



3. Handlungs- und Maßnahmenkonzept

3.1 Ziele der Ortsentwicklung

3.2 Neuordnungskonzept

3.3 Sanierungsgebiet

3.1 Ziele der Ortsentwicklung

3.1.1 Leitgedanken zur Sanierung

Das historische Zentrum und heutiger Ortsmittelpunkt des gewachsenen Straßendorfs Anzing reicht von der Pfarrkirche bis zur Münchener Straße. Historische Hofstrukturen ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen prägen auch südlich davon das Ortsbild mit.

Rückgrat bildet die Högerstraße, an der neben den öffentlichen Einrichtungen (in Teilen auch an der Schulstraße) zahlreiche Nahversorgungsbetriebe angesiedelt sind. Durch Gestaltungs- und Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wie z.B. eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, eine straßenbegleitende Begrünung, weitere Querungsmöglichkeiten, eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit etc. wird das „Hindernis“ Högerstraße (Staatsstraße) abgebaut und weiter in das Ortsbild integriert.

Parallel dazu findet sich ein engmaschiges Wege- und Straßennetz, welches abseits von den großen Verkehrsmengen die Fußgänger und Radfahrer sicher zu den Zielen innerorts und außerorts bringt. Ost-West bzw. West-Ost verlaufende Grünverbindungen gliedern den langgezogenen Siedlungskörper.

Eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in Anzing muss, wie in den allgemeinen Sanierungszielen beschrieben, die örtlichen Qualitäten erhalten und die ortstypischen, historisch gewachsenen Strukturen und Dimensionen achten. Dies betrifft u.a. auch die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, deren ggf. mittel- bis langfristig anstehende bauliche Neuordnung im Sinne der zuvor beschriebenen Qualitäten erfolgen muss. Vor allem entlang der Högerstraße/Erdinger Straße bedarf es einer qualitätvollen Gestaltung und Architektur. Dies betrifft sowohl den öffentlichen Raum als auch das Erscheinungsbild privater und öffentlicher Anwesen, sei es ein Neubau oder ein Gebäude im Bestand.

Die Entscheidungshoheit und damit die Möglichkeit zur Veränderung liegt nur bedingt in den Händen der Gemeinde. Hier sind Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie Gewerbetreibende gefragt. Die Gemeinde kann in diesem „privaten Handlungsfeld“ jedoch unterstützend, beratend und fördernd zur Seite stehen. Beispielsweise können durch ein kommunales Förderprogramm Anreize und Unterstützungen für eine private Sanierung und Umgestaltung geschaffen werden. Unberührt bleibt dabei das Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung (u.a. Aufstellung von Bebauungsplänen), sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Sollte sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Sanierungsgebiets entscheiden, kann der Gemeinde, z.B. durch das

sog. gemeindliche Einvernehmen, ein weiteres Steuerungsinstrument an die Hand gegeben werden. Grundsätzlich ist es wichtig, die Aufwertungsbestrebungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in einen gesamtörtlichen Kontext zu stellen und die umzusetzenden Einzelaufgaben dort konzeptionell einzubinden. Dies kann sich zum Beispiel durch eine einheitliche Gestaltungssprache widerspiegeln oder in der weiteren funktionalen Stärkung der Ortsmitte („Högerstraße = Einkaufsstraße“), indem Konkurrenzsituationen außerhalb dieses Bereichs vermieden werden.

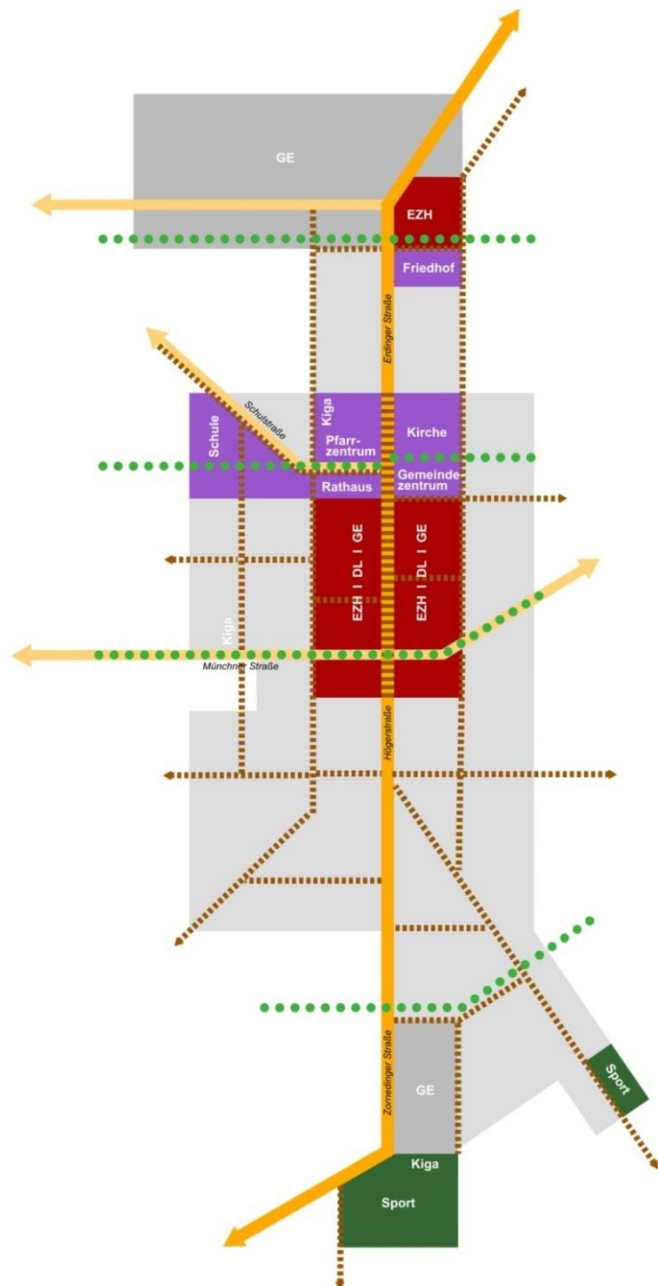


Abbildung: Leitbild, Darstellung Plankreis 2018

3.1.2 Allgemeine Sanierungsziele

Für den Bereich des Untersuchungsgebiets werden allgemeine Sanierungsziele mit Leitbildcharakter formuliert. Die hier getroffenen Zielsetzungen sollen kurz-, mittel- und langfristig räumlich konkretisiert werden und so nachhaltig zu einer positiven Ortsentwicklung im Sinne des Förderprogramms beitragen.

Siedlungsstruktur und Gestalt

- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsgrundrisses unter Wahrung der ortstypischen, dörflichen Maßstäblichkeit.
- Ausbau eines identitätsstiftenden Ortskerns zwischen Pfarrkirche und Münchener Straße unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen wie z.B. landwirtschaftliche Höfe, giebelständige Gebäudestellung, Straßen- und Wegeverläufe etc.
- Die öffentlichen Räume sind zu sanieren, auf eine weitestgehende Barrierefreiheit ist zu achten, Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen.
- Erhalt und Sanierung der Baudenkmäler, Ortsbildprägenden Gebäude.
- Innerörtliche Flächen- und Gebäudepotentiale, wie z.B. Freiflächen, Baulücken, untergenutzte ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, sind zu nutzen und einer Entwicklung an den Siedlungsrändern vorzuziehen.

Nutzungen und Funktionen

- Der Ortskern ist entlang der Högerstraße im Bereich zwischen Pfarrkirche und Münchener Straße wirtschaftlicher und gemeinschaftlicher Mittelpunkt von Anzing, auf eine qualitätsvolle Nutzungsvielfalt ist zu achten.
- Städtebauliche Entwicklungen außerhalb des Ortskerns müssen in integrierter Ortslage erfolgen und sollten den Ortskern stärken/ergänzen. Es dürfen keine Konkurrenzsituationen entstehen.
- Vor dem Hintergrund eines sozial gesicherten Umfeldes soll Anzing auch in Zukunft ein attraktiver Ort zum Wohnen und Leben für alle Generationen sein. Auf hohe Wohnumfeldqualitäten ist zu achten, eine entsprechende Infrastruktur zur Daseinsvorsorge gilt es bereitzustellen.

- Der lokale Einzelhandel soll weiter gestärkt/gefördert werden. „Qualifizierungsmaßnahmen“ sind durchzuführen.
- Vereine und ein kulturelles Angebot bilden die Grundlage für ein gemeinschaftliches Gemeindeleben. Dies gilt es zu erhalten und weiter auszubauen.

Grün- und Freiraum

- Die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten sind zu erhalten und zu schützen.
- Die Erlebbarkeit sowie der Naherholungswert der Landschaftsräume im Gemeindegebiet sind vor dem Hintergrund eines verantwortungsvollen ökologischen Handelns zu erhöhen.
- Grün- und Gehölzstrukturen sind auszubauen, v.a. in der Högerstraße und Münchener Straße/ Mühldorfer Straße bedarf es weiterer Pflanzungen, auf mögliche Grünverbindungen ist zu achten. Es sollten nur heimische Pflanzenarten zum Einsatz kommen, ebenso sind Einfriedungen ortstypisch und dorfgerecht zu wählen.
- Private und öffentliche Räume sind da, wo möglich, zu entsiegeln, die ortstypischen Hofsituationen sind zu erhalten und sind als positiver Beitrag für das Ortsbild zu gestalten.

Verkehre

- Die Durchgangsverkehre sollen entschleunigt und, wenn möglich, reduziert werden. Dabei soll die Trennwirkung der Högerstraße / Erdinger Straße (St 2081) sowie der Münchener Straße /Mühldorfer Straße baulich und gestalterisch reduziert werden.
- Der „eigene“ innerörtliche Ziel- und Quellverkehr ist, soweit möglich zu minimieren. Dafür ist das Fuß- und Radwegenetz qualitativ auszubauen. Inner- und außerörtliche Ziele, wie beispielsweise der neu geplante Nahversorgungsmarkt im Norden, müssen auf sicherem Wege per Fuß und Rad gut zu erreichen sein.
- Auf eine größtmögliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie auf eine möglichst große Barrierefreiheit ist zu achten.

3.2 Neuordnungskonzept

3.2.1 Maßnahmenschwerpunkte zur Behebung der städtebaulichen Missstände und Aufwertung des Ortskerns

Im Folgenden werden Maßnahmen benannt und beschrieben, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zur Aufwertung der Ortsmitte beitragen. Aus heutiger Sicht handelt es sich dabei um die „Hauptaufgaben“ der städtebaulichen Sanierung. Dem prozessualen Charakter der Ortsentwicklung entsprechend, können zu einem späteren Zeitpunkt ebenso wichtige Sanierungsaufgaben aufkommen, die hier noch nicht näher beschrieben sind.

Neben der zusammenfassenden Darstellung der Handlungsanlässe und einer formulierten konkretisierenden Zielsetzung werden integrierte Handlungsempfehlungen benannt, die Hinweise auf die „nächsten Schritte“ geben.

Maßnahmenschwerpunkt // Neugestaltung Högerstraße / Ortsmitte

Handlungsanlass

- Keine klares Ortszentrum zu erkennen. Entlang der Högerstraße finden sich zwei wichtige Bereiche, an der Pfarrkirche/ Rathaus sowie Rund um die Högerkapelle/ „Alte Post“. Eine gestalterische Verknüpfung der beiden Bereiche bzw. eine einheitliche Gestaltungssprache im Anzinger Ortszentrum (von der Pfarrkirche bis zur Münchner Straße) fehlt.
- Defizite in der Oberflächengestaltung im Öffentlichen Raum und öffentlichkeitswirksamen privaten Raum, v.a. im zentralen Ortsbereichen entlang der Högerstraße. Bereich z.T. sehr funktional auf den Verkehr ausgelegt mit wenig Aufenthaltsqualitäten, hoher Versiegelungsgrad und zahlreichen Barrieren für den Fußgänger.

Zielsetzung

- Gestalterische und funktionale Verknüpfung, gestalterische Aufwertung, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Erlebbarkeit der städtebaulichen Situation erhöhen, stärkere Einbindung von Grünstrukturen, Platzausbildung, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Abbau der Trennwirkung St 2081 (Högerstraße), Erhöhung der Verkehrssicherheit etc.
- Erhalt der Zentrumsfunktion mit Einrichtungen der Verwaltung, Gemeinbedarf, Kultur, Einzelhandel und Dienstleistung.



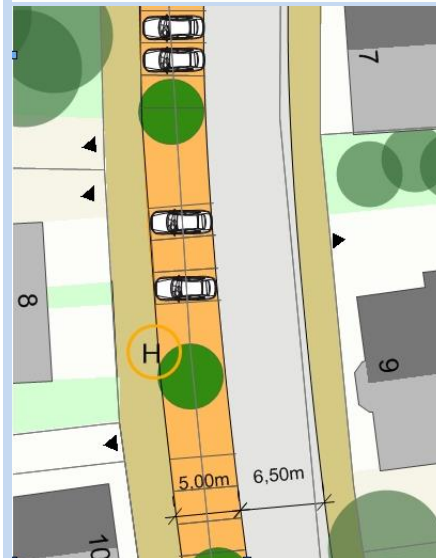
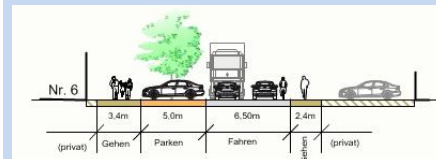
Ausschnitt Neuordnungskonzept, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab

Integrierte Handlungsempfehlungen

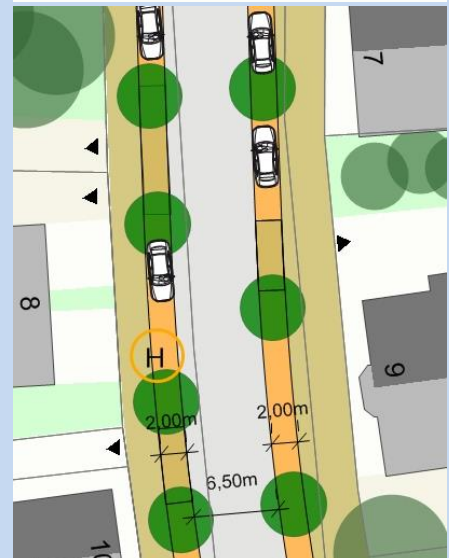
- Ausarbeitung einer Rahmenplanung für den öffentlichen und ggf. angrenzenden privaten Raum als Diskussionsgrundlage für Entscheidungen zum weiteren Vorgehen.
- Erhebungen zum ruhenden und fließenden Verkehr als Grundlage weiterer Planungsschritte.
- Einbindung von Bürgern, Anrainern, Politik, Staatliches Bauamt.
- Objektplanung, Ausarbeitung Entwurf/ Ausführungsplanung und Umsetzung der Maßnahme, ggf. in Bauabschnitten.

Entwurfsansätze

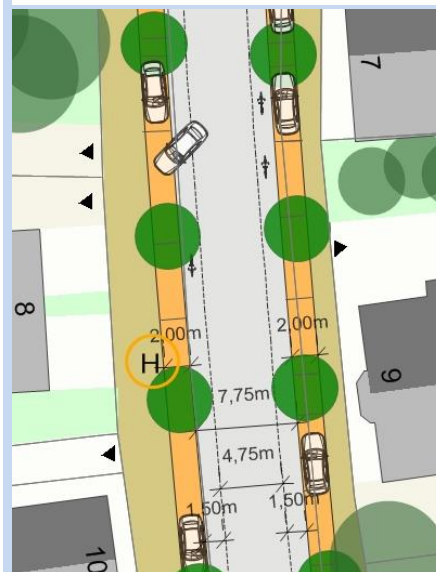
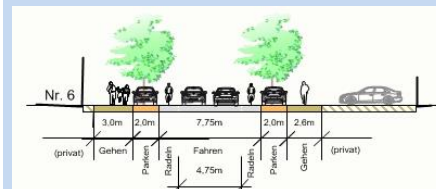
Grundsätzliche Möglichkeiten zur Aufteilung der Funktionen im Straßenraum



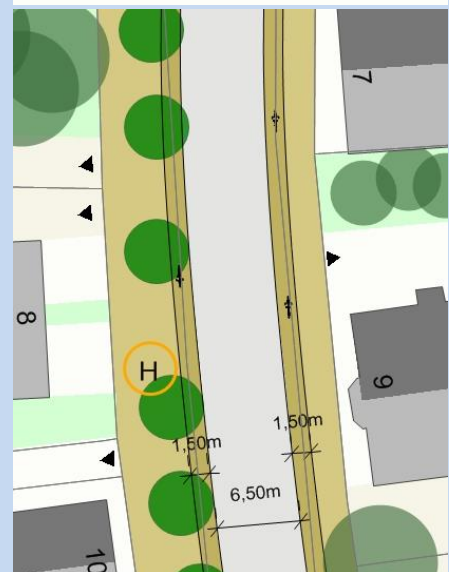
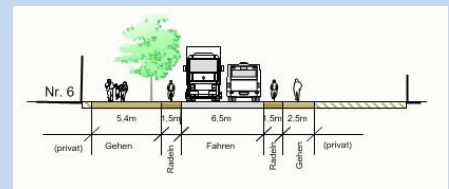
V1 - Senkrechtparken, Radverkehr auf der Straße



V2 - Längsparken, Radverkehr auf der Straße



V3 - Längsparken, Radverkehr auf der Straße mit Angebotsstreifen



V4 - Parken wird reduziert und in Bereiche gebündelt, z.B. vor der VR Bank, Radverkehr auf eigenen Radwegen

Maßnahmenschwerpunkt // Funktionale Stärkung Högerstraße / Ortsmitte

Handlungsanlass	- Gebäudeleerstände oder untergenutzte Gebäude. - Gebäude z.T. mit augenscheinlichem Sanierungsbedarf und gestalterischen Defiziten. - Ladenlokale z.T. unattraktiv, keine barrierefreien Zugänge o.ä.
Zielsetzung	Der Bereich Högerstraße/Ortsmitte soll in seiner Zentrumsfunktion gestärkt werden. Zum einen Bedarf eine Weiterführung der Sanierung des öffentlichen Raums, siehe Maßnahmenschwerpunkt Neugestaltung Högerstraße/Ortsmitte, zum anderen muss der Einzelhandel weiter gestärkt werden. Entwicklungen außerhalb der Ortsmitte müssen in funktionaler Ergänzung stehen und dürfen diese nicht schwächen. Leerstände sind zu beseitigen, Gebäude zu sanieren und Ladenlokale zu qualifizieren.
Integrierte Handlungsempfehlungen	- Aktivierung, Einbindung der Immobilieneigentümer, Abfrage der Sanierungs- und Nutzungsabsichten, ggf. Unterstützung bei der Vermietung und Sanierung. - Ggf. planungsrechtliche Regelungen zur Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen.

Maßnahmenschwerpunkt // Innenhof Pfarrzentrum / Pfarrheim

Handlungsanlass	- Der Innenhof des Pfarrheims wirkt introvertiert und für die Öffentlichkeit wenig einladend. - Die Erlebbarkeit („der Wunsch sich dort niederzulassen“) des etwas von der Straße abgewandten Hofes sowie des Pfarrgartens ist aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität gering.
Zielsetzung	Der Innenhof des Pfarrheims soll als „Ruheraum“ Bestandteil des öffentlichen Raums der Anzinger Ortsmitte werden. Im Zusammenspiel mit den privaten Hofräumen der ehem. Landwirtschaftlichen Anwesen, entsteht so in der Högerstraße/Erdinger Straße eine spannende Abfolge von Aufweigungen (Innenhöfe) und linearen Strukturen (Högerstraße/ Erdinger Straße).
Integrierte Handlungsempfehlungen	- Objektplanung erforderlich. - Einbindung und Abstimmung mit dem katholischen Pfarramt notwendig. - Ggf. im Zusammenhang mit der Aufwertung Högerstraße zu planen.

Maßnahmenschwerpunkt // **Gasthof „Alte Post“**

Handlungsanlass

- Denkmalgeschütztes Gebäude nach Augenschein mit Sanierungsbedarf, v.a. das rückwertige Nebengebäude.
- Gasthof steht leer, sonstige Räume werden temporär vermietet.

Zielsetzung



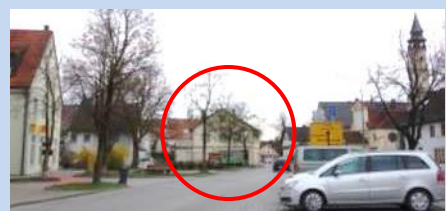
Das Gebäude besitzt einen besonderen Wert für Anzing. Diesen gilt es zu erhalten. Vor allem die Nutzung als Gasthof sollte „wiederbelebt“ werden. Für das rückwertige Nebengebäude muss eine, Nutzung gefunden werden, die der zentralen Lage entsprechend, die Ortsmitte ergänzt und weiter stärkt.

Maßnahmenschwerpunkt // **„Alte Schmiede“**

Handlungsanlass

- Ortsbildprägendes Gebäude nach Augenschein mit Sanierungsbedarf
- Gebäude wirkt in Teilen untergenutzt

Zielsetzung



Erhalt und Sanierung des ortsbildprägenden Gebäudes. Vor allem die Gebäudestellung erscheint aus städtebaulicher Sicht entscheidend. Neben der Verengung der Högerstraße (mit verkehrsbremsender Wirkung) bildet die nördliche Raumkante einen städtebaulich wünschenswerten Abschluss des Platzraumes, siehe unteres Foto.

Integrierte Handlungsempfehlungen

(betrifft Gasthof „Alte Post“ und „Alte Schmiede“)

- Einbindung der Immobilieneigentümer (Gasthof „alte Post“).
- Entwicklung einer städtebaulichen Idee/Konzept für die Sanierung und Nutzung des Gebäudes.
- Klärung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Maßnahmenschwerpunkt // **ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit Hofbereichen**

Handlungsanlass

- Ortsbildprägende Gebäude nach Augenschein zum Teil mit Sanierungsbedarf, ehemalige Nebengebäude/Stadl zum Teil untergenutzt.
- Ortstypische Innenhöfe mit gestalterischen Mängeln, u.a. hohe Versiegelung.

Zielsetzung



Die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen - giebelständig zur Straße stehende, lange Baukörper, gruppiert um einen Innenhof - prägen auch heute noch das Ortsbild. Diese ortstypischen, historisch gewachsenen Situationen bestimmen u.a. die bauliche Maßstäblichkeit für neue Entwicklungen. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen gilt es zu erhalten, zu sanieren und da wo notwendig mit neuen Nutzungsideen am „Leben zu halten“, dies betrifft v.a. die ehem. Wirtschaftsgebäude.

Dem Charakter des „Straßendorfs“ entsprechend, erhöhen neben dem neu gestalteten öffentlichen Raum (siehe Maßnahmenschwerpunkt Högerstraße/Ortsmitte) ebenso die privaten, öffentlichkeitswirksamen Räume/ Innenhöfe die Aufenthaltsqualitäten. Im Zusammenspiel entsteht so eine spannende Abfolge von Aufweitungen und linearen Strukturen. Die Hofbereiche sind dem dörflichen Charakter entsprechend zu gestalten und in das Straßenbild mit einzubeziehen.

Integrierte Handlungsempfehlungen

- Aktivierung/Kontaktaufnahme zu den privaten Immobilienbesitzern, Abfragen zukünftiger Interessenslagen.
- Im Einzelfall sind neue Konzepte, z.B. zur Umnutzung ehemaliger Stadl, in Abstimmung mit den Eigentümern zu erstellen.
- Klärung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Maßnahmenschwerpunkt // **ortsbildprägende Grünstrukturen**

Handlungsanlass

- Ortsbildprägende Grünstrukturen fehlt eine konzeptionelle Einbindung, d.h. vor allem entlang der Högerstraße fehlt eine straßenbegleitende, Ortsbild aufwertende Grünordnung.
- Ortstypische Innenhöfe mit gestalterischen Mängeln, u.a. hohe Versiegelung, ortsuntypische Gehölze und Einfriedungen.

Zielsetzung



Vorgärten, ggf. ehem. Bauergärten, sollten orts- und pflanzentypisch gestaltet sein und zumindest visuell Bestandteil des dörflichen Charakters bzw. des öffentlichen Raums werden. Ortsbildprägende Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind dabei zu erhalten. Bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums, z.B. Högerstraße oder Münchener Straße, sind Baumpflanzungen als gestalterisches Element vorzunehmen. Bei Neupflanzungen sollten nur heimische Pflanzenarten und ortstypische Gehölze einer „ländlichen Gemeinde“ zum Einsatz kommen.

Integrierte Handlungsempfehlungen

- Aktivierung Kontaktaufnahme zu den privaten Immobilienbesitzern, Abfragen zukünftiger Interessenslagen.
- Klärung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Maßnahmenswerpunkt // Fuß- und Radwegenetz

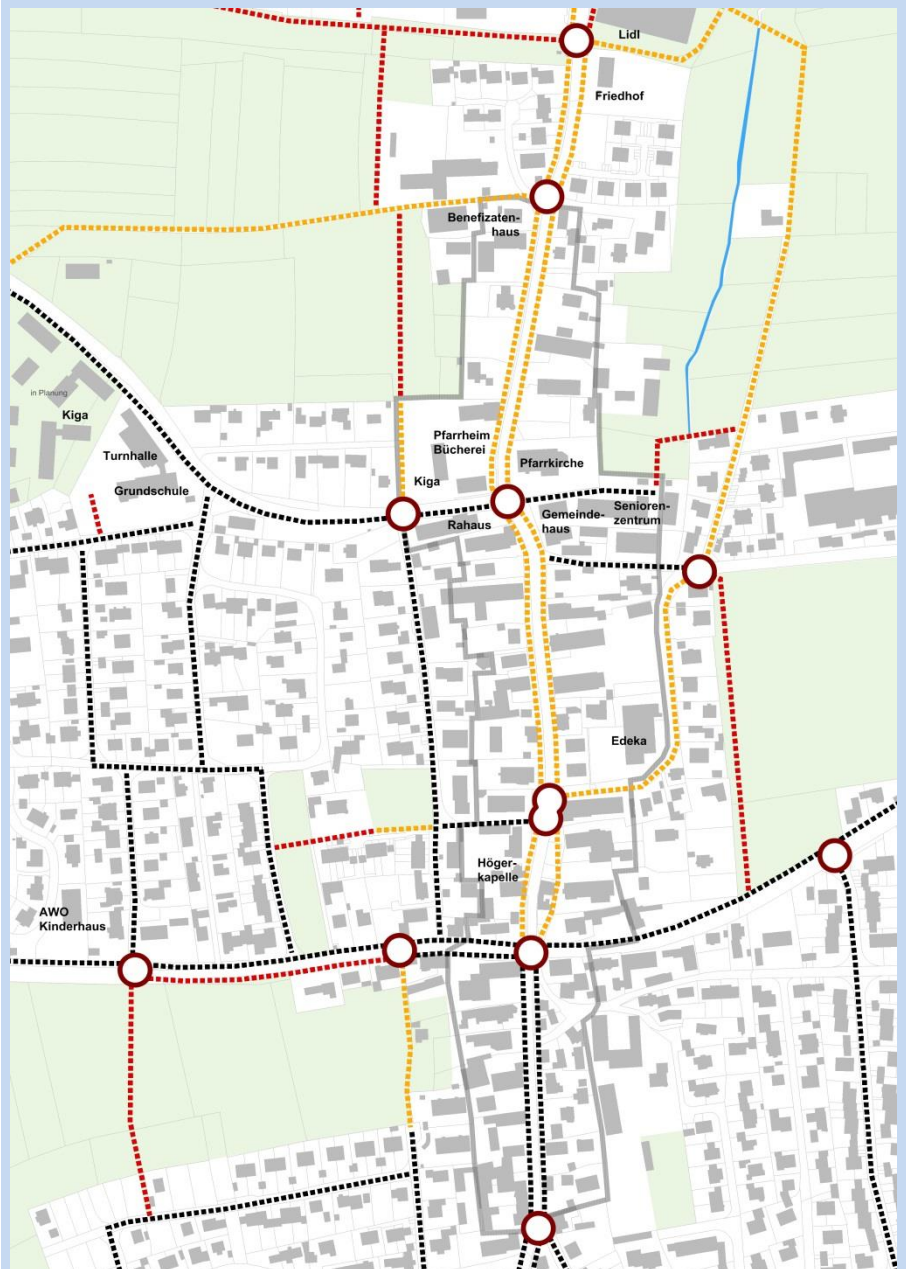
Handlungsanlass

u.a.

- funktionale und gestalterische Mängel, z.T. mangelnde Anbindungen wichtiger Ziele im Ort.
- Defizite in der Verkehrssicherheit, v.a. entlang der stark befahrenen Staatsstraße.

Zielsetzung

Ausbau eines sicheren und barrierearmen Wegenetzes, parallel zum stark befahrenen Straßennetz der KFZ-Verkehre, zu Erschließung wichtiger Ziele im Ort.



Skizze Fuß- und Radwegeverbindungen, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab

Schwarz = bestehende Wege
orange = Ertüchtigung bestehender Wege notwendig
rot = Ausbau des Netzes durch neue Wege
Kreise = wichtige Querungsstellen mit Ertüchtigungsbedarfs

Integrierte Handlungsempfehlungen	- Verbesserung der Wegeverbindung/ Anbindung des neuen Lidl-Marktes im Norden/ GE-Nord über eine Verlängerung des Semptwegs sowie in Verlängerung des Amselwegs/Blumenstraße. - Netzerergänzungen im Zuge der Siedlungserweiterung, u.a. zwischen Hirnerstraße und Mühldorfer Straße, Münchner Straße und Flurstraße - Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten über die St 2081 (u.a. Högerstraße, Erdinger Straße) und EBE 5 (Münchener Straße/ Mühldorfer Straße). - Optimierung der Fuß- und Radwegesituation in der Ortsmitte im Zuge der Sanierung/Neuordnung der Högerstraße.
-----------------------------------	---

Maßnahmenschwerpunkt // **Kommunales Förderprogramm**

Handlungsanlass	- Gebäudeleerstände oder untergenutzte Gebäude. - Gebäude z.T. mit augenscheinlichem Sanierungsbedarf und gestalterischen Defiziten. - Ladenlokale z.T. unattraktiv, keine barrierefreien Zugänge o.ä.
Zielsetzung	Auflage eines kommunalen Förderprogramms für die Sanierung ortsbildprägender Gebäude und deren Grundstücken sowie für die Ertüchtigung von Geschäftsflächen. Hierdurch können Anreize für Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende geschaffen werden. Zum einen soll das Erscheinungsbild der Gebäude sowie die in den öffentlichen Raum wirkende Hausvorbereiche aufgewertet, zum anderen sollen Gewerbeflächen und Ladenlokale zeitgemäß und konkurrenzfähig umgestaltet werden. Ziel ist die Stärkung dieser Funktionen in der Ortsmitte/Sanierungsgebiet.
Integrierte Handlungsempfehlungen	- Ausarbeitung einer entsprechenden Satzung und Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern. - Aufnahme eines Budgets in den kommunalen Haushalt. - Bekanntmachung in der Öffentlichkeit.

3.2.2 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvoll abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung der Gemeinde dient.

Dabei werden im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-)Förderfähigkeit geprüft werden muss.

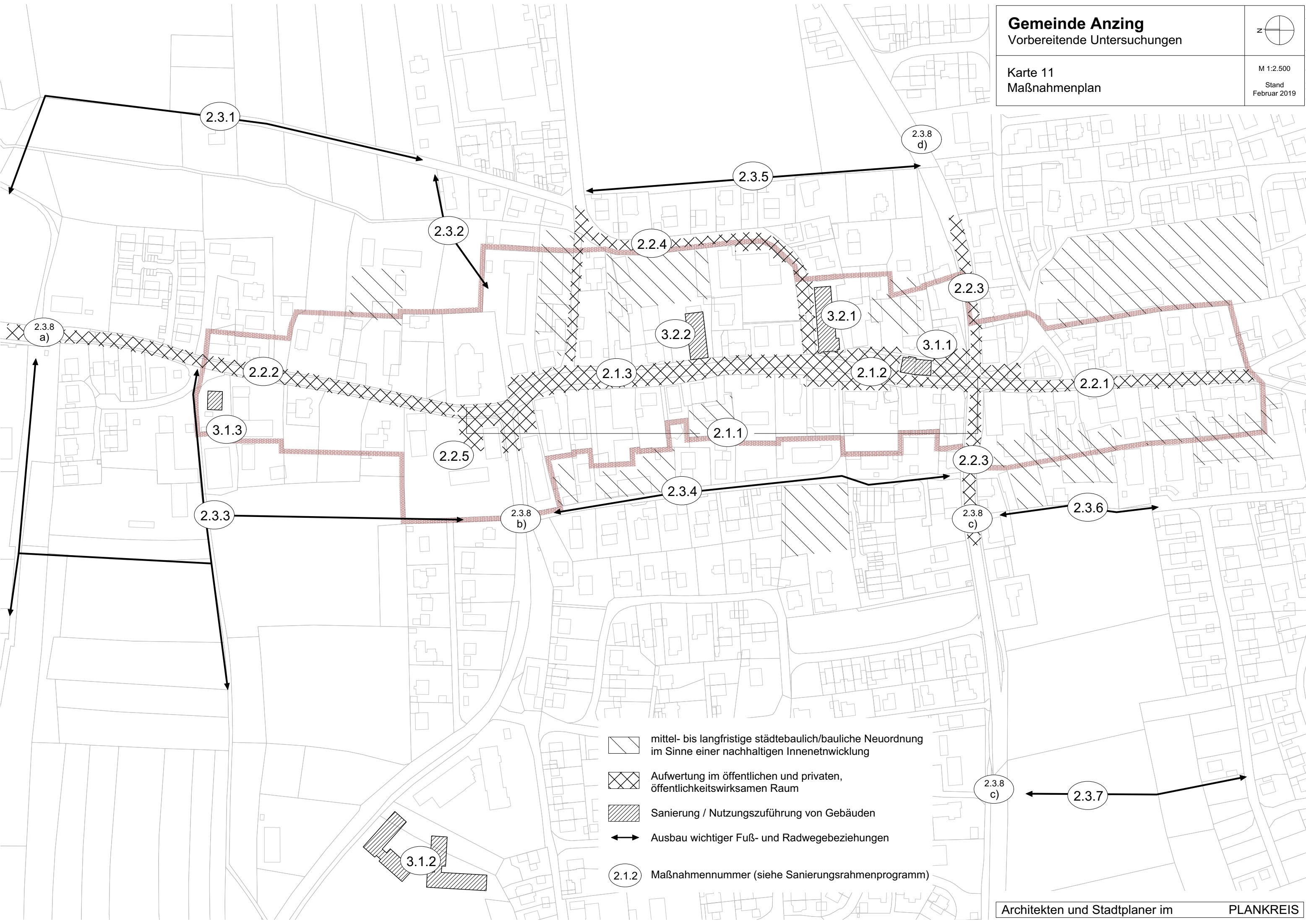
Entsprechend dem prozessualen Charakter der Ortskernsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung und Fortschreibung - sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2015) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

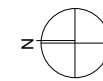
1. Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung Rathaus alt)
4. Sonstiges (z.B. kommunale Förderprogramme)

Zusammengefasst wird zur kurz-, mittel- und langfristigen Bewältigung von Aufgaben im Rahmen der Ortsmittenentwicklung folgendes **Vier-Punkte-Programm** vorgeschlagen:

- Gestalterische und Funktionale Aufwertung der Högerstraße, von der Pfarrkirche bis zur Münchener Straße/ Mühldorfer Straße sowie im weiteren bis zur Parkstraße.
- Auflage eines kommunalen Förderprogramms als finanzieller Anreiz privater Sanierungsbemühungen.
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes zur besseren Erreichbarkeit der Ziele im und außerhalb des Ortes. Vor allem die Anbindung an den neuen Supermarkt im Norden soll verbessert werden.
- Städtebauliche/bauliche Neuordnung/Umstrukturierung ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen im Sinne der Innenentwicklung.



-  mittel- bis langfristige städtebaulich/bauliche Neuordnung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung
-  Aufwertung im öffentlichen und privaten, öffentlichkeitswirksamen Raum
-  Sanierung / Nutzungszuführung von Gebäuden
-  Ausbau wichtiger Fuß- und Radwegebeziehungen
-  Maßnahmenummer (siehe Sanierungsrahmenprogramm)



Erhalt der ortstypischen Bebauungsstruktur, ortsbildprägenden Bebauung, Merkmale sind u.a. langesogener Baukörper, giebelständig zur Straße stehend etc.

Erlebbarkeit der städtebaulichen Situation erhöhen, Platzausbildung, Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Erhalt der ortstypischen, privaten Hofsituationen, inklusive Einfriedung und Grünordnung

Ausbau und Netzergänzung des Fuß- und Radwegenetzes abseits der Hauptverkehrsstraßen

Gestalterische Einbindung Erdinger Straße, Erhöhung der Verkehrssicherheit

Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen

zwischen Pfarrheim und Münchener Straße:
Erhalt der Zentrumsfunktion mit Einrichtungen der Verwaltung, Gemeinbedarf, Kultur, Einzelhandel und Dienstleistung ...

Gestalterische und funktionale Verknüpfung, gestalterische Aufwertung, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Abbau der Trennwirkung St 2081 (Högerstraße), Erhöhung der Verkehrssicherheit etc.

Minderung der Trennwirkung Münchener Straße/Mühldorfer Straße, u.a. Ausbau des Straßenbegleitgrüns, Errichtung von Querungshilfen etc.

Gestalterische Einbindung Högerstraße "Süd", Erhöhung der Verkehrssicherheit

Städtebauliche Einbindung, Verbesserung der Erreichbarkeit, sichere Wegeführung



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht					Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.		Februar 2019
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾	Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förder- programm	Beschreibungen und Bemerkungen	
1. Vorbereitung							
1.1	Vorbereitende Untersuchungen	50 T€	Abschluss 1.Quart. 2019		StBauF		
1.2	Sanierungsberatung	10 T€ p.a.	laufend		StBauF		
1.3	Externe Moderation Bürgerbeteiligung		bei Bedarf		StBauF	Zur Umsetzung der anstehenden Maßnahmen, z.B. Sanierung der Högerstraße, wird eine intensive Einbindung der Bürger angestrebt. Die Diskussionen sollen dabei extern moderiert werden.	
1.4	Bauleitplanung zur Absicherung gemeindlicher Sanierungsziele		bei Bedarf		StBauF	Die in den vorbereitenden Untersuchungen formulierten Zielsetzungen sollten bei Bedarf und da wo anstehend Grundlage/ Bestandteil gemeindlicher Satzungen werden.	
1.5	Verkehrsuntersuchung	20 T€	1	K	StBauF	Erhebung der Verkehrsmengen im Bereich Högerstraße, Schulstraße, Münchener Straße, Erhebungen zum ruhenden Verkehr, d.h. Erfassung der Parkdauer und Auslastung, Abfragen/Eruiere des Verkehrsverhaltens, ggf. mit Haushaltsbefragung.	

¹⁾ grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt.

²⁾ 1= hoch, 2=mittel, 3=gering

³⁾ K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht					Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.			Februar 2019	
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾		Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förder- programm	Beschreibungen und Bemerkungen		
2. Ordnungsmaßnahmen									
2.1		Neuordnung Ortsmitte – Högerstraße							
2.1.1		Städtebauliche Aufwertung – Gesamtkonzept zur Einbindung der Bürger		ca. 5.000 m ² <i>(öffentliche und private Randflächen, ohne St 2081)</i> 280 €/m ² ~ 1.400 T€	1	K	StBauF, staatliches Bauamt	Erhöhung der Wahrnehmbarkeit/Erlebbarkeit der Ortsmitte durch eine gestalterische Aufwertung und der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten. Erstellung eines Gesamtkonzepts (Vorentwurf in Varianten) zur Einbindung und Diskussion mit den Bürger. Teile des Gesamtkonzepts sollen dann sukzessive zur Umsetzung gebracht werden, siehe Ziff. 2.1.2 und Ziff. 2.1.3, Einbindung und Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt erforderlich.	
2.1.2		Städtebauliche Aufwertung Hö- gerstraße Süd, zwischen „Alte Post“ und Münchener Straße			1	K	StBauF, staatliches Bauamt	Objektplanung; Umsetzung des Gesamtkonzepts Ziff. 2.1.1 in Teilabschnitten, Einbindung und Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt erforderlich.	
2.1.3		Städtebauliche Aufwertung Hö- gerstraße Süd, zwischen Pfarr- zentrum und „Alte Post“			1	M	StBauF, staatliches Bauamt	Objektplanung; Umsetzung des Gesamtkonzepts Ziff. 2.1.1 in Teilabschnitten, Einbindung und Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt erforderlich.	

1) grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt.

2) 1= hoch, 2=mittel, 3=gering

3) K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.		Februar 2019		
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾		Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förder- programm	Beschreibungen und Bemerkungen				
2.2 Sanierung von Straßen, Wege und Plätze											
2.2.1	Högerstraße, südlich der Münchener Straße	ca. 1.000 m² (öffentliche und private Randflächen, ohne St 2081) 220 €/m² ~ 220 T€		2	M	StBauF, staatliches Bauamt	Gestalterische und funktionale Aufwertungsmaßnahme in der Ortsmitte, im Zusammenhang mit der Ziff. 2.1 zu sehen, Objektplanung, Einbindung und Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt erforderlich.				
2.2.2	Erdinger Straße, zwischen Pfarrzentrum und Friedrich-Gerg-Str.	ca. 900 m² (öffentliche und private Randflächen, ohne St 2081) 220 €/m² ~ 200 T€		1	M	StBauF, staatliches Bauamt	Gestalterische und funktionale Aufwertungsmaßnahme in der Ortsmitte, im Zusammenhang mit der Ziff. 2.1 zu sehen, Objektplanung, Einbindung und Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt erforderlich.				
2.2.3	Münchner Straße / Mühldorfer Straße, zwischen Amselweg und Mühldorfer Str. 10	ca. 1.500 m² (öffentliche und private Randflächen, ohne EBE 5) 220 €/m² ~ 330 T€		2	M	StBauF, staatliches Bauamt	Gestalterische und funktionale Aufwertungsmaßnahme in der Ortsmitte, in Teilabschnitten im Zusammenhang mit der Ziff. 2.1 zu sehen, Objektplanung, Einbindung und Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt erforderlich.				
2.2.4	Hirnerstraße bis Semptweg	ca. 3.200 m² (inkl. private Randflächen) 220 €/m² ~ 700 T€		2	M	StBauF	Gestalterische und funktionale Aufwertungsmaßnahme in der Ortsmitte, im Zusammenhang mit der Ziff. 2.1 zu sehen, Objektplanung.				
2.2.5	Innenhof Pfarrzentrum / Pfarrheim	ca. 800 m² 350 €/m² ~ 280 T€		2	M	StBauF Pfarramt	Objektplanung, gestalterische Aufwertung, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, gestalterische Integration in den öffentlichen Raum der Ortsmitte, ggf. im Zusammenhang mit der Ziff. 2.1 zu sehen. Einbindung und Abstimmung mit dem katholischen Pfarramt notwendig.				

1) grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt.

2) 1= hoch, 2=mittel, 3=gering

3) K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht					Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.					Februar 2019	
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾		Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förder- programm	Beschreibungen und Bemerkungen				
2.3 Sanierung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes											
2.3.1	Ausbau des Semptwegs	ca. 900 m ² 150 €/m ² ~ 135 T€		1	K	StBauF	Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes abseits des stark befahrenen Straßennetzes, Verbesserung der Anbindung zwischen Ortsmitte und Einzelhandel im Norden.				
2.3.2	Verbindung zw. Anna-Ismair-Weg und Semptweg	ca. 300 m ² 150 €/m ² ~ 45 T€		2	M	StBauF	Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes abseits des stark befahrenen Straßennetzes, Schaffung einer neuen Wegeverbindung parallel zur Högerstraße/Erdinger Straße zur verbesserten Anbindung der Ortsmitte und weiteren Zielen in und um den Ort.				
2.3.3	Verbindung Amselweg - Gewerbegebiet Nord	ca. 1.700 m ² 150 €/m ² ~ 255 T€		2	M	StBauF	Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes abseits des stark befahrenen Straßennetzes, Schaffung einer neuen Wegeverbindung in Verlängerung des Amselwegs zum Gewerbegebiet Nord.				
2.3.4	Amselweg			1	K	StBauF	Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes abseits des stark befahrenen Straßennetzes, Stärkung des Radverkehrs im Amselweg, z.B. Umwidmung zu einer Fahrradstraße oder verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“).				
2.3.5	Verbindung zwischen Mühldorfer Straße und Hirnerstraße	ca. 800 m ² 150 €/m ² ~ 120 T€		3	L	StBauF	Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes abseits des stark befahrenen Straßennetzes, Schaffung einer neuen Wegeverbindung parallel zur Högerstraße/ Erdinger Straße zur verbesserten Anbindung der Ortsmitte und weiteren Zielen in und um den Ort.				
2.3.6	Verbindung zwischen Münchner Straße und Eichenweg			2	M	StBauF	Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes abseits des stark befahrenen Straßennetzes, Erhalt und Ausbau einer bestehenden Wegeverbindung parallel zur Högerstraße/ Erdinger Straße zur verbesserten Anbindung der Ortsmitte und weiteren Zielen in und um den Ort.				
2.3.7	Verbindung zwischen Münchner Straße und Flurstraße	ca. 600 m ² 150 €/m ² ~ 90 T€		2	L	StBauF	Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes abseits des stark befahrenen Straßennetzes, Schaffung einer neuen Wegeverbindung parallel zur Högerstraße/Erdinger Straße zur verbesserten Anbindung der Ortsmitte und weiteren Zielen in und um den Ort.				

¹⁾ grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt.²⁾ 1= hoch, 2=mittel, 3=gering³⁾ K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht						Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.	Februar 2019
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾	Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förder- programm	Beschreibungen und Bemerkungen	
2.3.8	Querungshilfen über Straßen		1	K/M	StBauF, staatliches Bauamt	Ausbau von Querungshilfen über die stark befahrenen Straßen zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die Art der Querungshilfe (z.B. Mittelinsel, Ampel, Zebrastreifen) ist im Einzelfall, ggf. im Gesamtzusammenhang mit Neuordnungsmaßnahmen zu prüfen. An folgenden Stellen sind Querungshilfen notwendig: a) Erdinger Straße, im Bereich Friedhof (Querungshilfe vorhanden, ggf. anpassen) b) im Bereich der Schulstraße/ Amselweg c) Münchener Straße, zwischen Amsel- und Drosselweg und Höhe Alpenstraße d) Mühldorfer Straße, im Bereich Haus Nr. 10 , Haus Nr. 11.	
3. Baumaßnahmen							
3.1	Erweiterung des Angebots von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und Gemeinbedarf						
3.1.1	Alte Schmiede mit Umfeld		2	L	StBauF	Historischer Gebäudestandort, der aus städtebaulicher Sicht unbedingt erhalten bleiben sollte. Eine Sanierung ist zu prüfen, ebenso eine geeignete Nutzung.	
3.1.2	Kinderbetreuungseinrichtung nordwestlich der Schule	50 T€	2	K	StBauF	Städtebauliche Einbindung der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung, ein städtebaulicher Mehraufwand ist hier zu prüfen.	
3.1.3	Benefiziatenhaus		3	L	StBauF	Ortsbildprägendes Gebäude, langfristige Nutzungsüberlegung notwendig. Ggf. ist hier ein gemeindlicher Erwerb anzustreben.	

¹⁾ grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt.²⁾ 1= hoch, 2=mittel, 3=gering³⁾ K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht						Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.		Februar 2019		
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾	Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förder- programm	Beschreibungen und Bemerkungen				
3.2		Sanierung privater Anwesen								
3.2.1		Gasthof „Alte Post“		1	K	StBauF	Ortsbildprägendes Gebäude, unter Denkmalschutz stehend. Privates Vorhaben, Nutzungszuführung unbedingt erforderlich. Eine Förderfähigkeit ist zu prüfen.			
3.2.2		Alte Scheune, Högerstraße 9		2	M	StBauF	Ortsbildprägendes Gebäude, ggf. Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune, Idee und Konzept sind mit den Eigentümern auszuarbeiten, privates Vorhaben, eine Förderfähigkeit ist zu prüfen.			
4. sonstige Maßnahmen										
4.1		Kommunales Förderprogramm	20 T€ p.a.	1	K	StBauF	Auferlegung eines kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen			

¹⁾ grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt.

²⁾ 1= hoch, 2=mittel, 3=gering

³⁾ K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig

3.3 Sanierungsgebiet

3.3.1 Zusammenfassende Beurteilung

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen sowie aus den daraus abgeleiteten konzeptionellen Planungsansätzen zeichnet sich ein Schwerpunktthema innerhalb des Untersuchungsumgriffs ab.

Dieses Bild wurde durch die Interessenslage bzw. Interessenschwerpunkte der Bürgerinnen und Bürger, abgerufen in einer Informationsveranstaltung sowie in einer Bürgerwerkstatt, bestätigt. So ist die Aufwertung und Stärkung der Anzinger Ortsmitte, entlang der Erdinger Straße und Högerstraße als zentrales Thema zu nennen. Neben dem öffentlichen Raum betrifft dies auch den privaten öffentlichkeitswirksamen Raum/ Hausvorbereiche sowie die privaten Anwesen.

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB wurden zusammenfassend ermittelt (siehe auch Kapitel 2.6.2):

- Städtebaulich unzureichend ausgeprägte Ortsmitte entlang der Erdinger Straße, Högerstraße, damit eingeschränkte Erlebbarkeit und Identifikation durch
- mangelnde Qualität des zentralen öffentlichen Raums als Begegnungs-, Einkaufs- und Erlebnisraum.
- In Teilen sanierungsbedürftige, untergenutzte oder leer stehende ortsbildprägende Gebäude inklusive deren Innenhöfe und Vorgartengebiete. Dies betrifft u.a. auch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und deren Wirtschaftsgebäude, die aufgrund des strukturellen Wandels leer stehen/untergenutzt sind und folge dessen einen mittel- bis langfristigen städtebaulichen Neuordnungsbedarf aufweisen können.
- Unzureichende Ausstattung mit qualitätsvollen Straßenbegleitgrün.
- hohe Verkehrsbelastungen
- teilweise fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen zu wichtigen Zielen im oder außerhalb des Ortes
- Defizite bzw. Optimierungsbedarf im Bereich Einzelhandelsausstattung bzw. Ladengrößen mit der Gefahr von Leerständen.

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 Funk-

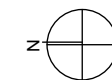
tion als Ortszentrum obliegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Sanierung gegeben, deren Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

Als wesentliche Planungsziele einer städtebaulichen Sanierung werden zusammenfassend genannt (siehe auch Kapitel 3):

- Ausbau eines identitätsstiftenden Ortskerns zwischen Pfarrkirche und Münchener Straße unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen.
- Die öffentlichen Räume sind zu sanieren, auf eine weitestgehende Barrierefreiheit ist zu achten, Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen.
- Erhalt und Sanierung der Baudenkmäler, ortsbildprägenden Gebäude.
- Innerörtliche Flächen- und Gebäudepotentiale, wie z.B. Freiflächen, Baulücken, untergenutzte ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, sind zu nutzen und einer Entwicklung an den Siedlungsrändern vorzuziehen.
- Der Ortskern ist entlang der Högerstraße im Bereich zwischen Pfarrkirche und Münchener Straße wirtschaftlicher und gemeinschaftlicher Mittelpunkt von Anzing, auf eine qualitätsvolle Nutzungsvielfalt ist zu achten.
- Grün- und Gehölzstrukturen sind auszubauen, v.a. in der Höger Straße und Münchener Straße/ Mühldorfer Straße bedarf es weitere Pflanzungen, auf mögliche Grünvernetzungen ist zu achten.
- Die Durchgangsverkehre sollen entschleunigt und wenn möglich reduziert werden. Dabei soll die Trennwirkung der Högerstraße / Erdinger Straße (St 2081) sowie der Münchener Straße / Mühldorfer Straße baulich und gestalterisch reduziert werden.
- Der „eigene“ innerörtliche Ziel- und Quellverkehr ist soweit möglich zu minimieren. Dafür ist das Fuß- und Radwegenetz qualitativ auszubauen.

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, diesen Bereich, siehe Karte 13, Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist, siehe Anhang, Begleitinformation zum Sanierungsrecht.

Im Folgenden wird der Verfahrensablauf näher erläutert:



-  Beschlossenes Untersuchungsgebiet "Ortsmitte",
Beschluss: 04.10.2016, ca. 10,3 ha
-  Vorschlag zur Erweiterung des
Untersuchungsgebiets "Ortsmitte"
-  Vorschlag zur Abgrenzung des
Sanierungsgebiets "Ortsmitte", ca. 12,3 ha

3.3.2 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf gliedert sich in folgende Teilaspekte.

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB:

Es wird der Beschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Gegebenenfalls folgt ein Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing leitet mit Beschluss vom 04.10.2016 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen inklusive der Abgrenzung eines Untersuchungsgebiets ein.*

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen; Feststellung der Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die allgemeinen Ziele der Sanierung definiert, die in das Neuordnungskonzept Eingang fanden. Für die daraus resultierenden Maßnahmen wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die Hinweise auf die Durchführbarkeit der Sanierung liefert.

⇒ *Die Gemeinde Anzing nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen der vorliegenden Arbeitsmappe/ Endbericht zur Kenntnis. Hierzu ist ein Beschluss zu fassen (siehe Kapitel 3.3.3 Beschlussvorschlag).*

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. §§ 137 und 139 BauGB:

Zu den allgemeinen Sanierungszielen (inhaltlich und in Plan-Darstellung) werden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürger über die Öffentlichkeitsarbeit informiert.

⇒ *Der Gemeinderat hat einen Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB zu fassen und die Anhörung durchzuführen. Die Bürger waren intensiv bei der Erarbeitung der inhaltlichen Ziele beteiligt (siehe Anhang: Bürgerwerkstatt).*

Abwägung gem. § 136 BauGB:

Im Gemeinderat ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 136 BauGB vorzunehmen.

⇒ *Die Abwägung findet im Anschluss an das Beteiligungsverfahren der TÖB statt. Die öffentlichen Belange der Bürger wurden im vorliegenden Konzept bereits berücksichtigt.*

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
gem. § 142 Abs. 4 BauGB:

Auf dieser Grundlage kann die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung erfolgen.

⇒ *Der Gemeinderat hat die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung zu beschließen. Voraussetzung dafür sind u.a. die o.g. Verfahren. Der Einleitungsbeschluss zur Förmlichen Festlegung ist umgehend zu fassen.*

3.3.3 Beschlussvorschlag

zum weiteren Vorgehen Ortsmittenentwicklung Anzing und zur Einleitung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB.

Sachvorgang

Der Gemeinderat hat gem. § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen als Gesamtkonzept und Grundlage zur Ortsmittenentwicklung beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 28.11.2017 wurde der Gemeinderat über die wesentlichen Ergebnisse informiert.

Die vollständigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen liegen vor. Sie beinhalten Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung und Ortsmittenentwicklung, über strukturelle und städtebauliche Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Ziel und Zweck dieser Untersuchung waren u.a. die Ermittlung von Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und Sanierungsanlässen im Sinne des § 136 BauGB und die Entwicklung von ersten Lösungsansätzen.

Darauf aufbauend wurden das Neuordnungskonzept und das Sanierungsrahmenprogramm entwickelt. Es ist unter der Ziff. 3.2 in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

Zudem hat sich gezeigt, dass sich mittel- bis langfristige anstehende Handlungsbedarf, auch außerhalb des bisher beschlossenen Untersuchungsgebiets befinden. Zum Beispiel ist anzunehmen, dass es in den „Verdachtsbereichen“, u.a. der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, zu Umstrukturierungen kommen wird, ebenso wird der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes ein langfristiges Thema sein.

Vor diesem Hintergrund ist eine Erweiterung des Untersuchungsgebietes zu empfehlen (Aufbau einer „Förderkulisser“), um so für den Fall, dass dortige Handlungsbedarfe aktuell werden, planerisch vertieft werden können.

Neben der Fortführung der Realisierung eingeleiteter Vorhaben sind vorrangig folgende nächste Schritte durchzuführen:

- Einleitung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB (Vorschlag zur Abgrenzung gem. Lageplan, Karte 13) mit
- Anhörung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB.
- Erweiterung des Untersuchungsgebiets (Vorschlag zur Abgrenzung gem. Lageplan, Karte 13)

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse billigend zur Kenntnis. In Vollzug des vorher beschriebenen Vorgehens beschließt er, auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB für den vorläufig gem. Lageplan abgegrenzten Bereich einzuleiten.

Als Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist u.a. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB durchzuführen.

Zudem beschließt der Gemeinderat die Erweiterung des Untersuchungsgebiets gem. im Lageplan abgegrenzten Bereichs.

Verwaltung und PLANKREIS werden beauftragt, die notwendigen Schritte zur Durchführung der Anhörungsverfahren und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes einzuleiten.