



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2023/0137/1	12. Oktober 2023		
Gegenstand			
<b>Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Lochhauser Straße hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes / Sanierungssatzung</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Vorberatung
24.10.2023	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

1. Das im Lageplan dargestellte Gebiet wird als Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) förmlich festgelegt. Der Stadtrat beschließt die Sanierungssatzung in der vorgeschlagenen Form. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Frist für die Durchführung der Sanierung wird auf 15 Jahre festgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die in den vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagenen Maßnahmen zu prüfen und dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen für die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Lochhauser Straße durchzuführen.

### Vorschlagsbegründung / Sanierungsrechtliche Abwägung

*Die nachfolgende Beschlussvorlage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 05.10.2023 bzgl. aller vier Beschlussvorschläge einstimmig mit positivem Ergebnis beraten – davon die hier noch aufgeführten ersten zwei Beschlussvorschläge vorberatend und die letzten zwei Punkte beschließend (Maßnahmenprüfung durch Verwaltung und Wiedervorlage in den zuständigen Gremien, Ausarbeitung eines Rahmenplanes). Es bestand somit Einverständnis mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, mit der Wahl des vereinfachten Verfahrens, der angestrebten Sanierungsdauer von 15 Jahren sowie dem Genehmigungsvorbehalt nach §144 Abs. 1 BauGB. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang bestanden keine wesentlichen Einwände mit Ausnahme der Stellungnahme der DB AG, welche zur Herausnahme aller Bahnflächen sowie in der Folge abgehängter städtischer Grundstücke führte. Auch diese Änderung gegenüber dem ursprünglich vorgeschlagenen Sanierungsgebiet wurde mit positivem Ergebnis vorberaten. Der angepasste*

*Lageplan befindet sich in der Anlage. Darüber hinaus wurde eine Bereitstellung von weitergehenden Informationen zum Thema Sanierungsgebiet für die Öffentlichkeit zur besseren Information z.B. von Eigentümer:innen angeregt.*

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) am 27.10.2020 wurde die städtebauliche Sanierungsmaßnahme für die Lochhauser Straße eingeleitet. Sie findet ihre Grundlage in den §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und soll dabei Maßnahmen umfassen, durch die der Zentrale Versorgungsbereich Lochhauser Straße zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Gebiet der Lochhauser Straße wurde daraufhin in die Städtebauförderung aufgenommen.

#### *Vorbereitende Untersuchungen*

Vor der nunmehr anstehenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden vorbereitende Untersuchungen (gem. § 141 BauGB) durchgeführt. Diese dienten dazu, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu gewinnen. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) umfassten auch ein „integriertes Handlungskonzept“, das eine weitergehende Voraussetzung für die Städtebauförderung war. Mit der Durchführung dieser umfassenden VU wurden in Planungsgemeinschaft das Planungsbüro Dragomir Stadtplanung, das isr – Institut für Stadt- und Regionalentwicklung sowie die b+p bogenberger beratung und planung mbH beauftragt.

Das vorläufige Untersuchungsgebiet umfasste dabei die Lochhauser Straße zwischen Bahnlinie und Bäumelstraße einschließlich der angrenzenden Grundstücke. Ein Zwischenbericht zu ersten Ergebnissen der Analyse und zur ersten Bürgerbeteiligung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) am 12.07.2022 durch die Planungsgemeinschaft vorgestellt. Daraufhin wurden die vorbereitenden Untersuchungen weiter ausgearbeitet und fertiggestellt und am 4.10.2022 im ASU zur Kenntnis genommen. Zudem wurden darauf aufbauend in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern bereits einige Maßnahmen durchgeführt bzw. eingeleitet. Insbesondere wurden zusätzliche Fördermittel aus dem Sonderfonds „Innenstädte beleben“ eingeworben und als vorgezogene Maßnahme ein Gestaltungskonzept erarbeitet sowie zwei Förderfonds zur Umsetzung des Gestaltungskonzeptes sowie zur Umsetzung weiterer straßenbelebender Maßnahmen eingerichtet.

#### *Entscheidung über die förmliche Festlegung*

Inzwischen ist die Planung so weit entwickelt, dass die Entscheidung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes getroffen werden kann. Die vorbereitenden Untersuchungen haben aufgezeigt, dass im Gebiet wesentliche Tatbestände vorliegen, die im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB das Gebiet vor allem in seiner Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit nachfolgenden städtebaulichen Missständen:

- hochgradige Versiegelung öffentlicher, halböffentlicher und privater Erschließungsflächen
- sehr unruhiges Erscheinungsbild u.a durch Material- und Fassadenvielfalt, Maßstabssprünge, Baustile etc.
- unzureichende städtebauliche und gestalterische Verknüpfung einzelner Funktions- bzw. Teilräume
- unkoordinierte und ungeplante Nachverdichtung im Beurteilungsspektrum des § 34 BauGB (zu gering oder zu stark verdichtete Flurstücke)
- unzureichende sowie unklare Erschließungssituationen von Grundstücken, z.T. über fremde Grundstücke
- zahlreiche Gebäudevorbereiche mit unklarer Mehrfachfunktion (Erschließung, Aufenthalt, Gehweg etc.)
- zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum
- einseitige Orientierung des öffentlichen Raums am motorisierten Individualverkehr
- Mangel an Freiflächen, Grün und klimaangepassten Teilräumen
- Mängel in der Angebotstiefe und -vielfalt des stationären Einzelhandels
- Defizite bei den Verkaufsflächengrößen

Die Untersuchung hat auch ergeben, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme geeignet und erforderlich ist, das untersuchte Gebiet der Lochhauser Straße wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

#### *Sanierungskonzept*

Während zum jetzigen Zeitpunkt erst die allgemeinen Ziele der Sanierung zu definieren sind, ist für das weitere Verfahren ein konkretes Sanierungskonzept aufzustellen. In dieses werden im Laufe des Sanierungsprozesses alle im Rahmen der Sanierung vorgesehenen Maßnahmen aufgenommen. Die allgemeinen Ziele sind insbesondere:

- Harmonisierung der straßenbegleitenden Bebauung
- Definition von Geschäftsstraßeneingänge
- kommunale Flächenbevorratung und -entwicklung zur Wohnraumsicherung und Stärkung der Geschäftsstraße
- Aufwertung des öffentlichen Raums und der privaten Vorbereiche
- grundbuchrechtlich und bauplanungsrechtlich eindeutige Regelungen bei der Gebäudeerschließung und Freiraumzuordnung
- Aktivierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Beachtung von Qualitätskriterien (Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, Gestaltungshandbuch)

- Diversifizierung des Wohnraumangebotes im Zuge von Nachverdichtung und Gebäudesanierung
- Schaffen und Ausgestalten von Erholungsräumen und vernetzten Freiraumstrukturen
- Entsiegelung und Begrünung der Grundstücke und des Straßenraums, Klimaanpassung, Begrünung von Dächern, Fassaden und Schaffung von privaten und Grünstrukturen im Straßenraum
- Stärken des ÖPNV und barrierefreier Ausbau des ÖPNV
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs zur gleichberechtigten Teilnahme am Verkehrsgeschehen (Zone 20/Zone 40)
- verträgliche Abwicklung des Individualverkehrs unter angemessener Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs
- Neuordnung und ggf. Erweiterung des P+R Platz am Bahnhof
- Verbesserung der Stadt- und Baugestalt sowie der Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung
- barrierefreier Ausbau der Lochhauser Straße und der Ladenlokale
- Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements
- Verbesserung des Marketings und der Kommunikation (gemeinsamer Marktauftritt)
- Erhöhung der Attraktivität der Geschäfte bzw. der Ladengestaltung und der Angebotsvielfalt
- Erhöhung der Sichtbarkeit und Attraktivität der Geschäftslagen und der digitalen Sichtbarkeit
- Optimierung der Servicemaßnahmen
- Positionierung Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Markenentwicklung)
- Förderung und Erweiterung des gastronomischen Angebots
- Sicherung frequenzerzeugender Erdgeschossnutzungen (vertikale Nutzungsgliederung unter Ausschluss von Wohnnutzungen im EG)

Die Handlungsfelder für das Sanierungskonzept umfassen dabei

- Städtebau und Freiraum
- Mobilität
- Barrierefreiheit
- Einzelhandel und Gewerbe
- Wohnraumentwicklung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Maßnahmenvorschläge zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zum Erreichen der Sanierungsziele erarbeitet.

Es wird vorgeschlagen, das Sanierungskonzept zunächst auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen zu entwickeln. Diese sind nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Einzelnen zu prüfen und in Abstimmung mit den Gremien weiter zu entwickeln oder zu verwerfen. Im Rahmen der weiteren intensiven Auseinandersetzung mit dem Gebiet und den hierfür erforderlichen Maßnahmen kann es auch sinnvoll sein, ergänzende Maßnahmen und Strategien für die Sanierung des Gebietes zu entwickeln. Das Sanierungskonzept umfasst dabei ebenso wie die VU auch die Fortschreibung des integrierten Handlungskonzepts für die Maßnahmen.

Gleichzeitig mit dem Sanierungskonzept ist gem. §149 BauGB auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, in der die Kosten in der Gesamtmaßnahme darzustellen sind.

#### *Festlegung des Sanierungsgebietes / Sanierungssatzung*

Das Sanierungsgebiet wird durch eine Sanierungssatzung förmlich festgelegt (§ 142 BauGB). Der Lageplan des Sanierungsgebietes wird Bestandteil der Sanierungssatzung.

#### *Sanierungszeitraum*

Gleichzeitig mit der Sanierungssatzung ist festzulegen, innerhalb welchen Zeitraumes die Sanierung durchgeführt werden soll, wobei hier eine Frist von 15 Jahren nicht überschritten werden sollte. Insbesondere die Bereiche rund um den Bahnhof sind von langfristigen und gewichtigen Planungen weiterer Akteure beeinflusst, welche die Möglichkeiten an dieser Schlüsselstelle entscheidend beeinflussen, und sich somit dem Einfluss der Stadt entziehen. Um der Entwicklung des Gebietes ausreichend Zeit einzuräumen wird vorgeschlagen, hier den maximalen Zeitraum von 15 Jahren vorzusehen.

#### *Vereinfachtes Sanierungsverfahren*

Es besteht die Möglichkeit, die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Dabei wird die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts der Vorschriften zum besonderen Städtebaurecht (§§ 152 bis 156a BauGB) in der Satzung ausgeschlossen.

Hierbei handelt es sich insbesondere um die Regelungen zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen durch die Eigentümer im Sanierungsgebiet. Solche Ausgleichsbeträge könnten allerdings nur insoweit erhoben werden, als diese der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks entsprechen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Landeshauptstadt München ist das Preisniveau in Puchheim bereits sehr hoch. Die Stadt ist bereits dabei, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten Gedanken zu machen, wie den hohen Miet- und Baulandpreisen entgegengewirkt werden kann. Aufgrund des hohen Preisniveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung ist deshalb die Anwendung dieser Vorschriften auszuschließen. Die Sanierung findet damit im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt bzw. der Absatz 1 oder 2 ausgeschlossen werden. Ohne einen entsprechenden Ausschluss bedürfen nach Erlass der Satzung u. a. folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einer schriftlichen Genehmigung durch die Stadt:

Abs. 1:

- alle in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (das sind u.a. alle Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB)
- Vereinbarungen, die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis für eine bestimmte Zeit für mehr als einem Jahr eingehen (z. B. befristete Mietverträge)

Abs. 2:

- Veräußerung von Grundstücken
- Teilung von Grundstücken
- u. a.

Die Genehmigung darf aber auch in diesen Fällen nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sinn und Zweck in der Sanierung zuwiderlaufen würde.

In der VU wurde vorgeschlagen von diesen sogenannten Genehmigungsvorbehalten nach §144 Absatz 1 und 2 BauGB keinen Gebrauch zu machen und stattdessen im Falle von Bauvorhaben, welche den Sanierungszielen entgegenstehen, die Instrumente Bebauungsplan und Veränderungssperre einzusetzen.

Für diese Sichtweise sprechen der zunächst geringere Verwaltungsaufwand und der Wegfall der Genehmigungspflicht. Tritt jedoch ein Fall auf, in dem die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. Veränderungssperre und notwendig erscheinen, so kann die Einleitung der Verfahren zu erheblichen Verzögerungen bei Vorhaben führen. Dies könnte somit einer zügigen Sanierung im Wege stehen, da ein solches Verfahren in einem Bestandsgebiet wie der Lochhauser Straße erfahrungsgemäß sehr lange Verfahrenszeiten in Anspruch nimmt. Zudem können viele Ziele der Sanierung, z. B. für die Umgestaltung, Nutzung und Aufwertung der halb-öffentlichen Bereiche zwischen Gebäude und Straße, nicht über Bebauungspläne festgesetzt werden können.

Für einen Einsatz zumindest des Genehmigungsvorbehaltes nach Absatz 1 spricht, dass dieser nach Außen ein deutliches Zeichen gegenüber Bauherr:innen setzt, welche Ziele mit der Sanierungsmaßnahme gesetzt sind und dass diese bei der Verwirklichung von Vorhaben zu beachten sind. Des Weiteren stellt der Genehmigungsvorbehalt sicher, dass Stadt und Bauherrschaft in einen Dialog über wünschenswerte Entwicklungen entlang der Straße eintreten und gemeinsam eine allseits taugliche Lösung entwickelt werden kann. Es handelt sich somit um eine Maßnahme, die der Umsetzung der Ziele der Sanierung dient.

**Daher wird vorgeschlagen, nur von den Genehmigungspflichten des §144 Absatz 1 im Rahmen der Satzung Gebrauch zu machen und die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.**

### *Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

In der Zeit bis 15.09.2023 (mit Nachfrist bis 19.09.2023) wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den 30 beteiligten Trägern gingen 21 Stellungnahmen ein, welche sich alle in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage befinden. Unter den eingegangenen Stellungnahmen befanden sich keine Einwände gegen das vorgeschlagene Verfahren und die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte gem. §144 Absatz 1 BauGB. Davon waren sechs ohne Einwände und sonstige inhaltliche Anmerkungen (Nachbarkommunen Alling, Olching, Gröbenzell, Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung [ADBV], Regionaler Planungsverband [PV], Stadtwerke München[SWM]), und weitere zwei begrüßten die Maßnahmen sogar oder nannten sie geeignet (Industrie- und Handelskammer [IHK], Regierung von Oberbayern [ROB]).

In 12 Stellungnahmen (Bahn: Bayerische Eisenbahngesellschaft [BEG], Eisenbahn Bundesamt [EBA]; Ämter: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege [BLFD], Wasserwirtschaftsamt [WWA], Landratsamt Fürstenfeldbruck [LRA FFB]; Telekommunikation: Vodafone, Telekom, sonstige Infrastrukturtäger: Bayernwerk Netz; Beiräte: Behindertenbeirat und Umweltbeirat [UBR]; sowie Handwerkskammer und Feuerwehr) wurden keine Einwände erhoben, aber Hinweise gegeben, welche im Zuge nachgelagerter Bauvorhaben, Planungen und Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden müssen oder sollten. Die Sanierungsziele blieben hiervon aber unberührt. Die Stellungnahmen enthielten u. a. Hinweise zu:

- Keine Verzögerung, Behinderung oder Beeinträchtigung des viergleisigen Bahnausbaus oder des Bahnbetriebs (konkretere Planungen im Laufe 2024)
- Genehmigungspflicht von Änderungen an Bahnanlagen durch das EBA
- Umgang mit Denkmalfunden
- Umgang mit Gasleitungen
- Umgang mit Verunreinigungen durch Planiematerial
- Kabelschutzanweisungen
- Wasser: Berücksichtigung Überschwemmungsgebiet, hoher Grundwasserstand, hochwasserangepasste Bauweise, Beachtung Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Barrierefreiheit: Berücksichtigung bei konkreten Einzelplanungen
- Verkehrsführung und Parken MIV: Rettungsfristen bei den Maßnahmen zum motorisierten Verkehr und zur Straßengestaltung berücksichtigen, sowie Anfahrtswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr, Erreichbarkeit der Handwerksbetriebe gewährleisten, Wunsch nach Shared Space und Tempo 20
- Nutzungen bei künftigen Neubauten: Gewerbeflächen für Handwerk, bzw. Nutzungen vorsehen, die das Handwerk nicht einschränken
- Radverkehr: Beachtung Wunschlinie aus landkreisweitem Radwegenetz und Gefahrenstelle Bahnweg

- Redaktionelle Anmerkungen zum Abschnitt Flächennutzungsplan

Allerdings sind die Hinweise bei der Umsetzung von Maßnahmen oder der Aufstellung von Bebauungsplänen – soweit im Einzelfall relevant – zu prüfen und soweit notwendig zu beachten. Um die Beachtung der Hinweise sicherzustellen, soll durch die Verwaltung ein Merkblatt mit allen Hinweisen erarbeitet werden, welches an Bauherren und Planende im Umgriff des Sanierungsgebietes weitergegeben wird oder im Rahmen städtischer Planungen berücksichtigt wird.

Beispielhaft wird hier die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes dargestellt. Darin wird auf Aspekte des Überschwemmungsgebietes, der Niederschlagswasserbeseitigung und des Grundwassers sowie des Grundwasserabstroms der Planie hingewiesen. So wird angemerkt, dass gegenüber dem in der VU Kap. 4.1 dargestellten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet inzwischen ein leicht abweichendes faktisches Überschwemmungsgebiet gilt und auch das extreme Hochwasserereignis (HQextrem) dargestellt werden soll. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die VU keine Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung oder zum Umgang mit dem hohen Grundwasserstand von 2 Meter unter Geländeoberkante (Kellergeschosse im Grundwasserkörper, insbesondere Tiefgaragen) im Sanierungsumgriff trifft und bittet, den Ist-Zustand sowie den Planzustand und die Auswirkungen der Planungen aufzuzeigen. Außerdem wird gefordert, auf den qualitativen Grundwasserabstrom aus der Planiefläche einzugehen und Vorgaben zur Bauwasserhaltung sowie zur Beseitigung verunreinigten Bodenaushubs zu machen.

Die vorbereitenden Untersuchungen mit dem integrierten Handlungskonzept stellen keine konkrete Planung dar, sondern sind vielmehr ein Bündel an Zielen und Maßnahmen. Aufgrund des noch hohen Abstraktionsgrades der Maßnahmen können die eingebrachten Hinweise erst im Zuge konkretisierter Einzelplanungen oder Bauleitplänen abgewogen und beachtet werden. Um dies sicherzustellen, soll auf Anmerkungen in dem geplanten Merkblatt für Planungen in der Lochhauser Straße hingewiesen werden.

Des Weiteren enthielten manche Stellungnahmen Anregungen oder Kommentare in Bezug auf Einzelmaßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes. So enthielt beispielsweise die Stellungnahme des Umweltbeirates konkrete Hinweise zur Ausgestaltung von Parkplätzen oder zur Sichtbarmachung des Ascherbachs. Diese sollen ebenfalls im Rahmen der Einzelmaßnahmenbeschlüsse jeweils im späteren Prozess behandelt und geprüft werden.

Lediglich zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes ging ein Widerspruch ein. Die DB AG widerspricht dem Einbezug von Bahnflächen in das Sanierungsgebiet, mit der Begründung, dass diese generell nicht in Sanierungsgebiete einbezogen werden dürfen und die Flächen für den viergleisigen Ausbau der Strecke benötigt werden. Daraufhin wurden in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern in Bahnbesitz befindliche Flächen aus dem Umgriff des Sanierungsgebietes herausgelöst. Ebenso herausgenommen werden die auf der Südseite der Unterführung befindlichen städtischen Grundstücke (FINrn. 1442/43 und /18), da diese vom Sanierungsgebiet abgehängt wären. Der angepasste Lageplan mit Kennzeichnung der wegfallenden Flächen befindet sich im Anhang dieser Beschlussvorlage.

Ein interessanter Hinweis – auf den an dieser Stelle nochmals gesondert hingewiesen werden soll – wird in der Stellungnahme der Bahn noch gegeben: „Wir [die DB AG] gehen davon aus, dass im Zuge

des nächsten Jahres (2024) weitere bzw. genauere Inhalte zum Ausbauvorhaben kommuniziert werden können.“

#### *Weiteres Verfahren*

Der nächste Schritt im Sanierungsverfahren nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist – wie dargestellt – die Zusammenstellung der in das Sanierungskonzept aufzunehmenden Maßnahmen inklusive einer Kostenübersicht für die Gesamtmaßnahme. Dafür sind zunächst die vorgeschlagenen Maßnahmen sowohl im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit als auch in Bezug auf die sinnvolle Umsetzung im Rahmen des Projektes zu prüfen.

Hierzu soll der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vor der Erstellung des konkreten Sanierungsplanes mit den Einzelmaßnahmen befasst werden und die grundlegenden Entscheidungen zur Aufnahme in das Sanierungskonzept treffen. Das Sanierungskonzept ist auch nach der ersten Festlegung im Laufe des Sanierungsverfahrens weiter zu verfeinern, ggf. zu ergänzen und fortzuschreiben.

#### *Städtebaulicher Rahmenplan*

Neben den bereits durchgeführten und eingeleiteten Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit der Städtebauförderung weitere Maßnahmen an, die in nächster Zeit auf den Weg gebracht werden sollten. Allen voran bedarf es als Grundlage für eine den Sanierungszielen entsprechenden und auf die Herausforderungen der Zukunft ausgerichteten (Gesamt-) Planung sowie für eine einheitlichere Beurteilung von Planungsanfragen, eines städtebaulichen Rahmenplanes. Dieser soll die in der VU herausgearbeiteten Punkte weiter konkretisieren und grobe Eckwerte festlegen. Hierzu zählen insbesondere nachfolgende Aspekte: passende Höhenentwicklung, städtebauliche Kante, Nachverdichtung sowie Gestaltung der Vorbereiche und Straße von Fassade zu Fassade. Besondere Relevanz hat diese Planung für die Entwicklung des städtebaulichen Rahmens für die Grundstücke mit Entwicklungspotential, wie des Grundstücks der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WEP an der Lochhauser Straße 15, die Planung des Bahnhofvorplatzes als Eingangsbereich sowie die Planung der Umgestaltung eines konkreten Teilbereiches der Lochhauser Straße selbst rund um die Kreuzung Hummelweg / Birkenstraße / Lochhauser Straße (am AEZ). Ein städtebaulicher Rahmenplan trägt zu einer Beschleunigung der Beurteilung von Planungsanfragen bei und vereinfacht die Aufstellung von Bebauungsplänen. Außerdem erleichtert es die Beurteilung der Notwendigkeit zur Aufstellung von (weiteren) Bebauungsplänen.

Der Sanierungsberater der Stadt, Herr Dr. Stegen, hat einen Entwurf für die Ausschreibung des städtebaulichen Rahmenplans ausgearbeitet, der zur Information als Anlage beigefügt ist. Darin wird zu den Zielen der Rahmenplanung u.a. ausgeführt:

*Mit der städtebaulichen Rahmenplanung möchte die Stadt Puchheim vertiefte Entwicklungsvorschläge für eine strukturelle und gestalterische Neuordnung der Lochhauser Straße erhalten. Dazu zählen vor allem Vorschläge, durch deren Umsetzung dazu beigetragen werden kann, dass die Lochhauser Straße insgesamt ein attraktiveres, einheitlicheres und im städtebaulichen Sinne ruhigeres Erscheinungsbild (Harmonisierung von Bebauung, Freiräumen, Erschließung*

und Funktionen) erhält. Im Einzelnen sollen die Vorschläge vor allem folgende Aspekte thematisieren:

- *Raumkanten*
- *Bauliche Dichte*
- *Nachverdichtungspotenzial*
- *Dreifache Innenentwicklung (Nachverdichtung, Grün, Mobilität)*
- *Höhenentwicklung*
- *Erschließung*
- *Durchwegung*
- *Öffentliche und halb-öffentliche Räume*

Der Rahmenplan dient auch dazu städtebaulichen Fehlentwicklungen gegenzusteuern und gewünschte Entwicklungen durch eine erste Planungsgrundlage (=Umsetzungsvorbereitung) zu ermöglichen. Ergänzend dient dieser als informelle Plan- und Verhandlungsgrundlage.

Es wird vorgeschlagen, den Rahmenplan für den gesamten Umgriff des Sanierungsgebietes zu erarbeiten (Leistungsphase 1-2) sowie drei Vertiefungsbereiche (inkl. Leistungsphase 3) detaillierter zu betrachten.

- *In Vertiefungsbereich 1 sollen die Planungen des Vorhabenträgers für die Neuordnung des AEZ integriert werden.*
- *In Vertiefungsbereich 2 sollen die Planungen des Vorhabenträgers für die Entwicklung der brachliegenden Fläche Lochhauser Straße 15 (WEP-Grundstück) integriert werden*
- *In Vertiefungsbereich 3 soll der Bahnhofsvorplatz als repräsentativer Auftakt in die Lochhauser Straße im Sinne eines städtebaulichen Entwurfes ausgearbeitet werden.*

Eine Verkürzung auf den Bereich vom Bahnhof bis zum AEZ wäre denkbar, allerdings sind östlich davon Grundstücke mit Entwicklungspotential (siehe kürzlich im BAS vorgelegte Vorhaben) und/oder z.B. problematischen Vorbereichen vorhanden.

Der nächste Schritt hin zum Rahmenplan ist die mit der Sanierungsberatung gemeinsame Auswahl geeigneter Büros, die sich auf Grundlage der Ausschreibung um den Auftrag bewerben können. Hierbei ist zu beachten, dass sowohl Kompetenzen der Stadtentwicklung / -planung, als auch vertiefte Kenntnisse für die Planung von Freianlagen und Verkehrsanlagen erforderlich sind. Unter Umständen ist dies durch eine Arbeitsgemeinschaft abzubilden.

## **Finanzierung**

Aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ergeben sich keine direkten Kosten, wohl aber aus den angedachten Sanierungsmaßnahmen. Diese sind in der VU aufgeführt und mit über-

schlägigen Kostenschätzungen hinterlegt. Einzelmaßnahmen werden vor ihrer Realisierung jedoch dem zuständigen städtischen Gremium erneut zur Entscheidung vorgelegt. Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes werden die Voraussetzungen für den Erhalt von Städtebaufördermitteln geschaffen. Die genaue Förderquote für städtische Projekte hängt von der Zuordnung zu einem konkreten Programm der Städtebauförderung durch die Regierung von Oberbayern ab und ist daher noch unbekannt.

Für den Rahmenplan werden nach einer ersten Abschätzung Kosten von ca. 110.000 – 150.000 € veranschlagt (dazu gehören u.a. auch Kosten für die Planung der Verkehrsbereiche, ein digitales 3-D-Massenmodell und eine Bürgerbeteiligung). Für den Haushalt 2024 ist bisher ein erster Teilbetrag angemeldet. Die Ausschreibung und Kostenschätzung orientiert sich dabei am Merkblatt 51 der Baden-Württembergischen Architektenkammer für besondere Leistungen in der Flächenplanung.

### **Beiräte, Referent/in**

Die Referentin für Stadtentwicklung sowie die Referenten für Wirtschaft und Verkehr wurden beteiligt.

### **Nachhaltigkeit**

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes werden die Voraussetzungen geschaffen, die Lochhauser Straße zukunftssicher zu gestalten. Dies bedient den Aspekt der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Unter den umzusetzenden Maßnahmen befinden sich zahlreiche Projekte, welche zudem eine höhere ökologische Nachhaltigkeit zum Ziel haben – so etwa die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung und Erhalt von Grünstrukturen, Entsiegelung oder die Stärkung des Umweltverbundes.

### **Vorhergehende Beschlüsse**

StR	27.10.2020:	Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen
ASU	12.07.2022:	Vorstellung Ergebnis VU – Ziele und Maßnahmen
ASU	04.10.2022:	Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes
ASU	05.10.2023:	Vorberatung Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes

### **Anlagen:**

Sanierungssatzung\_Lochhauser Straße\_final

Sanierungsgebiet\_final\_Anpassung Bahn

Umgriff Sanierungsgebiet - Vorschlag VU

ADBV\_StN

Alling\_Olching\_Gröbenzell\_StN

Bayernwerk Netz\_StN

BEG\_StN  
 Behindertenbeirat\_StN  
 EBA\_StN  
 Feuerwehr\_StN  
 HWK\_StN  
 IHK-StN  
 Landesamt für Denkmalpflege\_StN  
 LRA FFB\_StN  
 ROB\_StN  
 RPV\_StN  
 Stellungnahme der DB AG  
 SWM\_StN  
 Telekom\_StN  
 Telekom\_StN\_Anlage  
 Umweltbeirat\_StN  
 Vodafone\_StN  
 WWA\_StN  
 Ausschreibung städtebaulicher Rahmenplan - Entwurf

### Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz	Az. 6412	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Wächter, Stella	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	