

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Bayerisches Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Gemeinde  
Hohenpeissenberg

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) GEMEINDE HOHENPEISSENBERG



## MASSNAHMENBESCHREIBUNG

**ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER**  
**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

**LANDSCHAFTSARCHITEKT**  
**Christoph Goslich**  
Wolfsgasse 20  
86911 Dießen  
Tel.: 08807/6956  
Fax: 08807/1473  
mail: [goslich@web.de](mailto:goslich@web.de)

## MASSNAHMENBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Hohenpeißenberg wird derzeit noch durch die B 472 getrennt. Nach Fertigstellung der Umgehung Hohenpeißenberg (Fertigstellungstermin voraussichtlich: 2017) wird die B 472 im Bereich zwischen der südlichen Anschlussstelle und der Kreuzung Rathaus/Bergstraße zur Ortsstraße zurückgestuft. Hier gilt es daher, die jetzt noch bestehende Trennung durch die dann ehemalige Bundesstraße aufzuweichen.

Zudem droht an der Hauptstraße Leerstand von Gewerberäumlichkeiten aufgrund Überalterung der Gewerbetreibenden/des Einzelhandels. Auch ist entlang der Hauptstraße keinerlei barrierefreier Zugang möglich. Im Ganzen soll um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken die Attraktivität des Ortes gesteigert werden.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg ist von ihrer Entwicklung als Bergbauort her ein Straßendorf (siehe Anhang 4, Anlage 4.1), Als Zentrum wurde bis in die 90iger Jahre das Schächengebäude (ehemalige Gaststätte mit Biergarten und altem Baumbestand) empfunden. Hier ist die Gemeinde bestrebt im Bereich der Einmündung in die Bahnhofstraße zum ehemaligen Schächengelände den fehlenden Ortsmittelpunkt auszubilden.

Um für die anstehenden Untersuchungen und ggf. umzusetzenden Maßnahmen Unterstützung zu finden, hat sich die Gemeinde Hohenpeißenberg mit Schreiben vom 25.11.2014 um die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III – Stadtumbau West angemeldet. Mit Schreiben vom 18.06.2015 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass die angemeldete Erneuerungsmaßnahme grundsätzlich berücksichtigt werden konnte.

Am 23.09.2015 hat die Gemeinde Hohenpeißenberg dann beschlossen, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen der Städtebauförderung für die Gemeinde Hohenpeißenberg erstellen zu lassen.

Ebenfalls am 23.09.2015 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Auftrag hierzu an das Architekturbüro Hörner, Architektur und Stadtplanung, in Schongau in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Goslich aus Dießen zu vergeben.

Unter den vorgenannten Hauptgesichtspunkten wurde der Einstieg in das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept begonnen.

Als Auftaktmaßnahme zur frühzeitigen Einbindung der Bürger wurde am 06.01.2016 eine Fragebogenaktion per Postwurfsendung bzw. auch durch Abfrage im Internet durchgeführt.

Von den ca. 1.600 Haushalten der Gemeinde Hohenpeißenberg haben 565 teilgenommen, was einer Beteiligung von ca. 35 % entspricht.

Dies hat bereits gezeigt, dass die Ortsentwicklung bei der Hohenpeißenberger Bürgerschaft einen hohen Stellenwert genießt.

Den Fragebogen und die Auswertung der Fragebogenaktion finden Sie unter Anhang 2 der beigefügten Unterlagen.

Mit den gewonnenen Erkenntnissen aus der Fragebogenaktion wurde am 04.06.2016 im Haus der Vereine eine Bürgerwerkstatt durchgeführt.

Geleitet wurde die Bürgerwerkstatt durch das Architekturbüro Hörner, Herrn und Frau Hörner, aus Schongau sowie durch Herrn Landschaftsarchitekt Goslich aus Dießen.

An der Bürgerwerkstatt haben 50 Hohenpeißenberger Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.

Aufgabe der Bürgerwerkstatt war eine Erarbeitung der strategischen Zielsetzung und Profilbestimmung der Gemeinde Hohenpeißenberg aus Sicht der Hohenpeißenberger Bürger/Innen.

Die Dokumentation der Bürgerwerkstatt finden Sie unter Anhang 3 der beigefügten Unterlagen.

Nach Auswertung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt wurde die Dokumentation am 13.07.2016 dem Gemeinderat zur Information vorgestellt.

Die dort vorgebrachten Anregungen wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Durch das Architekturbüro Hörner und Herrn Landschaftsarchitekten Goslich wurden die Ergebnisse der Bürgerbefragung sowie der Bürgerwerkstatt ausgewertet, dokumentiert und aus den Ergebnissen nachstehender Maßnahmenkatalog entwickelt.

## 1. Umbau Hauptstraße Rathaus – Schächen

Sämtliche, an der Bürgerwerkstatt teilnehmenden, Bürger/Innen sehen Ihre Ortsmitte im Bereich um das Schächengelände mit nördlicher Ausdehnung in Richtung Rathaus (siehe Anhang 5, Anlage 5.1).

Demzufolge ist ein Rückbau der Ortsdurchfahrt im Bereich zwischen Rathaus und Schächengelände eine logische Schlussfolgerung. Verkehrsberuhigende Maßnahmen bzw. eine Tempo-30-Zone wurden von den Bürgern vorgeschlagen.

Dadurch ergibt sich die Überlegung einer neuen Kreuzungssituation mit neuer Verkehrsführung an der Bahnhofs-/Hauptstraße (siehe Anhang 6, Anlage 6.1)

Diese Überlegungen werden auch durch die Baumaßnahme am Schächengelände und dem im Vorfeld erstellten Bebauungsplan „Ortsmitte Schächen“ gestützt. In dieser Baumaßnahme entstehen voraussichtlich bis Ende 2017 31 Wohnungen mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, wie Bäcker/Metzger, Cafe, Sparkasse, Allgemeinarzt und ein Sozialer Treffpunkt. Die vorgenannten Gewerbeeinheiten sind bereits planerisch an die Hauptstraße angebunden.



Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortsmitte Schächen“ o. Maßstab

Als weiterer zentraler Problempunkt wurde der Kreuzungsbereich Bergstraße/Hauptstraße gesehen, sowie der Konflikt zwischen PKW-, Bus-, Motorradverkehr, sowie Radfahrern und Wanderern, in der Bergstraße angesprochen.

Hier wurde klargelegt, dass die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich, insbesondere durch den Busverkehr, als verbesserungswürdig anzusehen ist. Als Vorschlag wurde hier ein Kreisverkehr angedacht.



Luftbildausschnitt Quelle Bayernatlas

Zur Verkehrsberuhigung und Entschärfung der Konfliktsituation der Bergstraße wurden als Maßnahmen Querungshilfen, intelligente Ampeln und ggf. eine Tempo-30-Zone angesprochen. (Siehe Anhang 4, Anlage 4.2, Anhang 3, Seite 6 – 9).

Aus diesen Wünschen bzw. Anregungen sind folgende Handlungsfelder hervorgegangen:

- Bestandserfassung innerörtliche Straße
- Feinuntersuchung Hauptstraße Rathaus - Schächen
- Feinuntersuchung Kreisverkehr am Rathaus
- Feinuntersuchung Einmündung Bahnhofstraße
- Bebauungsplan Ortskern
- Durchführen einer Bürger-Werkstatt und Dokumentation
- Straßenplanung „Neue Dorfstraße“
- Umbau Verkehrsfläche Rathaus - Schächen

## 2. Gestaltung Ortsmitte – Dorfplatz

Wie zuvor bereits ausgeführt, wird der Dorfplatz bzw. der Dorfmittelpunkt südlich des Schächengeländes gesehen. Gestärkt wird diese Wahrnehmung durch den unter Punkt 3 aufgeführten „grünen Kragen“ in dem sich auch der historische Biergarten der ehemaligen Schächengewirtschaft befand (siehe Anhang 4, Anlage 4.3).

Im Rahmen der weiteren Diskussion wurden auch Vorschläge zur Stadtmöblierung wie Errichtung eines Brunnens, Spielgeräte, Sitzmöbel, Freiluftschach etc. eingebracht.

Vom Architekturbüro wurde bereits ein weiterführender Planungsansatz konzeptionell hierzu entwickelt (siehe Anhang 6, Anlage 6.1) bei dem der Schwerlastverkehr über den südlichen Anschluss an die B 472 neu mit einer neuen Verkehrsführung über die Bahnhofstraße abgeleitet und dadurch die neue Dorfstraße zwischen Schächchen und Rathaus von diesem Verkehr entlastet wird.

Durch die angedachte neue Verkehrsführung kann im Vorfeld der Neubaumaßnahme am Schächchen ein großzügiger Freiraum geschaffen werden.

Aus diesen Wünschen bzw. Anregungen sind folgende Handlungsfelder hervorgegangen:

- Rahmenplan, Bebauungsplan Ortsmitte
- Durchführen einer Bürger-Werkstatt und Dokumentation
- Planung eines Dorfplatzes
- Planung einer Brunnenanlage
- Realisierung der Maßnahme

## 3. Umbau „Grüner Kragen“ am Schächchen

Den Hohenpeißenberger Bürgern und Gemeinderäten war es ein großes Anliegen die bestehenden Grünzonen um das Baugebiet „Schächchen“ zu erhalten bzw. zu stärken (siehe Anhang 4, Anlage 4.3).

Insbesondere das östlich des Neubaus am Schächchen gelegene Grundstück mit altem Baumbestand soll wieder erlebbar werden. Hier wurde z. B. die Errichtung eines Biergartens genannt. Detaillierte Planungen sind im Rahmen einer weiteren Bürgerwerkstatt zum Thema „Neugestaltung der Ortsmitte“ geplant.

Im Weiteren sollen auch die gemeindlichen Grünflächen nördlich und westlich des Schächengeländes untersucht und neu gestaltet werden.

Aus diesen Wünschen bzw. Anregungen sind folgende Handlungsfelder hervorgegangen:

- Bestandserfassung „Biergarten“
- Grünordnerische Maßnahmen
- Durchführen einer Bürger-Werkstatt und Dokumentation
- Planung
- Umbau „Grüner Kragen“

#### 4. Rückbau Ortsdurchfahrt West und Ost

Bei der Mehrheit der Teilnehmer der Bürgerwerkstatt war eine Verkehrsberuhigung der weiterführenden, abgestuften Ortsdurchfahrt vom Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bahnhofstraße Richtung Südosten bis zum Ortsende ein wichtiges Anliegen. Insbesondere ein fehlender Radweg entlang der Straße wurde thematisiert.

Durch den Einbau von Grüninseln, Parkbuchten und Querungshilfen könnte in diesem Bereich eine Verkehrsberuhigung auf einfache Art und Weise geschaffen werden.

Ein großes Problem stellt die Anbindung des Ortsteiles „Hetten“ an das künftige Ortszentrum mittels einer Fuß- und Radwegverbindung dar.

Die Bestandserhebung hat ergeben (siehe Anhang 4, Anlage 4.2), dass im Bereich der Hettenkurve bis zum Rathaus eine sichere Anbindung z.B. zum Schulgelände fehlt.

Aus der Bearbeitung zu diesem Thema sind von den verschiedenen Tischen Lösungsansätze erarbeitet worden. (Siehe Anhang 5, Anlage 5.2)

Im Rahmen einer Erstellung eines Fuß- und Radwegekonzeptes soll diese Problemstellung behandelt werden.

Aus diesen Wünschen bzw. Anregungen sind folgende Handlungsfelder hervorgegangen:

- Bestandserfassung Straße
- Fuß- und Radwegkonzept
- Durchführen einer Bürger-Werkstatt und Dokumentation
- Planung Fuß- und Radweg
- Rückbau der Ortsdurchfahrt

## 5. Sichern von ortstypischen Straßenzügen

Die Bestandsuntersuchungen der geplanten Ortsmitte durch das Planungsteam haben ergeben, dass die Bebauung entlang der Blumenstraße noch deutlich ablesbare Strukturen der ehemaligen Bergwerkshäuser enthält.



Die historischen Baufluchten der Gebäude sind immer noch ablesbar und bei den meisten Gebäuden wurden die typischen Merkmale dieser Gebäudestrukturen erhalten.

Der großzügige, südlich der Fahrbahn gelegene Grünstreifen ist in seiner Gänze noch intakt. Zur Sicherung des Bestandes sollte dieser Bereich mittels einer Bauleitplanung überplant werden. Ob hier ein Rahmenplan oder die Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes als Instrument geeignet ist soll erst noch untersucht werden.

Ebenso verhält es sich mit dem Wohngebiet um die Brandachstraße.

(Siehe Anhang 4, Anlage 4.4)

Folgende Handlungsfelder haben sich daraus entwickelt.

- Bauleitplan Blumenstraße
- Bauleitplan Brandachstraße



## 6. Landschaft, Naherholung und Tourismus

Thematischer Schwerpunkt der Bürgerbeteiligung war die Gesamtsituation am Berg. Dieser, für die Gemeinde Hohenpeißenberg prägende Ort, der von jeher von zentraler kultureller und religiöser Bedeutung war und ist, weist etliche Entwicklungspotentiale auf.

Das historische Schulgebäude steht leer und sollte nach Meinung der Bürger wieder einer Nutzung zugeführt werden. Als Ideen hierfür wurden ein Pilgerhotel (Jakobsweg), eine Jugendherberge, ein Schulmuseum sowie Seminarräume genannt (siehe Anhang 3, Seite 17 und 18).



Ein weiterer Schwerpunkt zum Thema Berg war die bestehende Parkplatzsituation, die von den beteiligten Bürgern als unattraktiv bemängelt wurde. Hier wurde eine gestalterische Optimierung angeregt.

Zum Thema Naherholung wurde der Wunsch geäußert, die bestehenden Wanderwege zum Berg so zu verbinden, dass ein Rundweg um den Hohenpeißenberg entsteht (siehe Anhang 4, Anlage 4.2).

Mit dem bestehenden Badeweiher am Schwarzlaichmoor ist die Bevölkerung sehr zufrieden, wobei auch hier noch Verbesserungsvorschläge eingebracht wurden. So wurde z.B. vorgeschlagen das Schwarzlaichmoor zumindest in Teilbereichen erlebbar zu machen.

Der örtliche Tourismus teilt sich in einen sportlichen Teil (Radwandern bzw. Wandern unter besonderer Berücksichtigung einer steigenden Zahl von Jakobsweg-Pilgern) und in den Ausflugstourismus zum Hohenpeißenberg.

Zum Thema Übernachtungsmöglichkeiten war klar zu erkennen, dass hier ein starker Handlungsbedarf besteht, da es zu wenige Übernachtungsmöglichkeiten für Pilger, Besucher als auch für das örtliche Gewerbe bei Firmenveranstaltungen gibt.

Folgende Handlungsfelder haben sich daraus entwickelt.

- Wanderwegekonzept
- Gestaltungsvorschlag Parkplatz Berg (in Absprache mit dem Eigentümer)
- Tourismusmarketing

## 7. Soziales

Im Bereich Soziales wurde die medizinische Versorgungssituation als gut bezeichnet.

Im Bereich der Seniorenbetreuung und Altenpflege besteht jedoch dringender Handlungsbedarf.

Viele Bürger beklagen sich darüber, dass Sie Ihre Angehörigen, die in Ihrer Wohnung nicht mehr gepflegt werden können, in den umliegenden Gemeinden unterbringen müssen, da im Ort keine entsprechende Einrichtung existiert und auch momentan keine seniorengerechten Wohnungen mit Anschluss an eine Pflegeeinrichtung vorhanden sind.

Auch bezahlbarer Wohnraum wurde in diesem Konsens angesprochen.

Folgende Handlungsfelder haben sich daraus entwickelt.

- Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum im Ort
- Errichtung sozialer Wohnungsbau / Wohnungsbaugenossenschaft

## 8. Resümee und Schlussfolgerung

Zusammenfassend lässt sich vorläufig feststellen, dass es sich bei dem noch endgültig festzulegenden Geltungsbereich um ein Stadtumbaugebiet (gemäß § 171 b BauGB) handelt, da der Schwerpunkt auf dem Umbau öffentlicher Flächen liegt. Ein Sanierungsgebiet erscheint auf Grund der geringen historischen Bausubstanz (siehe Anhang 4, Anlage 4.5) als der nicht richtige Ansatz.

Der geplante Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes (siehe Anhang 6, Anlage 6.2) resultiert aus der Bürgerwerkstatt, der Bestandserfassung, der Stärken-/Schwächenanalyse (siehe Anhang 4, Anlage 4.4) und der Notwendigkeit die Gebiete um die Brandachstraße und die Blumenstraße anzubinden.

Die Bestandserfassung des örtlichen Gewerbes (siehe Anhang 4, Anlage 4.6) hat ergeben, dass sich entlang der geplanten Dorfstraße etliche Gewerbe unterschiedlichster Prägung befinden. Auch dies ist ein Beleg dafür, die Ortsmitte an dieser Stelle zu definieren.

Durch den vorgeschlagenen Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets ergibt sich ein verkehrsberuhigtes Straßenteilstück von dem Kreuzungsbereich der Bergstraße bis hin zur Kreuzung Bahnhofstraße, das konzeptionell als neue Dorfstraße umzuplanen ist (Anhang 6, Anlage 6.1).

Eine Bestandserfassung dieses Straßenteilstückes wurde bereits beauftragt und soll als Grundlage der weiteren Planungen dienen.

Durch den durchgeführten Prozess der Bürgerbeteiligungen kann auch die Situierung eines Dorfplatzes festgelegt werden.

Durch eine veränderte Straßenführung kann die Möglichkeit einer Freifläche südlich der neuen Bebauung des Schächensareals geschaffen werden.

Oktober 2016

Thomas Dorsch  
1. Bürgermeister