



Gemeinde
Siegsdorf

**Entwurf
Juli 2025**



**Vorbereitende Untersuchungen
„Untersiegsdorf“**

**Ergänzung zu den Vorbereitenden
Untersuchungen „Ortskern Siegsdorf“**

**Zusammenführung zum Neuordnungs-
konzept „Ortsmitte Siegsdorf“**

Architektin & Stadtplaner
im PLANKREIS

Juli 2025





Gemeinde Siegsdorf

**Vorbereitenden Untersuchungen
„Untersiegsdorf“**

**Ergänzung zu den Vorbereitenden Untersuchungen
„Ortskern Siegsdorf“**

**Zusammenführung zum Neuordnungskonzept
„Ortsmitte Siegsdorf“**

Bearbeitung

Architektin & Stadtplaner
im **PLANKREIS**
Dorner und Gronle Part mbB
Linprunstraße 54
80335 München

Auftraggeber

Gemeinde Siegsdorf
1. Bürgermeister Thomas Kamm

Rathausplatz 1
83313 Siegsdorf



Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung,
Förderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung

1 Grundlagen

1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzungen	7
1.2	Untersuchungsgebiet	8
1.3	Kurzportrait des Ergänzungsbereichs	9

2 Städtebauliche Analyse

2.1	Thematische Ergänzung: Klima, Klimaanpassung, Energie	15
2.2	Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Qualitäten und Werte	21
2.3	Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen städtebauliche Missstände	25

3 Integriertes Handlungskonzept

3.1	Ziele der städtebaulichen Sanierung	33
	- Leitgedanken der Ortskernsanierung	
	- Allgemeine Sanierungsziele	
3.2	Neuordnungskonzept	37
3.3	Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht	44
3.4	Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen	47

**Anhang**

Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern Siegsdorf“, SEP/ PLANWERK, April 2020	
Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse	
Beschlüsse	

Kartenverzeichnis

	<i>nach Seite</i>
1 Luftbild	7
2 Städtebauliche Qualitäten	21
3 Städtebauliche Missstände 1	27
4 Städtebauliche Missstände 2	27
5 Neuordnungskonzept	43
6 Maßnahmenübersicht	43
7 Vorschlag Sanierungsgebiet	51





1 Grundlagen

1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzungen	7
1.2	Untersuchungsgebiet	8
1.3	Kurzportrait des Ergänzungsbereichs	9

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit Beschluss vom 10.12.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Siegsdorf“ eingeleitet.

Nun soll das Untersuchungsgebiet auf den Bereich „Untersiegsdorf“, südlich der Traun erweitert werden, da dieser funktional und gestalterisch zur Ortsmitte von Siegsdorf zu zählen ist.

Während für den Bereich „Ortskern Siegsdorf“ die Untersuchungen zur Beurteilung des Sanierungs- und Erneuerungsbedarfes mit dem Bericht „Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung, SEP/PLAN-WERK, 2020“ bereits abgeschlossen sind, sollen für den Erweiterungsbereich „Untersiegsdorf“ ebenso der Sanierungs- und Erneuerungsbedarf festgestellt und Sanierungsziele bestimmt werden. Dazu sind für diesen Bereich Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

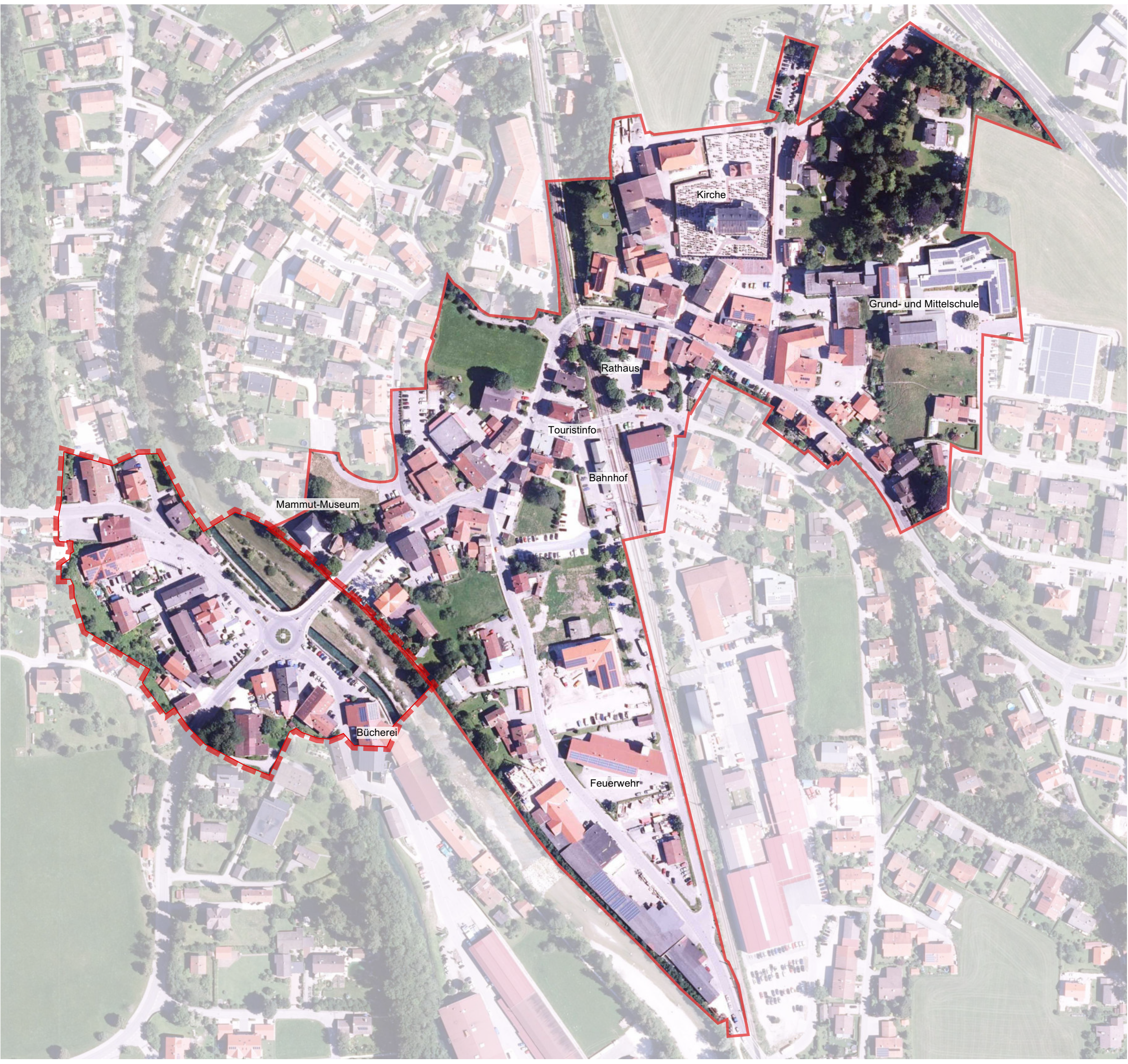
Somit sollen in Ergänzung zu den bestehenden Untersuchungen auch im Bereich „Untersiegsdorf“ frühzeitig strukturelle und funktionale Entwicklungschancen aufgezeigt werden.

Mit Beschluss im Gemeinderat vom 04.02.2025 wurde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Untersiegsdorf“ eingeleitet.

In dem vorliegenden Bericht werden die Ziel- und Konzeptaussagen aus der VU „Untersiegsdorf“ sowie aus der VU „Ortskern Siegsdorf“ zu einem Neuordnungskonzept mit Sanierungsrahmenplan für die gesamte Ortsmitte zusammengeführt. Die Themen Klima, Klimaanpassung und Energie werden thematisch ergänzt.

Ziel dieses Vorgehens ist die später angestrebte Ausweisung eines Sanierungsgebietes für die Ortsmitte von Siegsdorf. Damit wird der Gemeinde ein weiteres Steuerungsinstrument zur städtebaulichen Entwicklung an die Hand gegeben.

Durch die Einleitung und Durchführung Vorbereitender Untersuchungen sollen zudem Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung geschaffen werden.



-  Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf"
vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha
-  Untersuchungsgebiet "Ortskern Siegsdorf"
vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha

1.3 Kurzportrait des Ergänzungsbereichs

Aus Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 13 ff.:

Vermutungen legen nahe, dass der Ortsname Siegsdorf auf die Lage an einem Fluss (das althochdeutsche Wort „Seiga“ sowie gleichbedeutende Silben wie „Seige, Sige, Sege“, die eine seichte, zur Über- bzw. Durchquerung geeignete Stelle in einem Flusslauf bezeichnen) hinweist.

Der ältere Siedlungsteil des heutigen Siegsdorf, die ehemalige Ansiedlung Untersiegsdorf, erfüllt durch seine Lage in der Flussniederung der Weißen Traun genau jene Eigenschaften eines Dorfes an der Furt, nämlich unmittelbar am westlichen Ufer der Weißen Traun, wo sich heute auch eine Brücke über die Traun befindet.



Ober- und Untersiegsdorf, Uraufnahme 1808-1864, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, ohne Maßstab

Bis 1500 entstanden in Untersiegsdorf Handwerkerhäuser, darunter Bäcker, Metzger und Wagner. Vorgänger des heutigen Gasthofes „Alte Post“ dürften seit dem 13. Jahrhundert bestehen.

Die „Tafern in der Wampen“ (Wampen als Bezeichnung für die auskragende Hangkante, an deren Fuße Untersiegsdorf liegt) wird 1538 erstmals schriftlich erwähnt. Zum Gasthof gehörte bis zur ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts

auch die dort am Fuße der alten Peterskirche entspringende Petrusquelle, zu der ab dem späten 19. Jahrhundert ein Mineralbad hinzukam. Die Verlagerung der Tafelwasser-Abfüllanlagen nach Süden an den Höpflinger Weg erfolgte ab Mitte des 20. Jahrhunderts. Die Peterskirche wurde im Rahmen der Säkularisation 1809 abgebrochen.

Bis zum 19. Jahrhundert wurde Untersiegsdorf noch um einige Gebäude erweitert, darunter das 1845 errichtete Unterwirthaus, der spätere Gasthof „Forelle“.

Im Bereich an der Hangkante, Gamstraße findet sich ein Bodendenkmal (D-1-8141-0261, Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Peter auf der Gam")), dass auf die Lage der ehemaligen „Keimzelle“ Siegsdorf hinweist. Hier stehen heute Einfamilienwohnhäuser. Ein Marterl erinnert an den früheren Kirchenstandort.



Luftbild mit Boden- und Baudenkmalen, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, ohne Maßstab

Heute zeigt sich Untersiegsdorf in **Funktion** als Teil der Ortsmitte. Neben der Gemeindebücherei finden sich hier ortsmittentypische Handels- und Dienstleistungsreinrichtungen, wie z.B. Bäckerei, Eisdiele, Arztpraxen, Gasthof mit Hotelbetrieb.



In der städtebaulichen **Gestalt** zeigt sich die Bebauung mit einer Höhe von 2-3 Geschossen plus Dachgeschoss weitestgehend homogen. Lediglich der Gasthof Post sowie der Neubau „Gasthof Forelle“ sind funktionsbedingt ein Stockwerke höher. Die vorherrschende Giebelständigkeit zur Straße hin, prägt das Ortsbild in diesem Bereich.

Gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt es im Untersuchungsgebiet neben dem angesprochenen Bodendenkmal folgende Baudenkmäler:



D-1-89-145-12
Traunsteiner Straße 9

Wohnhaus und Bäckerei, Flachsatteldachbau, im Kern 18. Jh., Sandstein-Türgewände und Oberlicht bez. 1823.



D-1-89-145-1
Nähe Höpflinger Weg

Holzfigur heiliger Johann von Nepomuk, 2. Hälfte 18. Jh.; aufgestellt in der im Zuge des Brückenneubaus 2007 neu erbauten Kapelle.



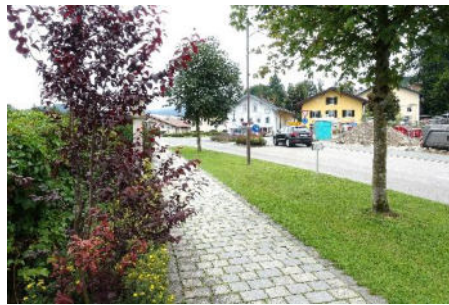
D-1-89-145-13

Nähe Traunsteiner Straße; Traun

Pestsäule, Laterne bez. 1643, Schaft erneuert; 2007 im Zuge des Brückenneubaus ca. 5 m vom alten Standort entfernt neu aufgestellt.

(Foto: BLfD)

Die **verkehrliche Situation** wird v.a. durch die Traunsteiner Straße bestimmt. Diese ist als Kreisstraße (TS5) klassifiziert und zeigt sich mit einem KFZ-Verkehr von ca. 10.000 KFZ/24 h (siehe Verkehrserhebungen, Verkehrskonzept PSLV 2017, Erhebungstag 22.10.2015) mit einer hohen verkehrlichen Belastung. Im Bereich der Traunbrücke zeigen die Erhebungszahlen sogar Belastungen von 10.400 KFZ/24 h, was die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich erheblich einschränkt.



Ein **gestalteter Grünstreifen** mit Pflanzflächen und einer Fußwegeführung und grenzt die Straße von der Uferbefestigung der Weißen Traun ab. Die Weiße Traun, als prägendes Landschaftselement in der Ortsmitte ist durch den wassertechnischen Ausbau nur bedingt erlebbar. Eine „Kommunikation“ zum nordseitigen Ufer, u.a. zum Bereich Mammut-Museum, findet nicht statt.





2 Städtebauliche Analyse

2.1	Thematische Ergänzung: Klima, Klimaanpassung, Energie	15
2.2	Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Qualitäten und Werte	21
2.3	Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände	25

2.1 Thematische Ergänzung: Klima, Klimaanpassung und Energie

Das Bayerische Klimaschutzgesetz verfolgt mehrere zentrale Ziele, die darauf abzielen, den Klimaschutz zu stärken und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Gemäß Bayerischem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Homepage des Ministeriums, Rubrik Bayerisches Klimaschutzgesetz, Stand Januar 2024) heißt es:

„Zum 1. Januar 2023 ist die erste Novelle des BayKlimaG in Kraft getreten. Der Bayerische Landtag hat damit die ambitionierten bayerischen Klimaschutzziele weiter verschärft. Bereits 2040 soll der Freistaat klimaneutral sein, statt wie bisher erst 2050. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen pro Einwohner um 65 % im Vergleich zu 1990 gesenkt werden, statt wie zuvor lediglich um 55 %.“

Die Ziele können nur erreicht werden, wenn die Energiewende aktive Unterstützung erfährt. Neben dem Thema der Energieeinsparung und Energieeffizienz, soll der Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung, wie z.B. Geothermie, Wind- und Solarenergie durch diverse Förderprogramme aktiv unterstützt werden.

Das Gesetz betont auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, etwa durch den Schutz vor extremen Wetterereignissen und die Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung. Kommunen und öffentliche Institutionen sollen eigene Klimaschutzpläne entwickeln, um konkrete Maßnahmen und Projekte zur Emissionsminderung umzusetzen.

In der Ortsplanung gibt es zahlreiche Maßnahmen, die den Klimaschutz stärken können bzw. Klimaanpassungsmaßnahmen, die auf den Klimawandel reagieren. Diese können u.a. sein:

Klimafreundliche Ortsplanung und Ortsgestaltung

- Bauliche Verdichtung anstatt weitere Zersiedelung, Nutzung von innerörtlichen Flächen- und Gebäudepotentialen zur Reduzierung der weiteren Flächeninanspruchnahmen im sog. Außenbereich.
- Förderung von Wohn- und Arbeitsflächen in der Nähe zueinander, um den Bedarf an Pendelverkehr zu reduzieren bzw. die Wege kurz zu halten.
- Ausbau der Radverkehr- und Fußgängerfreundlichkeit in den Orten, um umweltfreundlichere Fortbewegung zu ermöglichen.
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten durch Gestaltungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum zur Reduzierung der Geschwindigkeiten des



motorisierten PKW-Verkehrs zur Minderung des CO₂- Ausstoßes und Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

- Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs.
- Förderung der Elektromobilität, u.a. durch den Ausbau einer Ladeinfrastruktur im Öffentlichen Raum.
- Förderung von Carsharing-, Ridesharing- Modellen und anderen umweltfreundlichen Mobilitätsdiensten.

Ausbau der grünen Infrastruktur

- Förderung von Grünflächen und Parkanlagen als „Temperatursenker“ in bebauten Bereichen, CO₂-Binder und Erholungsräume für Mensch und Tier.
- Entsiegelung, durchlässige Oberflächen schaffen, um die Wasserversickerung, z.B. bei Starkregenereignissen, zu erhöhen und „Hitzeinseln“ zu vermeiden.
- Erhöhung des Schattenanteils im Öffentlichen Raum durch Baumpflanzungen zur Vermeidung einer Überhitzung der Orte.
- Schaffung von Speicherkapazitäten von Regenwasser im Öffentlichen Raum („Schwammstadt“), z.B. zur Bewässerung von Grünflächen und Grünstrukturen.
- Ausbau von Gründächern und grünen Wänden zur Reduzierung örtlicher Wärmeinseln, Verbesserung der Luftqualität und Erhöhung der Biodiversität.

Klimafreundliche Architektur und Baukultur

- Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude („Nutzung der grauen Energie“). Bestehende Gebäude sollten nach neuesten Standards energetisch saniert werden, um ihren Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß zu senken. Regenerative Energieträger sollen zum Einsatz kommen.
- Neubauten sollten mit einem hohen Standard an Energieeffizienz realisiert werden, u.a. durch Dämmung, effiziente, umweltfreundliche Heiz- und Energiegewinnungssysteme.
- Verwendung von ökologischen Baustoffen zur Verringerung des ökologischen Fußabdrucks des Bauprojekts.
- Förderung der Wiederverwendung von Baumaterialien durch Recycling und Aufbereitung.

Die Berücksichtigung dieser und anderer Maßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung trägt nicht nur zum Klimaschutz und einer Klimaanpassung bei, sondern verbessert auch die Lebensqualität der örtlichen Bevölkerung.

Stand der Energiewende in der Gemeinde

Gemäß Energie-Atlas Bayern konnte der Anteil an erneuerbaren Energieträgern in der Gemeinde in den letzten Jahren stetig ausgebaut werden. Demnach besteht im Jahr 2023 der berechnete Anteil an erneuerbaren Energieträgern rund 14%, wobei Wasserkraft (7,9%) und Dachflächen-PV-Anlagen (5,7%) den größten Anteil haben.


ENERGIE-ATLAS
BAYERN

Bayerische Staatsregierung



Gemeinde	Siegsdorf	Steckbrief Stromdaten 2025
Einwohner:	8.529	Datenstand: 31.12.2023
Fläche:	5.710 ha	
Stromverbrauch:	97.712 MWh/a	
(berechneter Wert)		



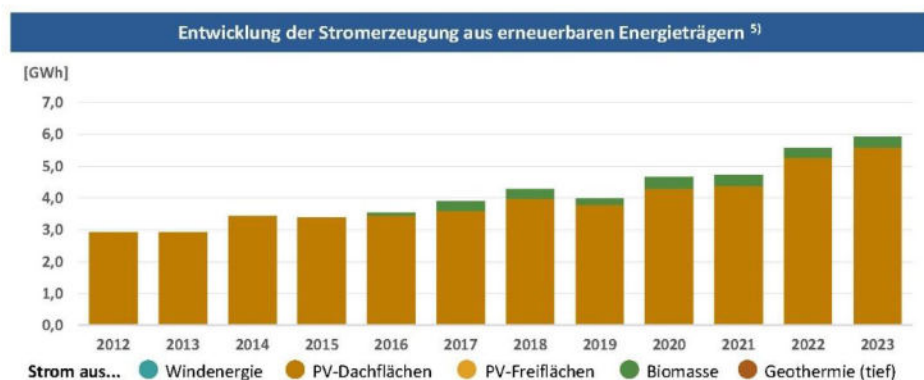
Energieträger	Anzahl Anlagen	Installierte Leistung [MW]	Stromerzeugung ¹⁾ [MWh]	Stromerzeugung ¹⁾ [%]	Potenzial Strom [MWh] ³⁾	Anteil am Stromverbrauch [%] ²⁾
Wasserkraft	9	2	7.690	56,5	7.690	7,9
Windenergie	0	0	0	0,0	0	0
PV-Dachflächen	758	11	5.589	41,1	48.749	5,7
PV-Freiflächen	0	0	0	0,0	...	0
Biomasse	1	0	325	2,4	...	0,33
Tiefe Geothermie	0	0	0	0,0	...	0
gesamt (erneuerbar)	768	12	13.604	100	56.438	14

1) Stromerzeugung: nur Netzeinspeisung

2) Stromverbrauch berechnet. Informationen zur Berechnung: Mischpult Strom – Informationen zu den Rahmendaten (PDF)

3) Informationen zur Berechnung des Stromerzeugungspotenzials: Energie-Atlas Bayern – Mischpult Strom (PDF)

4) Die Potenziale werden derzeit neu berechnet.



5) ohne Wasserkraft (wegen fehlender Datengrundlage). Nur Netzeinspeisung. Bei den Daten vor 2017 fehlen in Einzelfällen Strommeldungen, die Daten werden noch vervollständigt.

Datenblatt aus dem Energieatlas Bayern zu Siegsdorf, 2025
Datenstand 31.12.2023, berechnet am 17.02.2025, Bearbeitung BfU



U.a. wurden folgende Maßnahmen in der Gemeinde im Hinblick auf den Klimaschutz durchgeführt, Stand Januar 2025:

Energie- und Klimaschutz-Netzwerk

In den Jahren 2020 bis 2024 war die Gemeinde Mitglied eines Kommunalen Energieeffizienz-Netzwerks aus einem Zusammenschluss von zwölf Gemeinden, der Stadt Rosenheim inkl. einer fachlichen Betreuung. Ziel des dreijährigen Austausches war es, Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Durch die Umsetzung div. Maßnahmen konnte dieses Ziel erreicht werden.

Die Gemeinde ist aktuell Mitglied Klimaschutznetzwerk Rosenheim-Traunstein mit dem Motto „Zusammen für Klimaschutz – Nachhaltige Ressourcennutzung in Kommunen“, <https://inev.de/klimaschutz-netzwerk-rosenheim-traunstein-2818/>

Energieberatung

Die Gemeinde unterstützt ihre Bürger und Unternehmen mit Beratungsangeboten, um Energieeffizienz zu steigern und den Energieverbrauch zu senken. Hierzu gibt es Kooperationen mit regionalen Energieagenturen, wie der Energieagentur Südostbayern.

Bürgerenergiepreis

Unterstützung des Bürgerenergiepreises Oberbayern, ausgelobt von bayernwerk. Mit dem Bürgerenergiepreis Oberbayern werden Privatpersonen, Vereine, Schulen und Gruppierungen ausgezeichnet, die mit ihren Ideen und Projekten einen Impuls für die Energiezukunft vor Ort setzen.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung für die Adelholzener Straße, Jakob-Eder-Straße und Königsberger Straße wurde 2022 auf eine hocheffiziente Beleuchtungstechnik umgestellt, die eine zeitabhängige Beleuchtung ermöglicht. Mit der Umstellung der Leuchtensysteme können jährlich 9.159 kWh/a an Strom eingespart werden (durchschnittlich 61,95 %).

Sanierungen öffentlicher Gebäude

- Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Dreifach-Turnhalle wurde die Innen- und Hallenbeleuchtung erneuert. Damit spart die Gemeinde Siegsdorf in 20 Jahren 835 t CO₂ ein.
- Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Dreifach-Turnhalle wurde die komplette Lüftungsanlage erneuert. Damit spart die Gemeinde Siegsdorf in 20 Jahren 72 t CO₂ ein.

Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden

Ausbau von Dachflächen-PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden: Rathaus, Grund- und Mittelschule, Gemeindebücherei, Festsaal, Schwimmbad, Wertstoffhof

Großbatterie-Speicher

Die Gemeinde verfolgt die Integration eines Großbatterie-Speichers im Gemeindegebiet Siegsdorf.

Ziel ist es das Energienetz zu entlasten, Belastungsspitzen vorzubeugen und damit u.a. auch mehr Potenzial für private Photovoltaik-Anlagen zu schaffen.

Wasserkraft

Wasserkraftanlage an der Weißen Traun, Höpflinger Weg. Verbesserung der Energieeffizienz und ökologischer Wirkung, u.a. Durchlässigkeit für Fische, wurden in der Vergangenheit durchgeführt.

Die Wasserkraftanlage ist schwarzstartfähig und ist damit in der Lage unabhängig vom Stromnetz vom abgeschalteten Zustand ausgehend hochzufahren. Damit kann Siegsdorf einen Beitrag zu einer schnellen Netzwiederaanfahrt nach einem Netzzusammenbruch leisten.

Ausbau grüne Infrastruktur

Zwischen Weißer Traun und Auenstraße wurde in den letzten Jahre der Kurpark saniert. U.a. wurde das Herantreten an das Wasser ermöglicht sowie ein neuer Generationenspielplatz gebaut.

Die Freibereiche südlich von Untersiegsdorf zwischen Gamsstraße/Adelholzener Straße, außerhalb des Untersuchungsgebiet liegend, sind Quellschutzgebiet und von einer Bebauung freizuhalten. Dem Bereich wird eine wichtige Funktion für das lokale Klima beigemessen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiet.

Nachhaltige Mobilität

Errichtung eines „Mitfahrbankerls“ in der Hauptstraße, Einführung eines Rufbussystems mit den Nachbargemeinden, Ausbau der Pendlerparkplätze in der Bahnhofstraße zum erleichterten Umstieg auf die Bahn, Ausbau der E-Ladeinfrastruktur (AC + DC) am Bahnhof und im Gewerbegebiet.

Kommunale Wärmeplanung

Der Förderbescheid für die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung liegt der Gemeinde vor. Geplant ist die Durchführung im Jahr 2025.

**Nahwärme**

Im Ort gibt es kleinere Nahwärmenetze. Im Rathaus gibt es eine erneuerte Pellet-Heizung, die neben der Gemeindeverwaltung auch die Tourist Information mit Wärme versorgt. Ein weiterer Ausbau des Nahwärmenetzes ist möglich, z.B. in Richtung Kardinal-Faulhaber-Platz oder weitere Bereiche in der Hauptstraße. Ebenso gibt es ein Nahwärmenetz an der Schule. Energiequelle sind hier ebenso Holz-Pallets.

Freiflächen-Photovoltaik und Windkraft

Aktuell werden Flächen zur Eignung im Bereich der Autobahn (200 m Korridor) überprüft.

Windkraft

Die Ausweisung der Flächen für Windenergieanlagen erfolgt über die Regionalplanung. Träger der Regionalplanung ist für den Landkreis Siegsdorf die Region 18, Südostoberbayern. In den kommenden Jahren entscheiden somit die bayerischen Regionen, welche Flächen bevorzugt für den Windenergie-Ausbau zur Verfügung stehen. Aktuell erfolgt dazu eine (Teil-) Fortschreibung des Regionalplans.

Fair Trade Kommune

Seit Oktober 2024 ist Siegsdorf Fair Trade Kommune und fördert damit die regionale Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen sowie fair gehandelten Produkten.

2.2 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Qualitäten und Werte

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten städtebaulichen Qualitäten und Werte greifen die bereits vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff. auf.

Ergänzt werden die Aussagen durch neue Erhebungen im Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“ sowie durch Aussagen aus dem Bereich Klima und Energie.

Öffentlicher Raum, städtebauliche Gestaltung und Ortsbild

UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

- Erkennbar intakter historischer Städtebau entlang der Hauptachsen des Untersuchungsgebietes im Ortskern (klassische, bereits in frühen Stadien zusammengewachsene Kleinagglomeration aus Kirch- und Straßendorf mit Teilstrukturen des mittleren 19. Jahrhunderts)
- Vorhandensein einiger wichtiger, ortsbildprägender Gebäude und Gebäudeensembles
- Vorhandensein intakter Bau- und Einzeldenkmäler
- Intakte, nachvollziehbare Gliederung in gewachsene Hauptgeschäftssachse, Bahnhofsbereich und Kernstrukturen um die Kirche Obersiegsdorf
- Weitgehende Einhaltung der historisch vorgegebenen Kubatur und Ausrichtung entlang der Hauptachsen auch bei neueren Gebäuden
- Gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße feststellbar
- Baulich jüngere Entwicklung des Rathauskomplexes bildet mit zugehörigem, offenen Vorplatz ein gelungenes, wichtiges Bindeglied zwischen Unter- und Obersiegsdorf
- Guter räumlicher Bezug zu Natur und Fluss im Westen mit dem „Kurpark für alle Generationen“ sowie dem Parkareal am Rhodeländer Hof im Nord-Osten



Gemeinde Siegsdorf

Integrierte Ortsentwicklung

Vorbereitende Untersuchungen
Karte 2: Städtebauliche Qualitäten

VORABZUG

Stand
Mai 2025
M 1:2.500

Städtebauliche Gestalt

- Baudenkmal
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Ortsbildprägende Raumkante
- Städtebaulich dominantes Einzelgebäude

Städtebauliche Funktion

- Zentraler, ortsbildprägender öffentlicher Raum bzw.- privater öffentlichkeitswirksamer Raum
- Flächenpotentiale zur städtebaulichen-landschaftl. Neuordnung (kurz-/ mittelfristig, langfristig)
- Bauliche Entwicklungspotentiale/ Baulücken

für den Ort wichtige Nutzungen:

- Verwaltung, öffentliche Einrichtungen
- Gemeinbedarfseinrichtungen, Schule etc.
- Ortsleben, Kunst, Kultur
- Nahversorgung, Einkauf
- Gastronomie

Grün- und Freiraum

- für das Ortsbild wichtige Gehölze
- Gehölzgruppen mit Raumwirkung
- Prägende Freiflächen

Verkehr

- Bahnhofsteppunkt
- Parkplätze in zentraler Lage
- wichtige Fußwegeverbindungen
- überörtliche Radwege

Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf" vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha

Untersuchungsgebiet "Ortskern Siegsdorf" vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha

Architektin & Stadtplaner im

PLANKREIS

**Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“**

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Erkennbare historisch gewachsene Gebäudestellung beim Vergleich mit dem Urkataster. U.a. Traunsteiner Straße 7 und 9, Bebauung Adelholzener Straße Ecke Höpflinger Weg
- Vorhandenes Baudenkmal und ortsbildprägende Gebäude
- Bereiche zwischen Weißer Traun und Traunsteiner Straße gestalterisch aufgewertet mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- Gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße feststellbar
- Vorhandene Baulücke mit Entwicklungspotential (Traunsteiner Straße 1 Neubauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus, Baubeginn Sommer 2024)

Verkehr und Barrierefreiheit**UG „Ortskern-Siegsdorf“**

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

- Exzellente Anbindung des Ortskerns über die Hauptstraße und Ruhpoldingener Straße
- Kompakte Kernstruktur bedeutet kurze Wege
- Ortskern direkt an das Bahnnetz angeschlossen mit zentral gelegenen Bahnhof
- Gutes Radwegenetz, v.a. entlang der Weißen Traun (Ergänzung 2025)

Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Gute verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße TS 5 (Traunsteiner Straße, Adelholzener Straße)
- Nähe zum Bahnhof mit Anschluss an das Bahnnetz Richtung Traunstein bzw. Ruhpolding.

Wirtschaft, Tourismus und Einzelhandel

UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

- Vor Ort befinden sich einige große Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten
- Im Ortskern findet sich eine gute Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf
- Die Einzelhändler zeigen Initiative in einem gemeinsamen aktiven Gewerbeverbund
- Die Outlets, z.B. Trigema, ziehen Autofahrer von der Autobahn nach Siegsdorf, allerdings durch die Lage bedingt eher an den Ortsrand. (Austausch / Zusammenarbeit mit Ortskern? Oder eher Konkurrenz?)
- Siegsdorf besitzt eine gute verkehrliche Anbindung, sowohl für den Autoverkehr als auch für Bahnreisende
- Das Mammut-Museum ist überregional bekannt und hat im Jahr knapp 50.000 Besucher
- Die Beschilderung im Ortskern ist übersichtlich und ansprechend gestaltet

Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Bereich mit typischen Nutzungen der Ortsmitte, u.a. Wirtshaus/ Hotel, Eisdiele, Gemeindebücherei, Traunsteiner Straße 1 Neubauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus, Baubeginn Sommer 2024
- Weitere Gebäudepotentiale zur weiteren funktionalen Stärkung der Ortsmitte



Bevölkerung und soziale Infrastruktur

UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

- Funktionale und lebendige Ortsmitte
- Gute Betreuungssituation für Schulkinder: Grund- und Mittelschule mit offener, Ganztagsbetreuung im Ortskern
- Zentrale Lage öffentlicher Institutionen wie Rathaus, Touristinfo und Festsaal der Gemeinde
- Seniorenheim nah am Ortskern: bietet den Bewohnern Teilhabe am öffentlichen Leben und wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten

Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Teil der funktionalen und lebendigen Ortsmitte
- Öffentliche Einrichtungen, wie die Gemeindebücherei
- Ortsmitten typische, wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten

Klima, Klimaanpassung, energetische Beschaffenheit

Ergänzungen zum UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Diverse durchgeführte Klimaschutzmaßnahmen, u.a. energieeffiziente Straßenbeleuchtung, energetische Sanierung Dreifach-Turnhalle, ...
- Stetiger Ausbau erneuerbarer Energieträger bei öffentlichen Gebäuden, z.B. Dachflächen-PV-Anlagen auf Rathaus, Grund- und Mittelschule, Aufbau Nahwärmenetz, ...

Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Diverse durchgeführte Klimaschutzmaßnahmen, u.a. energieeffiziente Straßenbeleuchtung, ...
- Wasserkraftwerk im Höpflinger Weg
- Stetiger Ausbau erneuerbarer Energieträger bei öffentlichen Gebäuden, z.B. Dachflächen-PV auf der Gemeindebücherei

2.3 Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten wesentlichen städtebaulichen Missstände greifen die bereits vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff. auf.

Ergänzt werden die Aussagen durch neue Erhebungen im Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“ sowie durch Aussagen aus dem Bereich Klima und Energie.

Die Gliederung orientiert sich dabei an den Vorgaben des Baugesetzbuches § 136 BauGB.

Nach § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.



UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

Städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gem. § 136 (3) Nr. 1 BauGB:

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nr. 1b) BauGB:

- Vereinzelte bauliche Fehlentwicklungen in Bezug auf Kubatur und Maßstab an der westlichen Hauptstraße
- Ortsbildprägende Gebäude häufig vernachlässigt, in schlechtem baulichem Zustand
- Das Gebäude des Mammut-Museums kann den gesteigerten Kapazitäten nicht mehr Platz bieten

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB:

- Teilweise zögerlicher baulicher Lückenschluss, dadurch in Teilbereichen mindergenutzte Flächenpotenziale im unmittelbaren Kernbereich
- Historisch erhaltene Struktur des öffentlichen Raumes überwiegend vom motorisierten Verkehr dominiert, dadurch teilweise verfälschte räumliche Wirkung
- Keine bauliche Ortsmitte mit „Marktplatz“ und Sitzmöglichkeiten als Treffpunkt für ein reges Miteinander in der Gemeinde
- Barrieren im Öffentlichen Raum, u.a. zu schmale bzw. teilweise keine Gehwege entlang der wichtigen Achsen Hauptstraße / Ruhpolder Straße / Bahnhofstraße
- Gestalterisches Prinzip „Von Hauswand zu Hauswand“ (räumliche Einheit des Straßenraumes ohne Barrieren wie Bordkanten, Auskragungen, schmale Gehwege) bisher nicht beachtet
- Ungenügender räumlicher Bezug zur Traun im Südwesten des Untersuchungsgebietes
- Die Wegweiser („Fußspuren“ auf den Gehwegen) zum Mammut-Museum sind verblasst und darüber hinaus nicht mehr zeitgemäß im Sinne der Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Deutlicher Höhenunterschied zu Obersiegsdorf, Hangkante bildet Hindernis für Menschen mit eingeschränkten körperlichen Möglichkeiten

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB:

- Im Ortskern herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch hohe Lärm- und Abgasimmissionen
- Zu starke Auslastung der Hauptachsen im Untersuchungsgebiet, bzw. zu hohe Geschwindigkeiten durch großzügige Fahrbahnverläufe (weite Radien etc.)

Städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets gem. § 136 (3) Nr. 2 BauGB:

Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB:

- Hohes Verkehrsaufkommen an der Haupt- und Ruhpoldingener Straße erschwert Fahrbahnüberquerung

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2b) BauGB:

- Das Untersuchungsgebiet weist zahlreiche Leerstände von Einzelhandel und Gastronomie auf
- Die Straßen und der öffentliche Raum sind auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, weniger auf Radfahrer und Fußgänger und damit potenzielle fußläufige Kundschaft
- Eine Teilhabe aller Bewohner Siegsdorfs am öffentlichen Leben und Einkaufen ist durch mangelnde Barrierefreiheit an Gehwegen und Geschäften nur eingeschränkt möglich

im Hinblick auf:

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nr. 1b) BauGB

 drohender Substanzverlust durch Leerstand und/oder Sanierungsbedarf nach Augenschein

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB

 untergenutzte Flächenpotentiale in zentraler Lage für die Innenentwicklung, Bereiche mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf

 gestalterische und funktionale Defizite im Öffentlichen Raum

 fehlende Raumkante / Baulücke

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB

 Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, u.a. Lärm- und Abgasimmissionen; Einschränkungen der Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums sind zu erwarten

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 136 (3) Nr. 1h) + Nr. 2c) BauGB

 Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad und zu erwartenden negativen Auswirkungen bei Hitze und Starkregenereignissen

 Fehlende Baumpflanzungen, Stichwort Verschattung

 Energetischer Sanierungsbedarf von öffentlichen Gebäuden

Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB

 Erschwerte Fahrbahnquerung für Fußgänger durch hohes Verkehrsaufkommen und fehlenden Querungshilfen

Fehlende weitere Querungsmöglichkeit/ Zugänglichkeit der Traun für Fußgänger

 Dominanz des ruhenden Verkehrs schränkt Nutzbarkeit des Öffentlichen raums ein

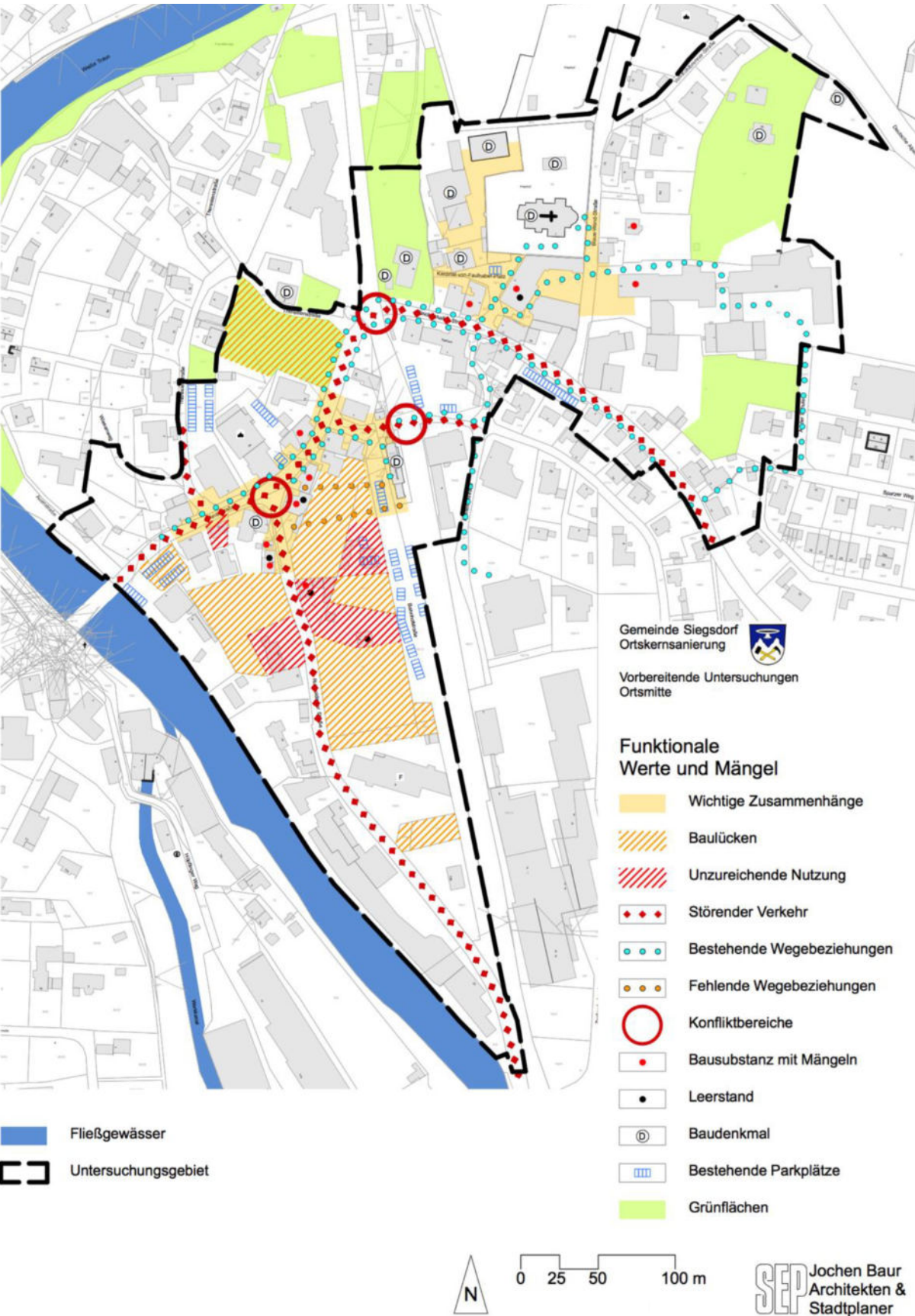
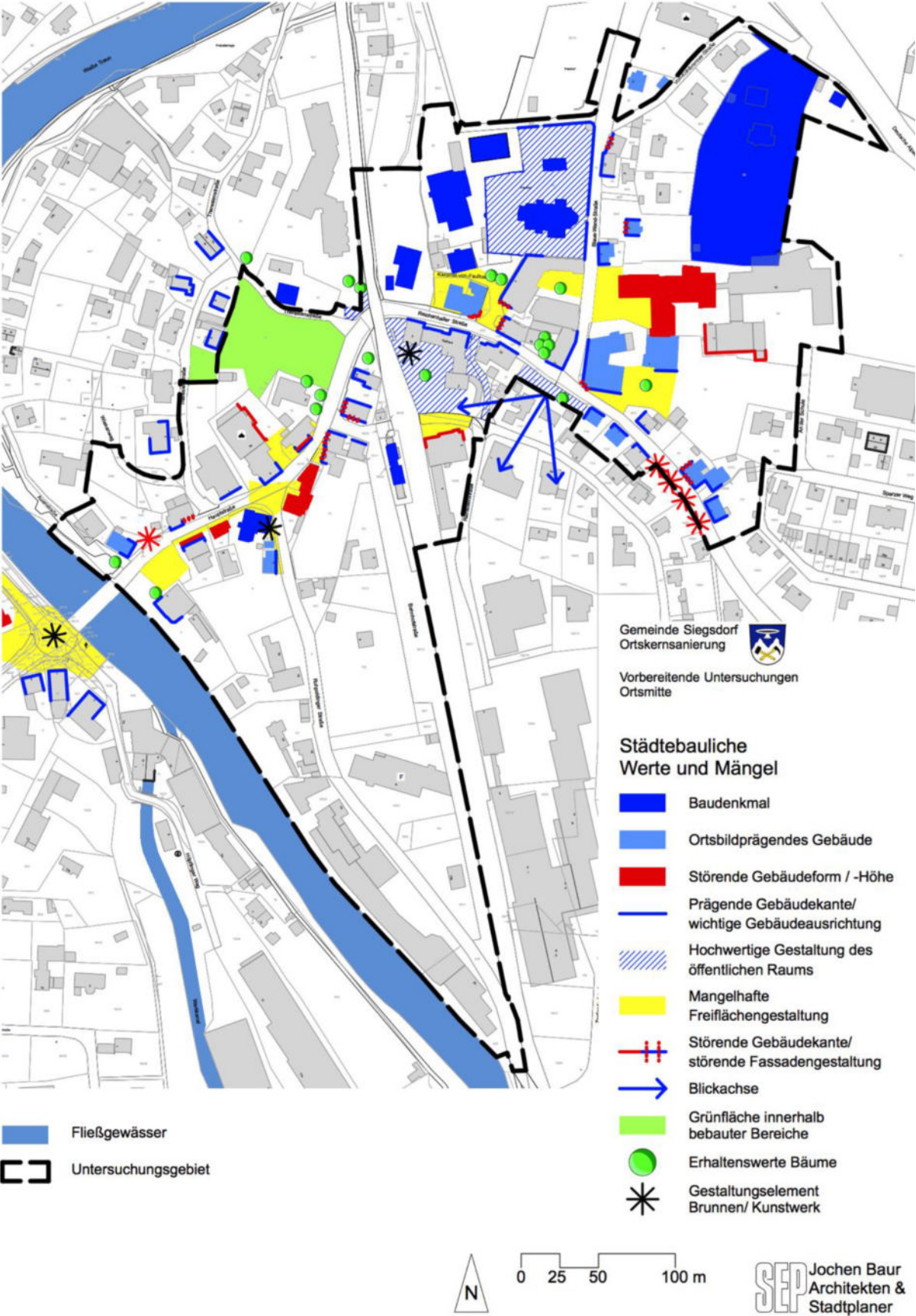
Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen [...] unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2c) BauGB

 Funktionale und gestalterische Störung des südlichen Traunufers, Traun mit funktionaler Trennwirkung, fehlende Erlebbarkeit, funktionaler Hochwasserschutz mit Sanierungsbedarfs, Uferbereich mit Gestaltungsdefiziten

 Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf" vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha

 Untersuchungsgebiet "Ortskern Siegsdorf" vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha

Siehe Karten "Städtebauliche und funktionale Mängel", Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020



Quelle:
Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende
Untersuchung zur Ortskernsanierung,
SEP / Planwerk, April 2020



ERGÄNZUNGEN zum UG „Ortskern-Siegsdorf“

im Hinblick auf Klima, Klimaanpassung, energetische Beschaffenheit

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 136 (3) Nr. 1h) + Nr. 2c) BauGB:

- Der Ortskern ist in Teilbereichen stark versiegelt und zukünftig verstärkt durch Hitze belastet, u.a. im Bereich Hauptstraße, Kardinal-Faulhaber-Platz, Rathausplatz, Bahnhofstraße
- Fehlende Baumpflanzungen, u.a. im Bereich der Hauptstraße, führen zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle zu Hitzebelastungen, die einen Aufenthalt im Öffentlichen Raum unattraktiv machen
- Die Gefahr von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen im Bereich der Geländeübergänge zwischen „Obersiegsdorf“ und „Untersiegsdorf“
- Energetischer Sanierungsbedarf von Gebäuden und öffentlichen Einrichtungen
- Ungenutzte Flächenpotentiale in zentraler Lage für die Innenentwicklung, nicht genutzte Baulücken

Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024

Städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gem. § 136 (3) Nr. 1 BauGB:

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nr. 1b) BauGB:

- Gebäudeleerstände, z.T. sind die Gebäude ortsbildprägend oder stehen unter Denkmalschutz, u.a. Traunsteiner Straße 9, Traunsteiner Straße 5 Vordergebäude
- Drohender Substanzverlust, Sanierungsbedarf nach Augenschein an ortsbildprägenden und/ oder unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, z.B. Traunsteiner Straße 9, Adelholzener Straße 7

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB:

- Bereich mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf, ungenutzte Flächen- und Gebäudepotenziale, fehlende Raumkanten, u.a. Traunsteiner Straße 1 (Neubauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus, Baubeginn Sommer 2024), Adelholzener Straße 7
- Gestalterische und funktionale Defizite im Öffentlichen Raum führen zu einer geringen Aufenthaltsqualität in zentralen Bereichen.

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB:

- Im Bereich herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch hohe Lärm- und Abgasimmissionen, v.a. im Bereich Traunsteiner Straße, Hauptstraße
- Hohe Verkehrsbelastungen im Bereich Traunsteiner Straße, Hauptstraße führen zu einer Funktionsschwächung der angrenzenden Nutzungen und Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums
- Zu starke Auslastung der Hauptachsen im Untersuchungsgebiet, bzw. zu hohe Geschwindigkeiten durch großzügige Fahrbahnverläufe (weite Radien etc.)

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 136 (3) Nr. 1h) BauGB:

- Im Bereich Traunsteiner Straße 1 bis Traunsteiner Straße 9 sowie im Bereich Höpflinger Weg sind die Hausvorbereiche stark versiegelt, negative Auswirkungen bei Hitze und Starkregenereignissen sind zu erwarten
- Fehlende Baumpflanzungen in diesen Bereichen führen zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle zu Hitzebelastungen, die einen Aufenthalt im Öffentlichen Raum unattraktiv machen
- Energetischer Sanierungsbedarf von Gebäuden

**Städtebaulicher Missstände im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets gem. § 136 (3) Nr. 2 BauGB:**

Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB:

- Hohes Verkehrsaufkommen in der Traunsteiner Straße erschwert Fahrbahnüberquerung, fehlende Querungshilfen
- Dominanz des ruhenden Verkehrs schränkt die funktionale und gestalterische Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums ein
- Fehlende weitere Querungsmöglichkeit/ Zugänglichkeit der Traun für Fußgänger
- Im Bereich Höpflinger Weg Nutzbarkeit der Fußwege durch parkende Autos eingeschränkt

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2b) BauGB:

- Leerstehende Ladenlokale, u.a. Traunsteiner Straße 9, Traunsteiner Straße 5 Vordergebäude, Traunsteiner Straße 2a

Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen [...], seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2c) BauGB:

- Traun mit funktionaler Trennwirkung - fehlende weitere Querungsmöglichkeit für Fußgänger
- Funktionale und gestalterische Störung des südlichen Traunufers, z.T. fehlende Erlebbarkeit, funktionaler Hochwasserschutz mit Sanierungsbedarfs, Uferverbauung mit Gestaltungsdefiziten, Traun mit Trennwirkung





3 Integriertes Handlungskonzept

3.1	Ziele der städtebaulichen Sanierung	33
	- Leitgedanken der Ortskernsanierung	
	- Allgemeine Sanierungsziele	
3.2	Neuordnungskonzept	37
3.3	Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht	44
3.4	Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen	47

3.1 Ziele der städtebaulichen Sanierung

Bei der Formulierung der Ziele für die städtebauliche Sanierung, werden die bereits formulierten Ziel der bestehenden Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020, aufgegriffen und durch weitere Ziele ergänzt.

Zum einen ergeben sich die Ergänzungen durch die Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf den Bereich „Untersiegsdorf“, zum anderen werden Ziele im Hinblick auf die Themen Klima, Klimaanpassung und Energie formuliert, die in der bisherigen Untersuchung noch gefehlt haben.

Die Darstellung erfolgt integriert, d.h. es kommt bei der Formulierung der Sanierungsziele zu einer gesamträumlichen (UG „Ortskern-Siegsdorf“ + UG „Untersiegsdorf“) Darstellung.

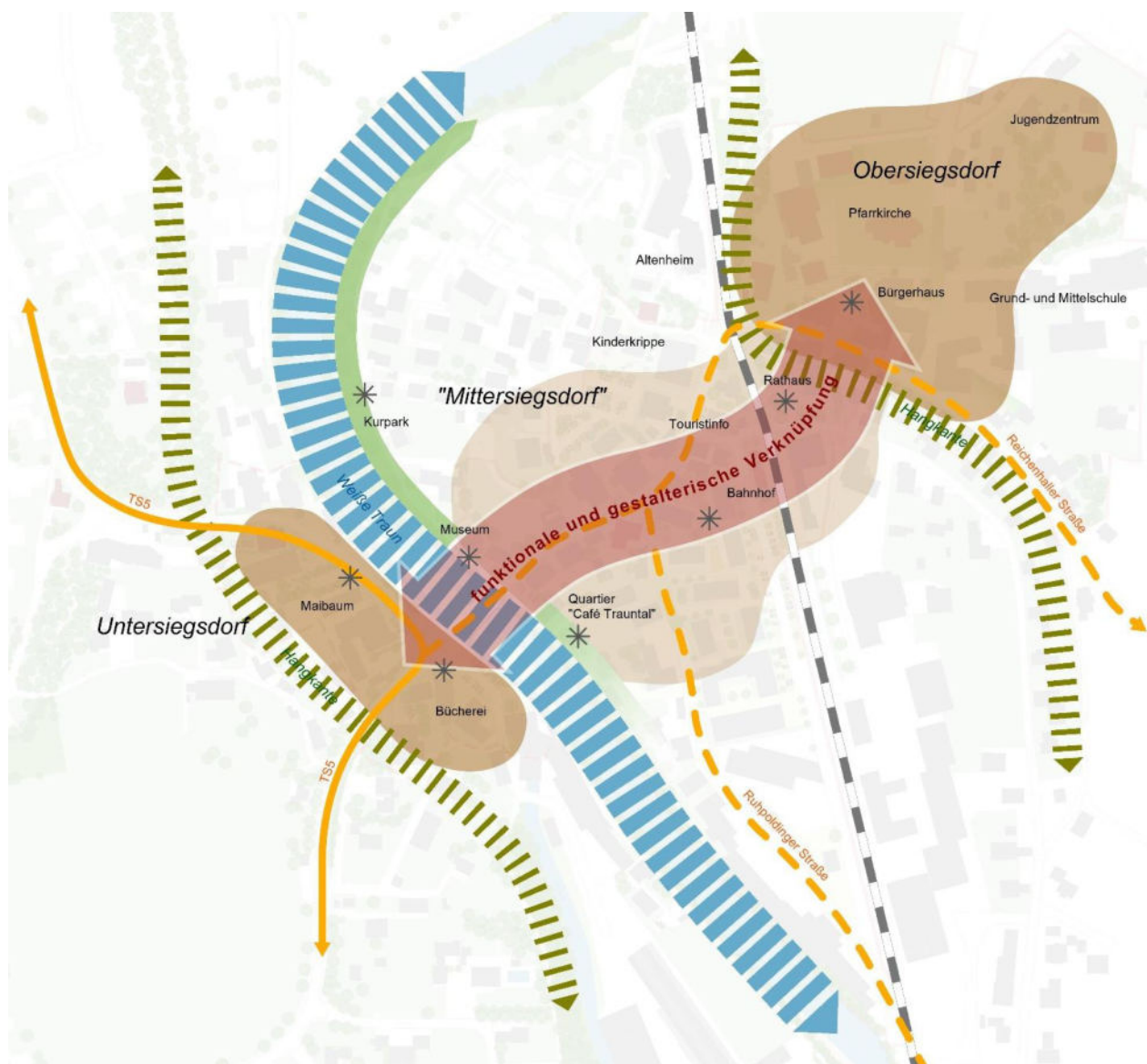
Leitgedanken zur städtebaulichen Sanierung

Die gewachsenen historischen Ortskerne von Ober-, Mitter- und Untersiegsdorf sollen in Verbindung mit der weiteren Bebauung der Ortsmitte qualitativ aufgewertet werden. Im Hinblick auf die Funktion als Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitstandort müssen vorhandene Qualitäten und Werte weiter gestärkt und städtebauliche Missstände gemindert bzw. behoben werden. Der Ortskern - vom historischen Obersiegsdorf bis zum historischen Untersiegsdorf - ist dabei lebendiger Mittelpunkt der Gemeinde. Zahlreiche Plätze, z.B. am Rathaus oder am Museum, laden zum Verweilen ein.

Neben einer gestalterischen Aufwertung des Öffentlichen Raums und einer funktionalen Verbesserung der Wegebeziehungen zu wichtigen Zielen im Ort, stärken und ergänzen städtebauliche Entwicklungen in zentraler Ortslage die Funktionen der Ortsmitte. Hier zeigt sich ein besonderes Innenentwicklungspotential in Siegsdorf.

Der Verkehr wird durch geeignete Maßnahmen verlangsamt, so dass in den zentralen Bereichen Aufenthaltsqualitäten entstehen können. Zudem sollen die Parkplatzkapazitäten an den Ortseingängen ausgebaut werden. Die Weiße Traun wird dabei als wichtiger Naherholungsbereich und „Frischlufgeber“ weiter in das Ortsbild integriert, die Barrierewirkung abgebaut. In Fortsetzung zum Kurpark wird die Erlebbarkeit des Freiraums erweitert.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung muss bei der Konzeptionierung und Umsetzung der Maßnahmen Rechnung getragen werden.



Skizze zu den Leitgedanken der städtebaulichen Sanierung, Darstellung PLANKREIS, ohne Maßstab

Allgemeine Ziele der städtebaulichen Sanierung

Nutzung

- Die Nutzungen im Ortskern sollen auch weiterhin gemischter Natur sein.
- Die Ortsmitte soll als Versorgungsstandort weiter gestärkt werden, vorhandene Versorgungsfunktionen sollen erhalten werden.
- Die Hauptstraße soll als Hauptgeschäftsachse weiter gestärkt werden und durch vielfältige Einzelhandelsnutzungen ein attraktives Angebot für die Bevölkerung bieten. Dies gilt besonders für den zentralen Bereich im Abschnitt Traunsteiner Straße, Höpflinger Weg/ Traunbrücke bis Kardinal-von-Faulhaber-Platz.
- Am Kardinal-von-Faulhaber-Platz wird eine Mischung aus öffentlicher Nutzung, Gastronomie und Einzelhandel angestrebt.
- Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße wird eine Mischung aus öffentlicher Nutzung, Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel angeordnet um einen öffentlichen Platz im Norden sowie Wohnen und Dienstleistungen im Süden angestrebt. Ebenso im Bereich der Traunsteiner Straße, Höpflinger Weg.
- In der Ortsmitte sollen Räumlichkeiten und Treffpunkte geschaffen werden, die Vereinen und Bürgern als Begegnungsstätten dienen und zur Stärkung des sozialen Miteinanders beitragen.
- Siegsdorf soll eine zukunftsorientierte Tourismusdestination sein.

Verkehr

- Der Ortskern soll eine Verkehrsentslastung erfahren.
- Der motorisierte Verkehr in der Ortsmitte soll entschleunigt und den Bedürfnissen der Fußgänger und Radfahrer an Sicherheit und Durchgängigkeit angepasst werden.
- Die Durchgängigkeit innerörtlicher Fuß- und Radwegverbindungen soll verbessert und ausgebaut werden. Fußgänger und Radfahrer müssen sich sicher bewegen können, ggf. notwendige Querungshilfen an Straßen sind zu schaffen.
- Im Bereich der Traun ist eine weitere Querung für Fußgänger zu schaffen.
- Der Verkehr im Ortskern soll sich als gleichberechtigte Mischung aller Verkehrsteilnehmer verstehen.



Gestalt

- Der historisch gut erhaltene Städtebau im Ortskern bildet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raumes. Vorrangig sollen wichtige Verknüpfungspunkte im Ortskern für die Allgemeinheit aufgewertet und angemessen gestaltet werden.
- Wo städtebaulich sinnvoll, soll durch Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer Überhitzung der Ortsmitte vorgebeugt werden. Dies betrifft v.a. den Bereich Hauptstraße, Traunsteiner Straße Bahnhof sowie Neuplanungen.
- Grundsätzlich ist eine Verringerung des Oberflächenabflusses anzustreben. U.a. ist die Versickerung von Niederschlagswasser z.B. durch Mulden oder sonstigen wasserbindenden Oberflächen zu erhöhen, die Verdunstung z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung ist zu fördern, Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln.
- Das südliche Traunufer ist in seiner Funktion und Gestalt aufzuwerten, die Trennwirkung ist aufzuheben.

Bauliche Entwicklung

- Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sind zu erhalten und aufzuwerten. Sie bilden den Rahmen für ergänzende Neubauten.
- Mindergenutzte Flächen im Ortskern sollen einer angemessenen, baulich verträglichen Nutzung zugeführt werden und einen der Historie entsprechend nachvollziehbaren Lückenschluss bilden.
- Der Ortskern ist unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen sinnvoll und nachhaltig zu ergänzen.
- Ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden ist anzustreben, eine Entwicklung im sog. Innenbereich ist einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen.
- Bei der baulichen Neuordnung sind Klimaschutz und Energieeffizienz zu beachten D.h. die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch kompaktes, flächeneffizientes, verkehrsvermeidendes und klimaangepasstes Bauen.
- Private und öffentliche Gebäude sind energetisch zu sanieren.
- Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist auszubauen, insbesondere im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung.

3.2 Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept greift die in den Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020 dargestellten Maßnahmen zur Ortskernsanierung, Kapitel 6, S. 85 ff. auf.

Ergänzt werden die konzeptionellen Überlegungen durch Ergänzungen im Bereich „Untersiegsdorf“ sowie durch die Beleuchtung der Themen Klima, Klimaanpassung und Energie

Projektteam SEP + PLANWERK 85

6. Maßnahmen zur Ortskernsanierung

Aus den Anregungen der Bürgerbeteiligung, den Zielen und Maßnahmen des IKEK und den Überlegungen der Planer ergeben sich zahlreiche Maßnahmen zur Ortskernsanierung, die im folgenden gelistet und erläutert werden.

6.1 Gestalterische und räumliche Aufwertung des Straßenraumes

Allgemein weist die zentrale städtebauliche Entwicklungsachse der Gemeinde, die Hauptstraße, derzeit einen im Hinblick auf Barrierefreiheit, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie im Bezug auf Ästhetik und zeitgemäße Ortsmittengestaltung zahlreiche Defizite auf, die im Sinne der Ortskernbelebung behoben werden sollten.

Neugestaltung Hauptstraße-West mit Platzbereich Einmündung Ruhpolder Straße - Hauptstraße

Aus historischer Sicht bildet der Einmündungsbereich der Ruhpolder Straße in die Hauptstraße einen Knotenpunkt von städtebaulich hoher Bedeutung, da sich hier, an der früher im Zusammenhang mit den erzverarbeitenden Werkstätten wichtigen Abzweigung nach Eisenärzt und Ruhpolding, die Kernagglomeration der Bebauung im Bereich Mittersiegsdorf befand. Noch bis in die 1930er Jahre zierte den Platzraum, der von eindrucksvollen Großbauhöfen geprägt wurde, eine Mariensäule, die dem späteren Straßenausbau für den sich zunehmend motorisierenden Verkehr weichen musste. Der Platz, der noch heute durch das gut erhaltene Baudenkmal Ruhpolder Straße 2 und die zumindest in ihrer heutigen Kubatur stimmigen Bauten Hauptstraße 7, 9a und 16 gesäumt wird, ist mittlerweile durch den Straßenverkehr zu einem rein verkehrlich bedeutsamen Knotenpunkt verkommen. Die Gehbereiche weisen völlig unzulängliche Querschnitte auf und verfügen über keine nennenswerte Aufenthaltsqualität, obschon sich in der Umgebung des Platzes funktionierende Geschäfte mit überwiegend Laufkundschaft befinden.



Im derzeitigen Erscheinungsbild der Platzsituation dominiert der fließende Verkehr. Gehbereiche sind auf Randlagen und Arkaden beschränkt.

Projektteam SEP + PLANWERK 87



Konzeptioneller Entwurf der Platzsituation an der Einmündung Hauptstraße - Ruhpolder Straße
M 1:500

Betrachtet man die Defizite, die sich mit dem starken Fahrverkehr in diesem Bereich heute besonders deutlich zeigen, die damit verbundene Notwendigkeit der Instandsetzung der Gehwege und Fahrbahn sowie die heutigen Maßstäbe einer attraktiven und funktionierenden Ortsmitte und die städtebaulichen Möglichkeiten, die sich hier auch aus der Historie ergeben, so sind an diesem Ort all diejenigen Voraussetzungen gegeben, die hier eine Wandlung dieses für die Ortsmitte Siegsdorfs immer noch prägenden Raumes hin zu einem attraktiven, funktional wichtigen Aufenthaltsbereich und Geschäftsraum zulassen.

Unter Berücksichtigung der historisch überlieferten Gestaltungsansätze sowie der Bedürfnisse an Barrierefreiheit und Ortsbild, kann an der Einmündungssituation ein bedeutender Sanierungsschritt unternommen werden, der aufgrund der Möglichkeit, die verschiedenen Verkehrsarten miteinander und mit hoher Aufenthaltsqualität in Einklang zu bringen, gleichsam Maßstab für die weitere Ortsgestaltung- und Sanierung liefern kann, besonders im Zusammenhang mit den in der Machbarkeitsstudie für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ruhpolder Straße angedachten Entwicklungen zur Belebung der Ortsmitte.

Seiten aus den Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020

Folgende **Maßnahmen** werden im Kapitel 6, S. 85 ff. der **Vorbereitenden Untersuchungen, SEP/ PLANWERK, 2020** genauer beschrieben:

Gestalterische und räumlichen Aufwertung des Straßenraums

- Neugestaltung Hauptstraße-West mit Platzbereich Einmündung Ruhpolder Straße - Hauptstraße
- Generelle Neugestaltung und räumliche Neuordnung des Straßenraumes entlang der Hauptstraße

**Räumliche Neuordnung Kardinal-Faulhaber-Platz**

- Kardinal-von-Faulhaber-Platz 4 „Bosch-Haus“
- Planungsvorschläge Dipl. Ing. Vinzenz Dufter
- Planungsvorschläge SEP
- Grundsätzliches

Neuordnung des Straßenraums an der Blaue-Wand-Straße

- Parkplatzsituation und Osteingang Friedhof
- Räumliche Fassung und Straßenraum
- Gestaltungsvorschläge zur räumlichen Neuordnung an der Blaue-Wand-Straße

Funktionale und gestalterische Aufwertung Bahnhofsbereich**Städtebauliche Entwicklung zwischen Ruhpoldinger Straße und Bahnhofstraße****Räumliche Neuordnung Hauptstraße-West**

- Verlagerung/ Neukonzeption Kinderhort und baulicher Lückenschluss
- Verlagerung Kindergrippe und Zentralparkplatz in Varianten

Barrierefreier Ausbau des innerörtlichen Fußwegenetzes

- Neubau eines barrierearmen, öffentlichen Aufzuges am Rathaus (Anmerkung 2025: Aufzug ist am „Bosch-Haus“ geplant)

Kommunale Förderung

- Geschäftsflächen- und Fassadenprogramm
- Leerstandsmanagement
- Unterstützung der Geschäftsinhaber / Stärkung der öffentlichen Kooperation
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit im Einzelhandel
- Einzelhandelskonzept
- Parkraumerhebung
- Stützung der Ortsmitte als Treffpunkt von Bürger und Konsument
- Ausbau der Siegsdorfer Ortsmitte zur touristischen Zukunftsdestination

Für den **Erweiterungsbereich UG „Untersiegsdorf“** werden folgende **Maßnahmen-schwerpunkte** zur Ortskernsanierung vorgeschlagen:

Neugestaltung Maibaumplatz mit neuer Fußgängerbrücke über die Weiße Traun

Zentrale Maßnahme im Bereich Untersiegsdorf ist die der Nutzung angemessene Neugestaltung des sog. Maibaumplatzes. U.a. sind folgende Planungsziele zu beachten:

- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, auch in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungen (z.B. Biergarten)
- Schaffung eines gestalterischen und funktionalen „Brückenschlags“ zum Uferbereich der Weißen Traun, auch als Maßnahme zur Verlangsamung der Verkehre und Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Beachtung einer multifunktionalen Nutzbarkeit der Flächen
- Flächenentsiegelung, Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der Böden
- Erhöhung des Schattenanteils zur Vermeidung von Hitzeinseln

In diesem Zusammenhang steht die Schaffung einer weiteren Quermöglichkeit für Fußgänger über die Traun. U.a. sollen durch das Vorhaben folgende Planungsziele erreicht werden:

- Verbesserung und Ergänzung des innerörtlichen Fußwegenetzes
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung Bereich Museum Untersiegsdorf/ Maibaumplatz
- Erhöhung der Erlebbarkeit der Weißen Traun/ südliches Traunufer, als zentrale, verbindendes Element in der Ortsmitte,
- Abbau von Barrieren/ Trennwirkung





Aufwertung Öffentlicher Raum sowie öffentlichkeitswirksame private Freiflächen

Wie auch im Bereich Obersiegsdorf/ Hauptstraße, bedarf der Öffentliche Raum in Untersiegsdorf eine gestalterische und funktionale Aufwertung. Aktuelle Neubauvorhaben in diesem Bereich, z.B. „Gasthof Forelle“, unterstreichen die Notwendigkeit. U.a. ist bei der Neugestaltung des Öffentlichen Raums folgendes zu beachten:

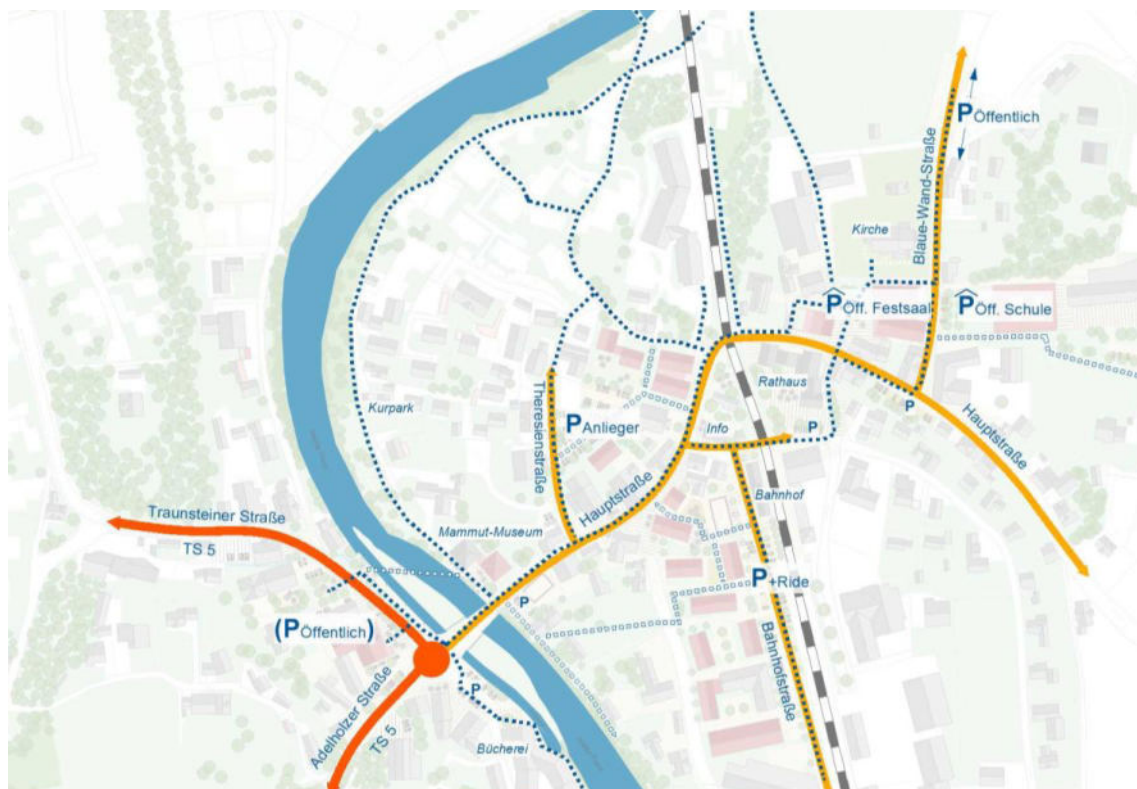
- Aufgreifen und weiterentwickeln der schon vorhandenen Gestaltungssprache
- Planung von „Hauswand zu Hauswand“, d.h. Integration der privaten Freiflächen in die Planung und Ausführung
- Barrierearmer Ausbau gem. DIN 18040
- Flächenentsiegelung, Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der Böden
- Erhöhung des Schattenanteils zur Vermeidung von Hitzeinseln
- Beachtung einer multifunktionalen Nutzbarkeit
- Maßnahmen zur Verlangsamung der Verkehre und Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entlang der Traunsteiner Straße

Ergänzung von weiteren Maßnahmenschwerpunkten zur Ortskernsanierung:

Parkraumkonzept für die Ortsmitte

Erstellung eines Parkraumkonzepts, ggf. mit Errichtung eines Parkleitsystems zur verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte - Konzeptansätze:

- Dezentrale Anordnung der Parkplätze in Verbindung mit einer Zuordnung der Parkplätze zu einem Nutzerkreis, auch durch Kurzzeitparkplätze in direkter Nähe zu Versorgungsbereichen.
- Öffentliche Entlastungsparkplätze an den Ortseingängen. D.h. im Norden im Bereich der Blauen-Wand-Straße, im Süden im Bereich des Unterdorfs, Parkplatzstandort noch offen.
- Park and Ride Plätze am Bahnhof, i.V. mit sharing-Angeboten (Gemeindebusse, Fahrrad, Auto).
- Anlieger Parken im Bereich Theresienstraße.
- Sonstige Parkplätze in untergeordnetem Rahmen bzw. nur mit Berechtigungen, z.B. Personen mit Beeinträchtigungen.
- Einbeziehen Pendlerparkplatz "Schweinbach"
- Einbeziehung ortsansässiger Firmen wie z.B. Brückner, Bad Adelholzer Alpenquellen; ggfs. interkommunale Zusammenarbeit
- Ausbau eines attraktiven Fußwegenetzes von den Zielen im Ort untereinander und zu den Parkplätzen.



Städtebauliche Neuordnung des Quartiers „Café Trauntal“

Zentral gelegene Fläche zwischen Traunufer, Hauptstraße und Ruhpoldingener Straße. Mittel- bis langfristige städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs unter Beachtung folgender Ziele:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände (u.a. störende Gebäudeformen, Leerstände, sanierungsbedürftige Bausubstanz) und bauliche Neuordnung im Bereich Hauptstraße und Ruhpoldingener Straße. Bauliche Nachverdichtung.
- Städtebauliche Integration in die Ortsmitte, funktionale Stärkung des Bereichs mit ortsmittentypischen Nutzungen, z.B. Gastronomie, Gewerbe/ Handel, Wohnen.
- Stärkung der „Grünen Infrastruktur“, d.h. Schaffung von weiteren Naherholungsräumen mit Aufenthaltsqualität in Fortsetzung des Kurparks, Integration des Traunufers in den Ort, Erlebbarkeit erhöhen, Schaffung einer Durchwegung zwischen Bahnhof-Traunufer-Mammut-Museum und Kurpark
- ...



3.3 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvoll abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen für die Gemeinde dient.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Ortskernsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung, Konkretisierung und Fortschreibung.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2019) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

1. Vorbereitungen (z.B. Wettbewerbe)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung an Gebäuden)
4. Sonstiges (z.B. kommunale Förderprogramme)



-  Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf"
vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha
-  Untersuchungsgebiet "Ortskern
Siegsdorf" vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha



Beabsichtigtes Vorhaben, Einzelmaßnahme		Kosten	Umsetzungshorizont	Förderung	Bemerkung
1. Vorbereitungen					
1.1	Bauliche Feinuntersuchung "Bosch-Haus"	80 T€	2025/26	StBauF	
1.2	Studie zur räumlichen Neuordnung Schulgelände und Mittelschultrakt	200 T€	2025/26	StBauF	Studie und VgV Verfahren
1.3	Studie Modernisierung und Erweiterung Museum	100 T€	2025	StBauF	
1.4	Bauleitplanungen zur städtebaulichen Neuordnung zentraler Ortsbereiche		laufend	StBauF	... zur Sicherung der Sanierungsziele
1.5	Weitere Rahmenplanung zur städtebaulichen Neuordnung zentral gelegener Flächenpotentiale	70 T€	2027 ff.	StBauF	Konzept zur Nutzbarmachung weiterer innerörtlicher Flächenpotentiale mit zentraler Bedeutung für die Ortsmitte. Z.B. Quartier „Café Trauntal“
1.6	Erstellung einer Ortsgestaltungsfibel	15 T€	2025	StBauF	Erarbeitung einer Beurteilungsgrundlage für die Anwendung eines kommunalen Förderprogramms, siehe Ziff. 4.1
1.8	Einzelhandelskonzept	20 T€	2027 ff.	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit der Ziff. 1.5 zu sehen
1.9	Parkraumerhebung/ Parkraumkonzept	20 T€	2027 ff.	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit der Ziff. 1.5 zu sehen. Die Installation eines Parkleitsystems ist zu prüfen.
1.10	Kommunale Wärmeplanung	40 T€	2025	ZUG	Förderbescheid liegt vor, Stand 01/2025
1.11	Klimaanpassungskonzept	30 T€	2027	StBauF	...mit Hitzeaktionsplan
2. Ordnungsmaßnahmen inklusive Grunderwerb					
2.1	Sanierungsmaßnahmen im Öffentlicher Raum – Neugestaltung von Plätzen, Hausvorbereiche etc.				
2.1.1	Neugestaltung Kardinal-Faulhaber-Platz	500 T€	2029 ff.	StBauF	Im Zusammenhang mit Neubau Bürgerhaus zu sehen, Ziff. 3.1
2.1.2	Barrierefreie Ertüchtigung des Rathausplatzes	250 T€	2026/27	StBauF	
2.1.3	Neugestaltung Maibaumplatz		2028 ff.	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 2.2.3 zu sehen
2.1.4	Neugestaltung Umfeld Neubau „Gasthof Forelle“, städtebauliche Mehraufwendungen	50 T€	2026	StBauF	

Beabsichtigtes Vorhaben, Einzelmaßnahme		Kosten	Umsetzungshorizont	Förderung	Bemerkung
2.1.5	Bauliche Entwicklung Areal zwischen Bahnhof und Ruhpoldinger Straße – städtebauliche Mehraufwendungen für Maßnahmen im Öffentlichen Raum		2029 ff.	StBauF	
2.1.6	Funktionale und gestalterische Aufwertung Bahnhofsbereich		2029 ff.	StBauF	
2.2	Funktionale und gestalterische Maßnahmen am Fuß- und Radwegenetz in der Ortsmitte				
2.2.1	Barrierefreie Ertüchtigung der Weg in der Ortsmitte	160 T€	2025 ff.	StBauF	
2.2.2	Barrierefreie Zuwegung Kirche	35 T€	2025	StBauF	Vorgezogenen Maßnahme zu Ziff. 2.1.1
2.2.3	Neue Fußwegeverbindung zwischen Museum und Maibaumplatz	500 T€	2027 ff.	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 2.1.3 zu sehen
2.3	Funktionale und Gestalterische Maßnahmen am Straßennetz in der Ortsmitte				
2.3.1	Sanierung und Aufwertung Einmündungsbereich Ruhpoldinger Str./ Hauptstraße	1,3 Mio €	2028 ff.	StBauF	
2.3.2	Neuordnung, Neugestaltung Straßenraum „Blaue-Wand-Straße“	600 T€	2029 ff.	StBauF	u.a. Verbesserung / Ausbau der Parkplatzsituation, siehe auch Ziff. 1.9
2.4	Maßnahmen zur Stärkung der Grün- und Freiraumstrukturen				
2.4.1	Aufwertung, Neugestaltung Parkanlage Rhodeländer Hof	100 T€	2029 ff.	StBauF	



Beabsichtigtes Vorhaben, Einzelmaßnahme		Kosten	Umset- zungsho- rizont	Förde- rung	Bemerkung
3. Baumaßnahmen					
3.1	"Bürgerhaus"	8,2 Mio €	2025 ff.	StBauF	
3.2	Erweiterungsbau und Moder- nisierung Museum	4,0 Mio €	2026 ff.	StBauF KulturF	
3.3	Mittelschultrakt, u.a. städte- bauliche Mehraufwendungen		2028 ff.	StBauF FAG	
4. Sonstige Maßnahmen					
4.1	Kommunales Förderprogramm	20 T€/a	2025 ff	StBauF	Kombiniertes Fassaden-, Frei- und Ge- schäftsflächenprogramm

3.4 Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen

Die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung regelt sich nach dem zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB) „Besonderes Städtebaurecht“, § 136 bis § 191 BauGB.

In einen Kommentar zum Baugesetzbuch von Ernst/ Zink/ Krautzberger, Februar 2017 heißt es zur Sanierung:

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist gemäß § 140 Nr.3 BauGB eine Aufgabe der Vorbereitung der Sanierung, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit der Formulierung der allgemeinen Ziele in den Vorbereitenden Untersuchungen beginnt und sich während der Gesamtdauer der Sanierung als Aufgabe stellt.

In der Anfangsphase der Sanierung ergeben sich die Ziele und Zwecke der Sanierung zunächst gewissermaßen spiegelbildlich aus den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen.

Mit dem Fortgang der Sanierung bedarf es jedoch der Entwicklung von konkreteren Vorstellungen zur Neugestaltung und zur Verbesserung bzw. Neuordnung des Sanierungsgebietes. Das Erfordernis der Entwicklung eines Sanierungskonzeptes – und damit der Bestimmung von Zielen und Zwecken der jeweiligen Sanierungsmaßnahme – ergibt sich aus dem Erfordernis der einheitlichen Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Das Konzept wird entsprechend dem Stand der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme weiter aktualisiert und wenn möglich konkretisiert; es handelt sich nicht um statische, sondern um konkretisierungs- und fortschreibungsbedürftige Planungen.

Die zeitgemäße Durchführung der Sanierung ist allerdings nur möglich, wenn neben den privaten und öffentlichen Investitionen auch die Steuerung der Entwicklung im Sinne eines beschlossenen Sanierungskonzeptes erfolgt. In diesem Rahmen sind die Genehmigungspflichten gem.

§144 und 145 BauGB ein wichtiges Sanierungsinstrument. Das beschlossene Sanierungskonzept ist im Zusammenhang mit den verbal formulierten Zielen ausschließlicher Prüfungsmaßstab im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §144 und 145 BauGB.

Aus den Ergebnissen der

- Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020 sowie
- der Vorbereitenden Untersuchungen für den Ergänzungsbereich des Untersuchungsgebiets „Untersiegsdorf“, PLANKREIS, 2025

und den dort aufgezeigten konzeptionellen Planungsansätzen und Zielvorstellungen, zeigt sich die Bedeutung der Sanierung für die Siegsdorfer Ortskernentwicklung.



Aus den wesentlichen städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 BauGB leiten sich die Planungs- und Sanierungsanlässe ab, Zusammenfassend wurden folgende städtebaulichen Missstände ermittelt, siehe Kapitel 2.3:

- Ortsbildprägende Gebäude häufig vernachlässigt, in schlechtem baulichem Zustand, energetischen Sanierungsbedarf, Leerständen, drohender Substanzverlust.
- Teilweise zögerlicher baulicher Lückenschluss, dadurch in Teilbereichen mindergenutzte Flächenpotenziale im unmittelbaren Kernbereich.
- Historisch erhaltene Struktur des öffentlichen Raumes überwiegend vom motorisierten Verkehr dominiert, dadurch teilweise verfälschte räumliche Wirkung.
- Keine bauliche Ortsmitte mit „Marktplatz“ und Sitzmöglichkeiten als Treffpunkt für ein reges Miteinander in der Gemeinde.
- Gestalterische und funktionale Defizite im Öffentlichen Raum führen zu einer geringen Aufenthaltsqualität in zentralen Bereichen.
- Dominanz des ruhenden Verkehrs schränkt die funktionale und gestalterische Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums ein.
- Zu schmale bzw. teilweise keine Gehwege entlang der wichtigen Achsen Hauptstraße / Ruhpoldinger Straße / Bahnhofstraße / Höpflinger Weg, oft nicht barrierefrei.
- Die Straßen und der öffentliche Raum sind auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, weniger für Radfahrer und Fußgänger und damit potenzielle fußläufige Kundschaft. Eine Teilhabe aller Bewohner Siegsdorfs am öffentlichen Leben und Einkaufen ist durch mangelnde Barrierefreiheit an Gehwegen und Geschäften nur eingeschränkt möglich.
- Im Ortskern herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch hohe Lärm- und Abgasimmissionen.
- Der Ortskern ist in Teilbereichen stark versiegelt und zukünftig verstärkt durch Hitze belastet, u.a. im Bereich Hauptstraße, Kardinal-Faulhaber-Platz, Rathausplatz, Bahnhofstraße.
- Fehlende Baumpflanzungen, u.a. im Bereich der Hauptstraße, führen zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle zu Hitzebelastungen, die einen Aufenthalt im Öffentlichen Raum unattraktiv machen.
- Die Gefahr von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen im Bereich der Geländeübergänge zwischen „Obersiegsdorf“ und „Untersiegsdorf“.
- Traun mit funktionaler Trennwirkung - fehlende weitere Querungsmöglichkeit für Fußgänger.

- Funktionale und gestalterische Störung des südlichen Traunufers, z.T. fehlende Erlebbarkeit, funktionaler Hochwasserschutz mit Sanierungsbedarfs, Uferverbauung mit Gestaltungsdefiziten, Traun mit Trennwirkung.

Als wesentliche Planungsziele einer städtebaulichen Sanierung werden zusammenfassend genannt, siehe Kapitel 3.1:

Nutzungen

- Die Nutzungen im Ortskern sollen auch weiterhin gemischter Natur sein.
- Die Ortsmitte soll als Versorgungsstandort weiter gestärkt werden, vorhandene Versorgungsfunktionen sollen erhalten werden.
- Die Hauptstraße soll als Hauptgeschäftsachse weiter gestärkt werden und durch vielfältige Einzelhandelsnutzungen ein attraktives Angebot für die Bevölkerung bieten. Dies gilt besonders für den zentralen Bereich im Abschnitt Traunsteiner Straße, Höpflinger Weg/ Traunbrücke bis Kardinal-von-Faulhaber-Platz.
- Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße wird eine Mischung aus öffentlicher Nutzung, Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel im Norden sowie Wohnen und Dienstleistungen im Süden angestrebt. Ebenso im Bereich der Traunsteiner Straße, Höpflinger Weg.
- In der Ortsmitte sollen Räumlichkeiten und Treffpunkte geschaffen werden, die Vereinen und Bürgern als Begegnungsstätten dienen und zur Stärkung des sozialen Miteinanders beitragen.

Verkehr

- Der Ortskern soll eine Entlastung vom Durchgangsverkehr erfahren.
- Der motorisierte Verkehr in der Ortsmitte soll entschleunigt und den Bedürfnissen der Fußgänger und Radfahrer an Sicherheit und Durchgängigkeit angepasst werden.
- Die Durchgängigkeit innerörtlicher Fuß- und Radwegverbindungen soll verbessert und ausgebaut werden. Fußgänger und Radfahrer müssen sich sicher bewegen können, ggf. notwendige Querungshilfen an Straßen sind zu schaffen.
- Im Bereich der Traun ist eine weitere Querung für Fußgänger zu schaffen.
- Der Verkehr im Ortskern soll sich als gleichberechtigte Mischung aller Verkehrsteilnehmer verstehen.



Gestalt

- Der historisch gut erhaltene Städtebau im Ortskern bildet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raumes. Vorrangig sollen wichtige Verknüpfungspunkte im Ortskern für die
- Allgemeinheit aufgewertet und angemessen gestaltet werden.
- Wo städtebaulich sinnvoll, soll durch Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer Überhitzung der Ortsmitte vorgebeugt werden. Dies betrifft v.a. den Bereich Hauptstraße, Traunsteiner Straße Bahnhof sowie Neuplanungen.
- Grundsätzlich ist eine Verringerung des Oberflächenabflusses anzustreben. U.a. ist die Versickerung von Niederschlagswasser z.B. durch Mulden oder sonstigen wasserbindenden Oberflächen zu erhöhen, die Verdunstung z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung ist zu fördern, Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln.
- Das südliche Traunufer ist in seiner Funktion und Gestalt aufzuwerten, die Trennwirkung ist aufzuheben.

Bauliche Entwicklung

- Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sind zu erhalten und aufzuwerten. Sie bilden den Rahmen für ergänzende Neubauten.
- Mindergenutzte Flächen im Ortskern sollen einer angemessenen, baulich verträglichen Nutzung zugeführt werden und einen der Historie entsprechend nachvollziehbaren Lückenschluss bilden.
- Der Ortskern ist unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen sinnvoll und nachhaltig zu ergänzen.
- Ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden ist anzustreben, eine Entwicklung im sog. Innenbereich ist einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen.
- Bei der baulichen Neuordnung sind Klimaschutz und Energieeffizienz zu beachten D.h. die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch kompaktes, flächeneffizientes, verkehrsvermeidendes und klimaangepasstes Bauen.
- Private und öffentliche Gebäude sind energetisch zu sanieren.
- Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist auszubauen, insbesondere im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung.

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

Folgender Verfahrensablauf zur Festlegung eines Sanierungsgebietes ist dabei einzuhalten:

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB:

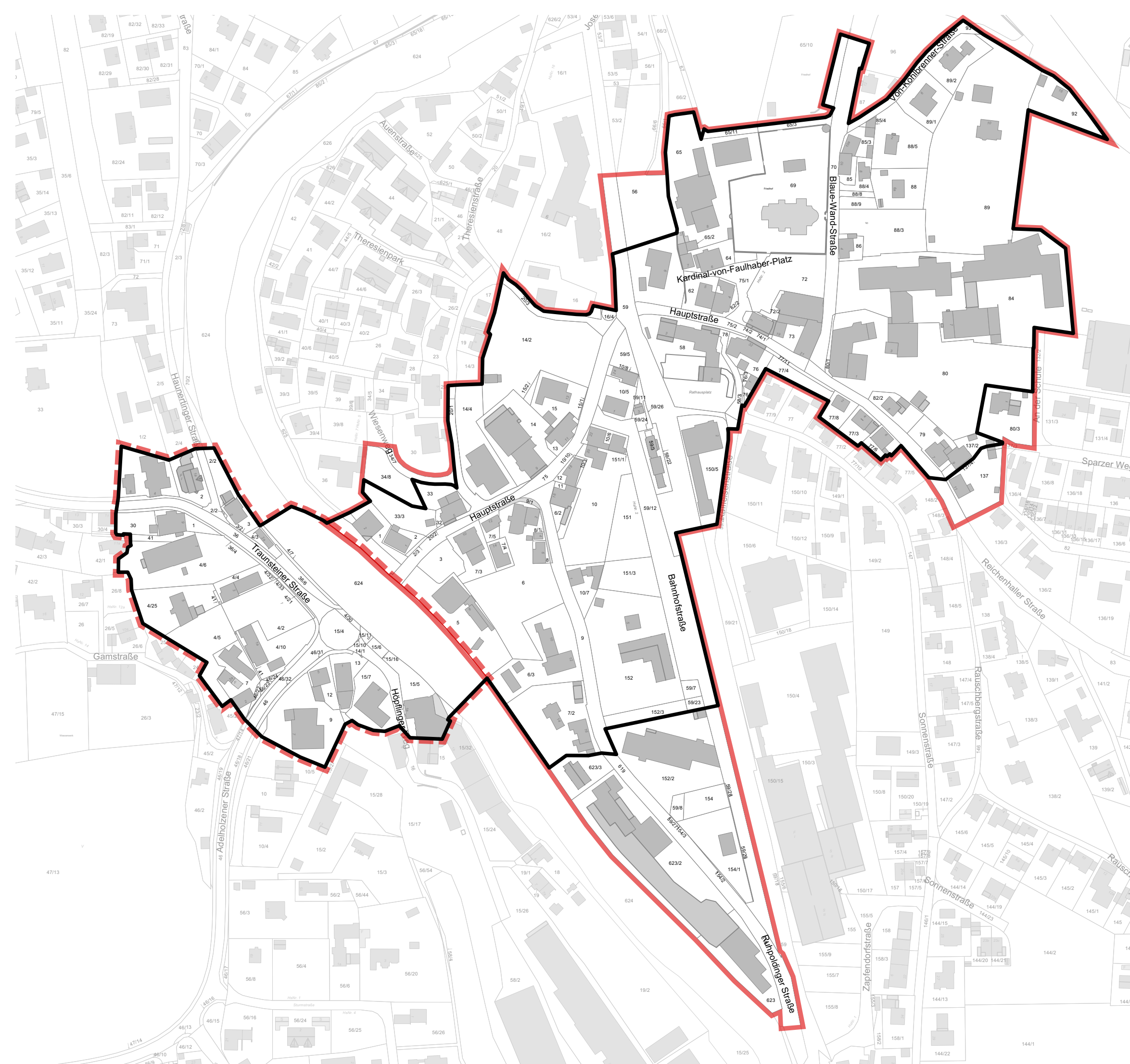
Es wird der Beschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst.

- ⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf leitet mit Beschluss vom 10.12.2018 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für den „Ortskern Siegsdorf“ inklusive der Abgrenzung eines Untersuchungsgebiets ein.*
Ebenso leitet der Gemeinderat mit Beschluss vom 04.02.2025 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für den Erweiterungsbereich „Untersiegsdorf“ inklusive der Abgrenzung eines Untersuchungsgebiets und inhaltlichen Ergänzungen ein.

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen; Feststellung der Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die allgemeinen Ziele der Sanierung definiert. Für die daraus resultierenden Maßnahmen werden eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die Hinweise zur Durchführbarkeit der Sanierung liefert.

- ⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf nimmt in der Sitzung am 22.07.2025 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für den „Ortskern Siegsdorf“ zur Kenntnis.*
Ebenso nimmt der Gemeinderat in der Sitzung am 22.07.2025 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für den Erweiterungsbereich „Untersiegsdorf“ inkl. der inhaltlichen Ergänzungen zur Kenntnis.



Gemeinde Siegsdorf Integrierte Ortsentwicklung	VORABZUG	
Vorbereitende Untersuchungen Karte 7: Vorschlag Sanierungsgebiet		Stand Mai 2025
		M 1:2.500

 Vorschlag Abgrenzung
Sanierungsgebiet "Ortsmitte Siegsdorf",
ca. 14,3 ha

 Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf"
vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha

 Untersuchungsgebiet "Ortskern
Siegsdorf" vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha

**Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger
gem. §§ 137 und 139 BauGB:**

Zu den allgemeinen Sanierungszielen werden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürger über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

- ⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf leitet mit Beschluss vom **05.08.2025** die Anhörung der Öffentlichkeit und Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 137 BauGB und § 139 Abs. 2 BauGB ein. Die Bürgerinnen und Bürger wurden bei der Erarbeitung zudem in Form eines Ortsspaziergangs mit anschließenden Workshop am 26.10.2019 eingebunden. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.*

Abwägung gem. § 136 BauGB:

Im Gemeinderat ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 136 BauGB vorzunehmen.

- ⇒ *Die Abwägung findet im Anschluss an das Beteiligungsverfahren im Gemeinderat am **xx.xx.xxxx** statt.*

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
gem. § 142 Abs. 4 BauGB:**

Auf dieser Grundlage kann die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung erfolgen.

- ⇒ *Der Gemeinderat hat die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung in der Sitzung am **xx.xx.xxxx** zu beschließen. Voraussetzung dafür sind u.a. die o.g. Verfahrensschritte.*





4 Anhang

Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern
Siegsdorf“, SEP/ PLANWERK, April 2020

Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse

Beschlüsse