Fassung des Straßenraums
- » teilweise breit angelegte Gehwege, teilweise vorhandene Zonierung in Vorzonen der Geschäfte
- » vorhandene Begrünung des Straßenraums durch strassenbegleitende Bäume
- » Anbindung in die umliegenden Wohngebiete
- » Seniorenwohnheim im Park mit hoher Freiraumqualität
- » gute Anbindung an den ÖPNV

Funktionen

- » differenziertes Nahversorgungsangebot
- » kurze Wege zu den Daseinsgrundfunktionen
- » vielfältiges Arbeitsplatzangebot
- » Wohnraumangebote für Senioren
- » gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger
- » umfassendes Stellplatzangebot

Klimaschutz und Klimaanpassung

- » vorhandener Baumbestand

Städtebau und Freiraum

- » mangelhafte Aufenthaltsqualität
- » sehr unruhiges Erscheinungsbild u.a durch Material- und Fassadenvielfalt, Maßstabssprünge etc.
- » mangelhaft gestaltete und nicht barrierefreie Bushaltestellen
- » mangelnde Aufenthaltsqualität in den durch den ruhenden KFZ Verkehr dominierten Aufweitungen
- » Dominanz des motorisierten Verkehrs (ruhend und fließend), erhöhtes Binnverkehrsaufkommen
- » fehlende Anbindung Neuer Platz
- » fehlende räumliche Definition in den Randbereichen insbesondere im Nordwesten

SCHWÄCHEN



Funktionen

- » fehlende sichere Radwegeverbindungen, unzureichend ausgebauter Radwegenetze
- » fehlendes Wohnraumangebot für Angestellte der Senioreneinrichtungen
- » Sanierungsstau der kleineren Ladenlokale
- » fehlende Aufenthaltsqualität im Sinne eines Stadtteilzentrums
- » wenig bis gar nicht abgestimmtes Auftreten der Gewerbetreibenden

Klimaschutz und Klimaanpassung

- » energetische Mängel privater u. ortsbildprägender Gebäude
- » Verlust von Grünstrukturen
- » extrem hoher Versiegelungsgrad
- » schlechter Zustand der vorhandenen Straßenbäume, teilweise ohne Ersatz entfernt

Barrierefreiheit

- » fehlende Barrierefreiheit der Gehwege (Engstellen, Materialität, Hindernisse) fehlende Barrierefreiheit der Bushaltestellen
- » mangelhafte Orientierung im öffentlichen Raum (fehlende klare Gestaltung und durchgängige Materialität)
- » Gefährdung durch teilweise Überlagerung Verkaufsbereiche und Gehweg und Tiefgaragen- und Hofeinfahrten
- » fehlende Querungsmöglichkeiten und nur wenige gesicherte Querungsstellen, Aufteilung in zwei Seiten
- » fehlende barrierefrei ausgebauten Querverbindungen in die umliegenden Wohngebiete



CHANCEN

Städtebau und Freiraum

- » bereiter Straßenquerschnitt zur Gestaltung eines Boulevards
- » vorhandenes Nachverdichtungspotenzial
- » Flächenpotenzial zur Anbindung Neuer Platz (außerhalb des Untersuchungsgebietes)

Funktionen

- » Alleinstellungsmerkmal des Versorgungszentrums aufgrund von Spezialanbietern
- » kaufkraftgerechtes Nahversorgungsangebot
- » Konversion der Autohäuser

Klimaschutz und Klimaanpassung

- » Fläche für Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen vorhanden (z.B. Baumpflanzungen, Versickerung etc.)
- » Bündelung und Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Funktionen zur Reduktion des Binnenverkehrs
- » Integration vorhandener Grünflächen mit hohem Baumbestand
- » Doppelte Innenentwicklung als Chance für die Klimaanpassung

Barrierefreiheit

- » z.T. vorhandene Wegbreiten und breiter Straßenquerschnitt
- » Bündelung von Funktionen
- » Einheitliches Materialkonzept
- » klare Struktur

RISIKEN



Städtebau und Freiraum

- » heterogene Eigentümerstruktur
- » fehlende gestalterische Steuerung der Nachverdichtungen
- » Veränderung des Verkehrsaufkommens nach Fertigstellung des S-Bahn-Anschlusses (Altvaterstraße)

Funktionen

- » trading down aufgrund von Sanierungsstau in Bestandsladenlokalen
- » geringe Sortimentstiefe im Einzelhandel
- » Zunahme der Wohnfunktion in den Erdgeschosslagen und Verdrängung gewerblicher Nutzungen
- » Mietsteigerungen durch Sanierung

Klimaschutz- und Klimaanpassung

- » krisenbedingter Mangel an Investitionsbereitschaft privater Eigentümer zur energetischen Modernisierung
- » Verlust ehemaliger Grünstrukturen, verstärkte Versiegelung

Barrierefreiheit

- » vernachlässigte Berücksichtigung von Menschen mit visuellen, kognitiven und auditiven Einschränkungen
- » keine Zugriffsmöglichkeit auf eine barrierefreie Gestaltung privater Flächen

7. Städtebauliches Konzept

7.1 Handlungsfelder und -räume

Das städtebauliche Konzept der Stadt Geretsried leitet sich aus der historischen Entwicklung der jungen Stadt ab. Jede zeitliche Epoche hat einzelne Weiterentwicklungen hervorgebracht, die sich im Kern immer wieder auf das Bekenntnis zu vier unabhängig voneinander funktionsfähigen Teilräumen beziehen.

Alle vier Teilräume (Gelting, Gartenberg, Geretsried und Stein) haben im Laufe der Zeit sie kennzeichnende städtebauliche Merkmale respektive Charakterzüge entwickelt. Die in den Teilräumen vorzufindenden baulichen Hochpunkte wie u.a. das Pulsg, das Punkthochhaus am Charmalieres Platz oder die neue bauliche Entwicklung an der Banaterstraße bilden ebenso einen Baustein des städtebaulichen Konzeptes wie auch die jeweiligen Nahversorgungszentren, die räumliche Nähe von Arbeitsplätzen und Wohnraumangeboten und die diese Funktionen verbindenden auf den historischen Wirtschaftswegen der Sprengstoffindustrie aufbauenden Verbindungsachsen.

Den eigentlichen Mittelpunkt bilden die in den die Teilräume Gartenberg und Geretsried miteinander verbindenden Waldbereichen eingebetteten öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Schwimmbad, Bücherei, Jugendzentrum und weitere Sportflächen.

Weiterer Baustein des städtebaulichen Konzeptes sind die grünen Freiflächen, besser noch der Wald, in den Geretsried einst gebaut wurde und dessen städtebauliche Qualität jeden Tag aufs Neue gegen Nachverdichtung und Versiegelung verteidigt werden muss. Die z.T. noch zusammenhängenden Bäume, Baumgruppen und Grünräume in Mitten der Siedlungsstruktur stellen ein wesentliches Qualitätsmerkmal, wenn nicht sogar Alleinstellungsmerkmal der Kommune dar. Ihr Verlust bedeutet ein Verlust an Identität, Baukultur und geschichtlicher Entwicklung.

Es sollte zu einem wesentlichen städtebaulichen Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung werden, bestehende und neue grüne Strukturen zu sichern und einzubinden.

Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes:

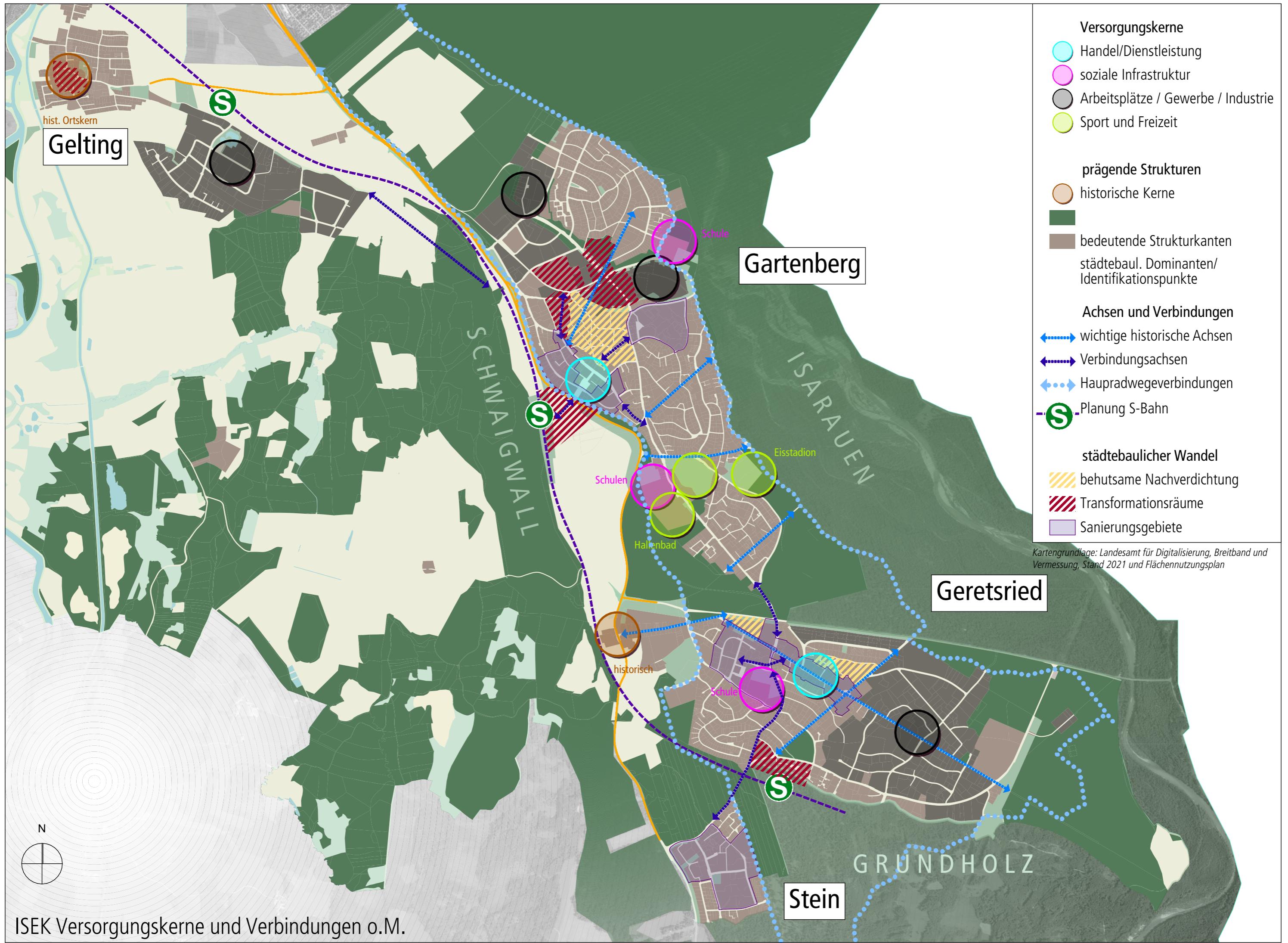
- » Vier eigenständige Teilräume
- » Nahversorgungszentren in jedem Teilraum
- » Funktionale Dichte und enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten
- » Individuelle Hochpunkte und besondere städtebauliche Merkmale in jedem Teilraum
- » Durchgrünung und Verknüpfung auf z.T. historischen Wirtschaftswegen
- » Leiterstruktur bei der Erreichbarkeit/Mobilität

Verknüpfung der Teilräume – oder die städtebauliche Klammer umfassen:

- » Gemeinsame historische Vergangenheit
- » Gebaut in den Wald
- » Freizeit, Erholung und Kultur entlang des Siedlungskörpers in Verbindung mit einer autofreien Erschließung / Verknüpfung
- » Öffentliche Einrichtungen als Verbindung zwischen den Teilräumen

In der Hierarchie der vier Teilräume ist aus Versorgungsperspektive dem Zentrum höchste Priorität einzuräumen. Die hohe Dichte und das enge Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und sich Versorgen sichern die Funktionsfähigkeit eines wachsenden Geretsried. Entwicklungsflächen wie die Böhmwiese bieten diesem Teilraum und damit der gesamten Stadt ein hohes Entwicklungspotenzial und damit auch eine Sicherheit für grundversorgungsrelevante Infrastruktur. Eine Überfrachtung des Zentrums und damit der Stadt Geretsried mit einem Überangebot an Handelsflächen würde sowohl das Entwicklungspotenzial und die Absicherung der Zukunftsfähigkeit gefährden als auch nachteilige Auswirkungen auf die weiteren Teilräume haben.

Die durch die historischen Wirtschaftswege noch erkennbare Ursprungsstruktur der Stadtentwicklung und -gründung kann in ihrer städtebaulichen Struktur auch dadurch gestärkt und manifestiert werden, indem entlang der Achsen eine städtebauliche Betonung durch eine einheitliche Dichte



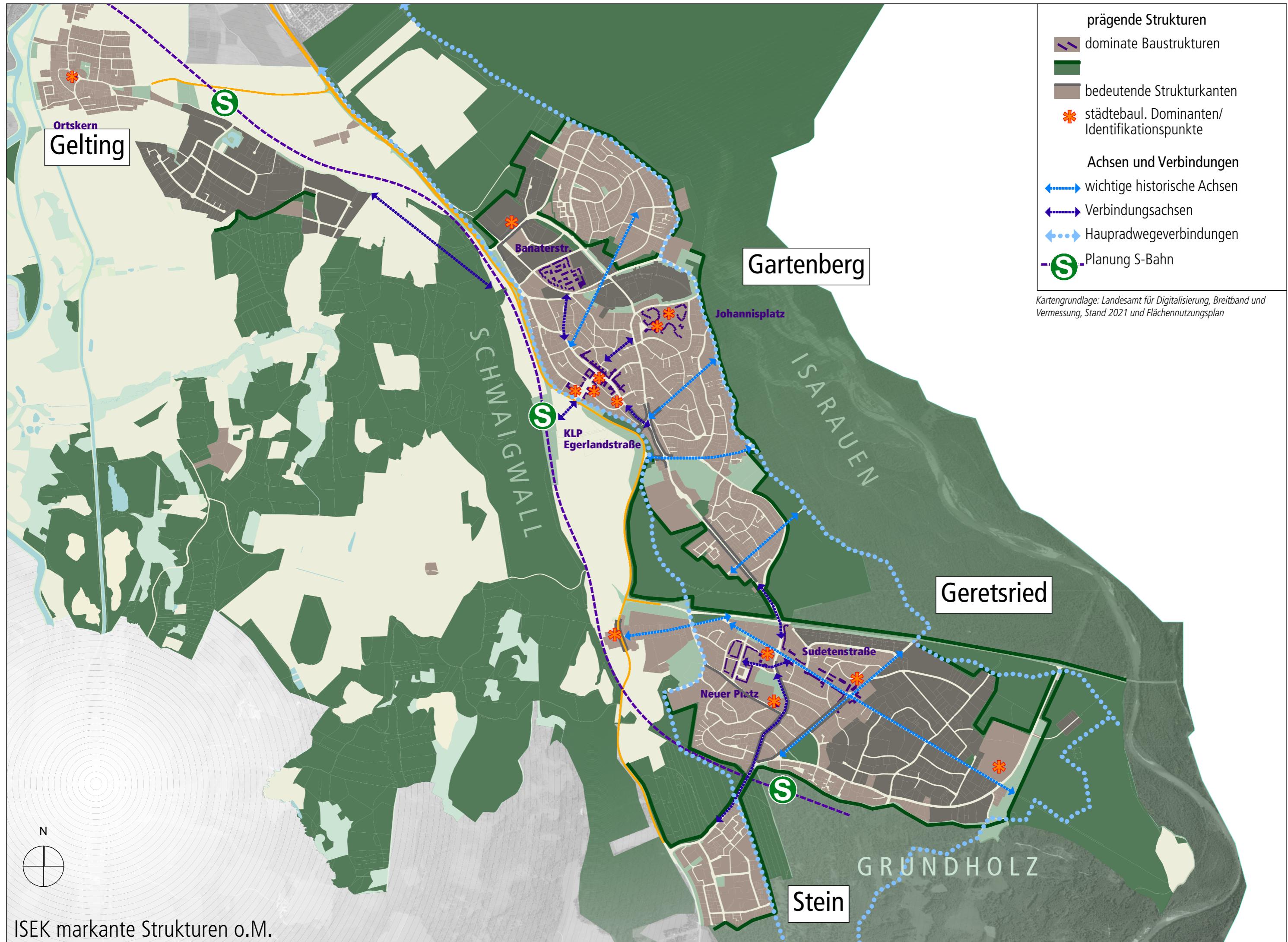
und eine einheitliche Höhenentwicklung (Traufhöhe) ausgeführt wird (u.a. Geltinger Weg, Rübezahlstraße, Sudetenstraße, Jeschkenstraße, Adalbert-Stifter-Straße). Beides darf sich vom Zentrum in die Wohngebiete sukzessive reduzieren. Es geht vor allem um eine Einheitlichkeit entlang dieser Achsen und einen Abbau von Maßstabs- und Gestaltungssprüngen (vgl. Rahmenplanung Immich).

Abseits der Hauptwege sollte vor allem das „grüne Erbe“ der Stadt gesichert, gestärkt und ggf. auch wieder ausgebaut werden. Der Geretsried umgebende Bannwald ist zu respektieren.

Ein ganz wesentliches Gestaltungsprinzip des städtebaulichen Konzeptes für die öffentlichen Räume ist eine möglichst geringe Versiegelung. Damit wird der Klimaanpassung Rechnung getragen.

*„Städte als die Motoren gesellschaftlicher ...
Entwicklung sind Orte der Modernisierung und zugleich auch die
Wahrer der Tradition.“*

(Reicher, Christa: Städtebauliches Entwerfen, 2017, S. 217)



7.2 Städtebauliche Ziele

Städte und Gemeinden haben sich im Allgemeinen nach § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Rahmen der Bauleitplanung um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des BauGB zu kümmern. Dies setzt eine Vorstellung darüber voraus, wie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde aussehen soll (Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit und aktive Bauleitplanung).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird dies allgemein vorbereitet. Im Rahmen von Satzungen (u.a. Bebauungspläne) können die Vorstellungen rechtsverbindlich festgeschrieben werden. Informelle Planungsinstrumente wie bspw. ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept können aus ihren Analyseergebnissen so genannte städtebauliche Ziele im Sinne der Absätze 5 und 6 des § 1 BauGB formulieren, die als Abwägungsbelang in der Bauleitplanung berücksichtigt werden und den Einsatz weiterer bauplanungsrechtlicher Instrumente stützen (bspw. Ausübung von Vorkaufsrechten, Erlass von Veränderungssperren).

Die Stadt Geretsried befindet sich im Wandel. Die Bestrebungen gemeinsam mit Wolfratshausen ein interkommunales Oberzentrum zu werden erfordern eine Auseinandersetzung mit den strategischen Entwicklungszielen der Gesamtstadt.

Wesentliche Aufgabe des ISEKs ist es aus der Vielfalt an vorhandenen Untersuchungen und Planungen übergeordnete räumliche, gestalterische und funktionale Entwicklungsziele für die Stadt Geretsried zu extrahieren.

Folgende städtebauliche Ziele lassen sich aus den bestehenden und neuen Untersuchungen ableiten:

Identität und Ortsbild (IO)

Ziel ist es durch die Sicherung der vorhandenen ortstypischen Struktur des Nebeneinanders sowie einer verstärkten Vernetzung der einzelnen „Zentrumsinseln“ die Besonderheit der Stadt Geretsried zu fördern und als Identitätsmerkmal auszubilden.

- » Stärkung der Zentrumsbereiche in ihrer jeweiligen Gewichtung und ihrem jeweiligen Charakter
- » Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten des Zentrums
- » Verbesserung der Vernetzung von Stadtzentrum (KLP) und Stadtteilzentren
- » bestehende Orientierungspunkte sichern und neue Hochpunkte gezielt setzen
- » historische Verbindungsachsen erkenn- und erlebbar gestalten
- » gestalterische Leitlinien für öffentliche Bereiche als Wiedererkennungsmerkmal (Möblierung, Materialität, Grün, Barrierefreiheit etc.) entwickeln
- » historische Baustrukturen sichern und gestalterisch hervorheben (z.B. Farbkonzept für ehem. Bunker unterstützt durch Fassadenprogramm)
- » bestehende räumliche Qualitäten der Siedlungsstrukturen erhalten und qualifizieren, Weitläufigkeit und Unterbrechungen der Siedlungsstruktur sowie das Nebeneinander von aktiven, städtischen Bereichen und ruhigen Wohngebieten als Qualität ausbilden
- » Außenwirkung der Stadt stärken und Eingänge zu den Stadtteilen erkennbar markieren

Wohnen (W)

Ziel ist es sowohl ein ausdifferenziertes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot mit attraktivem Wohnumfeld zu schaffen als auch vorhandene Wohnqualitäten zu sichern bzw. weiter zu qualifizieren.

- » Sicherung und Erweiterung bestehender Wohnqualitäten durch eine gesteuerte Nachverdichtung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung
- » Sicherung kostengünstigen Wohnraums und Begrenzung von Spekulationsobjekten
- » Etablierung neuer Wohnformen und Wohnmodelle
- » Funktionale Dichte und enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten als Qualität sichern und Konflikte abbauen

Gewerbeentwicklung (GE)

Ziel ist es die Stadt Geretsried für die Zukunft als attraktiven und zukunftsgerichteten Wirtschaftsstandort zu stärken.

- » Erhalt einer wohnortnahen diversifizierten Wirtschaftsstruktur
- » neue Gewerbeformen etablieren
- » ortstypische Gewerbe sichern und stärken, Erweiterungsmöglichkeiten schaffen
- » Ansiedlung dienstleistungsorientierter Arbeitsplätze
- » Schaffen bzw. Steigern einer hohen Nutzungsdichte in den Gewerbegebieten, mit einer GFZ von 1,2 - auch in den Bestandsgebieten Gelting, Nord und Süd.
- » neue Gewerbegebiete gestalterisch hochwertig und klimasensibel ausbilden und Synergien nutzen
- » Ansiedlung von Unternehmen mit möglichst hoher Wertschöpfung und Steuerkraft vor Ort, guter Integrierbarkeit in die regionale Wirtschaftsstruktur, hohe und hochwertige Arbeitsintensität, Innovationspotenzial und umwelt- und klimafreundliche Prozesse
- » Vermeidung (ab-)wasserintensiver Betriebe
- » Tourismusangebote stärken und ausbauen

Einzelhandel und Versorgung (EV)

Ziel ist es, eine Versorgungshierarchie zwischen den Geretsrieder Versorgungsbereichen aufzubauen, in der die Innenstadt zum Einkaufsstandort Nr. 1 wird, und die Stadtteilzentren vornehmlich der Nahversorgung dienen

- » Nahversorgungszentren in den Teilläufen ausdifferenzieren und in ihrer jeweiligen Qualität sichern und stärken
- » Sukzessiver Aufbau einer Versorgungshierarchie mit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Einkaufsstandort Nr. 1)
- » Standortverlagerungen des Einzelhandels in die Innenstadt sollen aktiv unterstützt werden
- » Neben die Handelsfunktion in der Innenstadt sollen weitere frequenzerzeugende und frequenznutzende Funktionen insbesondere aus den Bereichen Kultur, Soziales und Bildungsdienstleistungen treten
- » frühzeitige bauplanungsrechtliche Absicherung der räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung
- » pro-aktive Überplanung bestehender Bebauungspläne und „gefährdeter § 34 Gebiete“ mit Handelsbezug
- » vertikale Nutzungssteuerung unter Ausschluss von Wohnnutzungen in der „T-Zone“ sofern bauplanungsrechtlich möglich und zulässig
- » Ausschluss von Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen

Freizeit, Kultur und Soziales (FKS)

Ziel ist es die bereits vorhandenen Strukturen zu sichern, weiter auszubauen und besser zu vernetzen.

- » „Sportstadt Geretsried“ als Marke ausbauen
- » Freizeitangebote sichern, ausbauen und vernetzen
- » polyfunktionale Innenentwicklung
 - kulturelle und niederschwellige Angebote schaffen bzw. stärken
 - soziale Infrastruktur sichern und ausbauen
 - wohnortnahe Spielplätze und Grünflächen schaffen und ausbauen

Verkehr und Mobilität (VM)

Ziel ist es die Belastung durch den MIV zu reduzieren und alternative Mobilitätskonzepte zu entwickeln sowie sich klar zum Umweltverbund zu bekennen

- » Gesamtverkehrsplanung aktualisieren bzw. ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept entwickeln
- » Reduktion des Binnenverkehrs, Abfangen des externen Verkehrs und Stärkung alternativer Mobilität
- » Sicherung der Erreichbarkeit des Zentrums für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen
- » Beruhigung des Kfz-Verkehrs im Zentrum u.a. durch Einführung einer Fußgängerzone zwischen Rathaus und Einmündung Egerlandstraße
- » Fuß- und Radwegenetz ausbauen, sichern und attraktiv gestalten
- » Querverbindungen der „Leiterstruktur“ weiter ausbauen und sichere Anbindungsstellen schaffen
- » neue S-Bahnhaltelpunkte einbinden
- » Mobilitätsstationen an Knotenpunkten schaffen (Umstieg in emissionsfreie Nahmobilität)
- » Ladestationen für E-Mobilität ausbauen
- » Erweiterung des wohnortnahen Arbeitsplatzangebotes (vgl. Gewerbeblächenkonzept)

Grün- und Freiraum (GF)

Ziel ist es die hohe Qualität der Stadt Geretsried als „Stadt im Wald“ zu sichern und weiter auszubauen.

- » Grünleitplan als Strukturgeber der Stadtentwicklung, Orientierung in der Stadt durch charakteristische Gestaltung von Straßenzügen/Achsen sowie der dort gelegenen Grünflächen, wiedererkennbare Grünstrukturen entlang der Verbindungsachsen ausbauen (Geretsrieder Pflanzliste, einheitliche ortstypische Bepflanzung in öffentlichen Kern- und Verbindungsbereichen)
- » bestehende Grün- und Waldflächen sichern und vernetzen

- » Einbindung der Stadt in die umliegende Kultur- und Naturlandschaft zum Zweck der Naherholung. Verbindungen und Blickbeziehungen in den nahegelegenen Natur- und Landschaftsraum stärken
- » Vorhandene Verzahnung und Vernetzung des Stadtgrüns stärken und ausbauen
- » Biotopt- und Grünflächenvernetzung berücksichtigen
- » Gestaltung von Ortsrändern und Übergängen in die Erholungslandschaft
- » wohnortnahe Spielplätze und Grünflächen

Klimaschutz und Klimaanpassung (KK)

Ziel ist es eine aktive und vorausschauende Steuerung der notwendigen Maßnahmen zu etablieren.

- » Regenwassermanagement für die Gesamtstadt und ihre Erweiterungsflächen im Sinne einer „Schwammstadt“ entwickeln
- » Aufstellung eines Klimaschutz - und Klimaanpassungskonzeptes für die gesamte Stadt
- » Förderung extensiv begrünter Dächer mit verzögerter Abgabe des Niederschlagswassers
- » Integration von multifunktionalen Retentionsflächen bei Neuplanungen
- » Entsiegelung und aktive Sicherung bestehender Grün-, Frei-, und Waldflächen
- » Hitzeschutz in stark versiegelten Bereichen verbessern, Fassadenbegrünungen fördern
- » Frischluftschneisen ermitteln und sichern

Energie und Energieeffizienz (EE)

Ziel ist es durch die Etablierung alternativer Energieformen und Energiekonzepte eine zukunftsfähige Energieversorgung für die Stadt Geretsried zu sichern.

- » Berücksichtigung der Energieeffizienz beim Umbau und bei der Neuentwicklung von Stadtquartieren
- » Nutzung erneuerbarer Energien bei der Versorgung von Quartieren (z.B. Geothermie, Fotovoltaik etc.)

- » Verknüpfung der Stadtentwicklungsplanung mit Energieversorgungskonzepten lokaler Energieversorger
- » Etablierung von Nahwärmenetzen
- » Energiekonzepte für bestehende und neue Gewerbegebiete

8.1 Abgrenzung und förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten mit Sanierungssatzung

Die Stadt Geretsried möchte auch weiterhin Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen und benötigt dafür nach Art. 3 VV Städtebauförderung die Abgrenzung so genannter Gebietskulissen. Dies sind in der Regel förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach den Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts. Für den im Rahmen des ISEKs differenziert betrachteten Teilraum des Karl-Lederer-Platzes und der Egerlandstraße besteht bereits seit vielen Jahren ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet mit Satzung, dessen Fortschreibung aufgrund gesetzlicher Veränderungen erforderlich geworden ist (vgl. Kap. 1.1 Hintergrund und Aufgabenverständnis ab Seite 8). Für den Teilraum der Sudetenstraße wird die erstmalige förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich werden.

Mit der gleichzeitigen Durchführung Vorbereitender Untersuchungen während der Erstellung des ISEKs konnten hinreichende Kenntnisse über städtebauliche, funktionale und soziale Missstände in den beiden Vertiefungsbereichen gewonnen werden, so dass die Abgrenzung von Sanierungsgebieten als Förderkulisse begründbar ist.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes können u.a. finanzielle Anreize für Private in der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 172 BauGB geschaffen werden. Je nach Verfahrenswahl bekommt die Stadt über das allgemeine Baurecht hinaus zusätzliche Steuerungsgewalt bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die so genannte sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB reicht der Stadt eine zusätzliche Handhabe in der Umsetzung ihrer Sanierungsziele, wo der Regelungsgehalt bestehender Bebauungspläne oder der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht ausrei-

chen. Die Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts helfen zudem bei der Absicherung der öffentlichen Investitionen.

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen als Bestandteil des ISEK und aus den abgeleiteten konzeptionellen Planungsansätzen zeichnen sich Schwerpunktthemen für die Stadtentwicklung im Allgemeinen und die Sanierung der beiden Vertiefungsbereiche im Besonderen ab.

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB wurden zusammenfassend ermittelt:

- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- erhebliche Verkehrsbelastung mit Lärm, Abgasen und Erschütterungen, die den Wohnwert in weiten Teilen des Gebiets stark einschränken
- energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung
- überhöhte Versiegelung bei zunehmendem Verlust von Grünstrukturen
- fehlende oder eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- die infrastrukturelle Ausstattung der Gebiete insbesondere im Zusammenhang mit sozialen und kulturellen Aufgaben
- eingeschränkte Wahrnehmbarkeit von Beginn und Ende funktional bedeutsamer Räume

Hieraus ist das Vorliegen von Gestaltungs- und Funktionsschwächen sowie städtebaulichen Missständen ersichtlich, welche die beiden Gebiete der Vorbereitenden Untersuchungen in der Erfüllung ihrer Aufgaben erheblich beeinträchtigen, die ihnen nach ihrer Lage und Funktion (Stadtmitte und Stadtteilzentrum) obliegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Sanierung gegeben, deren Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

8.2 Sanierungsziele

Neben den gesamtstädtisch orientierten städtebaulichen Zielen können für die zwei Vertiefungsbereiche KLP/Egerlandstraße und Sudetenstraße spezifische Sanierungsziele formuliert werden. In den Sanierungszielen werden Zweck und Ziel der Sanierung beschrieben. Die Formulierung von Sanierungszielen sollte keine „Fingerübung“ sein und sich in allgemeinen Aussagen zur Standortaufwertung ergehen. Den Sanierungszielen kommt bspw. in Anwendung des § 145 BauGB eine genehmigungsrechtliche Bedeutung zu. Dies setzt voraus, dass die Sanierungsziele hinreichend konkretisiert und substantiiert sind.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept baut für den Bereich KLP/Egerlandstraße auf der Sanierungssatzung und den vorhandenen Sanierungszielen der Stadt Geretsried auf, schreibt diese fort und konkretisiert diese. Für den Teilraum der Sudetenstraße werden erstmalig Sanierungsziele formuliert, die im Sanierungsprozess weiter „geschärft“ werden sollten.

Da die Stadt Geretsried seit vielen Jahren städtebauliche Sanierung betreibt, sind die Anforderungen an die Substanz und Konkretisierung der Sanierungsziele höher, als zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen. Mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 115 I/1-3 und 115/7 erfuhrten die Sanierungsziele bereits eine Konkretisierung.

Neben der gesetzlichen Bauleitplanung kommt informellen Planungen eine besondere Bedeutung in der Sanierungspraxis zu. Einem städtebaulichen Rahmenplan – oder einer vergleichbaren informellen städtebaulichen Planung – kommt mittelbar rechtliche Außenwirkung zu, soweit sie den Sanierungszweck im Sinne des § 145 Abs. 2 konkretisiert (vgl. zu den o.a. Ausführungen Battis / Krautzberger / Löhr (2009): 1059 f.).

Als Ergebnis der bisherigen städtebaulichen Sanierung konnten einige der damals festgestellten Mängel (Städtebauliche Rahmenplanung Immich

von 1995) behoben werden. Einige der Ziele für das Sanierungsgebiet „Karl-Lederer-Platz“ haben jedoch nach wie vor Bestand bzw. müssen unter veränderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben, neu gewichtet oder auch ergänzt werden.

Für den Vertiefungsbereich der Sudetenstraße werden abgeleitet aus den städtebaulichen Missständen eigene neue Sanierungsziele formuliert.



Karl-Lederer-Platz

8.2.1 Sanierungsziele KLP und Egerlandstraße

Sanierungsziel bestehend (Immich 1996, S. 51)
Zur Schaffung eines Einkaufsschwerpunktes soll eine Verdichtung und Ergänzung der Geschäfte und Läden in der EG-Zone erfolgen. „Zusammen mit belebenden Einrichtungen wie bspw. Cafés oder Gaststätten mit Freisitzen kann der KLP zu einem attraktiven Platz gestaltet werden.“

Bemerkung

Durch die jüngsten Neubautätigkeiten sowohl am KLP als auch in der Egerlandstraße werden umfangreiche neue und zeitgemäße Verkaufsflächen in EG-Lage geschaffen. Das Ziel wird mit Abschluss der Baumaßnahmen erreicht werden.

Fortschreibung bzw. Konkretisierung

Es stellt sich für die Zukunft eher die Frage einer nachhaltigen Nutzung der geschaffenen Verkaufsflächen mit einem verbraucherorientierten Branchenmix (vgl. hierzu auch Funktionsräumliches Entwicklungskonzept imakomm akademie GmbH 2022). Verkaufsfläche ist in Geretsried nicht beliebig multiplizierbar. Eine vorausschauende Organisation des Angebotes durch einen modellierten Dialog zwischen Vermietern, Betreibern und der Stadt Geretsried soll eine Funktionenvielfalt sichern und Leerstände vermeiden helfen.

Sanierungsziel bestehend (Immich 1996, S. 51)
Verbesserung der Nutzung und Attraktivität beider Platzseiten unter Einbeziehung der Platzfläche

Bemerkung

Das Sanierungsziel wird mit der Neugestaltung des KLP in großen Teilen erreicht.

Fortschreibung bzw. Konkretisierung

Vor allem die Nutzung des neu gestalteten Karl-Lederer-Platzes durch konsumtive Angebote sollte noch erhöht werden. Im Zusammenspiel mit dem ersten Sanierungsziel einer funktionalen Stärkung der Stadtmitte sind kulturelle und gastronomische Nutzungen unter einbeziehung der Platzfläche bislang wenig bis gar nicht ausgestaltet. Dies sollte zukünftig intensiviert werden. Freischankflächen zur konsumptiven Nutzung der Platzfläche sind in ausgewiesenen Bereichen gewollt.

Sanierungsziel bestehend (Immich 1996, S. 52)
Einbeziehung der Höfe im Zusammenhang mit der Überplanung des KLP

Bemerkung

Das Sanierungsziel wurde bislang unzureichend verfolgt. Die Hauptbaumaßnahmen sowie die funktionalen und gestalterischen Verbesserungen haben sich auf den Platzraum konzentriert. Zukünftig wird es umso wichtiger sein, die erzeugten Maßstabssprünge sowie die starke Versiegelung des Platzes in den rückwärtigen Hofbereichen durch eine entsprechende städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung zu kompensieren.

Fortschreibung bzw. Konkretisierung

Wesentliches Ziel zukünftiger Sanierungsmaßnahmen in der Stadtmitte von Geretsried ist die gestalterische Aufwertung durch Entsiegelung, Begrünung und ggf. qualitative Nachverdichtung vornehmlich in den Straßenzügen Lenauweg, Martin-Luther-Weg, Herrmann-Löns-Weg und Kirchplatz mit angrenzender Bebauung und Innenhofbereichen.

Sanierungsziel bestehend (Immich 1996, S. 54)
Erhalt der stadtgeschichtlich bedeutsamen 2-geschossigen Zeilenbebauung entlang der Kolbenthalerstraße (heute Graslitzer Straße)

Bemerkung

Die aus der unmittelbaren Nachkriegszeit stammenden Schlichtbauten erscheinen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Zudem ist ein deutlicher Sanierungsbedarf von Gebäuden und Freiraum augenscheinlich auszumachen. Eine grundlegende Sanierung und zeitgemäße Anpassung der Gebäude zumindest an heutige ökologische und technische Standards muss gegenüber einer Neubebauung abgewogen werden. Die Gebäude bieten ihren Bewohnern einfachen aber bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage. Dies sollte auch nach einer Sanierung verbleiben.

Fortschreibung bzw. Konkretisierung

Bei der Erneuerung stadtgeschichtlich bedeutsamer Gebäude, die den ursprünglichen Siedlungscharakter Geretsrieds noch erkennen lassen, ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen darauf zu achten, dass prägende Aspekte wie Raumbildung, Freiraumgestaltung, Kubatur und Geschossigkeit, Sichtachsen sowie Gebäudestellung und Erschließung den historischen Siedlungscharakter wieder abbilden. Auch die aus der Vergangenheit entstandenen funktionalen Prägungen wie u.a. bezahlbarer Wohnraum sollen nach Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen wieder Bestand haben.

Sanierungsziel bestehend (Immich 1996, S. 63)
Sperrung des KLP für den Durchgangsverkehr

Bemerkung

Die mehrjährige Bauphase zur Neugestaltung des KLP in den vergangenen Jahren war eine Art Testlauf für die Freistellung des KLP vom Durchgangsverkehr. Die Testphase lief ohne große verkehrsproblematische Auswirkungen ab. Das Verkehrskonzept für die Stadtmitte rund um den Karl-Lederer-Platz des Büros PSLV aus München aus dem Jahr 2021 kommt ebenfalls zu dem Fazit, dass bei einer Beibehaltung der Verkehrsbelastung auf dem KLP eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität nicht erfolgreich hergestellt werden kann (PSLV 2021, S. 36).

Fortschreibung bzw. Konkretisierung

Zur Absicherung der mit der Umgestaltung des KLP verfolgten Ziele einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität, einer besseren Erreichbarkeit und funktionalen Stärkung des Zentrums sowie der allgemeinen Verkehrsberuhigung soll im östlichen Bereich des KLP gemäß den Ausführungen des „Verkehrskonzeptes für die Stadtmitte rund um den Karl-Lederer-Platz“ des Münchener Büros PSLV aus dem Jahr 2021 eine Fußgängerzone eingeführt werden. Die Sperrung sollte unmittelbar und ohne Wiedereröffnung der Einfahrt von der Egerlandstraße erfolgen. Der inzwischen „gewohnte“ Zustand sollte verkehrsrechtlich festgesetzt werden.

Sanierungsziel NEU

Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums

Aus der historischen Siedlungsentwicklung abgeleitet und städtebaulich sowie funktional begründet bestehen im Bereich der evangelischen Petruskirche im Süden des Betrachtungsraumes sowie des Kreuzungsbereiches Geltinger Weg mit Egerlandstraße im Norden zwei Teilläume, die räumlich Auftakt und Ende des Stadtzentrums kennzeichnen. In ihrer städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Ausgestaltung wird die Bedeutung bislang wenig erkenntlich. Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollen Aufwertungskonzepte mit Baumaßnahmen und Freiraum- sowie Straßenraumgestaltung für diese Teilläume entwickelt werden, die der Bedeutung der jeweiligen Standorte innerhalb des Siedlungskörpers und bezugnehmend auf die Siedlungsgeschichte gerecht werden. Die Aussagen des Städtebaulichen „Konzeptes Egerlandstraße 84 bis 102“ des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) vom Februar 2022 sind analog einzubeziehen.

Sanierungsziel NEU

Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche, insbesondere Ausbildung informeller Querverbindungen für den Fuß- und Radverkehr

Zur besseren Anbindung und Durchlässigkeit des Stadtzentrums mit der dort vorhandenen Infrastruktur an die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Möglichkeiten für zusätzliche fuß- und fahrradverkehrsbezogene Querverbindungen zu prüfen und ggf. auszubilden.

Die Durchlässigkeit des Stadtzentrums zu den angrenzenden Bereichen soll verbessert werden. Durchwegungen vom KLP in angrenzende Bereiche sollen ansprechend gestaltet werden. Das Fuß- und Radwegenetz zur inneren und äußeren Erschließung der Stadtmitte, insbesondere des KLP, ist zu stärken und auszubauen.

Sanierungsziel NEU

Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung

Während Maßnahmen zum Klimaschutz sich primär mit vorausschauenden Maßnahmen zur Verringerung der Klimaveränderung auseinander setzen, werden Anpassungen an das sich verändernde Klima unmittelbar notwendig. Diese sind auf Grund der situationsbedingt sehr unterschiedlichen Klimafolgen als primär lokale bis regionale Aufgabe zu sehen.

Gerade im zunehmend weiter verdichteten innerstädtischen Bereich sind z.B. verschattete Ruhezonen, Kühlungsmaßnahmen und für alle gut erreichbare Naherholungsgebiete besonders wichtig. Durch Fassadenbegrünungen, die auch im Rahmen einer klimarobusten Gebäudeplanung von Bedeutung sind, dem Erhalt bestehender Grünflächen mit meist hohem Baumbestand und der Neuschaffung von innerstädtischen Grün und Erholungsbereichen kann der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden. Im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse ist eine Begrenzung der Versiegelung, aktive Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Entwicklung von Konzepten zur gesteuerten Regenwasserspeicherung im Sinne der „Schwammstadttidee“ notwendig. Auch kleinere, lokale Maßnahmen wie z.B. Baumrigolen können bereits den Erhalt öffentlicher Bäume fördern und Pflegemaßnahmen reduzieren.

Um für den sich zunehmend weiter verdichten den innerstädtischen Bereich der Stadt Geretsried auch für die Zukunft eine nachhaltige Aufenthaltsqualität zu sichern sind Klimaanpassungsmaßnahmen notwendig.

Vorhandene nicht unterbaute Freiflächen sollten entsiegelt und versickerungsoffen gestaltet werden. Zudem sollten innenstadtnahe, verschattete Ruhezonen für heiße Tage geschaffen werden. Hierzu bieten sich die rückwärtigen Innenhofbereiche, der Bereich um das Rathaus und das Museum, der Kirchplatz sowie die durch ein qualifiziertes Entwicklungskonzept neu zu gestaltende Fläche der Petruskirche sowie eine Ausweitung

des Straßenbegleitgüns an. Fassadenbegrünungen am KLP und der Egerlandstraße können nachhaltig zu einer Verringerung des Entstehens von Wärmeinseln beitragen.

Sanierungsziel NEU

Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Private Sanierungsmaßnahmen tragen bedeutend zum Erfolg einer gesamtstädtischen Sanierungsmaßnahmen bei. Innerhalb des Sanierungsgebietes bestehen zahlreiche Sanierungsbedarfe in privater Zuständigkeit. Durch kommunale Förderprogramme und Fonds sowie einer adäquaten Informationskampagne an private Immobilien eignerter zur Sanierung ihrer Liegenschaften sowie einschlägiger Fördermöglichkeiten, sollen private Sanierungsmaßnahmen aktiviert werden. Im Rahmen einer pro-aktiven Sanierungsberatung und Öffentlichkeitsarbeit geht die Stadt aktiv auf die Immobilieneignerter zu und informiert und berät diese hinsichtlich der Fördermöglichkeiten, der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilien in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und der städtebaulichen Zielsetzungen der gesamtstädtischen Sanierungsmaßnahme.

Sanierungsziel NEU

Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten

Eine Innenstadtentwicklung allein über „Frequenz durch Handel(sansiedlungen)“ wird in Geretsried nicht erfolgreich sein (vgl. Strategiehandbuch City-Offensive Geretsried 2022, S. 6). Besucherzeugende kulturelle, gemeinwesenorientierte und gastronomische Angebote sollen im Stadtzentrum weiter ausgebaut werden und somit die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte nachhaltig stärken.



Sudetenstraße

8.2.2 Sanierungsziele Sudetenstraße

Harmonisierung der straßenbegleitenden Bebauung

Grundbuchrechtlich und bauplanungsrechtlich eindeutige Regelungen bei der Gebäudeerschließung und Freiraumzuordnung

Aufwertung des öffentlichen Raums und der privaten Vorbereiche

Neuordnung des Straßenquerschnitts unter Berücksichtigung von Gebäudezufahrten und -eingängen, Fuß- und Radweg, Stellplatzangeboten, Begrünung, Aufenthaltsbereichen und Straßenraum zu einem echten Boulevard-Charakter

Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten (Einführung Zone 30), Stärkung des Umweltverbundes und Reduktion des fließenden und ruhenden Verkehrs im Straßenraum insgesamt zugunsten höherer Aufenthaltsqualität

Schaffen und Ausgestalten von Erholungsräumen und vernetzten Freiraumstrukturen

Barrierefreier Ausbau der Sudetenstraße sowie der Geschäftszugänge

Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Beachtung von Qualitätskriterien (Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, Gestaltungshandbuch)

Private Sanierungsmaßnahmen tragen bedeutend zum Erfolg einer gesamtstädtischen Sanierungsmaßnahmen bei. Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen zahlreiche Sanierungsbedarfe in privater Zuständigkeit. Durch kommunale Förderprogramme und Fonds sowie einer adäquaten Informationskampagne an private Immobilien-eigentümer zur Sanierung ihrer Liegenschaften sowie einschlägiger Fördermöglichkeiten, sollen private Sanierungsmaßnahmen aktiviert werden. Im Rahmen einer pro-aktiven Sanierungsberatung und Öffentlichkeitsarbeit geht die Stadt aktiv auf die Immobilieneigentümer zu und informiert und berät diese hinsichtlich der Fördermöglichkeiten,

der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilien in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und der städtebaulichen Zielsetzungen der gesamtstädtischen Sanierungsmaßnahme.

Positionierung und Profilschärfung des Versorgungszentrums Sudetenstraße u.a. durch einen einheitlichen Marktauftritt und eine Branchenabrundung des Angebotsspektrums (klare Positionierung zum Umgang mit den Autohäusern, Integration oder Isolation)

Die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums soll langfristig auch durch einen insgesamt verbesserten Werbe- und Außenauftritt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort gesichert werden. Hierzu ist ein Geschäftsstraßenmanagement vorzusehen, was die einzelnen Betreiber von Einzelhandel und Dienstleistung bei der Positionierung unterstützt. Zudem soll ein pro-aktives Immobilienmanagement in Form eines regelmäßigen Austausches mit Vermietern und Betreibern zu den Aufgaben gehören und zu einer Beständigkeit und einem gesunden Branchenmix beitragen (Klären der Absichten; Ausloten der aktuellen Eigentums- und Mietverhältnisse (etc.).

Sicherung frequenzerzeugender Erdgeschossnutzungen (vertikale Nutzungsgliederung unter Ausschluss von Wohnnutzungen im EG)

Die bauplanungsrechtliche Ausgangslage mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan soll dahingehend überprüft werden, welche Möglichkeiten bestehen und sinnvoll sind, gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosslagen rechtlich abzusichern. Auch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet mit der dazugehörigen Sanierungssatzung kann diesbezüglich einen Beitrag leisten und sollte dementsprechend berücksichtigt und formuliert werden.

Erhalt und Stärkung des Angebotsspektrums von Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben; Erhalt des zielgruppenspezifischen Branchenmixes; Vermeidung eines weiteren trading-down u.a. durch Nutzungsausschlüsse bspw. zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros etc.

Bei einer Überprüfung und ggf. Neuaufstellung der bestehenden Baurechte sind ggf. explizit Nutzungsausschlüsse zu formulieren, die bei trading-down-Prozessen und häufigen Mieterwechseln in Nebenlagen drohen und einer Aufwertung entgegenwirken. Auch hier sind sanierungsrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Erdgeschossnutzungen, die den u.a. zuvor genannten Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen sollten vermieden werden. Eine etwaige sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB sollte nicht erfolgen können. Bei der Entscheidung über Art, Umfang und Ablauf der Sanierungsmaßnahme sollte letztgenannter Aspekt berücksichtigt werden.

Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Sudetenstraße, Richard-Wagner-Straße zu einem echten Auftakt des Stadtteilzentrums Sudetenstraße und gleichzeitig Scharnier zum Chamalieres und Neuen Platz und unter Berücksichtigung der Caritas Kindertageseinrichtung

Entsiegelung, Klimaanpassung, Begründung

Während Maßnahmen zum Klimaschutz sich primär mit vorausschauenden Maßnahmen zur Verringerung der Klimaveränderung auseinander setzen, werden Anpassungen an das sich verändernde Klima unmittelbar notwendig. Diese sind auf Grund der situationsbedingt sehr unterschiedlichen Klimafolgen als primär lokale bis regionale Aufgabe zu sehen.

Gerade im zunehmend weiter verdichteten innerstädtischen Bereich sind z.B. verschattete Ruhezonen, Kühlungsmaßnahmen und für alle gut erreichbare Naherholungsgebiete besonders wichtig. Durch Fassadenbegrünungen, die auch

im Rahmen einer klimarobusten Gebäudeplanung und -sanierung von Bedeutung sind, dem Erhalt bestehender Grünflächen mit meist hohem Baumbestand und der Neuschaffung von innerstädtischen Grün und Erholungsbereichen kann der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden. Im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse ist eine Begrenzung der Versiegelung, aktive Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Entwicklung von Konzepten zur gesteuerten Regenwasserspeicherung im Sinne der „Schwammstadtidee“ notwendig. Auch kleinere, lokale Maßnahmen wie z.B. Baumrigolen können bereits den Erhalt öffentlicher Bäume fördern und Pflegemaßnahmen reduzieren.

Um für den sich zunehmend weiter verdichtenden Bereich der Sudetenstraße auch für die Zukunft eine nachhaltige Aufenthaltsqualität zu sichern sind Klimaanpassungsmaßnahmen notwendig.

Vorhandene nicht unterbaute Freiflächen sollten entsiegelt und versickerungsoffen gestaltet werden. Zudem sollten verschattete Ruhezonen für heiße Tage geschaffen werden. Hierzu bieten sich u.a. der Vorbereich des Pflegeheims St. Ursula und der Chamalieres Platz sowie eine Ausweitung des Straßenbegleitgüns an. Fassadenbegrünungen können in der Sudetenstraße nachhaltig zu einer Verringerung des Entstehens von Wärmeinseln beitragen.

8.3 Verfahrensablauf und -wahl

Um die vorgenannten Sanierungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, die in beigefügten Karten abgegrenzten Bereiche als Sanierungsgebiete förmlich festzulegen. Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist.

Der Stadtrat hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung zu beschließen. Der Einleitungsbeschluss zur förmlichen Festlegung ist umgehend zu fassen.

Verfahrenswahl

Es gibt generell zwei unterschiedliche Verfahren:

- a) das umfassende Verfahren und
- b) das vereinfachte Verfahren

a) Das umfassende Verfahren kommt dann zur Anwendung, wenn z.B. die Baustruktur des Sanierungsgebiets tiefgreifend verändert werden soll, große Werterhöhungen der Grundstücke zu erwarten sind oder eine Bodenordnung erforderlich ist. Kennzeichnend für dieses Verfahren ist die Anwendung aller Vorschriften des Sanierungsrechts, insbesondere die Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge (§§ 152 bis 156a BauGB). Meist ist die Sanierungsmaßnahme auf kleinere Gebiete begrenzt.

b) Soweit die Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht zwingend erforderlich ist, kann das vereinfachte Verfahren für die Durchführung der Sanierung/ Ortserneuerung zum Einsatz kommen. Wesentliche Merkmale sind: keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, keine Anwendung der §§ 152 -156 a BauGB und meist größere Sanierungsgebiete. Um private Vorhaben mit den Sanierungszielen abzustimmen und - sofern sie diesen zuwiderlaufen - ein entsprechendes Steuerungsinstrumentarium zu besitzen, kann sich die Stadt im vereinfachten Verfahren besondere Genehmigungs-

pflichten (nach § 144 BauGB) vorbehalten. Der Umfang der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ist mit Erlass der Satzung festzulegen.

In einer Zeit, da der Einsatz öffentlicher Mittel von wachsender Bedeutung ist, müssen Fehlinvestitionen umso mehr vermieden werden. Dies ist am besten zu erreichen, wenn zu einem frühen Zeitpunkt eine Abstimmung der Pläne/Planungen mit den Sanierungszielen erfolgen kann.

Es wird daher in der Sanierungssatzung förmlich festgelegt, welche Genehmigungspflichten Anwendung finden.

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Baumaßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung der Stadt erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichteinreichung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beurteilt werden.

Die Genehmigungspflichten betreffen im Einzelnen:

nach §144 Abs. 1: Genehmigungspflicht für

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertragsdauer über ein Jahr.

nach § 144 Abs. 2: Genehmigungspflicht für

- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts

- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeiten
- schuldrechtliche Verträge zu dinglichen Verpflichtungen
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung von Grundstücken.

Die Anwendung des § 144 Abs. 2 bedingt die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.

Gemäß §142 Abs. 4 BauGB können die Genehmigungspflichten nach Absatz 1, nach Absatz 2 oder insgesamt ausgeschlossen werden. Bei Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 und/ oder Abs. 2 kann die Stadt für bestimmte Fälle die Genehmigung auch allgemein erteilen.

Die Auswahl erfolgt nach Umfang und Zielsetzung der Sanierung sowie dem Ermessen der Stadt. In der Regel ist davon auszugehen, dass nur mit Anwendung der Genehmigungspflichten die Durchführung der Sanierung bodenrechtlich abgesichert werden kann (vgl. Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, § 142 Rdnr. 28).

Für die vorgeschlagenen Sanierungsgebiete wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss des § 144 Abs. 2 (siehe oben) und die Anwendung gemäß § 144 Abs. 1 empfohlen. Die Stadt kann somit die Ziele und Zwecke der Sanierung besser durchsetzen. Die Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch ist nicht erforderlich. Konkret bedeutet dies, dass die Stadt bei der Behandlung von Anträgen auf die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen verweist und ihr Einvernehmen aus diesem Grund versagen kann.

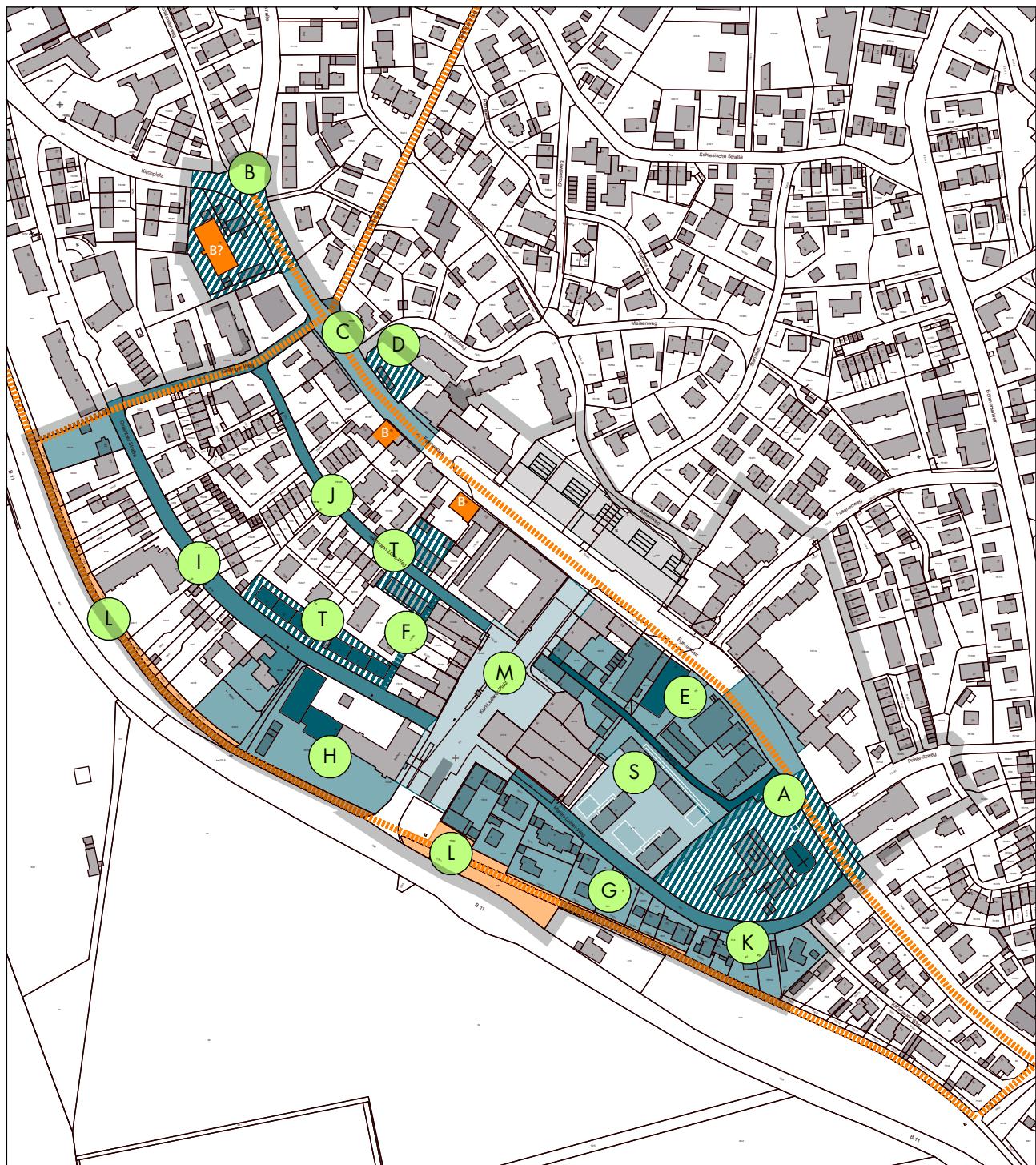
Eine Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge ist nicht zu erwarten.

9. Maßnahmen

9.1 Maßnahmen Karl-Lederer-Platz und Egerlandstraße

Nr.	Maßnahme	städtische Ziele	Sanierungsziele
A	Weiterentwicklung Areal Petruskirche Weiterentwicklung des wichtigen Scharniergrundstücks im Sinne einer polyfunktionalen Innenentwicklung. Sicherung der vorhandenen Freiraumqualitäten und Entwicklung einer attraktiven sozialen und kulturellen Anlaufstelle in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Ausbildung von Querwegeverbindungen.	Identität und Ortsbild Wohnen Freizeit, Kultur und Soziales Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none"> » Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten
B	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz Aufwertung und Entsiegelung des wichtigen Scharnierbereichs als Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Verkehr und Mobilität Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> » Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
C	Egerlandstraße Nord mit Anbindung Geltinger Weg Anbindung des neuen Zentrumsbereichs an die bestehenden Strukturen. Gestalterische Aufwertung im Sinne eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes für wichtige Verbindungsstraßen, Entsiegelung, Begrünung, barrierefreie Wegeverbindungen, Ausbau Fahrradwege etc.	Identität und Ortsbild Verkehr und Mobilität Grün- und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung
D	Entwicklung des Areals „Banana Joe“ als Leuchtturmprojekt	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> » Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten
E	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg Umsetzung einer Aufwertung und Entsiegelung des Innenhofbereichs zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität incl. Stärkung der Querverbindungen.	Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> » Einbeziehung der Höfe im Zusammenhang mit der Überplanung des KLP » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung
F	Informelle Querverbindung westlich des KLP	Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche
G	Steuernder Bebauungsplan für die kleinteilige Siedlungsstruktur an der B11 Steuerung der baulichen Nachverdichtung und Sicherung von fußläufigen Querverbindungen durch Erhöhung Baurecht gegen Ausbildung Fußegeverbindung. Sicherung der Gestaltung durch Steuerung der Nebenanlagen.	Identität und Ortsbild Wohnen Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche
H	Aufwertung Spielplatz und Freischankfläche im Zusammenhang mit den Grünflächen hinter dem Museum und der Wegeverbindung Richtung Graslitzer Straße Entwicklung eines attraktiven verschatteten Aufenthaltsbereichs als öffentliche Grün und Freifläche. Stärkung der vorhandenen Gastronomie.	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Gewerbeentwicklung Freizeit, Kultur und Soziales	<ul style="list-style-type: none"> » Verbesserung der Nutzung und Attraktivität » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten

Nr.	Maßnahme	städtische Ziele	Sanierungsziele
I	Aufwertung der Graslitzer Straße Gestalterische Anbindung an den KLP incl. Verbesserung der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Museums, Maßnahmen zur Barrierefreiheit.	Verkehr und Mobilität Identität und Ortsbild Freizeit, Kultur und Soziales Grün- und Freiraum	» Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinschaftsorientierten Angeboten
J	Aufwertung Hermann-Löns-Weg Gestalterische Anbindung an den KLP Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Verbesserung der Nutzung für Fahrradfahrer (Fahrradstraße)	Verkehr und Mobilität	» Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Verbesserung der Nutzung und Attraktivität
K	Aufwertung Martin-Luther-Weg Gestalterische Anbindung an den KLP Maßnahmen zur Barrierefreiheit	Verkehr und Mobilität	» Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Verbesserung der Nutzung und Attraktivität
L	Aufwertung überregionaler Fahrradweg entlang der B11 Umsetzung eines Gesamtkonzeptes	Verkehr und Mobilität Klimaschutz und Klimaanpassung	» Maßnahme Gesamtstadt
M	Fassadenprogramm Fassadenbegrünung Untersuchung einer Fassadenbegrünung zum Schutz gegen Hitzeinseln	Klimaschutz und Klimaanpassung	» Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » evtl. Maßnahme Gesamtstadt
N	Etablierung einer Beratung zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung für Private	Klimaschutz und Klimaanpassung	» Maßnahme Gesamtstadt
O	Fassadenprogramm Bunker Erkennbare Gestaltung der Bunker (Farb- und Materialkonzept)	Identität und Ortsbild	» Maßnahme Gesamtstadt
P	Weiterführung und Aktualisierung Gestaltungshandbuch Stadtzentrum	Identität und Ortsbild	» Verbesserung der Nutzung und Attraktivität
Q	Gestaltungskonzept öffentliche Grün- und Freiräume	Identität und Ortsbild Klimaschutz und Klimaanpassung	» Maßnahme Gesamtstadt
R	Konzept zur Barrierefreiheit Niveaugleicher Ausbau, barrierefreie Bushaltestellen, Leitlinienkonzept bis zur S-Bahn; Orientierung, Signaletik etc. ortstypische einheitliche Gestaltungssprache	Verkehr und Mobilität Identität und Ortsbild	» Maßnahme Gesamtstadt
S	Untersuchung einer maßvollen Nachverdichtung der Geschosswohnungsbauten zwischen Martin-Luther-Weg und Lenauweg incl. barrierefreie Anbindung des Bestands	Wohnen	» Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
T	Untersuchungen Weiterentwicklung Bestand Wohngebäude	Wohnen	» Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

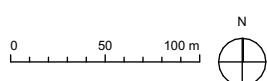


Maßnahmen KLP und Egerlandstraße

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 und Flächennutzungsplan

Maßnahmen KLP/Egerlandstraße

Maßnahmen Gesamtstadt



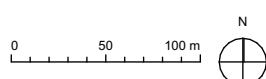


Maßnahmen Sudetenstraße

Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2021 und Flächennutzungsplan

Maßnahmen Sudetenstraße

Maßnahmen Gesamtstadt



9.3 Maßnahmen Sudetenstraße

Nr.	Maßnahme	Städtebauliche Ziele	Sanierungsziele
A	Funktionale und gestalterische Aufwertung der Sudetenstraße Neuordnung des Straßenquerschnitts unter Berücksichtigung von Gebäudezufahrten und -eingängen, Fuß- und Radweg, Stellplatzangeboten, Begrünung, Aufenthaltsbereichen, Barrierefreiheit und Straßenraum zu einem echten "Boulevard-Charakter"	Identität und Ortsbild Freizeit, Kultur und Soziales Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Gewerbeentwicklung Einzelhandel und Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> » Entsiegelung » Verkehrsreduzierung » Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten (Einführung Zone 30), Stärkung des Umweltverbundes und Reduktion des fließenden und ruhenden Verkehrs im Straßenraum insgesamt zugunsten höherer Aufenthaltsqualität » Schaffen und Ausgestalten von Erholungsräumen und vernetzten Freiraumstrukturen » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen » Harmonisierung der straßenbegleitenden Bebauung » Aufwertung des öffentlichen Raums und der privaten Vorbereiche » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten
B	Neuordnung und Neugestaltung der Herglotz Kreuzung Ausbilden eines erkennbaren Anfangs bzw.- Endes des Stadtteilzentrums Sudetenstraße unter besonderer Berücksichtigung dortiger sozialer Einrichtungen wie dem Seniorenpflegeheim und der Kindertagesstätte sowie der Anbindung zum Neuen Platz	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> » Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche v.a. Neuer Platz » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
C	Neuordnung und Neugestaltung der Kreuzung "Am Stern" Ausbilden eines erkennbaren Anfangs bzw- Endes des Stadtteilzentrums Sudetenstraße	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> » Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
D	Städtebauliche Neuordnung ausgewählter privater Liegenschaften	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Wohnen Energie und Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche
E	Konzept barrierefreie Sudetenstraße	Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Verkehr und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> » Barrierefreier Ausbau der Sudetenstraße sowie der Geschäftszüge
F	Geschäftsstraßenmanagement	Identität und Ortsbild Gewerbeentwicklung Einzelhandel und Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> » Positionierung und Profilschärfung des Versorgungszentrums Sudetenstraße » Sicherung frequenzerzeugender EG-Nutzungen » Erhalt und Stärkung des Angebotsspektrums i.S. eines Nahversorgungszentrums » Erhalt des zielgruppenspezifischen Branchenmixes » Vermeidung eines weiteren "trading-down"

Nr.	Maßnahme	Städtebauliche Ziele	Sanierungsziele
G	Kommunale Förderprogramme zur Stärkung privater Investitionen: Fassadenprogramm mit Fassadenbegrünung Geschäftsfläche Innenhöfe Bunker	Klimaschutz und Klimaanpassung Identität und Ortsbild	» Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » evtl. Maßnahme Gesamtstadt
H	Etablierung einer Beratung zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung für Private	Klimaschutz und Klimaanpassung	» Maßnahme Gesamtstadt
I	Fassadenprogramm Bunker Erkennbare Gestaltung der Bunker (Farb- und Materialkonzept)	Identität und Ortsbild	» Maßnahme Gesamtstadt
J	Aufstellung Gestaltungshandbuch	Identität und Ortsbild	» Harmonisierung der straßenbegleitenden Bebauung
K	Gestaltungskonzept öffentliche Grün und Freiräume	Identität und Ortsbild Klimaschutz und Klimaanpassung	» Maßnahme Gesamtstadt
L	Konzept zur Barrierefreiheit Niveaugleicher Ausbau, barrierefreie Bushaltestellen, Leitlinienkonzept bis zur S-Bahn; Orientierung, Signalkonzept etc. ortstypische einheitliche Gestaltungssprache	Verkehr und Mobilität Identität und Ortsbild	» Maßnahme Gesamtstadt
M	Untersuchungen Weiterentwicklung Bestand Wohngebäude	Wohnen	» Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

StBauFR	Nr.	Kurzbezeichnung Projekt	Maßnahme	Entwicklungsziele
	A		Weiterentwicklung Areal Petruskirche Weiterentwicklung des wichtigen Scharniergrundstücks im Sinne einer polyfunktionalen Innenentwicklung. Sicherung der vorhandenen Freiraumqualitäten und Entwicklung einer attraktiven sozialen und kulturellen Anlaufstelle in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Ausbildung von Querwegeverbindungen.	Identität und Ortsbild Wohnen Freizeit, Kultur und Soziales Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung
08. Vorbereitung der Erneuerung	A.1	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Auslobung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs	
08. Vorbereitung der Erneuerung	A.2	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Bauleitplanung und städtebaulicher Vertrag	
12. Freilegung von Grundstücken	A.3	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Abbruch der nicht mehr modernisierungsfähigen Bausubstanz	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	A.4	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Platzgestaltung im Zusammenhang mit der Egerlandstraße	
15. Modernisierung und Instandsetzung	A.5	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Modernisierung und Instandsetzung der Petruskirche, Modernisierungvereinbarung mit der evangelischen Kirche	
	B		Weiterentwicklung Areal Kirchplatz Aufwertung und Entsiegelung des wichtigen Scharnierbereichs als Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Verkehr und Mobilität Wohnen
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.1	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Vorkaufsrechtssatzung für Grundstücke mit wichtiger städtebaulicher Funktion hier Fl.-Nrn. 75/287, 75/254 für den Zwischenerwerb	
9.3 Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs	B.2	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Zwischenerwerb	
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.3	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Auslobung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs	
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.4	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Bauleitplanung und ggf. städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der städtebaulichen Ziele bei Rückzug des Vorkaufsrechtes	
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.5	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Konzeptvergabe oder Vertrag zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bei Rückzug des Vorkaufsrechtes	
12. Freilegung von Grundstücken	B.6	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Abbruch der nicht mehr modernisierungsfähigen Bausubstanz	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	B.7	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Neugestaltung Kirchplatz im Zusammenhang mit der Egerlandstraße evtl. größerer Umgriff	
	C		Egerlandstraße Nord mit Anbindung Geltinger Weg Anbindung des neuen Zentrumsbereichs an die bestehenden Strukturen. Gestalterische Aufwertung im Sinne eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes für wichtige Verbindungsstraßen, Entsiegelung, Begrünung, barrierefreie Wegeverbindungen, Ausbau Fahrradwege etc.	Identität und Ortsbild Verkehr und Mobilität Grün- und Freiraum
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	C.1	Egerlandstraße Nord	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
	D		Entwicklung des Areals „Banana Joe“ als Leuchtturmprojekt	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Wohnen
08. Vorbereitung der Erneuerung	D.1	Entwicklung des Areals „Banana Joe“	Rahmenplanung in Abstimmung mit den Eigentümern	
08. Vorbereitung der Erneuerung	D.2	Entwicklung des Areals „Banana Joe“	Aenderung des bestehenden Bebauungsplans Nr.73 und Sicherung der städtebaulichen Ziele über einen städtebaulichen Vertrag	

Sanierungsziele	Umsetzung	Berechnungsgrundlage			Kostenschätzung (netto)	Förderung	Akteure
		Priorität	kurz (2022-2023)	mittel (2023-2024)			

sung	<ul style="list-style-type: none"> » Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten 		x		BKI, HOAI, RPW		StBauF	evangelische Kirche Stadt Wettbewerbsbetreuung Planer
				x	HOAI			evangelische Kirche Stadt Rechtsberatung Planer
				x	BKI			evangelische Kirche Stadt
				x	BKI Freianlagen			evangelische Kirche Stadt
			x		Kostenschätzung evangelische Kirche?			evangelische Kirche Stadt
sung	<ul style="list-style-type: none"> » Erkenntliche Gestaltung von Auftakt und Ende des Stadtzentrums » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 		x		Erfahrungswerte		Stadt Rechtsberatung	
			x		BKI, HOAI, RPW			Stadt / Eigentümer Wettbewerbsbetreuung Planer
				x	HOAI / Erfahrungswerte			Stadt / Eigentümer Rechtsberatung Planer
				x	Erfahrungswerte			Stadt / Eigentümer Rechtsberatung
				x	BKI			Stadt / Eigentümer
				x	BKI Freianlagen		StBauF	Stadt Planer
			x		BKI			
			x				StBauF	Stadt Planer
			x					Stadt / Eigentümer Planer
			x					Stadt Planer Rechtsberatung

StBauFR	Nr.	Kurzbezeichnung Projekt	Maßnahme	Entwicklungsziele
	E		Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg Umsetzung einer Aufwertung und Entsiegelung des Innenhofbereichs zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität incl. Stärkung der Querverbindungen.	Grün- und Freiraum Klimaschutz und Klimaanpassung Verkehr und Mobilität
08. Vorbereitung der Erneuerung	E.1	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Vorkaufsrechtssatzung für Grundstücke (ggf. Teilläden) mit wichtiger städtebaulicher Funktion hier Fl-Nrn. 221/4, 221/8, 221/19, 221/17, 221/21 für die Umsetzung städtebaulicher Ziele (freiraumplanerischer Maßnahmen etc. Wegeverbindungen...) oder Sicherung über Bauleitplanung und städtebaulichen Vertrag bei Erhöhung Baurecht	
08. Vorbereitung der Erneuerung	E.2	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Auslobung eines Freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil (Lenauweg)	
10. Bodenordnung	E.3	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Durchführung einer ggf. für die Umsetzung der Freiräume notwendige Bodenordnung	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	E.4	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Realisierung Umbau Lenauweg mit angrenzenden Freiflächen und Querverbindungen	
	F		Informelle Querverbindung westlich des KLP	Verkehr und Mobilität
08. Vorbereitung der Erneuerung	F.1	Informelle Querverbindung westlich des KLP	Sicherung im Rahmen der Bauleitplanung für die Verdichtungsmaßnahmen westlich des KLP über städtebaulichen Vertrag	
	G		Steuernder Bebauungsplan für die kleinteilige Siedlungsstruktur an der B11 Steuerung der baulichen Nachverdichtung und Sicherung von fußläufigen Querverbindungen durch Erhöhung Baurecht gegen Ausbildung Fußwegeverbindung. Sicherung der Gestaltung durch Steuerung der Nebenanlagen.	Identität und Ortsbild Wohnen Verkehr und Mobilität
08. Vorbereitung der Erneuerung	G.1	Bebauungsplan Siedlungsstruktur B11	Rahmenplanung zur städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich mit Ermittlung des bestehenden Baurechts	
08. Vorbereitung der Erneuerung	G.2	Bebauungsplan Siedlungsstruktur B11	Bauleitplanung	
	H		Aufwertung Spielplatz und Freischankfläche im Zusammenhang mit den Grünflächen hinter dem Museum und der Wegeverbindung Richtung Graslitzer Straße Entwicklung eines attraktiven verschatteten Aufenthaltsbereichs als öffentliche Grün und Freifläche. Stärkung der vorhandenen Gastronomie.	Identität und Ortsbild Grün- und Freiraum Gewerbeentwicklung Freizeit, Kultur und Soziales
08. Vorbereitung der Erneuerung	H.1	Spielplatz/Freischankfläche/Grünflächen Museum	Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Vergabeverfahren	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	H.2	Spielplatz/Freischankfläche/Grünflächen Museum	Umsetzung der Planung	
	I		Aufwertung der Graslitzer Straße Gestalterische Anbindung an den KLP incl. Verbesserung der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Museums, Maßnahmen zur Barrierefreiheit.	Verkehr und Mobilität Identität und Ortsbild Freizeit, Kultur und Soziales Grün- und Freiraum
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	I.1	Aufwertung der Graslitzer Straße	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
	J		Aufwertung Hermann-Löns-Weg Gestalterische Anbindung an den KLP Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Verbesserung der Nutzung für Fahrradfahrer (Fahrradstraße)	Verkehr und Mobilität
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	J.1	Aufwertung Hermann-Löns-Weg	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
	K		Aufwertung Martin-Luther-Weg Gestalterische Anbindung an den KLP Maßnahmen zur Barrierefreiheit	Verkehr und Mobilität
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	K.1	Aufwertung Martin-Luther-Weg	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	

	Sanierungsziele	Umsetzung	Berechnungsgrundlage			Kostenschätzung (netto)	Förderung	Akteure
			Priorität	kurz (2022-2023)	mittel (2023-2025)			
sung	<ul style="list-style-type: none"> » Einbeziehung der Höfe im Zusammenhang mit der Überplanung des KLP » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung 							
		x			Erfahrungswerte			Stadt Rechtsberatung
		x			BKI, HOAI, RPW		StBauF	Stadt / Eigentümer Wettbewerbsbetreuung Planer
			x		Erfahrungswerte		StBauF	Stadt / Eigentümer Rechtsberatung
			x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt Planer
	<ul style="list-style-type: none"> » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche 							
		!	x					Stadt / Eigentümer Rechtsberatung
	<ul style="list-style-type: none"> » Verbesserung der Anbindung des Stadtzentrums an angrenzende Siedlungsbereiche 							
		!	x		HOAI, Merkblatt Nr. 51 städtebaulicher Entwurf		StBauF	Stadt / Eigentümer Planer Rechtsberatung
			x					Stadt / Eigentümer Planer Rechtsberatung
	<ul style="list-style-type: none"> » KLP/Egerlandstraße » Verbesserung der Nutzung und Attraktivität » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten 							
					BKI, HOAI, RPW		StBauF	
					BKI Freianlagen		StBauF	
	<ul style="list-style-type: none"> » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Ausbau von Kunst, Kultur, Gastronomie und gemeinwesenorientierten Angeboten 							
			x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt Planer
	<ul style="list-style-type: none"> » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Verbesserung der Nutzung und Attraktivität 							
			x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt Planer
	<ul style="list-style-type: none"> » Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » Verbesserung der Nutzung und Attraktivität 							
			x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt Planer

StBauFR	Nr.	Kurzbezeichnung Projekt	Maßnahme	Entwicklungsziele
	L		Aufwertung überregionaler Fahrradweg entlang der B11 Umsetzung eines Gesamtkonzeptes	Verkehr und Mobilität Klimaschutz und Klimaanpassung
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	L.1	Aufwertung Fahrradweg entlang der B11	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
	M		Fassadenprogramm Fassadenbegrünung Untersuchung einer Fassadenbegrünung zum Schutz gegen Hitzeinseln	Klimaschutz und Klimaanpassung
08. Vorbereitung der Erneuerung	M.1	Fassadenprogramm Fassadenbegrünung	Voruntersuchung zur Umsetzbarkeit	
20. Kommunale Förderprogramme und Fonds	M.2	Fassadenprogramm Fassadenbegrünung	Aufstellung eines Fassadenprogramms zur Umsetzung von Fassadenbegrünungen an privaten Gebäuden	
	N		Etablierung einer Beratung zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung für Private	Klimaschutz und Klimaanpassung
21. Sonstige Vergütungen	N.1	Beratung Klimaschutz und Klimaanpassung	Beratungsleistungen der Sanierungsberatung	
	O		Fassadenprogramm Bunker Erkennbare Gestaltung der Bunker (Farb- und Materialkonzept)	Identität und Ortsbild
08. Vorbereitung der Erneuerung	O.1	Fassadenprogramm Bunker	Voruntersuchung zur Umsetzbarkeit	
20. Kommunale Förderprogramme und Fonds	O.2	Fassadenprogramm Bunker	Aufstellung eines Fassadenprogramms zur Umsetzung	
	P		Weiterführung und Aktualisierung Gestaltungshandbuch Stadtzentrum	Identität und Ortsbild
08. Vorbereitung der Erneuerung	P.1	Aktualisierung Gestaltungshandbuch Stadtzentrum	Aktualisierung Gestaltungshandbuch im Hinblick auf ein gesamtstädtisches Gestaltungskonzept für Kernbereiche	
?	P.2	Aktualisierung Gestaltungshandbuch Stadtzentrum	Weiterführung Gestaltungsbeirat	
	Q		Gestaltungskonzept öffentliche Grün und Freiräume	Identität und Ortsbild Klimaschutz und Klimaanpassung
08. Vorbereitung der Erneuerung	Q.1	Gestaltungskonzept öffentliche Grün und Freiräume	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes	
	R		Konzept zur Barrierefreiheit Niveaugleicher Ausbau, barrierefreie Bushaltestellen, Leitlinienkonzept bis zur S-Bahn; Orientierung, Signalistik etc. ortstypische einheitliche Gestaltungssprache	Verkehr und Mobilität Identität und Ortsbild
08. Vorbereitung der Erneuerung	R.1	Konzept zur Barrierefreiheit	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes	
	S		Untersuchung einer maßvolle Nachverdichtung der Geschosswohnungsbauten zwischen Martin-Luther-Weg und Lenauweg incl. barrierefreie Anbindung des Bestands	Wohnen
08. Vorbereitung der Erneuerung	S.1	GWB am Martin-Luther-Weg	Machbarkeitsstudie	
	T		Untersuchungen Weiterentwicklung Bestand Wohngebäude	Wohnen
08. Vorbereitung der Erneuerung	S.1	Sanierungsbedürftiger kostengünstiger Wohnraumbestand	Machbarkeitsstudie / Rahmenplan	

	Sanierungsziele	Umsetzung	Berechnungsgrundlage			Kostenschätzung (netto)	Förderung	Akteure
			Priorität	kurz (2022-2023)	mittel (2023-2024)			
sung	» Maßnahme Gesamtstadt			x		BKI Freianlagen		StBauF Stadt Planer
sung	» Entsiegelung, Klimaanpassung, Begrünung » evtl. Maßnahme Gesamtstadt							
sung	» Maßnahme Gesamtstadt		x			Erfahrungswerte		StBauF Stadt Planer
sung	» Maßnahme Gesamtstadt			x		Erfahrungswerte		StBauF Stadt Planer Rechtsberatung
sung	» Maßnahme Gesamtstadt							
sung	» Maßnahme Gesamtstadt			x		Erfahrungswerte		StBauF Stadt Berater
sung	» Maßnahme Gesamtstadt			x		Erfahrungswerte		Stadt Planer
sung	» Maßnahme Gesamtstadt			x		Erfahrungswerte		Stadt Planer
sung	» KLP/Egerlandstraße » Verbesserung der Nutzung und Attraktivität							
sung	» Maßnahme Gesamtstadt		x			Erfahrungswerte		Stadt Planer
sung	» Maßnahme Gesamtstadt			x		Erfahrungswerte		
sung	» Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen							
sung	» Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen		x			Erfahrungswerte		Stadt Planer
sung	» Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen			x		Erfahrungswerte		Stadt Planer
sung	» Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen			x		Erfahrungswerte		Stadt Planer

StBauFR	Nr.	Kurzbezeichnung Projekt	Maßnahme	Entwicklungsziele
08. Vorbereitung der Erneuerung	A.1	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Auslobung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs	
08. Vorbereitung der Erneuerung	A.2	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Bauleitplanung und städtebaulicher Vertrag	
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.1	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Vorkaufsrechtsatzung für Grundstücke mit wichtiger städtebaulicher Funktion hier Fl.-Nrn. 75/287, 75/254 für den Zwischenenwerb	
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.3	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Auslobung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs	
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.4	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Bauleitplanung und ggf. städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der städtebaulichen Ziele bei Rückzug des Vorkaufsrechtes	
08. Vorbereitung der Erneuerung	B.5	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Konzeptvergabe oder Vertrag zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bei Rückzug des Vorkaufsrechtes	
08. Vorbereitung der Erneuerung	D.1	Entwicklung des Areals „Banana Joe“	Rahmenplanung in Abstimmung mit den Eigentümern	
08. Vorbereitung der Erneuerung	D.2	Entwicklung des Areals „Banana Joe“	Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr.73 und Sicherung der städtebaulichen Ziele über einen städtebaulicher Vertrag	
08. Vorbereitung der Erneuerung	E.1	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Vorkaufsrechtsatzung für Grundstücke (ggf. Teillächen) mit wichtiger städtebaulicher Funktion hier Fl.-Nrn. 221/4, 221/18, 221/19, 221/17, 221/21 für die Umsetzung städtebaulicher Ziele (freiraumplanerischer Maßnahmen etc. Wegeverbindungen...) oder Sicherung über Bauleitplanung und städtebaulichen Vertrag bei Erhöhung Baurecht	
08. Vorbereitung der Erneuerung	E.2	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Auslobung eines Freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil (Lenauweg)	
08. Vorbereitung der Erneuerung	F.1	Informelle Querverbindung westlich des KLP	Sicherung im Rahmen der Bauleitplanung für die Verdichtungsmaßnahmen westlich des KLP über städtebaulichen Vertrag	
08. Vorbereitung der Erneuerung	G.1	Bebauungsplan Siedlungsstruktur B11	Rahmenplanung zur städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich mit Ermittlung des bestehenden Baurechts	
08. Vorbereitung der Erneuerung	G.2	Bebauungsplan Siedlungsstruktur B11	Bauleitplanung	
08. Vorbereitung der Erneuerung	H.1	Spielplatz/Freischankfläche/Grünflächen Museum	Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Vergabeverfahren	
08. Vorbereitung der Erneuerung	M.1	Fassadenprogramm Fassadenbegrünung	Voruntersuchung zur Umsetzbarkeit	
08. Vorbereitung der Erneuerung	O.1	Fassadenprogramm Bunker	Voruntersuchung zur Umsetzbarkeit	
08. Vorbereitung der Erneuerung	P.1	Aktualisierung Gestaltungshandbuch Stadtzentrum	Aktualisierung Gestaltungshandbuch im Hinblick auf ein gesamtstädtisches Gestaltungskonzept für Kernbereiche	
08. Vorbereitung der Erneuerung	Q.1	Gestaltungskonzept öffentliche Grün und Freiräume	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes	
08. Vorbereitung der Erneuerung	R.1	Konzept zur Barrierefreiheit	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes	
08. Vorbereitung der Erneuerung	S.1	GWB am Martin-Luther-Weg	Machbarkeitsstudie	
08. Vorbereitung der Erneuerung	S.1	Sanierungsbedürftiger kostengünstiger Wohnraumbestand	Machbarkeitsstudie / Rahmenplan	
09.3 Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs	B.2	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Zwischenerwerb	
10. Bodenordnung	E.3	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Durchführung einer ggf. für die Umsetzung der Freiräume notwendige Bodenordnung	
12. Freilegung von Grundstücken	A.3	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Abbruch der nicht mehr modernisierungsfähigen Bausubstanz	
12. Freilegung von Grundstücken	B.6		Abbruch der nicht mehr modernisierungsfähigen Bausubstanz	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	A.4	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Platzgestaltung im Zusammenhang mit der Egerlandstraße	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	B.7	Weiterentwicklung Areal Kirchplatz	Neugestaltung Kirchplatz im Zusammenhang mit der Egerlandstraße evtl. größerer Umgriff	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	C.1	Egerlandstraße Nord	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	E.4	Aufwertung Innenhofbereich und Lenauweg	Realisierung Umbau Lenauweg mit angrenzenden Freiflächen und Querverbindungen	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	H.2	Spielplatz/Freischankfläche/Grünflächen Museum	Umsetzung der Planung	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	I.1	Aufwertung der Grasitzer Straße	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	J.1	Aufwertung Hermann-Löns-Weg	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	K.1	Aufwertung Martin-Luther-Weg	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	L.1	Aufwertung Fahrradweg entlang der B11	Planung und Umsetzung der Umgestaltung	
15. Modernisierung und Instandsetzung	A.5	Weiterentwicklung Areal Petruskirche	Modernisierung und Instandsetzung der Petruskirche, Modernisierungvereinbarung mit der evangelischen Kirche	
20. Kommunale Förderprogramme und Fonds	M.2	Fassadenprogramm Fassadenbegrünung	Aufstellung eines Fassadenprogramms zur Umsetzung von Fassadenbegrünungen an privaten Gebäuden	
20. Kommunale Förderprogramme und Fonds	O.2	Fassadenprogramm Bunker	Aufstellung eines Fassadenprogramms zur Umsetzung	
21. Sonstige Vergütungen	N.1	Beratung Klimaschutz und Klimaanpassung	Beratungsleistungen der Sanierungsberatung	
?	P.2	Aktualisierung Gestaltungshandbuch Stadtzentrum	Weiterführung Gestaltungsbeirat	

Sanierungsziele	Umsetzung			Berechnungsgrundlage	Kostenschätzung (netto)	Förderung	Akteure
	Priorität	Kurz (2023-2028)	mittel (2028-2033)				
		x		BKI, HOAI, RPW		StBauF	evangelische Kirche / Stadt Wettbewerbsbetreuung Planer
			x	HOAI			evangelische Kirche / Stadt Rechtsberatung Planer
		x		Erfahrungswerte			Stadt Rechtsberatung
			x	BKI, HOAI, RPW			Stadt / Eigentümer Wettbewerbsbetreuung Planer
			x	HOAI / Erfahrungswerte			Stadt / Eigentümer Rechtsberatung Planer
			x	Erfahrungswerte			Stadt / Eigentümer Rechtsberatung
		x					Stadt / Eigentümer Planer
		x					Stadt Planer Rechtsberatung
		x		Erfahrungswerte			Stadt Rechtsberatung
		x		BKI, HOAI, RPW		StBauF	Stadt / Eigentümer Wettbewerbsbetreuung Planer
		x					Stadt / Eigentümer Rechtsberatung
		x		HOAI, Merkblatt Nr. 51 städtebaulicher Entwurf		StBauF	Stadt / Eigentümer Planer Rechtsberatung
		x					Stadt / Eigentümer Planer Rechtsberatung
			x	Erfahrungswerte		StBauF	
			x	Erfahrungswerte		StBauF	Stadt Planer
		x		Erfahrungswerte			Stadt Planer
		x		Erfahrungswerte			Stadt Planer
		x		Erfahrungswerte			Stadt Planer
		x		Erfahrungswerte			Stadt Planer
		x		Erfahrungswerte			Stadt Planer
		x		Erfahrungswerte		StBauF	Stadt / Eigentümer Rechtsberatung
		x		BKI			evangelische Kirche Stadt
		x		BKI			Stadt / Eigentümer
		x		BKI Freianlagen			evangelische Kirche Stadt
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt Planer
		x		BKI		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		BKI Freianlagen		StBauF	Stadt / Planer
		x		Kostenschätzung evangelische Kirche?			evangelische Kirche Stadt
		x		Erfahrungswerte		StBauF	Stadt / Planer Rechtsberatung
		x		Erfahrungswerte			Stadt / Planer
		x		Erfahrungswerte		StBauF	Stadt / Berater
		x		Erfahrungswerte			

10. Abwägung und Dokumentation der Trägerbeteiligung

In Verbindung mit §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, §139 BauGB sowie §141 Absatz 2 BauGB fand im Zeitraum vom 3.10.2023 bis 8.11.2023 eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (vgl. §4a BauGB).

Nachstehend werden die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und die Behandlung der Anmerkungen zusammenfassend dargestellt.

Regierung von Oberbayern
Schreiben vom 08.11.2023

Behandlung

Kenntnisnahme

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Die Stadt Geretsried hat die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Karl-Lederer-Platz“ und das Gebiet „Chamalieres Platz / Sudetenstraße“ beschlossen und legt nun die im ISEK integrierten vorbereitenden Untersuchungen vor.

Ausschlaggebend für diese Untersuchung ist die Tatsache, dass durch massive funktionale und gestalterische Veränderungen am Karl-Lederer-Platz der Gebäudebestand und Freiraum im rückwärtigen Bereich des Karl-Lederer-Platzes an Wertigkeit und Funktionalität verloren hat. Daher werden die vorbereitenden Untersuchungen aus den 1990er Jahren für den Karl-Lederer-Platz und in Teilen der Egerlandstraße fortgeschrieben, um Sanierungsverdachtsmomente in den rückwärtigen Bereichen zu identifizieren. Ziel der im ISEK integrierten vorbereitenden Untersuchungen für den Karl-Lederer-Platz ist es, diese städtebaulichen Missstände herauszuarbeiten und einen neuen städtebaulichen Sanierungsbedarf für eine förmliche Aufhebung und Neuaufstellung eines Sanierungsgebietes zu begründen.

Zudem sollen im Zuge von städtebaulichen Voruntersuchungen auch die möglichen drohenden städtebaulichen und sozialen Missstände in der Sudetenstraße, dem zweiten wesentlichen Zentrum der Stadt Geretsried (Chamalieres Platz bis zum Stern) dargelegt und erforderliche städtebauliche Handlungserfordernisse und Maßnahmen erarbeitet

werden.

Mit der vorbereitenden Untersuchung im Rahmen des ISEK legt die Stadt Geretsried ihre – aus landesplanerischer Sicht zu begrüßende – intensive strategische Auseinandersetzung mit der Stadtentwicklung dar, identifiziert städtebauliche Handlungsfelder und Mängel in den Untersuchungsgebieten und leitet daraus Sanierungsziele und Maßnahmen ab.

Unter Aufbereitung der städtebaulichen, demographischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen legt das ISEK für jeden der beiden Untersuchungsbereiche differenzierte Entwicklungsziele bzw. Sanierungsziele und Maßnahmen fest. Während für den Karl-Lederer-Platz die bestehenden Ziele bekräftigt werden, werden für die Sudetenstraße erstmalig Ziele formuliert. Dabei können, die in den beiden Sanierungsgebieten vorgesehenen Maßnahmen einen Beitrag zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP i.d.F. vom 16.05.2023 1.2.6 (G), zur Sicherung der Daseinsversorge (vgl. LEP 1.2.1 (Z), 1.2.4 (G)), zur Bewahrung der ortsbildprägenden Baukultur (vgl. LEP 8.4.1 (G)), zur Stärkung der Innenentwicklung und zum Flächensparen (vgl. LEP 3.2 (Z), Regionalplan RP 17 B II 1 (G), LEP 3.1.1 (G)) leisten. Zudem kann durch die beabsichtigten Ziele bzw. Maßnahmen den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur (vgl. RP 17 B IX 1.1 (Z) und 2.1.1 (Z), 2.4 (Z), LEP 4.1.1 (G), 4.4 (G)) und den Mobilitätsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Erfordernisse der Raumordnung stehen den vorgelegten vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des ISEK sowie den vorgeschlagenen Sanierungsgebieten „Karl-Lederer-Platz“ und „Chamalieres Platz / Sudetenstraße“ somit nicht entgegen. Wir bitten um Übersendung der finalen Fassung des ISEKs nach Beschluss durch den Stadtrat. (Stern) dargelegt und erforderliche städtebauliche Handlungserfordernisse und Maßnahmen erarbeitet werden.

IHK für München und Oberbayern
Schreiben vom 27.10.2023

Vielen Dank für die Beteiligung. Den Beschluss, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) anzufertigen, um die Entwicklung der Stadt Geretsried entsprechend vorzubereiten, begrüßen wir.

Im Bereich der Gewerbeentwicklung ist besonders die Sicherung und Stärkung ortstypischer Gewerbe, die Steigerung der Nutzungsdichte in den Gewerbegebieten, sowie die Ansiedlung von Unternehmen mit möglichst hoher Wertschöpfung und Steuerkraft vor Ort positiv herauszustellen.

Zu begrüßen ist außerdem im Bereich Einzelhandel und Versorgung die Stärkung und Sicherung der Nahversorgungszentren, der Aufbau der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich, sowie die aktive Unterstützung von Standortverlagerungen des Einzelhandels in die Innenstadt.

Anregungen und Bedenken sind nicht vorzubringen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 07.11.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der

Behandlung

Kenntnisnahme

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen.

Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen.

ADFC Vorschlag zur Sudetenstraße in Geretsried

Legende:

- Grün:** Schaffung einer neuen Ampel-Verbindung vom Breslauer Weg zur Tattenköferer Straße
- Rot:** Unterbrechung der Sudetenstraße, Ausnahme Bus- und Radverkehr
- Grün:** Verkehrsberuhigter Bereich mit Platz für Veranstaltungen und vielen Bäumen
- Blau:** Straßen wo nur Anlieger Zufahrt haben um Durchgangsverkehr zu vermeiden



Durch die neue Verbindung vom Breslauer Weg zur Tattenköferer Straße fließt jeder Durchgangsverkehr über die Sudetenstraße. Dies wird durch die Unterbrechung der Sudetenstraße (Ausnahme Bus- und Radverkehr) noch verstärkt. Die Sudetenstraße selber wird verkehrsberuhigt. Sie ist von beiden Seiten Sackgasse. Vor dem Woolworth ist ein großer öffentlicher Platz (kein Parkplatz) für öffentliches Leben, Kinderspiele und Veranstaltungen, ähnlich dem Karl-Lederer-Platz. Um Abkürzungsverkehr zu vermeiden, sollten die angrenzenden Straßen nur noch für Anlieger frei sein.

Behandlung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei relevanten Planungen.

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Die Stadt kann daher davon ausgehen, dass die von dort wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch das ISEK und die Vorbereitenden Untersuchungen nicht berührt werden. Eine weitere Benachrichtigung ist somit nicht erforderlich.

- Planungsverband Region Oberland
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
 - Gesundheitsamt

Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände:

- Erzbischöfliches Ordinariat München u. Freising

