



Gemeinde Weßling

BEGRÜNDUNG

Zum Sanierungsgebiet sWeßling Zentrum%

In der Fassung vom 25.07.2017

Planverfasser und Bearbeitung:

DRADOMIR STADTPLANUNG
Nympheburger Straße 29
81371 München

Begründung zum Sanierungsgebiet

(Auszug des Abschlussberichts zum ISEK Weßling, Kap. 7 Sanierungsgebiet)

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 3 beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert, **§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB**.

Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß **§ 136 Abs. 2 BauGB** beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und **zügige Durchführung** der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß **§ 136 Abs. 1 BauGB**. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets fällt etwas kleiner aus als der Umgriff des Untersuchungsgebiets. Die Gebiete wurden ausgenommen, da sie von den in der VU erarbeiteten Zielen und Maßnahmen nicht betroffen sind. In diesen Gebieten bestehen keine städtebaulichen Missstände und damit auch kein Sanierungsbedarf. Somit liegt keine Notwendigkeit für die Festsetzung eines Sanierungsgebiets vor.

Begründung

Aus den **vorbereitenden Untersuchungen** ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

- “ die Hauptstraße als Verkehrsraum
- “ die Ortsmitte als Nahversorgungszentrum sowie die damit verbundene nötige Aktivierung Weßlings für Einzelhandelnutzungen.

Weitere städtebauliche Mängel finden sich im Ortskern hinsichtlich des Angebots an innerörtlichen öffentlichen Frei- und Grünflächen, die sich fast ausschließlich entlang des Seeufers befinden, sowie bei den Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Ortskerns sowie in die umliegenden Ortsteile und in das Gewerbegebiet.

Diese Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer **Sanierungsgesamtmaßnahme** und Unterstützung durch **Förderprogramme** wird dieser **Funktionsverlust** weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen.

Durch den Bau der Umgehungsstraße und den damit verbundenen Rückbau der Hauptstraße ergeben sich große Chancen für die städtebauliche Sanierung. Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

Hauptstraße mit Fußwegen und privaten Vorbereichen

Die Hauptstraße bildet als zentraler Verkehrsraum eine Barriere in Weßling und trennt den Ort durch starke Verkehrsbelastung u.a. auch mit Schwerlastverkehr. Neben den verkehrlichen Problemen bestehen gestalterische Mängel bezogen auf die Vorbereiche und den öffentlichen Raum im Bereich der Hauptstraße. Da sich der Ort Weßling historisch gesehen aus einem Straßendorf entwickelt hat, bildet die Hauptstraße den Mittelpunkt des Orts. Es gibt keinen zentralen öffentlichen Platz als Treffpunkt. Von daher kommt der Hauptstraße als öffentlicher Raum, sozialer Treffpunkt und Ort mit Versorgungsfunktion entsprechend große Bedeutung zu.

Durch die enorme Verkehrsbelastung fehlt es an Aufenthaltsqualität in der Hauptstraße, an Verweilen und gemütliches Einkaufen ist nicht zu denken. Die vorhandenen gestalterischen Mängel im Straßenraum und in den angrenzenden, privaten Vorbereichen von Grundstücken sowie die beengte Situation für Fußgänger und unsichere Verkehrslage für Radfahrer tragen weiterhin dazu bei, dass die Hauptstraße ihre Funktion als sozialer Raum nicht übernehmen kann. Die negativen Auswirkungen der starken Verkehrsbelastung werden verstärkt durch die hohen Ortseinfahrts- und Durchfahrtsgeschwindigkeiten. Die beiden Ortseingänge sind baulich nicht oder nur schlecht definiert, die geräumige Straßengestaltung lässt an dieser Stelle hohe Geschwindigkeiten zu und vermittelt nicht das Gefühl einer Ortseinfahrt. Durch die verkehrliche Belastung kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen und Unfällen.

Um die Hauptstraße in ihrer Funktion zu stärken und zu erhalten, muss die Verkehrsbelastung gesenkt, die Aufenthaltsqualität erhöht, der Einzelhandel aufgewertet und die Ortseingänge definiert werden.

Die neue Umgehungsstraße bedeutet für viele Autofahrer eine Fahrzeitverlängerung. Um die Akzeptanz der Umgehungsstraße zu erhöhen, ist eine Verkehrsberuhigung und damit Entschleunigung der Hauptstraße dringend erforderlich. Zusätzlich müssen Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Vorbereiche von Geschäftsflächen und privaten Grundstücken ergriffen werden wie z.B. die Aufwertung der Vorbereiche von Geschäften, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Hauptstraße von einem reinen Verkehrsraum in einen belebten und für Einzelhandel attraktiven Aufenthaltsraum und sozialen Treffpunkt zu verwandeln. Für den Funktionserhalt der Hauptstraße als Ort der Begegnung, als Versorgungsraum und als Aufenthaltsort ist eine Beseitigung der beschriebenen städtebaulichen Mängel dringend erforderlich. Neben der Aufwertung des Straßenraums der Hauptstraße ist auch eine Verringerung der Durchfahrtsgeschwindigkeit eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Sanierung. Nur so kann erreicht werden, dass die Umgehungsstraße angenommen wird, die Verkehrsbelastung in Weßling abnimmt und die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße steigt.

Ortszentrum für Nahversorgung und Einzelhandel

Der ansässige Edeka-Markt hat aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche Probleme, die vorhandenen Bedarfe zu decken. Die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Markts und

die beengte Parkplatzsituation erschweren die Situation zusätzlich. Bereits jetzt fließt Kaufkraft in die umliegenden Gemeinden, v.a. Gilching ab. Auch der seit Schließung der Schleckerfiliale fehlende Drogeriemarkt wirkt sich negativ auf die Attraktivität Weßlings als Einkaufsstandort aus.

Das unzureichende Angebot an Einzelhandelsbetrieben, die beengte bauliche Situation des jetzigen Vollsortimenters und die gestalterischen Mängel im öffentlichen Raum der Ortsmitte führen zu einem stärker werdenden Abwärtstrend und können ohne Eingreifen zu einem Verlust der Nahversorgungsfunktion in Weßling führen. Ein Erhalt der Funktion der Ortsmitte als Versorgungsbereich durch Sicherung und Ergänzung der noch bestehenden Infrastruktur ist daher eines der zentralen Sanierungsziele.

Die brachliegenden Grundstücke in Bahnhofsnähe eignen sich durch ihre zentrale Lage gut für die Neuansiedlung eines Vollsortimenters mit Drogeriemarkt. Im Zuge dessen kann auch das wenig einladende Bahnhofsumfeld mitgestaltet werden und eine Neuordnung der verkehrlich unübersichtlichen und beengten Situation in der Bahnhofstraße erfolgen. Auch der im Bahnhofsumfeld angesiedelte Marktplatz, der temporär als ungeordneter Parkplatz genutzt wird und optisch einen wenig attraktiven Anblick bietet, kann im gleichen Zug neu geordnet und -gestaltet werden, sowie in seiner Funktion durch Angebotserweiterung gestärkt werden. Für den bestehenden Edeka-Markt muss gleichzeitig eine attraktive, den vorhandenen Flächengröße angepasste Nachnutzung gefunden werden.

Leerstände im Ortskern müssen dringend vermieden, eine hochwertige Gestaltung der Außen- und Vorbereiche sowie soziale Treffpunkte und gastronomische Angebote geschaffen werden.

Seeufer/Naherholung/Freizeit

Das Seeufer stellt einen der wenigen öffentlich nutzbaren ortsinternen Freiräume dar und unterliegt einem hohen Nutzungsdruck. Das gesamte Seeufer sowie insbesondere der ausgewiesene Badebereich am Ostufer des Sees mit Kiosk soll durch entsprechende Ausstattung aufgewertet werden. Hier ist in erster Linie darauf zu achten, dass durch die Nutzungen und vorhandenen Aufenthaltsbereiche entlang des Seeufers die Lärmbelästigung für die Anwohner in einem erträglichen Maß gehalten wird. Störungen durch feiernde Jugendliche kann auch durch die im Maßnahmenkatalog empfohlene Schaffung eines witterungsunabhängigen Treffpunkts begegnet werden.

Das Seeufer ist geprägt von naturnahen Wegen, die aber keine barrierefreie Zugänglichkeit gewährleisten. Der Badebereich am Ostufer des Sees ist im Sommer überfrequentiert und bedarf einer maßvollen Aufwertung in der Ausstattung. So soll unter anderem gewährleistet werden, dass die sensiblen Röhrichtbereiche entlang des Sees in ihrem bisherigen, wertvollen Zustand verbleiben und sich die intensiveren Nutzungen ausschließlich am Ostufer abspielen.

Vernetzung

Die Situation für Fußgänger in Weßling ist mangelhaft, da die Hauptstraße große Defizite in der Fußgängersicherheit aufweist. Die Gehwege sind zu schmal, die Querung aufgrund des starken Verkehrs nur an den drei beampelten Stellen gefahrlos möglich. Die Fußwege von Hauptstraße zum Seeufer sind schmal, fallen stark ab und weisen unterschiedlichen Belag auf. Die meisten Wege sind nicht barrierefrei begeh- oder befahrbar. Die innerörtlichen

Radwegeverbindungen führen über Seitenstraßen wie Bahnhofs- oder Schulstraße, da die Hauptstraße für Radfahrer aus Sicherheitsgründen im Prinzip unbefahrbar ist.

Zur Anbindung des zukünftigen Grundschulstandorts muss eine sichere Schulwegroute vom Ort aus entwickelt werden, da der bestehende Weg den Ansprüchen eines sicheren Schulwegs nicht genügt. Der zukünftige Grundschulstandort stellt bereits heute einen wichtigen Treffpunkt für die Weßlinger Bürger dar, da sich dort neben Sportflächen und Vereinsheim mittlerweile auch die Mittagsbetreuung befindet. Die Sanierung bzw. der Neubau des Vereinsheims des SC Weßling ist bereits in Planung. Die zugehörigen Freiflächen auf dem Areal bedürfen einer Aufwertung, um die verschiedenen auf der Fläche untergebrachten Nutzungen ansprechend miteinander zu verknüpfen und in Beziehung zu setzen. Mit Ansiedlung der Grundschule wird der Standort seine Funktion als sozialer Treffpunkt weiter intensivieren und an Bedeutung für das Miteinander der Gemeinde gewinnen. Eine Aufwertung u.a. auch der Wegeverbindung vom Ort auf das Gelände ist daher sinnvoll.

Zusammenfassung Begründung

Die Ergebnisse der vorbereitenden **Untersuchungen nach § 141** zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der **vorbereitenden Untersuchungen** wurden den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner und Eigentümerinnen und Eigentümer in einer Beteiligungsveranstaltung die Sanierungsabsichten die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und des bereits seit vielen Jahren andauernden Leidensdruck sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. **Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.**

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen (u.a. die Geschäftstreibenden) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt. Aus Sicht der beauftragten Planer sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine **zügige Durchführung der Sanierung** vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei **ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren** angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde auch den entsprechend erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit dies auch weitgehend aus dem eigenen Haushaltsmitteln zu finanzieren.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung wurden zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie die Durchführung eines Ideenwettbewerbs zur Neugestaltung und . ordnung des Bahnhofsareals mit Marktplatz und Nahversorgungszentrum umgesetzt und war somit ein wichtiges Signal für die Öffentlichkeit.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der ganzen Ortsmitte von Weßling und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die **einheitliche Durchführung der Sanierung** zwingend erforderlich.

Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind hierbei die engen Grenzen des **BauGB** einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund des bereits sehr hohen Preisniveaus im Ortszentrum von Weßling und der Lage im S-Bahn Einzugsgebiet Münchens ist durch die Sanierung nur mit unerheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einem Erschwernis des Sanierungsverfahrens durch plötzliche durch die Sanierung ausgelöste spekulative Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu rechnen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (**Bodenrecht §§ 152-156a BauGB**) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (**§ 142 Abs. 4 BauGB**). Die Sanierung findet somit im **vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)** statt.

Im **vereinfachten Verfahren** ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Auswahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung von Weßling ist die Anwendung des § 144 Abs. 1+2 BauGB im Sanierungsgebiet nicht erforderlich. Da hier weiterhin der Bebauungsplan Hauptstraße gilt, **kann auf einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Abs. 2 BauGB verzichtet werden**. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist.

Der Ausschluss von **§ 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt**, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird.

Der Verzicht auf die **Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB** steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.