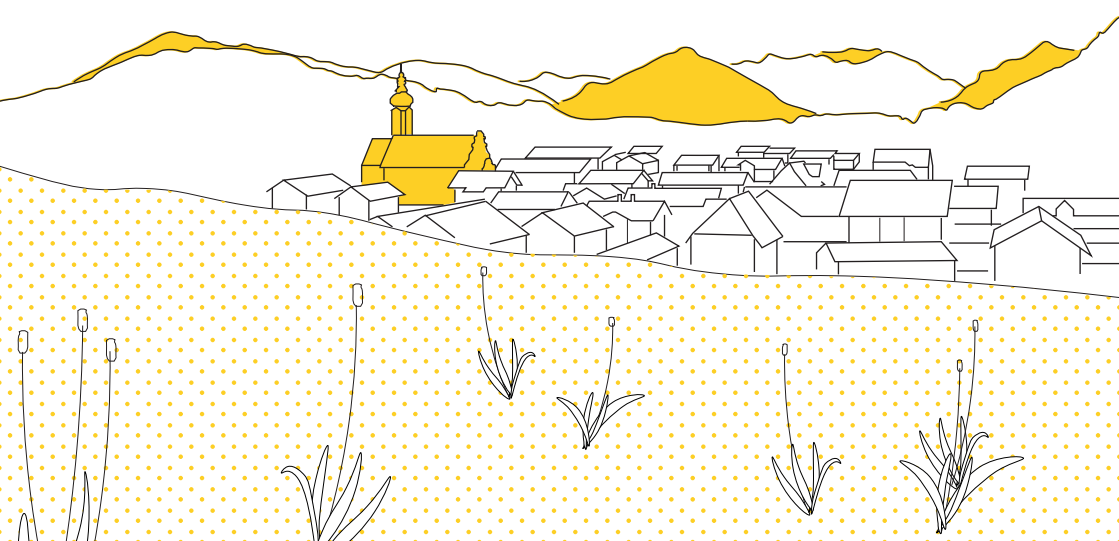




GEMEINDE HAUSHAM

**GEMEINDE HAUSHAM**  
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
**ZIELEBROSCHÜRE**





GEMEINDE HAUSHAM

## IMPRESSUM

Auftraggeberin:

**Gemeinde Hausham**  
Schlierseer Straße 18  
83734 Hausham

Vertreten durch:  
Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister

Fachliche Betreuung:  
Natalia Grill, Technisches Bauamt

Auftragnehmerin:

**DRAGOMIR  
STADTPLANUNG**



**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

### Vom Gemeinderat Hausham am 21.02.2022 zur Kenntnis genommen

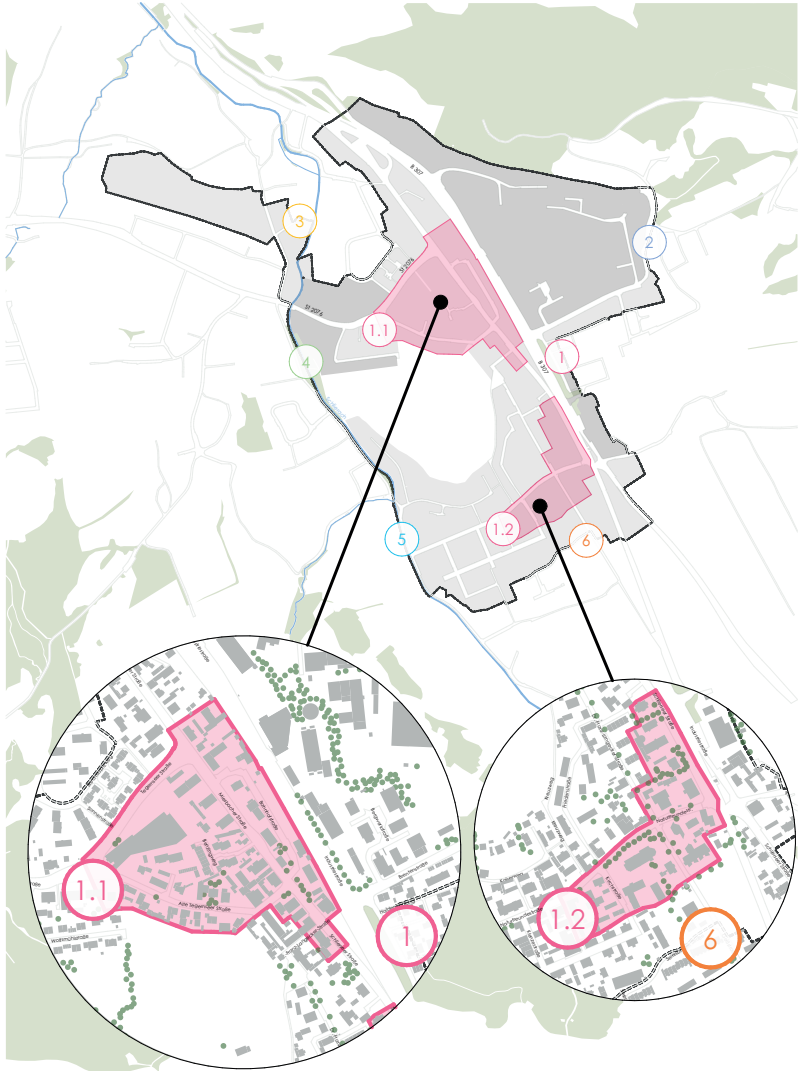
Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Das Entwicklungsgutachten wird durch das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |    |
|---|----|
| <b>VORWORT</b>                              | 5  |
| <b>1. ORTSBILD UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG</b> | 6  |
| <b>2. VERKEHR UND MOBILITÄT</b>             | 7  |
| <b>3. SOZIALES UND VERSORGUNG</b>           | 8  |
| <b>4. LANDSCHAFT UND NATUR, FREIRAUM</b>    | 9  |
| <b>5. GEWERBE UND EINZELHANDEL</b>          | 10 |
| <b>6. TOURISMUS UND KULTUR</b>              | 11 |



Die Handlungsfelder 1-6 sind themenbezogen formuliert und beziehen sich in gleichem Maße auch auf die umgebenden Ortsteile im Gemeindegebiet Haushams, die in diesem Kartenausschnitt nicht dargestellt sind. Die Ziele 1.1 und 1.2 sind räumlich verortet und in den ZOOM-INS dargestellt.



## HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) dient als Grundlage für anstehende Planungsentscheidungen und bildet damit den **Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Hausham**. Ziel des Planungsprozesses ist die Erarbeitung eines konkreten Handlungsleitfadens mit Maßnahmenvorschlägen für die weiteren Entwicklungsschritte in den nächsten 10-15 Jahren sowie einer Rahmenplanung für die Ortsmitte.

Zentrale Themen des Entwicklungskonzeptes sind die Stärkung der **lebendigen Ortsmitte** und die Belebung des **soziokulturellen Zentrums**. Darüber hinaus stellen weitere Themen, wie z.B. die Versorgung mit einem attraktiven **kulturellen und sozialen Angebot**, der Umgang mit dem wertvollen **Landschaftsraum** und eine **verträgliche Verkehrsabwicklung** sowie das künftige **Angebot an Wohnraum** zentrale Themen des ISEK dar. In der ersten Planungsphase wurde dazu eine intensive städtebauliche und landschaftsplanerische Analyse der Bestandssituation vorgenommen. Darauf aufbauend konnten die **Handlungsfelder und Ziele** für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Hausham formuliert werden. Diese sind in der vorliegenden Broschüre zusammengestellt.

Dabei flossen die Ergebnisse des **mobilen Infostandes** während der Eröffnung des Rathauses genauso ein,

wie die ausführlichen Diskussionen in den ersten zwei **Steuerkreissitzungen**. Die gesammelten Vorschläge sind nach Themenbereichen sortiert und zu übergeordneten Handlungsfeldern zusammengefasst.

An den bis jetzt entwickelten Zielen richtet sich die weitere Ausarbeitung des konkreten planerischen Konzepts aus. Diese Broschüre bildet somit den ersten **wichtigen Zwischenschritt** auf dem Weg zum ausführlichen Entwicklungskonzept. Zur Realisierung der gesetzten Ziele wird das Entwicklungskonzept im weiteren Planungsverlauf mit **konkreten Maßnahmen** hinterlegt.

Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept hat die Gemeinde so die Chance, ihre **Potenziale** weiter **auszuschöpfen** und Missständen gezielt entgegen zu wirken. Diese Chance möchte Hausham mit ihren **Bürgerinnen und Bürgern zum Wohle Aller** nutzen und die **Zukunft der Gemeinde aktiv gestalten**.

Hausham im November 2021

# 1. ORTSBILD & SIEDLUNGSENTWICKLUNG



## 1.1

### STÄRKUNG DER LEBENDIGEN ORTSMITTE

Die Nahversorgung, die gastronomischen sowie die einzelhandels- und dienstleistungsorientierten Einrichtungen entlang der Tegernseer- und Alten Tegernseerstraße sowie am Bahnhofsvorplatz stellen durch klein- und großteilige Angebote ein attraktives Angebot dar, das fußläufig und barrierefrei erreichbar ist. Der zentrale Bahnhofsvorplatz ergänzt das Handlungszentrum durch eine hohe Aufenthaltsqualität.



## 1.2

### BELEBUNG DES SOZIOKULTURELLEN ZENTRUMS

Entlang der südlichen Schlierseer- und Naturfreunde-straße sowie der Dr. Franz-Langenecker Str. und den Kirchplatz, wird die kulturelle Mitte Haushams mit ihren bedeutenden Funktionen gestärkt und belebt. Die Einrichtungen profitieren von ihrer räumlichen Nähe zueinander. Auf den neugestalteten Aufenthaltsflächen werden gemeinsame Feste und Aktionen veranstaltet.

## 1.3

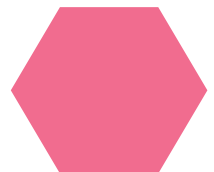
### ERHALT UND AUFWERTUNG DER PRÄGENDEN HISTORISCHEN SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Durch einheitliche Gestaltungsrichtlinien und eine hochwertige bauliche Entwicklung wird Hausham in der historischen und städtebaulichen Gestalt erhalten und punktuell aufgewertet. Die prägenden Bergbausiedlungsstrukturen südlich der Naturfreundestraße und an der Brentenstraße, die markanten Gebäude entlang der Schlierseer- und Tegernseerstraße sowie die historischen Hofstrukturen in Alt-Hausham werden an notwendigen Stellen saniert und die Straßenzüge aufgewertet.

## 1.4

### FLÄCHENSPPARENDE UND NACHHALTIGE WOHNBAU-FLÄCHENENTWICKLUNG

Eine ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung mit einer entsprechenden Durchgrünung und attraktivem öffentlichen Freiraum setzt den Fokus auf eine Innenentwicklung, deckt den zukünftigen Bedarf an neuem Wohnraum in Hausham und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Hierfür wird die Aktivierung von Brachen und untergenutzten Flächen, Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und eine ortsverträgliche Umnutzung von Leerständen innerhalb der bereits bebauten Gebiete angestrebt.



## 2. VERKEHR & MOBILITÄT



### 2.1

#### STÄRKUNG DES ÖV ANGEBOTS SOWIE ALTERNATIVER MOBILITÄTSKONZEPTE

Durch attraktive öffentliche Anbindungen an die umgebende Metropolregion und Unterzentren (z.B. Miesbach, Holzkirchen, München) können überregionale Angebote besser in Anspruch genommen und Individualverkehre minimiert werden. Dafür sind auch die öffentlichen Verbindungen der Ortsteile mit dem Ortszentrum von Bedeutung. Dies wird durch die Einbeziehung bedarfsorientierter ÖV-Angebote (z.B. Anrufsammeltaxi, Rufbus) gestärkt. Zusätzliche Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing stehen den Nutzer\*innen als Alternativen zur Verfügung.



### 2.2

#### VERBESSERUNG DER FUß- UND RADWEGEVERBINDUNGEN

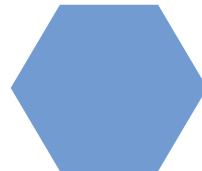
Die Belange von Fußgänger\*innen finden gegenüber dem motorisierten Individualverkehr stärkere Berücksichtigung. Sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen führen zu sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten. Auch der Radverkehr erhält als gleichwertiges Verkehrsmittel mehr Raum auf der Straße. Eine weitgehende Barrierefreiheit findet Beachtung.



### 2.3

#### VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MIV UND DES RUHENDEN VERKEHRS

Die Knotenpunkte, Bahnübergänge und Straßenräume sind so gestaltet, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen wurden in Haushams Ortsmitte umgesetzt. Der ruhende Verkehr wird durch ein Parkleitsystem geleitet und der Suchverkehr somit reduziert.



## 3. SOZIALES & VERSORGUNG



### 3.1

#### BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOTE STÄRKEN

Die abwechslungsreichen Bildungs- und Betreuungsangebote werden von den Bürger\*innen rege angenommen. Über die kontinuierliche Überprüfung der Nachfrage passt sich das Angebot rechtzeitig wandelnden Bedarfen an.

### 3.2

#### SICHERUNG UND AUSBAU DER MEDIZINISCHEN VERSORGUNG

Bedingt durch den demografischen Wandel und die immer älter werdende Bevölkerung wird der Bedarf an medizinischer Versorgung künftig zunehmen. Deswegen soll das medizinische Angebot im Ort langfristig gesichert und ausgebaut werden.



### 3.3

#### STÄRKUNG DES SOZIALEN MITEINANDERS

Die Gemeinde Hausham und ihre Ortsteile sind lebenswerte Wohn- und Arbeitsstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Eine starke Identifikation mit dem Heimatort, ein aktives Vereinsleben und ein ausdifferenziertes Angebot an Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Gruppen tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei und unterstützen die Etablierung einer offenen Dorfgemeinschaft ohne Ausgrenzung. Darüber hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.





## 4. LANDSCHAFT & NATUR, FREIRAUM



### 4.1

#### SCHAFFUNG UND AUSGESTALTUNG VON VERNETZTEN FREIRAUMSTRUKTUREN UND VIELSEITIG NUTZBAREN FREIZEITANGEBOTEN

Stadträumlich bedeutsame Freiflächen und Achsen sind durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in ihrer Wirkung, (ökologischen und klimatischen) Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dienen den Bewohner\*innen Haushams als Treffpunkte. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen.



### 4.2

#### AUFWERTUNG UND VERNETZUNG DER GEWÄSSERSTRUKTUR UND VERBESSERUNG IHRER ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONSFÄHIGKEIT

Der Bachlauf der Schlierach mit ihren Uferbereichen durch das Gemeindegebiet wird als Naherholungs- und Freizeitbereich behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und ökologisch aufgewertet, sodass ein wertvoller Natur- und Wassererlebnisraum entsteht, der in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt wird. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der Hochwasserschutz werden dadurch nicht beeinträchtigt.



### 4.3

#### REGIONALE IDENTITÄT DURCH HOCHWERTIGEN LANDSCHAFTSRAUM

Die verschiedenen Landschaftsräume mit einer abwechslungsreichen Gestaltung leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung. Die Bewahrung und Pflege der prägenden Vegetations- und Landschaftselemente tragen zur Stärkung der ländlichen Identität bei.



## 5. GEWERBE & EINZELHANDEL



### 5.1

#### SICHERUNG EINES DIFFERENZIIERTEN EINZELHANDELS-ANGBOTS

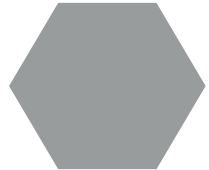
Die Nahversorgung in Hausham bietet ein attraktives, auch regionales Angebot und ist im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung fußläufig barrierefrei erreichbar. Sie wird durch eine inhabergeführte Struktur von Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie gestärkt.



### 5.2

#### GASTRONOMISCHES ANGEBOT AUSBAUEN

Neben der Nahversorgung entwickelt sich auch die Gastronomie mit einem vielfältigen und attraktiven Angebot sowohl für die Bewohner\*innen als auch für Besucher\*innen Haushams zu einem Anziehungspunkt.



### 5.3

#### SICHERUNG ALS ZUKUNFTSFÄHIGER GEWERBESTANDORT

Durch Neuordnung, Stärkung und Aufwertung des vorhandenen Gewerbestandorts „Bergwerksgelände“ mit Schwerpunkt auf zukunftsfähige Branchen, ist Hausham wirtschaftlich gut aufgestellt und kann ein vielfältiges und wohnortnahes Arbeitsplatzangebot aufweisen. Durch eine verbesserte Anbindung sind die peripheren Standorte gut mit der Ortsmitte verbunden.



### 5.4

#### DIGITALE ANGEBOTE UND LEISTUNGSFÄHIGE BREITBAND-INFRASTRUKTUR ETABLIEREN

Im ländlichen Raum profitiert Hausham von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung besteht eine leistungsfähige Internet-Infrastruktur, die kontinuierlich weiter ausgebaut wird. Digitale Angebote in der Verwaltungsarbeit in Kooperation mit privaten Initiativen runden diese Ausrichtung ab.

## 6. TOURISMUS & KULTUR



### 6.1

#### ENTWICKLUNG EINES EIGENEN TOURISTISCHEN PROFILS & ETABLIERUNG EINER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde Hausham nutzt ihre reizvolle umliegende Landschaft, um ihr touristisches Potential zu steigern. Die touristische Positionierung der Gemeinde überzeugt mit neuen Facetten durch die Anbindung an das ATS Tourismusmanagement. Hausham ist bekannt für den sanften Tourismus und präsentiert sich mit der zentralen Lage und den Übernachtungsangeboten als attraktiver Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region.



### 6.2

#### ERWEITERUNG DES KULTURELLEN ANGEBOTS

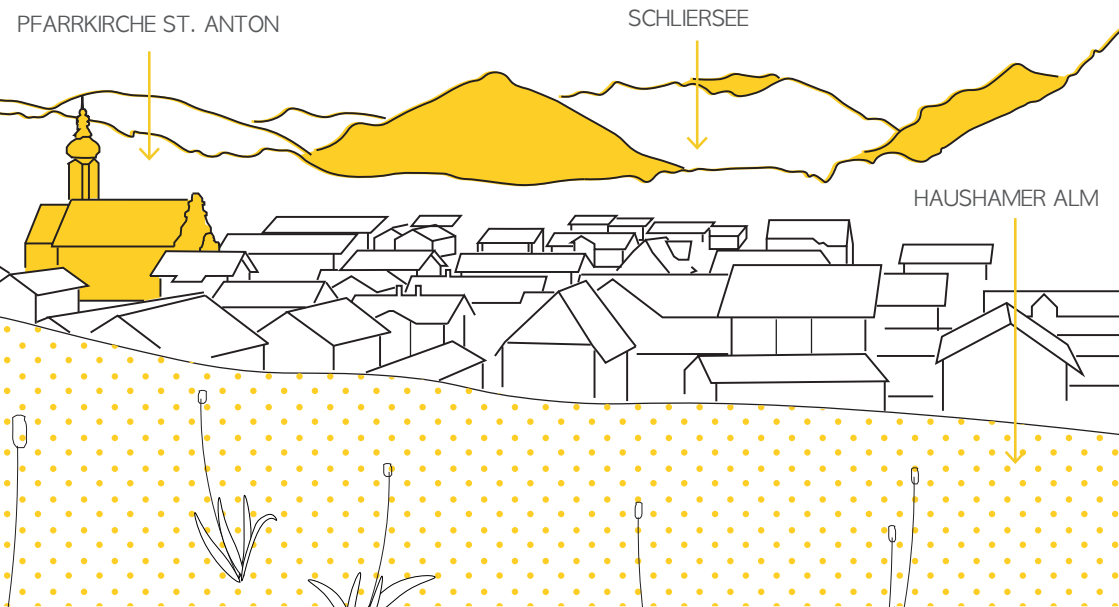
Durch die Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots wird die kulturelle Vielfalt Haushams gestärkt und erweitert. Gleichzeitig macht die Gemeinde auf diese Weise auch bei einem überregionalen Publikum auf sich aufmerksam und profitiert so von dem größeren Einzugsbereich.

### 6.3

#### SICHTBARMACHUNG DER BERGBAUGESCHICHTE

Hausham ist durch eine langjährige Bergbaugeschichte baulich und kulturell geprägt. Das Potenzial des Förderturms wird durch Sanierungen und neue Nutzungen hervorgehoben. Teile des ehemaligen Bergbaugeschichts sind als Museumsareal ausgestaltet, in dem auch das Bergbaumuseum eine zentrale Rolle spielt.





PFARRKIRCHE ST. ANTON

SCHLIERSEE

HAUSHAMER ALM