



**Stadt Geretsried**

### **Sanierungssatzung „Sudetenstraße“**

Auf Grund § 142 und § 143 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) erlässt die Stadt Geretsried folgende Satzung:

#### **§ 1 – Festlegung des Sanierungsgebiets**

Die Stadt Geretsried hat mit Beschluss vom 8.12.2020 vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB zum Nachweis städtebaulicher Missstände eingeleitet.

Zur Behebung der durch die vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) vom 25. September 2023 nachgewiesenen städtebaulichen Missstände im Bereich der Sudetenstraße der Stadt Geretsried wird das in §2 näher bezeichnete Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Sudetenstraße“. In dem rund 11 Hektar umfassenden Gebiet sollen Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung und Erneuerung durchgeführt werden.

#### **§ 2 – Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Sudetenstraße“ vom 28.11.2024 abgegrenzten Flächen.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage beigefügt. Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### § 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs.3 Satz 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre bis voraussichtlich Dezember 2038 befristet.

### § 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich.

Stadt Geretsried, 28.11.2024



Michael Müller  
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang

am: 03.12.24

abgenommen am: 07.01.2025

Geretsried, den

## Hinweise:

Gemäß § 142 Abs.3 Satz3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungsatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich Dezember 2038 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. Eine Verletzung der in „214 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus der Stadt Geretsried eingesehen werden. Betroffene und Interessierte erhalten dort weitere Auskünfte.

## Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat der Stadt Geretsried hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sudetenstraße“ gem. §142 BauGB am 26.11.2024 als Satzung beschlossen.

Geretsried, 28.11.2024

  
Michael Müller  
Erster Bürgermeister



2. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass der Satzung an der Anschlagtafel und im Internet erfolgte am 03.12.24. Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft (§143 Abs.1 BauGB).

Geretsried, 28.11.2024

  
Michael Müller  
Erster Bürgermeister



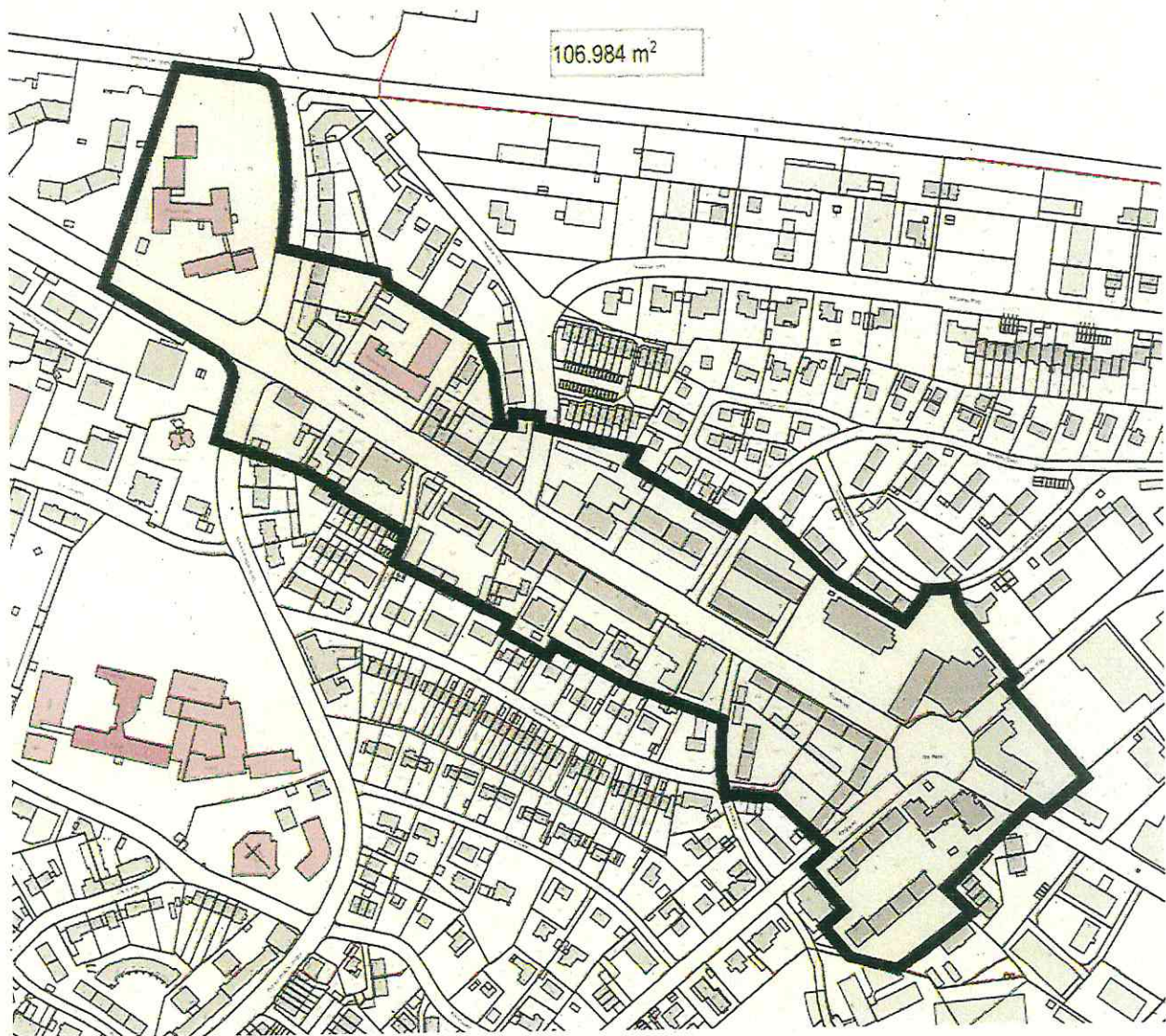
# Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 141 BauGB für die „Sudetenstraße“ der Stadt Geretsried

## Sachvortrag/Begründung (sanierungsrechtliche Abwägung)

### Sachverhalt und rechtlicher Rahmen

Weiterhin haben die in den letzten Jahren zu beobachtenden Tendenzen im Einzelhandelsbesatz der Sudetenstraße, 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.

Aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 8.12.2020 wurden im Jahr 2020 Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Sudetenstraße-Chamalieres-Platz“ durchgeführt.



## **Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 BauGB und §139 BauGB**

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit den zwei integrierten Vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche „Karl-Lederer-Platz / Egerlandstraße“ und „Chamaliers Platz / Sudetenstraße“ setzen auf die bestehenden Beteiligungsveranstaltungen der letzten Jahre 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. Für die breite Öffentlichkeit und insbesondere die privaten Eigentümer bzw. Wohnungseigentümergeinschaften von Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden im Zusammenhang mit dem jährlichen Tag der Städtebauförderung Informationsmöglichkeiten angeboten.

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.

Nach Billigung des Entwurfs durch den Stadtrat am 25. September 2023 wurde die Planung den Trägern öffentlicher Belange zur Überprüfung vom 3.10.2023 bis 8.11.2023 übersandt und die Anregungen bewertet und bei der Planung berücksichtigt.

## **Städtebauliche Missstände**

### 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.

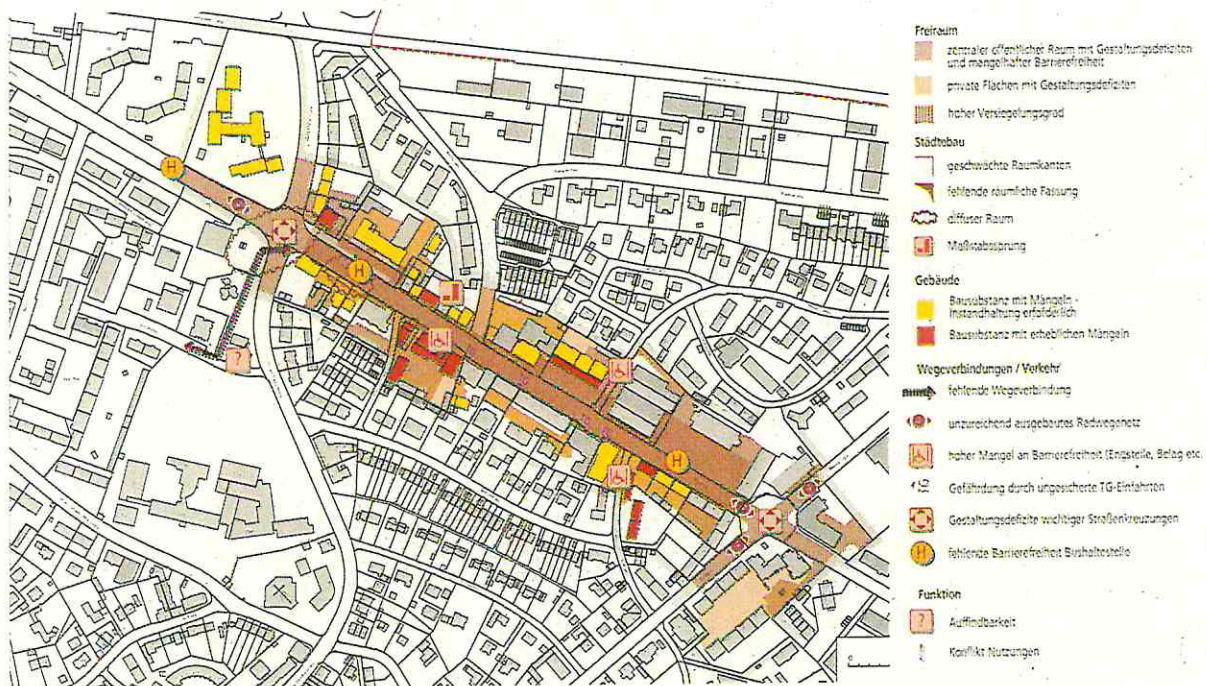
Die Fassaden verstärken angesichts ihrer unterschiedlichen Ausgestaltung (mit und ohne Gauben, Glattputz/ Rauputz, Farbenvielfalt) insgesamt das heterogene Bild. In einzelnen Teilbereichen, insbesondere im Umfeld der Autohäuser sind die Straßenräume nicht gefasst. Die Zugangsbereiche von Ladenlokalen 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 zuträglich 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.



### **Sanierungsziele**

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 Baugenossenschaft 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.

Innerhalb des Sanierungsgebietes verfolgt die Stadt Geretsried folgende stb. Zielsetzungen:

- 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
- 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
- Positionierung und Profilschärfung des Versorgungszentrums Sudetenstraße u.a. durch einen einheitlichen Marktauftritt und eine Branchenabrundung des Angebotsspektrums
- Sicherung frequenzerzeugender Erdgeschossnutzungen (vertikale Nutzungsgliederung unter Ausschluss von Wohnnutzungen im EG)
- 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.
- 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, Begrünung

### **Verfahrensablauf und -wahl**

Um die vorgenannten Sanierungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, das in der Karte abgegrenzte Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist. Der Stadtrat hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung zu beschließen.

Die Auswahl erfolgt nach Umfang und Zielsetzung der Sanierung sowie dem Ermessen der Stadt Geretsried. Für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss der §§ 152-156 BauGB empfohlen. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeiträge der Grundeigentümer erhoben. Finanzielle Belastungen der Grundeigentümer durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entstehen in diesem Zusammenhang nicht.

Die Stadt Geretsried hat sich für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren entschieden, da wesentliche Erhöhungen der Bodenwerte durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen wird auf der Verbesserung von Erschließungsanlagen und der Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden liegen.

Ferner hat sich die Stadt Geretsried nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet gegen die Anwendung des so

genannten Genehmigungsvorbehaltes nach § 144 entschieden. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

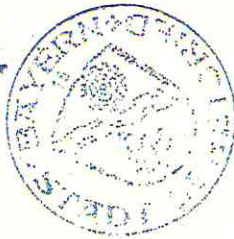
### **Durchführung**

Im Zuge der Durchführung der Sanierung sind die Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der Gesamtmaßnahme zu konkretisieren. Grundlage dafür bildet jeweils die jährliche Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung. Das vorliegende Sanierungsrahmenprogramm gibt einen Überblick über den Zeit- und Kostenrahmen der geplanten Maßnahmen. Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs.3 Satz 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre bis voraussichtlich Dezember 2038 befristet.

Stadt Geretsried, 28.11.2024




Michael Müller  
Erster Bürgermeister





# Stadt Geretsried Ausweisung Sanierungsgebiet "Sudetenstraße"

-  Geltungsbereich der Sanierungssatzung
-  Sanierungsgebiet (10,6 ha)

