

Die Gemeinde Haar beschließt aufgrund des § 142 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Haar und Umgriff Sportflächen nördlich der Bahn“ vom xx.xx.2023

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 64,23 ha große Gebiet bestehend aus zwei Teilbereichen wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Haar und Umgriff Sportflächen nördlich der Bahn“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:2.000) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 28.02.2023 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

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

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflicht

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

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

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am xx.xx.2023 rechtsverbindlich.

Haar, den xx.xx.2023

Dr. Andreas Bukowski
Bürgermeister

Hinweise:

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

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

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

und

2. Mängel der Abwägung,

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

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

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

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. In der Gemeinde (Ansprechpartner: Herr Schartel, Bauamtsleiter, Tel. 089/46002-320) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

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

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen liegen im hohem Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität). 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. Der bestehende Rathaus-Park soll erweitert werden und als attraktiver Aufenthaltsbereich weiterentwickelt 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.

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 die Anschlüsse an das bestehende Wegenetz des Fahrradweges optimiert werden.

Leibstraße

Die Leibstraße stellt eine wichtige Einkaufsstraße der Gemeinde dar. Es gibt einen guten Besatz an unterschiedlichen Handels- und Gastronomieangebot, 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 Baumstandorte sollen 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.

Wasserburger Straße

Die Wasserburger Straße stellt als Bundesstraße eine zentrale und viel befahrenen 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.

Jagdfeldzentrum

Südlich an die Wasserburger Straße angrenzend hat sich in direkter Lage an der verdichteten Wohnsiedlung Jagdfeldzentrum ein Handelsschwerpunkt mit vielfältigem Angeboten aus dem 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.

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.

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 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. Im 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.