



# **GEMEINDE RUHPOLDING**

Vorbereitende Untersuchungen für die  
Untersuchungsgebiete „St. Georg“ und  
„Schul- und Freizeitzentrum“

Fortschreibung der Sanierungsziele für das  
Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

**AUGUST 2021**

1. Ausgangslage
2. Untersuchungsgebiete „St. Georg“  
und „Schul- und Freizeitzentrum“
  - Sanierungs- und Handlungsanlässe
  - Sanierungsziele und Maßnahmen
  - Zusammenfassende Beurteilung
3. Sanierungsgebiet „Ortsmitte“
  - Aktualisierung der Sanierungsziele
  - Sanierungskonzept
4. Zusammenfassende Beurteilung

## 1. Ausgangslage

Im Folgenden werden der Sanierungsprozess und die bisher erfolgten Tätigkeiten im Rahmen der Ortskernsanierung skizziert.

### **Vorbereitenden Untersuchungen (VU) 1989**

Im Jahr 1985 wurden die Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung der Ortsmitte eingeleitet.

In einem ersten Schritt legte man den planerischen Fokus auf ein Untersuchungsgebiet von rund 56 ha. Daraus abgeleitet, konnten Ziele und Maßnahmen für die Ortsmittensanierung bestimmt werden.

Im Jahr 1989 lagen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vor. Es wurde eine Gesamtkonzeption entwickelt, die bis heute in ihren Grundzügen die Ortsentwicklung der Gemeinde Ruhpolding trägt.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen liegt ein umfassender Überblick über die städtebauliche Situation der Ortsmitte vor - die methodische Voraussetzung für ein ganzheitliches und koordiniertes Vorgehen wurde geschaffen.

Das Ergebnis ist eine Abgrenzung verschiedener Problembereiche sowie eine Beschreibung der Sanierungs- und Planungsanlässe inklusive Vorschläge umzusetzender Maßnahmen. Die Arbeit bildet die Beurteilungsgrundlage für die Abgrenzung des heute noch bestehenden Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1993.

### **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 2015**

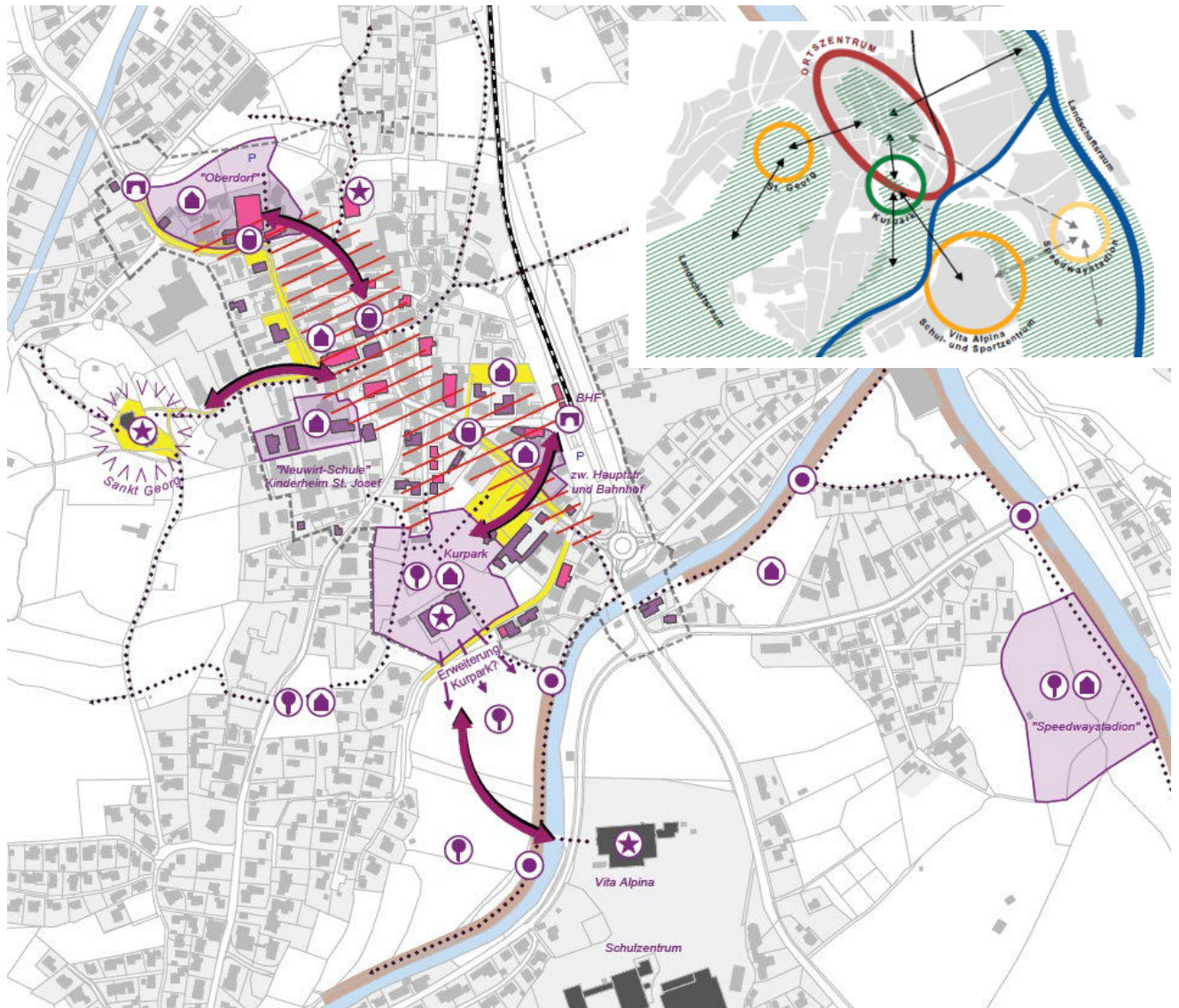
Mit der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit billigendem Beschluss im Gemeinderat im Jahr 2015 wurde der Sanierungsprozess auf „neue Füße“ gestellt und mit Hilfe des Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ weitergeführt.

Vor dem Hintergrund der Programmanforderungen kam es im Rahmen der ISEK-Erarbeitung zu einer umfassenden Fortschreibung der vorausgegangenen Untersuchungen. Städtebauliche Potentiale und Missstände, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen der Ruhpoldinger Ortsentwicklung wurden aktualisiert und konkretisiert.

Auf dieser Grundlage können die Sanierungsziele für den Bereich „Ortsmitte“ neu beurteilt und fortgeschrieben werden. Zudem werden im ISEK erste städtebauliche Untersuchungen zu den neuen Untersuchungsgebieten „St. Georg“ und „Schul- und Freizeitzentrum“ durchgeführt.

Link zum ISEK:

[https://www.ruhpolding-rathaus.de/yjap04teds6hruhupolding-cms\\_extract.l63959.html?BUTTON\\_REC\\_ID=63959](https://www.ruhpolding-rathaus.de/yjap04teds6hruhupolding-cms_extract.l63959.html?BUTTON_REC_ID=63959)

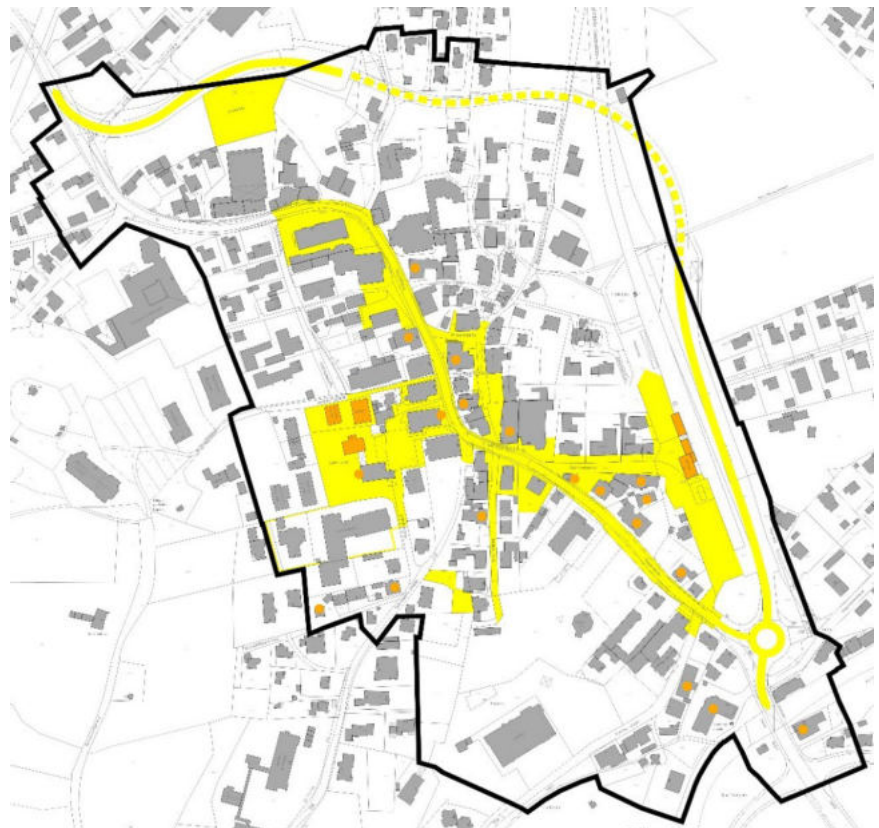


- Städtebauliche Neuordnung untergenutzter Flächenpotentiale. Vertiefende Untersuchungen im Hinblick auf Nutzung, Funktion und Gestalt notwendig
- Gestalterische Neuordnung - Aufwertung des öffentlichen Raums
- Gestalterische Neuordnung und Integration der Uferbereiche in das Ortsbild im Hinblick auf Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.
- Stärkung der Zentrumsfunktion
- Leerstandbeseitigung und Nutzungsoptimierung
- Sanierungsbedarf öffentlicher / privater Gebäude
- Erhalt und Ausbau wichtiger Fuß- und Radwege, v.a. mit Verbindungsfunktion zwischen Zielen des Ortskerns und der Landschaft
- Stärkung / Ausbau der funktionalen und gestalterischen Verknüpfung / Anbindung
- Stärkung Ortseingang
- bauliche Nutzung von Flächenpotentialen
- Grün- und Freiraumnutzung von Flächenpotentialen
- Schaffung von Zugangsbereichen an Ache und Traun
- Stärkung der Einzelhandelsnutzung im Sinne des Zentrenkonzepts
- Erhalt und Stärkung von Einrichtungen u.a. für Tourismus und Kultur

Rahmenplan aus dem ISEK 2015 ohne Maßstab



## Meilensteine des bisherigen Sanierungsprozesses

- 1985, Beginn der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Ortsmitte mit Beschluss im Jahre 1989, Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ im Jahr 1993.
- 1988 – 2004, Durchführung von diversen Sanierungsmaßnahmen, v.a. im Öffentlichen Raum „abseits“ der Hauptstraße. U.a. Freianlage Wittelsbacher Platz (1988/ 1989), Neugestaltung Schulgasse, Kirchberggasse (1993/ 1994), Sanierung Müllritterweg (1995), Umfeldgestaltungen Rathaus und Modernisierung „Alte Schule“ (1989/ 1999), Fußgängerzone R.-Friesinger-Straße (2000), Fußweg Müllritterweg-Brandstätterstraße (2002), P&R Anlage östliche Bahnhofstraße (2004)
- Eröffnung der Ortskernumfahrung im Jahr 2009
- 2009 – 2017, Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen in Reaktion auf die verkehrlichen Entlastungseffekte der Ortsumfahrung. Parkplatz Zentrum (2009/ 2010), Hauptstraße mit Seitenflächen und Dorfplatz (2011/ 2012), westliche Bahnhofstraße (2011/ 2012)
- Erarbeitung ISEK mit Beschluss 2015
- 2017 Eröffnung des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofs mit Neubau Touristen Info, Neugestaltung Umfeld
- 2015 – 2018, Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen im Bereich der südlichen Hauptstraße im Sinne eines verkehrsberuhigten Ausbaus.



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
im öffentlichen Raum sowie an öffentli-  
chen und privaten Gebäuden, Skizze  
ohne Maßstab

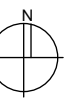


-  förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte"  
nach § 142 BauGB: ca. 25,85 ha
-  Untersuchungsgebiete  
Bereich "St. Georg", Bereich "Schul- und  
Freizeitzentrum", ca. 17,6 ha

Untersuchungsgebiet  
"St. Georg"

Sanierungsgebiet  
"Ortsmitte"

Untersuchungsgebiet  
"Schul- und Freizeitzentrum"



- Besondere städtebauliche Einzelsituation
- Sehenswürdigkeit
- Städtebauliche Dominante
- Freiflächenpotentiale ggf. zur Nachverdichtung
- Grün- und Freiraumstrukturen von besonderer Bedeutung
- Bahnhof
- zentraler innerörtlicher Einkaufsbereich
- Medizinische Versorgung / Pflege
- Öffentliche Veranstaltungsräume
- Sport- und Freizeiteinrichtung
- Spielplatz
- Parkplatz
- Öffentliche Gebäude
- Baudenkmal
- Ortsbildprägende Raumkante
- Ortsbildprägende Grünanlagen/ Wiesen etc.
- Ortsbildprägende Gehölzstrukturen
- Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen

förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte"  
nach § 142 BauGB: ca. 25,85 ha

Untersuchungsgebiete  
Bereich "St. Georg", Bereich "südlich Ortsmitte"  
ca. 17,6 ha

## 2. Untersuchungsgebiete „St. Georg“ und „Schul- und Freizeitzentrum“

- Sanierungs- und Handlungsanlässe
- Sanierungsziele und Maßnahmen

Mit Beschluss im Gemeinderat vom 18.05.2021 wurden für die Bereiche „St. Georg“ und „Schul- und Freizeitzentrum“ Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Der Umgriff beider Gebiete, siehe Karte 1, umfasst ca. 17,6 ha.

### Sanierungs- und Handlungsanlässe

#### Bereich „St. Georg“

- Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum mit einem hohen Maß an versiegelten Flächen. Das Umfeld der Kirche wird in der heutigen gestalterischen Form der besonderen Lage/ Bedeutung nicht gerecht.
- Die fußläufige Anbindung an die Ortsmitte bzw. von der Ortsmitte herkommend zeigt ebenso gestalterische und funktionale (u.a. Barrierefreiheit) Defizite auf. Ungeordnete Parkplatzsituation.
- Eine mangelhafte funktionale und gestalterische Anbindung an die Ortsmitte ist die Folge.

#### Bereich „Schul- und Freizeitzentrum“

- Die Urschlauer Ache ist in die Siedlungsstruktur mangelhaft eingebunden. Der wassertechnische Ausbau und starke Bewuchs erzeugen eine Barrierewirkung zwischen Ortsmitte und Schul- und Freizeitzentrum, trotz wichtiger funktionaler Zusammenhänge. Sichtbezüge zwischen Ortsmitte und dem Schul- und Freizeitzentrum sind nicht möglich.
- Die Uferbereiche sind für die Bewohner i.d.R. nur schwer zugänglich und als potentieller Naherholungsbereich nahezu nicht nutz- bzw. erlebbar.
- Das für die heimische Bevölkerung und Touristen wichtige Freizeitbad „Vita Alpina“ zeigt eine marode Bausubstanz und eine veraltete Haustechnik auf. Ebenso die südlich angrenzende Eishalle. Beide Gebäude bedürfen einer Sanierung, ggf. ist auch ein Neubau zu prüfen. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist aktuell nur defizitär möglich.
- Das Umfeld zeigt sich in Teilen mit einer hohen Versiegelung und einer stark funktionalen Ausprägung.
- Zentrumsnahe Freiflächen mit wichtigen ökologischen, klimatologischen und städtebaulichen Funktionen unterliegen einem ggf. mittel- bis langfristig zu erwartenden Siedlungsdruck.



## Sanierungsziele und Maßnahmen

### Bereich „St. Georg“

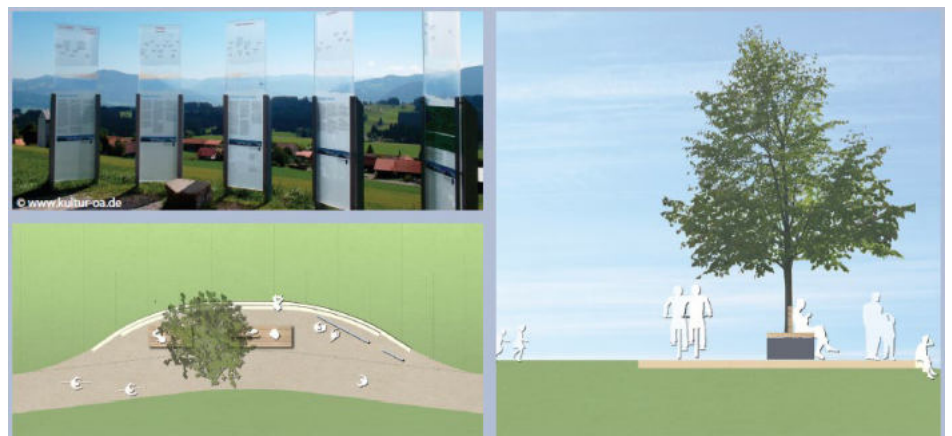
#### Ziele:

Das Umfeld der weithin einsehbaren Kirche St. Georg ist adäquat aufzuwerten. Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen, die Wegeverbindungen v.a. in den Ortskern sind zu stärken. Auf eine funktionale und gestalterische Verknüpfung / Anbindung ist zu achten.

Die zentrumsnahen Freiflächen am Kirchberg haben wichtige ökologische, klimatologische und städtebauliche Funktionen und sind von einer Bebauung freizuhalten.

#### Maßnahmen:

- Aufwertung der öffentlichen Räume rund um St. Georg: Neugestaltung der Beläge, Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Aufwertung der Beleuchtung.
- Inszenierung des Ausblicks in die Landschaft und Ortskern.
- Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Ortskern und St. Georg im Bereich der Kirchberggasse durch Erneuerung der Treppenanlage und des Fußwegs ggf. mit Bepflanzung, auf eine Barrierefreiheit (soweit durch Topografie möglich) ist zu achten.
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs.
- Aufwertung der Wegeverbindung entlang des Gunezrhainerwegs durch einseitige Baumpflanzung, Ausbau des Fußwegs in Richtung Maiergschwendt und Adlerhügel.
- Erhalt der Biotopstrukturen am Kirchberg.



Beispiel Inszenierung Ausblick, siehe ISEK Seite 82

### Bereich „Schul- und Freizeitzentrum“

#### *Urschlauer Ache*

##### Ziele:

Das „alpine Element“ Wasser soll im Ortsbild stärker in Erscheinung treten, zugänglich nutzbar und erlebbar gemacht werden. Hierzu bedürfen die Uferbereiche einer gestalterischen Neuordnung und vorhandene gewässerbegleitende Freiräume einer stärkeren Gestaltung und Pflege.

Langfristig sollte entsprechend der Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie ein Umbau erfolgen, der u.a. die Durchgängigkeit für Fische berücksichtigt und die Erlebbarkeit erhöht.

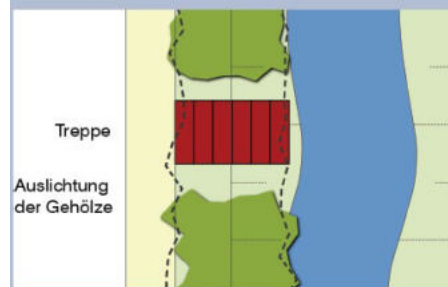
Die zentrumsnahen Freiflächen beidseits der Ache haben wichtige ökologische, klimatologische und städtebauliche Funktionen und sind von einer Bebauung freizuhalten.

##### Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen.
- Entwurfsplanung ggf. mit wasserrechtlichem Verfahren.
- Langfristig Schaffung einer ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer, u.a. durch Umbau der Querbauwerke.
- Punktuell Öffnung der Gehölzsäume zur Schaffung von Blickbeziehungen, Schaffung von Zugänglichkeiten und Aufenthaltsmöglichkeiten, z.B. Bänke mit Blick zum Wasser und nicht von Wasser entfernt, Podeste mit Blick übers Wasser, Anlage von Kiesbänken als „alpine Aufenthalts- und Erlebnisbereiche“.
- Schaffung von gewässerbezogenen Spiel- und Erlebnismöglichkeiten, z.B. von Wasser-Spielgeräten am Spielplatz an der Urschlauer.



### Uferzugang



### Uferbank



Beispiel im Umgang mit der Uferkante, siehe ISEK Seite 86 / 87

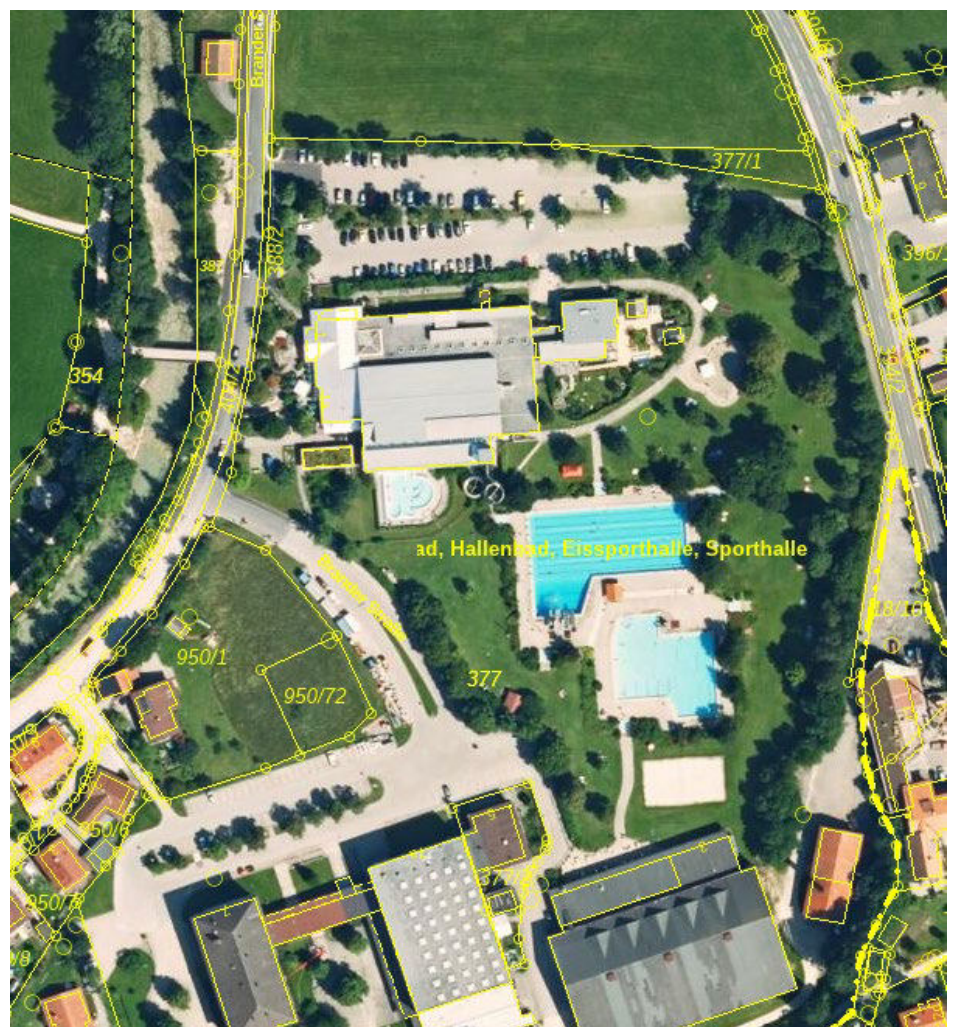
### *Vita Alpina/Schule*

#### Ziele:

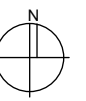
Das Erlebnis- und Wellenbad Vita Alpina wird auch zukünftig ein wichtiger Baustein im Tourismusangebot sein. Zudem soll die heimische Bevölkerung, z.B. der Schulsport, von der Einrichtung profitieren. Dazu ist das Bad baulich und wirtschaftlich zu sanieren sowie das Umfeld gestalterisch und funktional aufzuwerten. Geeignete Nutzungsergänzungen, die Synergien erzeugen und die nahe Ortsmitte ergänzen, sind zu suchen. Der sensible Landschaftsraum ist zu achten.











#### Maßnahmen:

- Machbarkeitsstudie zur baulichen und wirtschaftlichen Sanierung des Vita Alpinas. U.a. mit Prüfung unterschiedlicher Szenarien: Sanierung, Neubau, Nutzungsergänzungen, wie z.B. Veranstaltungssaal, Festwiese etc.
- Das Umfeld ist gestalterisch aufzuwerten, dabei ist auf eine weitere Entsiegelung der großen Parkplatzfläche sowie des Schulvorbereichs zu achten.



Luftbild mit Kataster, Bayern Atlas 2021



-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf
-  Bereiche mit städtebaulich, strukturellen Veränderungstendenzen, z.B. Wegfall der Einzelhandelslage
-  Gestalterische und Funktionale Mängel im Öffentlichen Raum
-  Bereiche mit einer hohen Versiegelung
-  Flächen für den ruhenden Verkehr mit Neuordnungsbedarf
-  Erhalt und Ausbau wichtiger Fuß- und Radwegebeziehungen
-  Gebäude in einem funktionalen und/oder gestalterischen schlechten Zustand (nach Augenschein)
-  Gebäudeleerstand (v.a. EG, Stand Juli 2021)  
H = Handel, G = Gastronomie, K = Kultur
-  Nutzung mit defizitärem Betrieb und/ oder Nutzung nur eingeschränkt erlebbar
-  Funktionale und gestalterische Defizite mit städtebaulicher Trennwirkung im Bereich der Urschlauer Ache

U.a. prägen Leerstände und nach Augenschein sanierungsbedürftige Bausubstanzen das sog. "Oberdorf". Die fußläufige Erreichbarkeit des Parkplatzes "Zentrum" ist von der Ortsmitte aus eingeschränkt. Bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB ist ungenutzt.

Strukturelle Veränderung v.a. in den Erdgeschosslagen festzustellen. Neben Leerständen zeichnet sich ein Wechsel hin zu Wohnen ab. U.a. ist zu befürchten, dass die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und dessen gestalterischer Ausbau eingeschränkt wird.



Gestalterische und grünordnerische Defizite sowie in Teilen ein hoher Versiegelungsgrad prägen den Bereich Kurpark. Zudem ist das Kurhaus mit Sanierungsbedarf, Nutzungskonzept für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich. Ggf. bauliche Nutzung von Teilbereichen städtebaulich zu prüfen.

Zentrumsnahe Freiflächen mit wichtigen ökologischen, klimatologischen und städtebaulichen Funktionen unterliegen einem ggf. mittel- bis langfristig zu erwartenden Siedlungsdruck.

Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum mit einem hohen Maß an versiegelten Flächen. Umfeld der Kirche wird der besonderen Lage/ Bedeutung nicht gerecht. Fußläufige Anbindung an die Ortsmitte bzw. von der Ortsmitte her kommend ebenso mit gestalterischen und funktionalen (u.a. Barrierefreiheit) Defiziten. Ungeordnete Parkplatzsituation.

Fehlende Einbindung der Urschlauer Ache in die Siedlungsstruktur. Wassertechnischer Ausbau und Bewuchs mit Barrierewirkung zwischen Ortsmitte und Schul- und Freizeitzentrum. Uferbereiche sind i.d.R. nur schwer zugänglich/ erlebbar, ein Herantreten an das Wasser nahezu nicht möglich. Fehlende Nutzbarkeit gewässerbegleitende Freiräume.

Marode Bausubstanz und Haustechnik. Sanierung erforderlich, ggf. ist auch ein Neubau zu prüfen. Betrieb aktuell nur defizitär möglich.

-  förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte" nach § 142 BauGB: ca. 25,85 ha
-  Untersuchungsgebiete Bereich "St. Georg", Bereich "Schul- und Freizeitzentrum", ca. 17,6 ha

### 3. Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

- Aktualisierung der Sanierungsziele
- Sanierungskonzept

Da die Gemeinde Ruhpolding seit vielen Jahren städtebauliche Sanierung betreibt sowie weitere informell und formelle Planungen durchgeführt hat, ist eine Überprüfung der Ziele sowie eine Fortschreibung des Sanierungskonzepts notwendig geworden.

Mit der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2015 (ISEK) wurde dies getan und eine neue Beurteilungsgrundlage erarbeitet. Es zeigte sich, dass trotz oder gerade wegen der jahrelangen Sanierungsbemühungen auch zukünftig zahlreiche weitere Aufgaben auf die Gemeinde zukommen, so dass eine Weiterführung der Sanierung mit den folgenden Zielsetzungen erforderlich ist, siehe hierzu auch das ISEK 2015 ([https://www.ruhpolding-rathaus.de/yjap04teds6hruhpolding-cms\\_extract.l63959.html?BUT-TON\\_REC\\_ID=63959](https://www.ruhpolding-rathaus.de/yjap04teds6hruhpolding-cms_extract.l63959.html?BUT-TON_REC_ID=63959)) sowie Karte 4, Sanierungsrahmenplan:

#### **Aktualisierung der Sanierungsziele**

##### Leitlinien und Oberziele der Sanierung

- Der dispersen Siedlungsstruktur muss Rechnung getragen werden. U.a. ist auf eine behutsame Verzahnung von Siedlungsbereichen und Landschaftsraum zu achten, eine weitere Zersiedelung des Talraums gilt es zu vermeiden.
- Der Ortskern soll in seiner Nutzungsvielfalt, insbesondere in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Wohnen, Tourismus und Kultur gestärkt werden.
- Die gestalterische Aufwertung des Ortskerns soll im Bereich öffentlicher und privater Sanierung ortstypisch und qualitativ fortgeführt werden.
- Die landschaftlichen Qualitäten sollen erhalten werden - „alpine Elemente“ verstärkt im Ortskern spürbar und erlebbar gemacht werden. Dabei ist das engmaschige Fuß- und Radwegenetz zu erhalten und auszubauen.
- Im Bereich „Oberdorf“ ist eine qualifizierte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf Funktion und Gestalt anzustreben.
- Dem touristischen Strukturwandel ist Rechnung zu tragen. V.a. im Bereich der Beherbergung sind qualitätsvolle, ortstypische Modernisierungen anzustreben.
- Der Anteil erneuerbarer Energien im Bereich Wärme und die energetische Sanierungsrate sollen erhöht werden.
- Die öffentlich-private Partnerschaft soll im Sinne der Standortaufwertung nachhaltig entwickelt werden.

### Ortsbild

Eine nachhaltige Ortsentwicklung muss immer das Ziel haben, die örtlichen Qualitäten zu erhalten und die ortstypischen Strukturen zu achten. Der gewachsene Ortsgrundriss mit seiner typischen Kleinteiligkeit sollte dabei der Maßstab sein. Neben einer ortstypischen Dimensionierung der Gebäude inklusive einer ortsbildgerechten Gebäudesanierung und Fassadengestaltung zählen hierzu auch Straßenräume, Gassen und Wege.

Ein intaktes Ortsbild spielt für das Image der Gemeinde Ruhpolding, v.a. auch im Hinblick auf den Tourismus eine wichtige Rolle. Einerseits wirkt es identifikationsstiftend auf die Bevölkerung, andererseits erhöht die Attraktivität des Ortes die Bereitschaft zum Aufenthalt.

### Gebäude

Wichtiger Bestandteil ist dabei der große ortsbildprägende Gebäudebestand. V.a. im Bereich der Hauptstraße/ Bahnhofstraße sowie im Rathausbereich bilden sie eine ortsbildprägende Kulisse aus und setzen den öffentlichen Raum adäquat in Szene. Umso wichtiger erscheint die Sanierung privater und öffentlicher Gebäude, wenn notwendig einhergehend mit der Beseitigung von Leerständen. Innenentwicklungspotentiale sind zu nutzen und einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen.

Eine energetische Optimierung der Gebäude im Zuge von Sanierungen, unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben für ortsbildprägende Fassaden, ist anzustreben.

### Öffentlicher Raum

Neben den Gebäuden prägt der öffentliche Raum das Bild des Ortes entscheidend mit. Zahlreiche wichtige Bereiche im Ortskern wurden bereits saniert. Eine einheitliche Ausgestaltung des öffentlichen Raums ist die positive Folge. Auch in Zukunft muss die Aufwertung der öffentlichen Räume weitergehen. Vor allem in den Bereichen der nördlichen Hauptstraße sowie in der Rathausstraße ist eine Sanierung bzw. Neugestaltung unerlässlich.

Es ist wichtig die weiteren Aufwertungsbestrebungen in einen gesamtörtlichen Kontext zu stellen und die noch anstehenden „Einzelaufgaben“ dort einzubinden - nach Möglichkeit sollte die bisher eingesetzte „Gestaltungssprache“ weiterverwendet werden.

Bereits sanierte Bereiche, z.B. Müllritterweg, bedürfen ggf. im Hinblick auf eine barrierearme Ortsmitte Anpassungsmaßnahmen (nach DIN 18024), sollten aber in ihrer Funktion und Gestaltungssprache dem Wesen nach erhalten bleiben - ein schleichender „Rückbau“ der gestalteten und funktional aufgewerteten Ortsmitte muss unbedingt verhindert werden.

### Nutzungen und Funktionen

Allgemein gilt es festzuhalten, dass der Ortskern von Ruhpolding in seiner Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Kultur-/Gemeinschafts- und Wohnstandort erhalten und weiter gestärkt werden soll. Zugleich erscheint es aber wichtig, dass die unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen auch außerhalb des Zentrums liegend, gut miteinander verknüpft sind.

Vor allem die Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Ortskerns ist ein wichtiges Ziel. Der Ortskern Ruhpoldings sollte nicht nur für Touristen eine Anlaufstation sein, sondern auch von Einheimischen als Einkaufsort gewählt werden.

Schwerpunktbereich zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen ist dabei der zentrale Versorgungsbereich (vgl. ISEK) und dort insbesondere im Bereich der Hauptstraße. Um einer Schwächung der innerörtlichen Funktion mittel- bis langfristig entgegenzuwirken, dürfen außerhalb dieses Bereichs keine konkurrierenden innenstadtrelevanten Nutzungen angesiedelt werden.

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ortskern ist es wichtig, im Ortskern oder zumindest unmittelbar an den Ortskern angrenzend, neue (Sortimentslücken schließen) und ggf. großflächige Betriebsformate anzusiedeln. Für eine solche Ansiedlung bieten sich die Flächenpotenziale im Oberdorf an. Hier könnte ein nördlicher Abschluss des Einzelhandelsbesatzes als Pendant zu der Aufwertung der südlichen Hauptstraße (Neubau der Sparkasse, Café Schuhbeck) geschaffen werden.

Zum anderen muss das Qualitätsniveau im mittelfristigen Bedarfsbereich angehoben werden. Eine zu einseitige Ausrichtung des Einzelhandels auf die Zielgruppe der Touristen (Sortimentsgestaltung, Preispolitik, Außenauftritt) wirkt auf einheimische Kunden eher abschreckend. Damit kann eine wichtige Zielgruppe des Ruhpoldinger Einzelhandels nicht angemessen angesprochen werden. Bestehende Sortimentschwerpunkte sollten künftig weiter ausgebaut werden. Vor allem im Bereich Mode, sportaffine Bekleidung, Sportartikel, Fahrräder und Trachtenmode könnte eine besondere Sortimentskompetenz sowohl Einheimische als auch Touristen und Umlandbewohner ansprechen.

Ebenso wichtig erscheint die stetige Verbesserung des Wohnungsangebots, z.B. für junge Familien oder alte Menschen. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten, zu öffentlichen Einrichtungen oder zum Bahnhof machen den Ortskern nach wie vor für Wohnnutzungen attraktiv. Dazu gehört auch die Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. der Wohnumfeldqualitäten wie z.B. ein attraktives und sicheres Fuß- und Radwegenetz zwischen Zielen des Ortskerns und des Landschaftsraums oder die Ausstattung an Kinderspielplätzen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Eine wichtige Rolle spielen dabei Gebäudeleerstände, bzw. zu sanierende Gebäude sowie zentral gelegene, z.T. größere Flächenpotenziale, wie z.B. im Bereich Oberdorf. Diese zum Teil minder genutzten oder brachliegenden Flächen müssen in die strategischen Überlegungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Flächeninanspruchnahme im Ort einbezogen werden.



### Grün- und Freiraum

Die Lage in einem einmaligen alpinen Panorama prägt Ruhpolding. Der Ortskern selbst lässt davon aber wenig spüren. Im Zuge der künftigen Entwicklung soll der alpine Charakter verstärkt auch im Ort spürbar und erlebbar gemacht werden.

Die Bachläufe der Weißen Traun und der Urschlauer Ache sind durchgängige Freiraumachsen und wichtige Elemente der alpinen Landschaft. Sie sollen verstärkt erlebbar gemacht werden. Ausblicke auf die Bäche, Zugänge zum Wasser, Aufenthaltsmöglichkeiten auf Kiesbänken, Spielmöglichkeiten am Wasser sollen geschaffen werden. Die zahlreichen Querbauwerke mit Wehren und Abstürzen sollen langfristig zugunsten der ökologischen Durchgängigkeit naturnah zu Sohlrampen o.ä. umgebaut werden.

Für den Kurpark gilt es, eine städtebauliche und landschaftsplanerische Zielvorstellung zu entwickeln, die zum Erhalt dieser einzigen Grünfläche im Ort führt. Eventuelle bauliche Entwicklungen haben dies zu berücksichtigen.

Im Ortskern selbst soll im Zuge der weiteren Umgestaltung wieder verstärkt Grün geschaffen werden. Da wo städtebaulich sinnvoll, soll durch weitere Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer Überhitzung der Ortsmitte vorgebäugt werden.

### Verkehr

Dank des Baus der Ortsumfahrung konnten die (Durchgangs-) Verkehre stark reduziert werden. Eine verkehrliche Entlastung der Hauptstraße zu Gunsten neu geschaffener Aufenthaltsqualitäten ist die positive Folge.

Die in diesem Zuge z.T. neu geschaffenen Parkplätze gilt es auch in Zukunft zu nutzen und optimal an das Verkehrs- und Fußwegenetz anzubinden. Das Parken auf zentralen „Besucherparkplätzen“ am Rande des Ortskerns (z.B. am Bahnhof oder am Parkplatz „Zentrum“ im Norden) ist ein wichtiger Bestandteil des Verkehrsentlastungskonzepts für den Ortskern. Die Wegweisung zu den Parkplätzen (Parkleitsystem) sowie von den Parkplätzen in den Ortskern (Fußwegebeschilderung) muss weiter verbessert, Wege müssen v.a. im Bereich des Parkplatzes „Zentrum“ attraktiver werden.

### Fuß- und Radwege

Ein weiterer Baustein zur Stärkung des Ruhpoldinger Ortszentrums ist die Verbesserung der Erreichbarkeit per Fuß und Fahrrad.

Neben der Sanierung und Aufwertung bestehender Wege gilt es zu prüfen, ob ggf. Netzergänzungen, wie neue Radwege oder weitere Querungsmöglichkeiten z.B. über die Urschlauer Ache eine Rolle spielen können. Geeignete Fahrradabstellanlagen (auch für Elektrofahrräder) in zentraler Lage sind zu berücksichtigen.

Die räumlichen Verknüpfungen zwischen dem Ortskern und den umgebenden Landschaftsbereichen spielen dabei eine wichtige Rolle. Dies betrifft insbesondere die Verbindungen Ortskern - Kurpark - Urschlauer Ache und Ortskern - Kirchberg St. Georg - Adlerhügel. Eine weitere, potenzielle Verknüpfungssachse verläuft vom Ortskern über das Oberdorf entlang des Steinbachs nach Norden in Richtung Bibelöd; hier konnte bis heute kein durchgängiger Weg geschaffen werden. Zudem gilt es die innerörtlichen Ziele, wie z.B. Rathaus, Bahnhof, Schule, Vita Alpina, gut miteinander zu verbinden. Dies gilt auch für die Anbindung bestehender Parkplätze, z.B. Parkplatz „Zentrum“ an das Ortszentrum. Der dispersen Siedlungsstruktur ist durch eine engmaschiges Fuß- und Radwegenetz Rechnung zu tragen.

### Klima

#### Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung

- Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen, flächeneffizientes und verkehrsvermeidendes Bauen sind in der Bauleitplanung fest zu verankern.
- Die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch kompakte, verkehrsvermeidende Siedlungen und Nachverdichtung im Bestand.

#### Energetische Sanierung im privaten Bestand

- Die Sanierungsrate bei öffentlichen Gebäuden und den privaten Haushalten ist zu erhöhen, der Wärme- und der Strombedarf ist zu reduzieren.

#### Erneuerbare Energien

- Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist weiter auszubauen. Insbesondere betrifft dies Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie-Anlagen, Wasserkraft, Biogas-Anlagen, Wärmepumpen.

#### Mobilität

- Der heutige CO<sub>2</sub>-Verbrauch ist massiv einzuschränken.
- Der Fahrradverkehr ist zu erhöhen.

#### Bewusstseinsbildung, Klimaschutzmanagement

- Das Thema Klimaschutz soll in Bildungseinrichtungen und Medien gefördert werden.
- Kooperationsmöglichkeiten mit Nachbarlandkreisen/ -kommunen sind anzustreben.

### Sanierungskonzept (Stand Nov. 2020)

Das Sanierungskonzept gibt eine Übersicht über die durchgeführten und noch anstehenden Maßnahmen und deren geschätzten Kosten im Rahmen der Gesamtmaßnahme im bisherigen Sanierungsgebiet „Ortsmitte“, beginnend mit der Aktualisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Rahmen der ISEK Erarbeitung 2015.

Beabsichtigte Vorhaben		förderfähige Gesamtkosten	Stand/Priorität	Finanzierung/Förderprogramm	Bemerkung
<b>1.</b>	<b>Vorbereitungen</b>				
1.1	Erstellung eines ISEKs	130 T€	fertig	StBauF AZ	Bewilligungsbescheid vom 14.05.2013
1.2	Sanierungs- und Erneuerungsberatung	40 T€	laufend	StBauF PWE	VZM vom 16.06.2020 Ausstehend Bewilligungsbescheid
1.3	Projektmanagement, siehe Ziff. 4.3				
1.4	Feinuntersuchung Kurpark	30,6 T€	fertig	StBauF AZ	Bewilligungsbescheid vom 19.02.2015
1.5	Städtebaulicher Rahmenplan und Bebauungsplan "Oberdorf"	30 T€	2021	StBauF PWE	noch kein Bewilligungsantrag gestellt
1.6	Absicherung gemeindlicher Zielsetzungen im Sanierungsgebiet durch kommunale Satzungen, z.B. Bauleitplanung			StBauF PWE	BP Ortsmitte: Bewilligungsbescheid vom 14.01.2016, endet am 31.12.2016 (Aufstellungsverfahren ruht)
1.7	Standortstudie für einen Gemeindesaal/ Veranstaltungssaal		ruht		Maßnahme aus ISEK
1.8	Konzept zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Schlosses/ Heimatmuseums		ruht		Maßnahme aus ISEK
1.9	Speedwaystadion, Nutzungsstudie ggf. auch im Hinblick auf eine zukünftige Bauleitplanung		ruht		Maßnahme aus ISEK
1.10	Fortschreibung/ Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan	HOAI § 20 ff.			Vorentwurf erarbeitet
1.11	Erstellung eines Energienutzungsplans für das Gemeindegebiet		ruht		Maßnahme aus ISEK
1.12	Energetische Quartiersentwicklung		ruht		Maßnahme aus ISEK
1.13	Erstellung eines IKEKs für die ARGE südliches Trauntal	67,2 T€	fertig	StBauF KSG	
1.14	Planungswettbewerb Kurparkhotel inklusive Umfeld Kurpark (Organisation, Durchführung, Preisgericht, Preisgelder etc.)	100 T€	2021	StBauF PWE	

Ab 2021: PWE = StBauF-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung  
 Bis 2021: AZ = StBauF-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, KSG = StBauF-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“  
 BY = Bayerisches StBauF-Programm (Förderinitiative Flächenentsiegelung)

Beabsichtigte Vorhaben		förderfähige Gesamtkosten	Stand/ Priorität	Finanzierung/ Förderprogramm	Bemerkung
1.15	Sanierungs-Grob-Konzept Kurhaus	50 T€	fertig	StBauF AZ	Bewilligungsantrag gestellt Oktober 2017 Bewilligungsbescheid vom 19.04.18, endet 31.12.18
1.16	Pflege-Grob-Konzept Kurpark	20 T€	ruht	StBauF PWE	
1.17	Parkraumkonzept Bereich Rathausstraße	20 T€	ruht	StBauF PWE	
1.18	Erweiterung Sanierungsgebiet, Erneuerung Sanierungssatzung	20 T€	2021	StBauF PWE	
1.19	Machbarkeitsstudie Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich Vita Alpina/ Sport- und Freizeitzentrum	30 T€	2021	StBauF PWE	
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>					
2.1	Sanierung und Neugestaltung Rathausstraße, inkl. Teil-Gründerwerb Fl.Nr. 102 und Errichtung einer kleinen Parkanlage	1.100 T€	ab 2021	StBauF BY	Mittelbereitstellung vom 09.10.18, noch kein Bewilligungsantrag gestellt, gepl. 2021
2.2	Sanierung und Neugestaltung der Hauptstraße				
2.2.1	3. BA, Bereich neue Sparkasse	236 T€	fertig	StBauF AZ	VN 02/15
2.2.2	3. BA, Bereich VR Bank	327,7 T€	fertig	StBauF AZ	Bewilligungsbescheid vom 16.02.2017
2.2.3	4. BA, nördlicher Teil	~ 260 T€	ab 2023	StBauF PWE	
2.3	Sanierung und Neugestaltung des Parkplatzes an der ehemaligen Tourist-Info			StBauF PWE	Zuerst muss Klarheit über die Ansiedelung eines Kurparkhotels bestehen
2.4	Sanierung und Neugestaltung des „ehem. Tengelman-Parkplatzes mit Wegeverbindung zur Bahnhofstr., inkl. Teil-Gründerwerb Fl. Nr. 309/7		ruht	StBauF PWE	
2.5	Sanierung und Neugestaltung der Kurhausstraße	~ 200 T€	ruht	StBauF PWE	Zuerst muss Klarheit über die Zukunft des Kurhauses sowie über Ansiedelung eines Kurparkhotels bestehen
2.6	Sanierung und Neugestaltung des Umfeldes St. Georg		ruht	StBauF PWE	Maßnahme aus ISEK

Ab 2021: PWE = StBauF-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung  
Bis 2021: AZ = StBauF-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, KSG = StBauF-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“  
BY = Bayerisches StBauF-Programm (Förderinitiative Flächenentsiegelung)

Beabsichtigte Vorhaben		förderfähige Gesamtkosten	Stand/ Priorität	Finanzierung/ Förderprogramm	Bemerkung
2.7	Städtebauliche/ landschaftsplanerische Einbindung der Ache und Traun		ruht		Maßnahme aus ISEK
2.8	Sanierung und Ergänzung des gesamtörtlichen Fuß- und Radwegenetzes				
2.8.1	Kurpark - Ache - Vita Alpina		ruht	StBauF PWE	Maßnahme aus ISEK
2.8.2	Ortskern - St.Georg		ruht	StBauF PWE	Maßnahme aus ISEK
2.8.3	Nördlicher Parkplatz (P Ortsmitte) - Hauptstraße (durch das „Oberdorf“)			StBauF PWE	Im Zusammenhang mit Ziff. 1.5 zu sehen
2.8.4	St. Georg - Adlerhügel		ruht	StBauF PWE	Maßnahme aus ISEK
2.9	Sanierung Kurpark		ruht	StBauF PWE	Zuerst muss Klarheit über die Zukunft des Kurhauses sowie über Ansiedelung eines Kurparkhotels bestehen
2.10	Freimachung und Herrichtung Fläche alte Tourist-Info		ruht	StBauF PWE	Im Zusammenhang mit Ziff. 2.9 zu sehen
2.11	Aufenthaltsfunktionen am Bahnhof, Fahrgastüberdachung im Bereich Bushaltestelle	50 T€	2021	StBauF KSG	noch kein Bewilligungsantrag gestellt
<b>3. Baumaßnahmen</b>					
3.1	Sanierung Bahnhof				
3.1.1	Sanierung Bahnhofsgebäude	1.196 T€	fertig	StBauF KSG	VN 02/15
3.1.2	Sanierung Güterhallen		fertig	StBauF KSG	in 3.1.1 enthalten
3.1.3	Neubau Tourist-Info	725 T€	fertig	WIFö	VN 02/18
3.2	Sanierung Kurhaus	~ 2,6 Mio.	ruht	StBauF KSG	
3.3	Städtebauliche Ertüchtigung der Rathaustiefgarage	230 T€	fertig		Bewilligungsantrag erarbeitet November 2017, Antrag zurückgezogen, ohne StBauF

Ab 2021: PWE = StBauF-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung  
 Bis 2021: AZ = StBauF-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, KSG = StBauF-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“  
 BY = Bayerisches StBauF-Programm (Förderinitiative Flächenentsiegelung)

Beabsichtigte Vorhaben	förderfähige Gesamtkosten	Stand/ Priorität	Finanzierung/ Förderprogramm	Bemerkung
<b>4. Sonstiges</b>				
4.1 Kommunales Förderprogramm	40 T€ p.a.	laufend	StBauF PWE	
4.2 Projektfonds	10 T€ p.a.	ab 2021	StBauF PWE	Maßnahme aus ISEK
4.3 Projektmanagement für die IKEK Gemeinden	30 T€ p.a.	ab 2020	StBauF KSG	Maßnahme aus ISEK bzw. IKEK, Ausschreibung in Abstimmung mit Siegsdorf, Inzell, RHPolding

Ab 2021: PWE = StBauF-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung  
 Bis 2021: AZ = StBauF-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, KSG = StBauF-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“  
 BY = Bayerisches StBauF-Programm (Förderinitiative Flächenentsiegelung)

#### 4. Zusammenfassende Beurteilung

In den Untersuchungsgebieten „St. Georg“ sowie „Schul- und Freizeitzentrum“ liegen nennenswerte bauliche, ökonomische und funktionale Missstände vor, die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht und beschrieben wurden. Hieraus ist das Vorliegen von Gestaltungs- und Funktionsschwächen ersichtlich, welche das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigen, die ihm nach seiner Lage und Funktion als ergänzender Teil der Ortsmitte obliegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Sanierung gegeben, deren Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

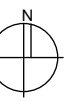
Beide Bereiche sind funktional der Ortsmitte zuzuordnen und miteinander zu verknüpfen. Während die unter Denkmalschutz stehende Pfarrkirche St. Georg das kulturelle/spirituelle Zentrum für die Ruhpoldinger Bürgerinnen und Bürger darstellt, ist der Bereich „Schul- und Freizeitzentrum“ von touristischer Bedeutung und ein wichtiger Baustein der innerörtlichen Daseinsvorsorge/ Gemeinbedarf.

Ebenso zeigt sich, dass im Bereich des bestehenden Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ noch immer Sanierungsaufgaben durchzuführen sind. Noch immer sind zahlreiche städtebauliche Missstände festzustellen, die eine Funktionschwächung des zentralen Bereichs zur Folge haben. Ebenso ist die Sanierung des öffentlichen Raums nicht abgeschlossen. Vor dem Hintergrund einer zu verstärkenden Innenentwicklung in Verbindung mit einer Reduzierung von neuen Flächeninanspruchnahmen in den Außenbereichen, zeigen sich in der Ortsmitte zudem zahlreiche Bereiche/ Potentialflächen, deren mittel- bis langfristige Nutzbarkeit/ Umnutzung zu prüfen ist.





Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes vorgeschlagen.

Dieses soll sowohl Teilbereiche des bestehenden Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ beinhalten, also auch Bereiche der Untersuchungsgebiete „St. Georg“ und „Schul- und Freizeitzentrum“.





Die Abgrenzung des „neuen“ Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist, siehe Karte 5. Auf veränderte Grundstückszuschnitte, z.B. im Bereich der Ortsumgehungsstraße, und funktionale Zusammenhänge wird reagiert.






Sanierung und Aufwertung öffentlicher Räume


-  Öffentlicher Raum mit wichtiger Funktion
-  Minderung Flächenversiegelung
-  Erhalt und Ausbau wichtiger Wegeverbindungen
-  Schaffung von Zugangsbereichen an der Ache/  
Erlebarkeit erhöhen/ Grünpflege


Nutzung innerörtlicher Flächen- und Gebäude-  
potentiale, Erhalt der innerörtlichen Funktionen

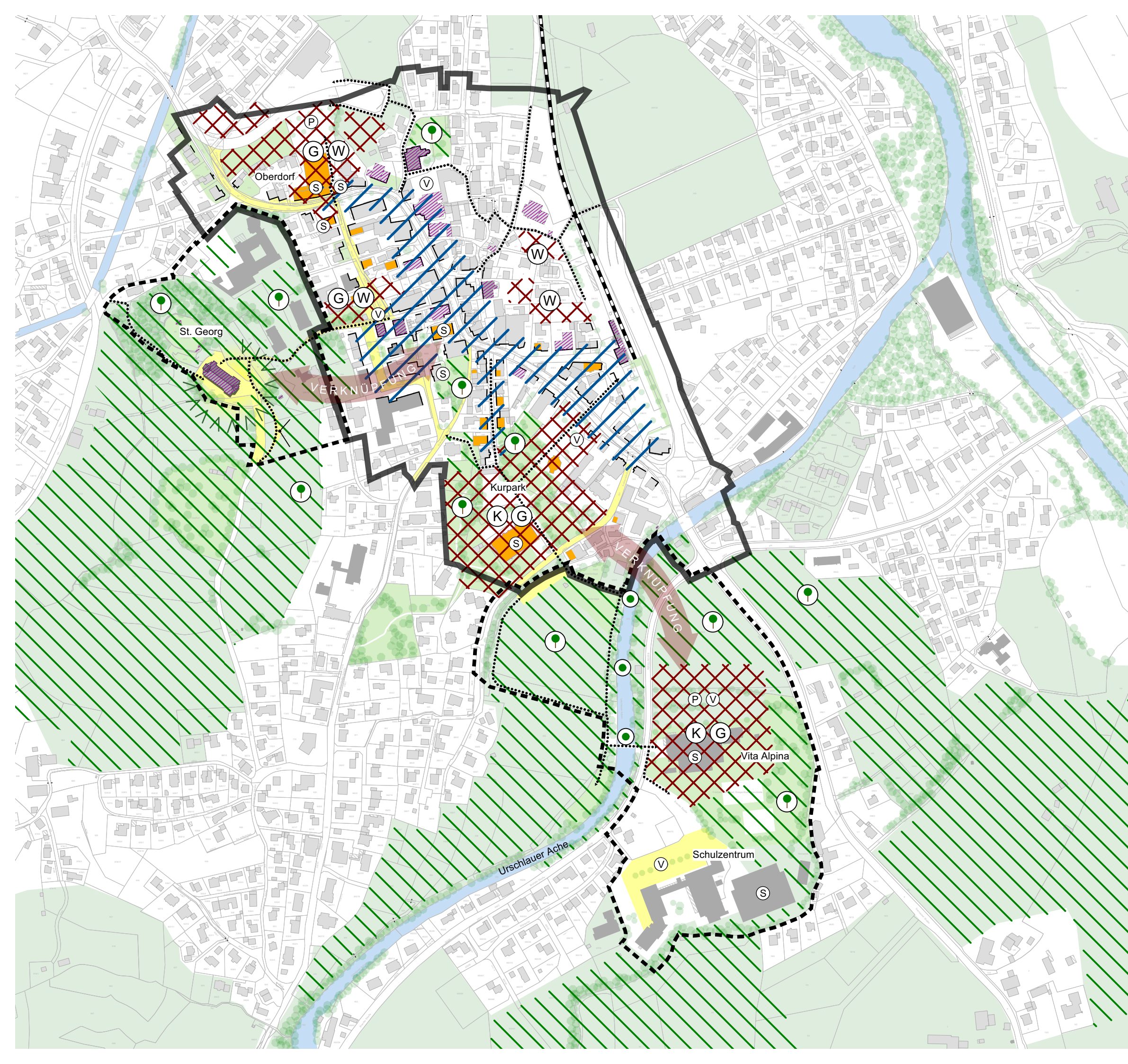
-  Stärkung der Zentrumsfunktion im Hinblick auf  
Gewerbe, Dienstleistung, Gemeinbedarf,  
Wohnen
-  Nutzbarmachung von Leerständen
-  Gebäudesanierung (nach Augenschein)
-  Städtebauliche Entwicklung erforderlich bzw. zu  
prüfen, u.a. mit den Nutzungen  
W = Wohnen  
G = Gewerbe / Dienstleistung  
K = Kultur/ Gemeinbedarf, Sport/ Freizeit

Erhalt und Schutz der ortstypischen Gestalt

-  Gebäude mit Denkmalschutz
-  ortsbildprägende Raumkanten
-  Grün- und Freiflächen mit besonderen Funktionen




 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte"  
nach § 142 BauGB: ca. 25,85 ha

 Untersuchungsgebiete  
Bereich "St. Georg", Bereich "Schul- und  
Freizeitzentrum", ca. 17,6 ha







-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet "NEU"  
ca. 33,1 ha
-  förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte"  
nach § 142 BauGB: ca. 25,85 ha
-  Untersuchungsgebiete  
Bereich "St. Georg", Bereich "Schul- und  
Freizeitzentrum", ca. 17,6 ha

Sanierungsgebiet  
"NEU"  
(Ortsmitte 2)