

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 27.04.2023

### Stellungnahme Sanierungsgebiet/Sanierungssatzung Gemeinde Haar

#### I. Vortrag

Die Gemeinde Haar hat ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und darauf aufbauend vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Zu beigefügtem Vorschlag für ein Sanierungsgebiet mit einer entsprechenden Sanierungssatzung (siehe Anlagen) sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB beteiligt werden. In Ihrer Rolle als Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Feldkirchen um Stellungnahme gebeten.

#### **Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Haar und Umgriff Sportflächen nördlich der Bahn“**

##### Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit vorbereitender Untersuchung (Stand Februar 2023) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

##### Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Haar und Umgriff Sportflächen nördlich der Bahn“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen. Die Genehmigungspflicht von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 Abs. 2 BauGB erscheinen zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

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

##### Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter VU (Stand Februar 2023) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

##### Historische Ortsmitte

Die zentrale Mitte befindet sich zwischen dem Rathaus, der Kirche St. Konrad und dem historischen Gasthof zur Post. Die denkmalgeschützten Gebäude bilden den historischen Siedlungskern von Haar ab und spannen einen markanten und hochwertig gestalteten Straßenplatz auf. In der historischen Ortsmitte sollen die untergenutzten Grundstücke nördlich des Rathauses neu geordnet werden und kleinräumige, barrierefreie Wohneinheiten, besondere Wohnformen sowie ergänzende Angebote angesiedelt werden. Die erdgeschossige Ladenzone im bestehenden Rathauskarree soll besser an den Bahnhof angebunden werden und in Ergänzung zu den besonderen Wohnungsangeboten im Umfeld entwickelt werden.

##### **In Bezug auf Feldkirchen:**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

##### Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof liegt in fußläufiger Nähe zur historischen Ortsmitte mit Rathaus und Kirche, sowie zur zentralen Einkaufslage an der Leibstraße. Das Bahnhofsumfeld soll in durchgängiger Gestaltung mit angenehmen Aufenthaltsbereichen als gut funktionierende sowie vielseitig nutzbare Mobilitätsdrehscheibe ausgestaltet werden. Zudem soll der Busbahnhof durch ausreichend Flächen für bestehende und geplante Buslinien zukunftsfähig erweitert werden. Gleichzeitig soll das Bahnhofsumfeld stadträumlich besser an den Handelsbereich Leibstraße angebunden werden. Auch die Flächen östlich des Bahnhofs sollen baulich entwickelt und der zentralen Lage entsprechende Nutzungen angeordnet werden. Entlang der Bahntrasse soll ein schneller Radweg geführt werden. Die Lücken im Wegenetz sollen dabei durch den Bau von Fahrradbrücken im Bereich der Straßenkreuzungen geschlossen und Anschlüsse an das bestehende Wegenetz des Fahrradweges optimiert werden.

**In Bezug auf Feldkirchen:**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Leibstraße

Die Leibstraße stellt eine wichtige Einkaufsstraße der Gemeinde Haar dar. Es gibt einen guten Besatz an unterschiedlichen Handels- und Gastronomieangeboten, sowie einzelne Treffpunkte. Der Straßenraum der Leibstraße soll umgestaltet werden, um die Aufenthalts- sowie Gestaltungsqualität zu verbessern. Durch die Umgestaltung soll eine gleichberechtigte und sichere Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums soll ein Umgang mit den zu erwartenden Klimafolgen gefunden und die Baustandorte sollten im gesamten Straßenverlauf verbessert werden. Im Zuge dessen soll auch auf den Grundstücken an der Leibstraße zur Stärkung des Handelsstandortes eine maßvolle Verdichtung im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne ermöglicht werden.

**In Bezug auf Feldkirchen:**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Wasserburger Straße

Die Wasserburger Straße stellt als Bundesstraße eine zentrale und viel befahrene Verkehrsachse Richtung München dar. Die untergenutzten Grundstücke entlang der Straße sollen mit dem Ziel, den Stadtraum räumlich zu fassen und die Orientierung innerhalb des Stadtgefüges zu verbessern, baulich entwickelt werden. An der Straße sollen Orientierungspunkte als Stadteingang ergänzt werden, v.a. im Kreuzungsbereich zu den angrenzenden Entwicklungsbereichen. Es sollen zudem Möglichkeiten zur Verbesserung der Querungsstellen über die Bundesstraße B304 geprüft werden, z.B. durch die Optimierung der Ampelschaltung.

**In Bezug auf Feldkirchen:**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Jagdfeldzentrum

Südlich an der Wasserburger Straße angrenzend hat sich in direkter Lage an der verdichteten Wohnsiedlung Jagdfeldzentrum ein Handelsschwerpunkt mit vielfältigen Angeboten aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung angesiedelt. Das Areal des markanten Gewerbeturms an der Wasserburger Straße ist nach Süden im Erdgeschoss als Ladenpassage ausgebildet. Die zentrale Mitte an der Ladenpassage des Jagdfeldzentrums soll als attraktiver Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für alle Generationen aufgewertet werden. Innerhalb des Quartiers sollen neue Aufenthaltsbereiche für alle Generationen geschaffen werden. Ein Teilbereich des Wasserbeckens soll als naturnah gestaltete Überlauf- und Versickerungsfläche gestaltet und in den zahlreichen Grünflächen ein oberflächliches Entwässerungssystem mit Mulden und einem Anschluss an den Jagdfeldsee ausgebildet werden.

**In Bezug auf Feldkirchen:**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Sportflächen an der Vockestraße

Die Flächen südlich der Bahn sind größtenteils unbebaut und werden als innerstädtische Grünfläche bzw. als Sportanlage genutzt. Der Grünzug entlang der Bahn soll als wichtige innerörtliche Grünverbindung mit Freizeitnutzung erhalten werden. Die bestehenden Sportanlagen sollen durch zusätzliche Angebote, z.B. einen Kletterturm, ergänzt werden. Die Grundstücke an der Vockestraße/Brunnerstraße sollen baulich ergänzt werden. Im Zuge der Anordnung von verdichtetem Wohnen soll der Straßenraum der Brunnerstraße umgestaltet und die Stellplätze reduziert werden.

**In Bezug auf Feldkirchen:**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

**Sportflächen nördlich der Bahn**

Die Flächen nördlich der Bahnlinie sind geprägt durch die großzügige Sportnutzung. An den Rändern der Freizeitanlage grenzen Gewerbeflächen und Wohnsiedlungen an. Die Rasensportflächen und Hallen werden intensiv genutzt. Der Bereich ist stark durch den oberirdischen Pkw-Stellplatz geprägt. Demnach sollen die Stellplätze auf mehreren Geschossen zugunsten einer städtebaulichen Ergänzung des Quartiers angeordnet werden. Im Vorfeld der Sporthallen soll eine räumlich wahrnehmbare Quartiersmitte als städtebaulicher Knotenpunkt der unterschiedlichen Nutzungen ausgebildet werden. Am Anschluss an die bestehende Gewerbefläche soll ein Neubau entstehen, der auf das Bestandsgebäude ausgerichtet ist. Zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau soll ein nutzbarer Stadtraum in direkter Lage zum Bahnhof ausgebildet werden.

**In Bezug auf Feldkirchen:**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

**Fazit der Verwaltung:**

Durch die Sanierungssatzung für das definierte Sanierungsgebiet der Gemeinde Haar sind keine Auswirkungen auf die Gemeinde Feldkirchen erkennbar.

**II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Sanierungssatzung der Gemeinde Haar und äußert keine Einwendungen.