

# **Markt Berchtesgaden**

## **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Markt Berchtesgaden Hauptort“**

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

### **SATZUNG über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Markt Berchtesgaden Hauptort“**

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 61 ha große Gebiet, bestehend aus zwei Teilbereichen, wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Markt Berchtesgaden Hauptort“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:2.500) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 12.09.2023 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3 Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden keine Anwendung.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB über Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

#### **§ 4 Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von 15 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der Satzung durchgeführt werden.

**§ 5  
Inkrafttreten**

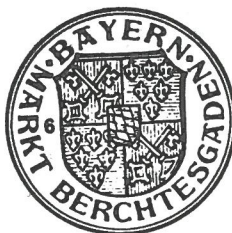
Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Berchtesgaden, den 27. September 2023  
Markt Berchtesgaden

  
.....  
**Franz Rasp**, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Berchtesgaden, den 27.09.2023

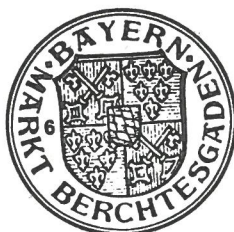


  
.....  
Franz Rasp, Erster Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Sanierungssatzung wurde am 04. Oktober 2023 im Amtsblatt für den Landkreis Berchtesgadener Land ortsüblich bekannt gemacht und somit rechtsverbindlich.

Berchtesgaden, den 05.10.2023



  
.....  
Franz Rasp, Erster Bürgermeister

## **Hinweise:**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren ab Rechtsverbindlichkeit 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 die 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 Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Die Genehmigung für die Bestellung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. In der Gemeinde (Ansprechpartner: Marktbaumeister Peter Hasenknopf, Tel. 08652 6006-46) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

## **Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Markt Berchtesgaden Hauptort“**

### Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit Vorbereitender Untersuchung (VU - Stand 12/2022) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

### Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Markt Berchtesgaden Hauptort“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb

auszuschließen. Die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben sowie von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 Abs. 2 BauGB erscheinen zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen liegen im hohem Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität) sowie auf Grundstücken im Eigentum der Gemeinde. Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile für private Eigentümer können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

### Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter VU (Stand 12/2022) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

#### **Straßenzug Nonntal**

Der enge Straßenzug des Nonntals stellt einen zentralen Teil des historischen Ensembles des Ortes dar, viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die enge räumliche Lage erschwert eine bauliche Nachnutzung, da zentrale Fragestellungen wie Stellplatzbedarf, Barrierefreiheit und die energetische Sanierung des Gebäudebestands erschwert werden. Ein Großteil der Erdgeschosse der ursprünglichen Handelslage stehen leer und erfordern Umnutzungskonzepte. Im Bereich der Seniorenwohnanlage ist eine bauliche Ergänzung unter Beachtung des Stellplatzbedarfs im Quartier vorgesehen. Die Verkehrsflächen erfordern hinsichtlich der gewünschten Belebung des Straßenzugs sowie der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer eine Aufwertung.

#### **Schlossplatz und Rathausumfeld**

Die vom ruhenden sowie Durchgangsverkehr geprägte Flächen in der Umgebung des Rathauses sind als Übergang der Altstadt zum historischen Straßenzug Nonntal umzugestalten, bspw. in Form einer Einbahnregelung und effizienteren Stellplatzanordnung. Dem mindergenutzten imposanten Schlossplatz ist durch Einsatz mobiler Gestaltungselemente eine erhöhte Aufenthaltsqualität zuzuführen. Der Seitenhof des alten Friedhofs (Berengarplatz) bietet Potenzial für eine Gestaltung als hochwertig gestalteter begrünter Freiraum.

#### **Historischer Markt**

Die identitätsstiftenden Stadträume mit wichtiger Versorgungsfunktion sind in Hinblick auf den Erhalt des historischen Ortsbilds zu schützen. Die barrierefreie Zugänglichkeit einiger Geschäftslagen ist zu verbessern. Die in Randlage des historischen Markts befindlichen Verkehrsflächen erfordern angesichts des hohen Anteils an Parksuchverkehr sowie sehr schmalen Fußwegen eine Umstrukturierung, bspw. in Form von Mischflächen.

#### **Umfeld AlpenCongress**

Im Zuge der erforderlichen Sanierung der Tiefgarage sowie die potenzielle Verlagerung des Reisebusparkplatzes eröffnen sich Möglichkeiten einer baulichen Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung in zentraler Lage. Die Freiflächen der Grünanlagen Kurgarten, Friedhof und der Sonnenpromenade sind angesichts

ökologischer Fragestellungen, der generationenübergreifenden Nutzbarkeit sowie des öffentlichen Fußwegenetzes im „grünen Band“ weiterzuentwickeln.

### **Umfeld Franziskanerplatz**

Der vom ruhenden Verkehr geprägte und weitläufig versiegelte Stadtplatz am historischen Klosterensemble ist gestalterisch hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und ökologischen Funktionen aufzuwerten. Das Quartier entlang der Angergasse, einschließlich des Gebäudes „Bauerntheater“ mit seiner geringen Dichte und dem sanierungsbedürftigen Gebäudebestand ist städtebaulich umzustrukturieren und in Abstimmung mit dem Stellplatzbedarf im Quartier baulich zu entwickeln. Im Bereich der Kreuzung Ludwig-Ganghofer-Straße / Maximilianstraße findet sich eine Fläche mit Potenzial für eine bauliche Entwicklung von Wohnraum in zentraler Lage.

### **Bahnhof und Umfeld**

Der Bahnhof erfordert gemäß seiner regionalen Bedeutung als Drehscheibe nachhaltiger Mobilitätsformen eine Modernisierung (Barrierefreiheit, Orientierung, zeitgemäße und multimodale Mobilitätsinfrastruktur). Das großdimensionierte Bahnhofsgebäude ist zu sanieren. Den Flächen sind zeitgemäße Nutzungen, welche von der Zentralität profitieren, zuzuführen. Die versiegelten Freiflächen im Umfeld stellen ein Potenzial für eine nutzungsgemischte bauliche Entwicklung in Richtung der historischen Ortsmitte dar. Die Lage des direkt angrenzenden Baustoffhandels ist langfristig zu hinterfragen und in eine städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsumfelds einzubeziehen.

### **Quartier an der Bergwerkstraße**

Das stark vom Durchgangsverkehr geprägte Quartier erfordert eine Aufwertung hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Radfahrer und sicherer Querungsmöglichkeiten. Das Grundstück der ehemaligen Mittelschule bietet Potenzial für eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Entwicklung in zentraler Lage.

### **Königsseer Straße**

Der durch den Königsseetourismus belastete Straßenzug erfordert einer Aufwertung hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Querungsmöglichkeiten. Im nördlichen Teil finden sich Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnraum in zentraler Lage.