

Bindungen

- Bebauungspläne mit Wirksamkeit (BayernAtlas)
- Bebauungspläne in Aufstellung (BayernAtlas)
- Baudenkmal
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (BayernAtlas)
- Biotope
- Sanierungsgebiet aus 1991
- Umgriff Sanierungsgebiet 2023

Untersuchungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen 2021

Bahngleise

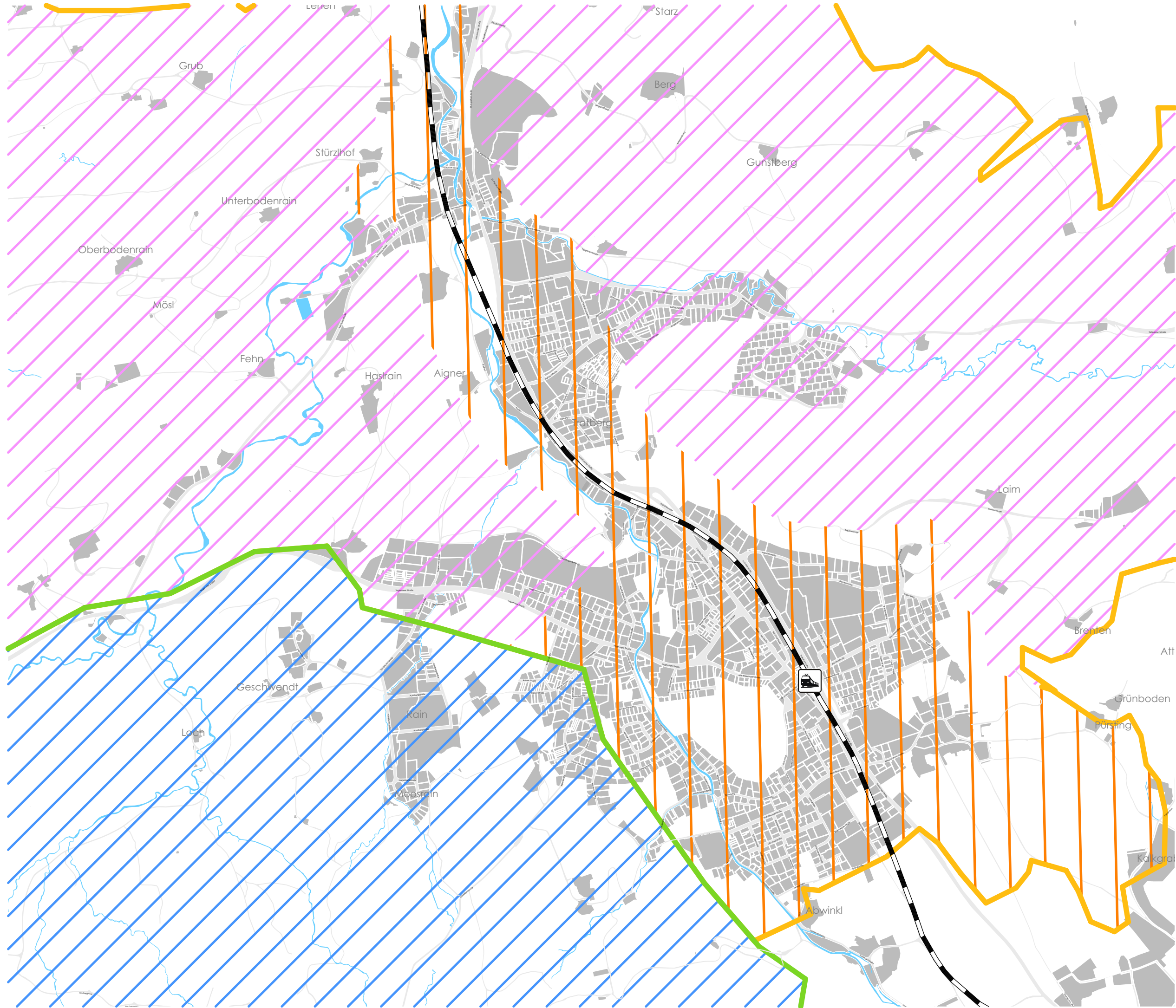
Wald / Gehölze

landwirtschaftliche Flächen

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme

50 100 250
M 1: 5.000 19.05.23

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

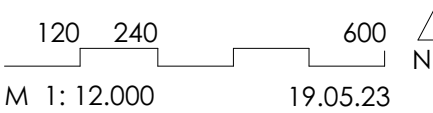


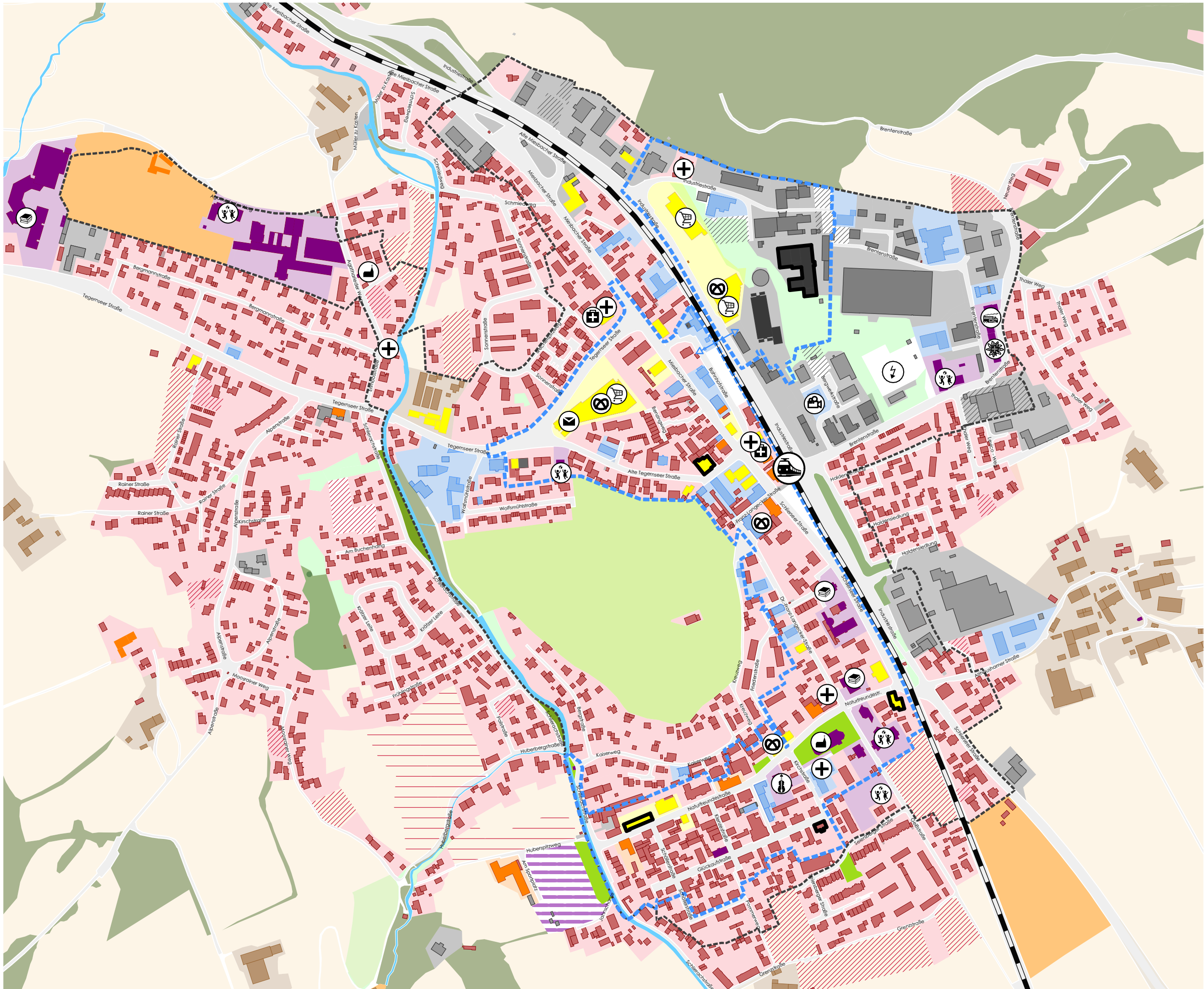
Naturräume

- Inn - Chiemsee - Hügelland
- Mangfallgebirge
- Miesbacher Altmoränen
- Mangfall - Schlierachtal
- Gindelalmscheid

- Bahngleise
- Straßen
- Siedlungsfläche
- Gewässer

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme



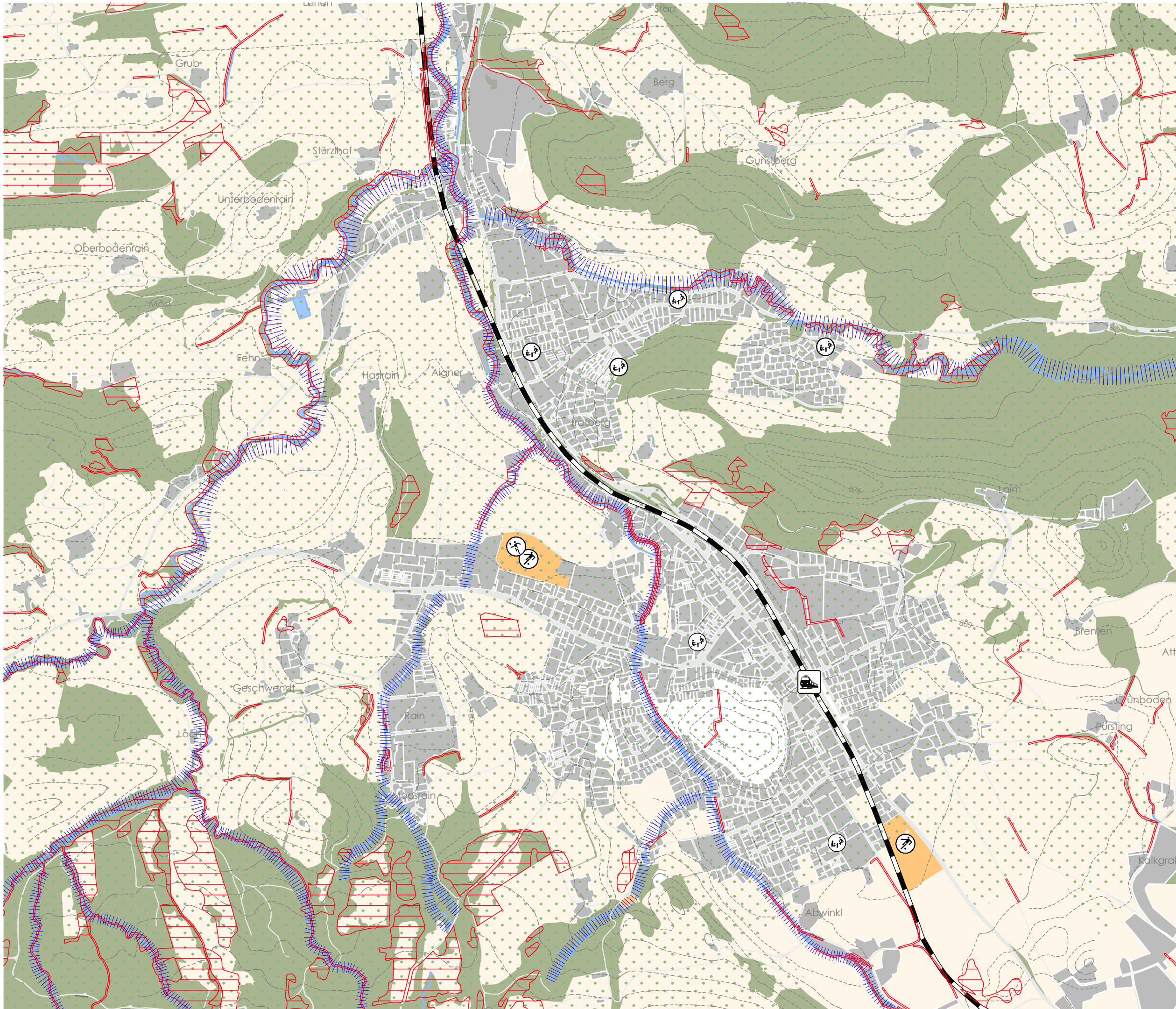


Nutzungen

- Untersuchungsumgriff
- Wohnen
- Gastronomie / Hotellerie
- Einzelhandel
- großflächige Nahversorger
- Post
- Bäcker
- Dienstleistung
- Gewerbe
- Industrie
- Umspannwerk
- Volksfestplatz
- Soziale / kulturelle Infrastruktur
- Schule
- Kinderbetreuung
- Musikschule
- Kirche
- Apotheke
- Arztpraxis
- Feuerwehr
- Bergrettung
- Kino
- Landwirtschaft / Gärtnerei
- gewerblicher Leerstand
- Baulücken/ Brachflächen für Wohnen
- Entwicklungsflächen für Wohnen
- Baulücken/ Brachflächen für Gewerbe
- prägende öffentliche Grünfläche
- Almgelände
- Sportfläche

- Untersuchungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen 2021
- Bahngleise
- Straßen
- Gewässer

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme

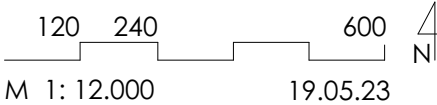


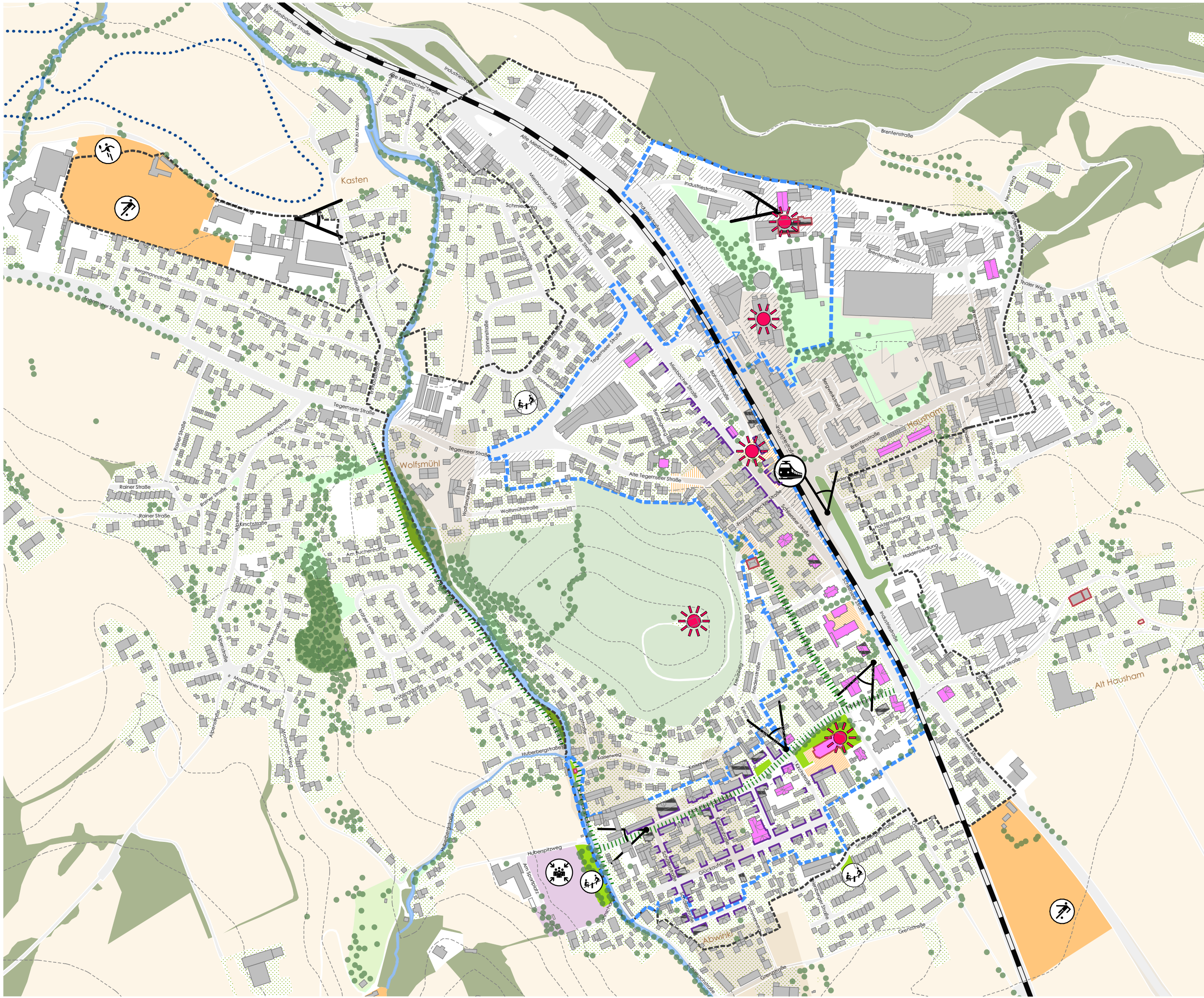
Landschaft und Freiraum

- Biotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Topografie
- Spielplatz
- Sportfläche
- Gewässernetz

- Bahngleise
- Straßen
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Wald / Gehölze
- landwirtschaftliche Flächen

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme





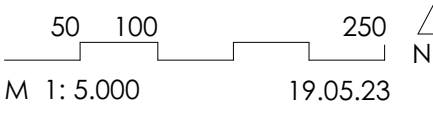
Freiraum und Ortsbild

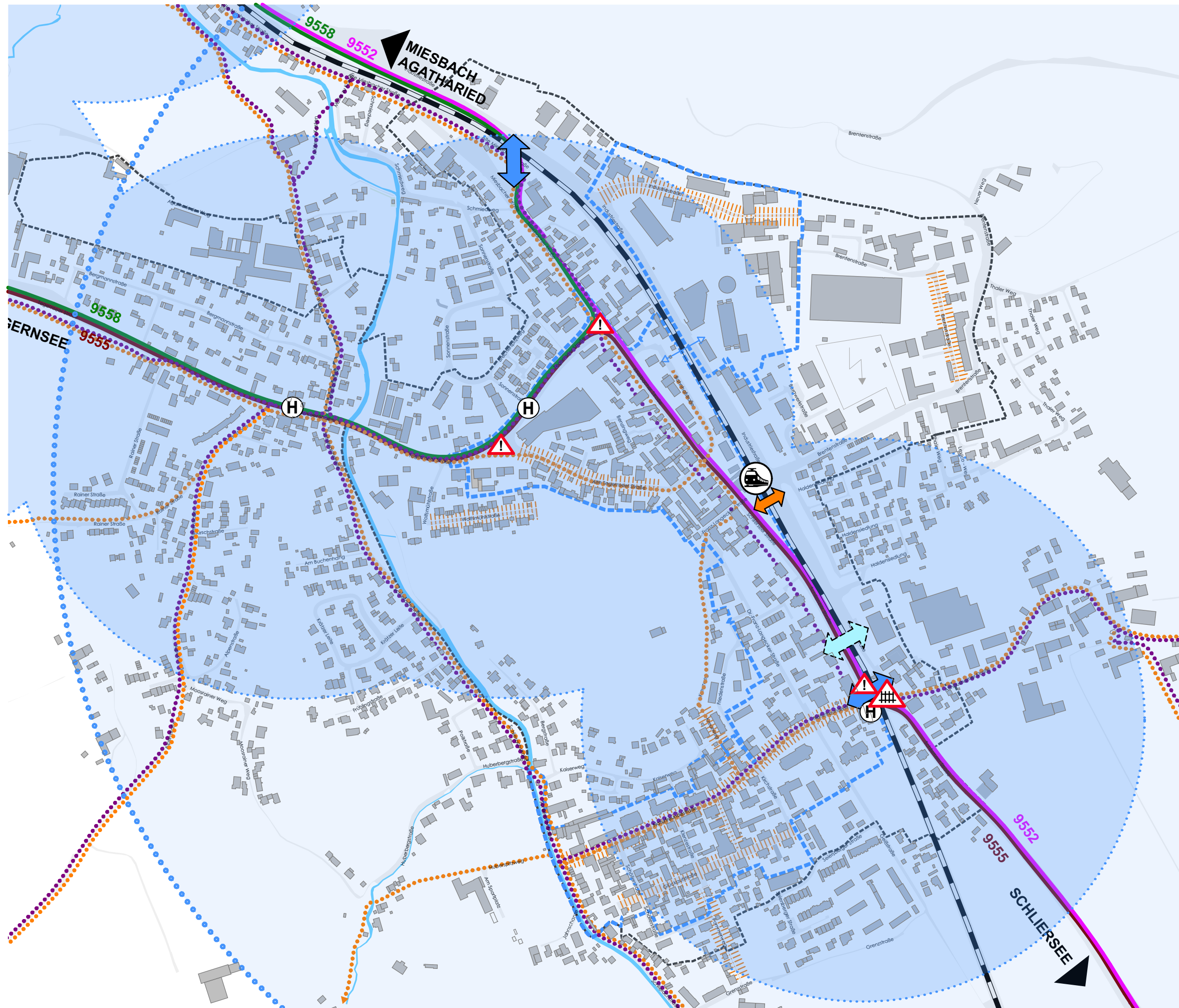
- Baumbestand
- großflächig versiegelte Fläche
- private Freifläche
- Langlaufloipe
- begrünter Straßenraum
- Spielplatz
- prägende öffentliche Grünfläche
- Grünfläche
- öffentliche Platzfläche
- Volksfestplatz
- Sportfläche
- Almgelände
- Topografie
- ortsbildprägendes Gebäude
- historische Siedlung
- prägende Raumkante
- Gebäude mit Sanierungsbedarf (nach äußerem Erscheinen)
- attraktive Blickbeziehung
- Gebäude mit Fernwirkung/ Maibaum
- Altort (gem. Bayernatlas 1888)
- Dachform/ First

Untersuchungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen 2021

- Bahngleise
- Straßen
- Gewässer
- Wald / Gehölze

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme



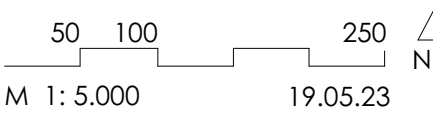


Mobilität

- Radius Zughaltestelle 1.000m
- Radius Bushaltestelle 400m
- Bahnhof
- Wanderoute
- Radweg/ Radroute
- Buslinie 9552 (Krankenhaus Agathried - Miesbach)
- Buslinie 9555 (Schliersee Bhf. - Tegernsee Bhf.)
- Buslinie 9958 (Miesbach Bhf. - Tegernsee Bhf.)
- Straße mit funktionalen Mängeln
- Bahnübergang/ Bahnunterführung
- geplanter Bahnübergang
- Bahnunterführung (Fußgänger und Radfahrer)
- Höhengleiche Bahnübergang - erhöhter Rückstau
- gefährliche Kreuzung

- Untersuchungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen 2021
- Bahngeleise

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme



Gemeldete Erstwohnsitze*

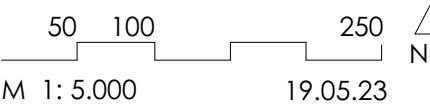
- keine Angaben
- keine Wohngebäude
- keine gemeldete Person
- 1 - 2 gemeldete Personen
- 3 - 5 gemeldete Personen
- 6 - 10 gemeldete Personen
- 11 - 20 gemeldete Personen
- 21 - 30 gemeldete Personen
- > 30 gemeldete Personen

Untersuchungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen 2021

Bahngleise

*Quelle: Einwohnermeldeamt Hausham, 2020

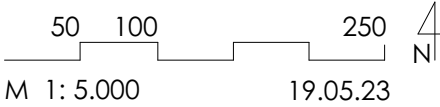
Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme



Dichte 0 - 0,15

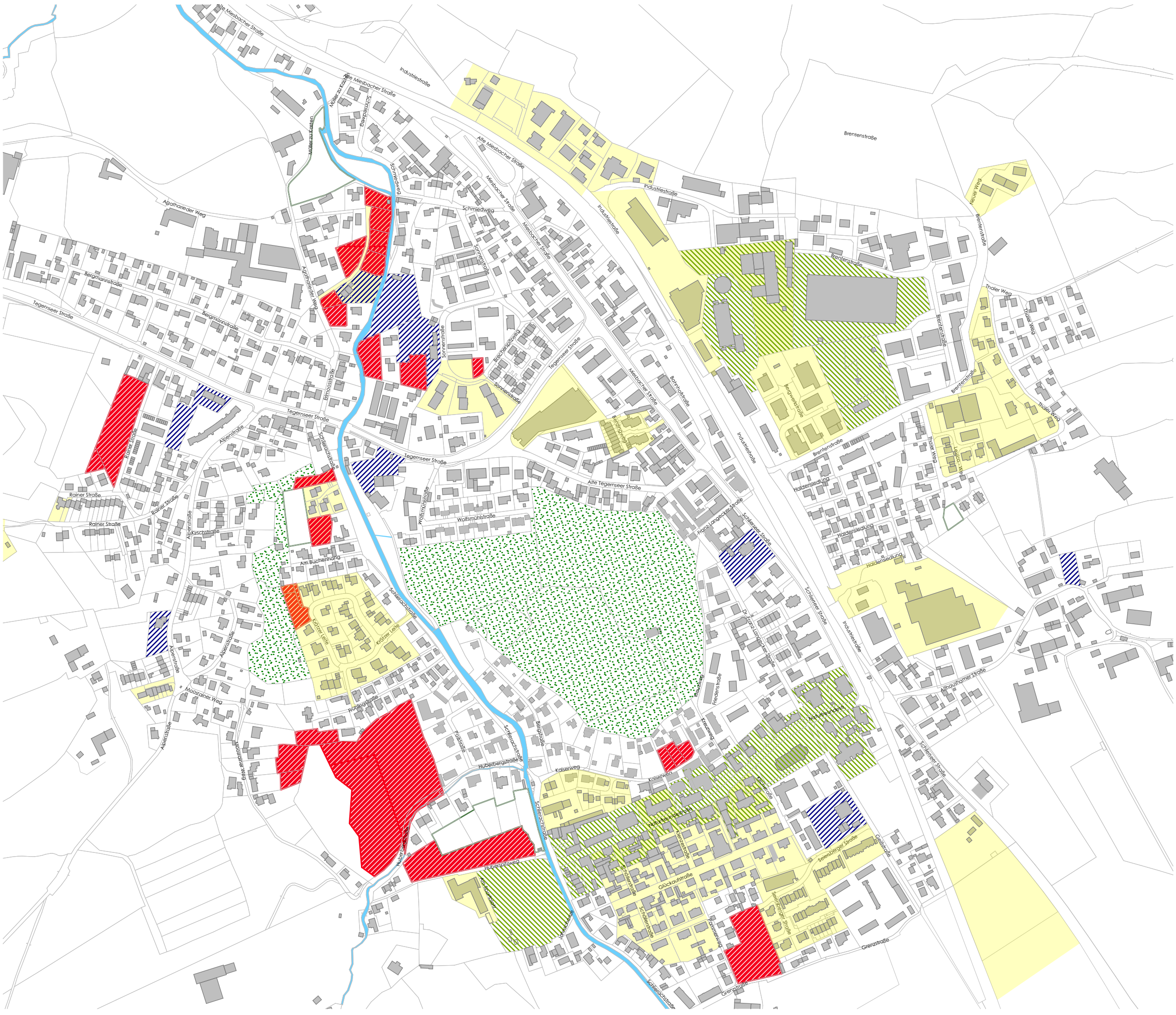


Dichte 0 - 0,15

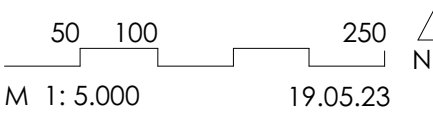


Innenentwicklungspotential

- Baulücken und Brachen
- Flächen mit Nachverdichtungs-potenzial
- Potenzial durch Sanierung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung
- Grünflächen
- bestehende Bebauungspläne
- Wohnbauflächen mit Nachverdichtungspotenzial gem. FNP



Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme



Defizite und Konflikte

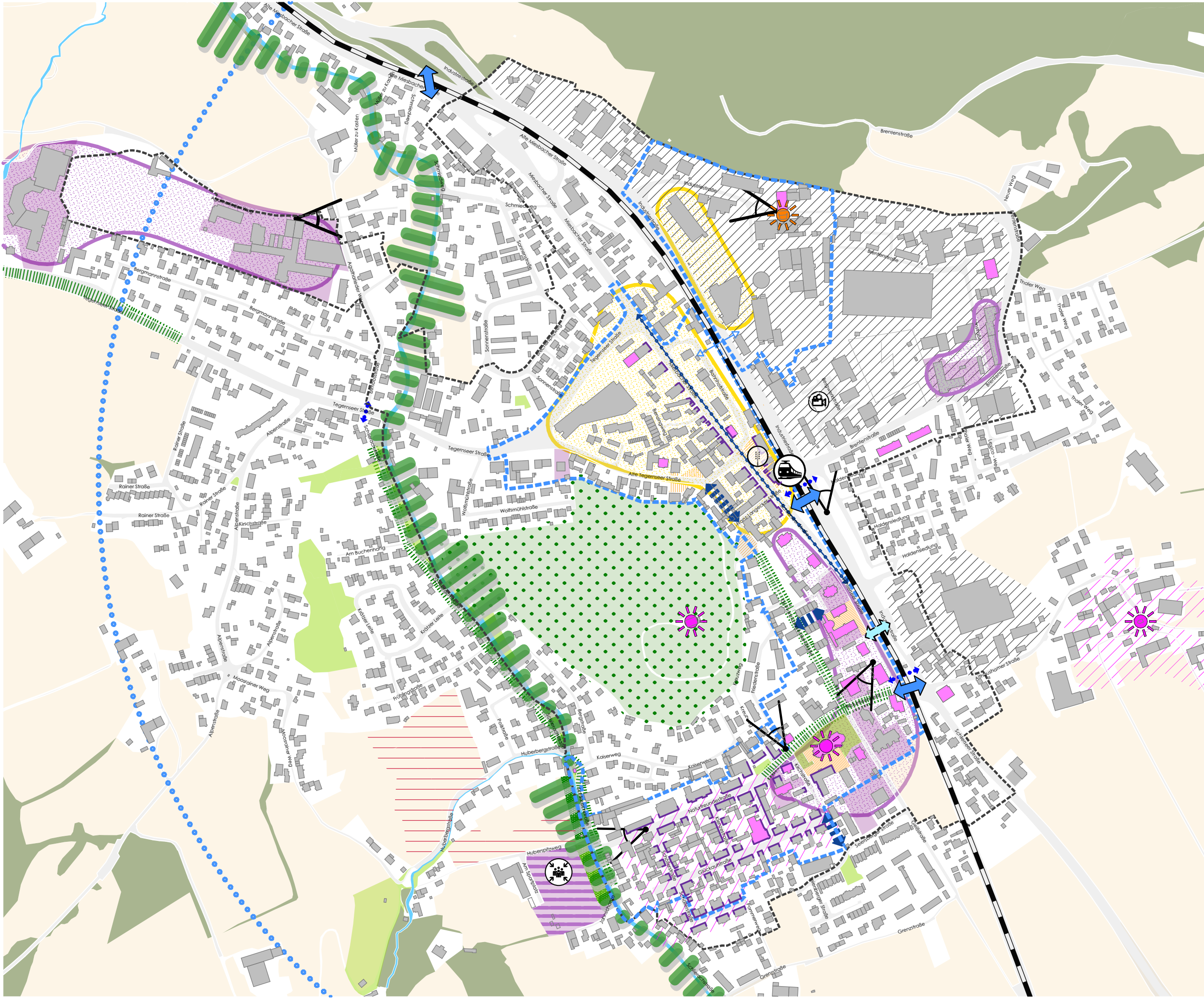
- mangelhafte Platzgestaltung und fehlende Aufenthaltsqualität
- Gewerbegebiet mit strukturellen Mängeln + hoher Versiegelung
- Baulücken/ Brachflächen für Wohnen
- Baulücken/ Brachflächen für Gewerbe
- Bahnunterführung mit funktionale und gestalterischem Mangel
- fehlende Querung für Fußgänger
- höhengleicher Bahnübergang - erhöhter Rückstau
- gefährliche Kreuzung
- Trennwirkung
- Straße mit funktionalem Mangel
- Straße mit gestalterischen Mängel
- Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
- Überschwemmungsgebiet
- Leerstand
- hoher Sanierungsbedarf
- Nutzungskonflikt Gewerbe und Wohnen
- mangelhafte Erschließung
- fehlender Radweg
- Kfz-Verkehr optimierter Einzelhandel
- Funktionsverlust der ursprüngl. Nutzungen
- Sackgasse
- Zerschneidung des Siedlungszusammenhangs
- ortsbildprägendes Element mit mangelhafter Fernwirkung
- Freizeitanlage mit funktionalen Mängeln

- Untersuchungsumgriff
- Bahngeleise
- Straßen
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Wald / Gehölze
- landwirtschaftliche Flächen

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Analyse

50 100 250 4 N
M 1: 5.000 19.05.23

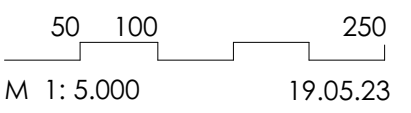
DRAGOMIR
STADTPLANUNG



Qualitäten und Potenziale

- Untersuchungsumgriff
- ortsbildprägendes Gebäude mit Fernwirkung
- ortsbildprägende Raumkante
- ortsbildprägendes Gebäude
- attraktive Blickbeziehung
- erhaltene historische Siedlung
- vielfältige soziale und kulturelle Infrastruktur
- Volksfestplatz
- Konzentration von sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
- Konzentration von aktiven Erdgeschossnutzungen
- Entwicklungsflächen für Wohnen
- gute Anbindung durch den Bahnhof inkl. Einzugsradius 1.000 m
- Bahnquerung
- geplante Bahnquerung
- gesicherte Straßenquerung
- öffentliche Grünfläche
- begrünter Straßenraum
- ortsbilprägender Grünzug
- Almgelände + ortsbildprägende Grünfläche
- aufzuwertende Freizeitanlage
- öffentliche Platzflächen
- Verkehrsberuhigung durch Abstufung zu Gemeindestraße
- fußläufige Abkürzung
- Kino
- ortsnahe Gewerbeflächen
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Untersuchungsumgriff
- Bahngleise
- Straßen
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Wald / Gehölze
- landwirtschaftliche Flächen

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Analyse

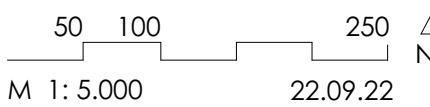


Entwicklungskonzept



- Wohnnutzung in Entwicklung
- Flächen mit Entwicklungspotenzial
- Stärkung alternativer Wohnformen
- geringfügig bebaute Flächen
- belebte und attraktive Platzflächen
- Ausbau sozialer Treffpunkte
- verkehrsberuhigter und attraktiv gestalteter Bereich
- Auftakt verkehrsberuhigter Bereich
- lebendige Ortsmitte und soziokulturelles Zentrum
- prägende Raumkante
- aktive Nutzungen
- soziale/kulturelle Einrichtungen
- Volksfestplatz
- Sportanlage
- Ärztehaus
- Museumsareal mit Förderturm
- umgestaltete und aufgewertete/neue Fuß-/Radverkehrsquerung
- Bahnquerung MIV
- Begrünter Straßenraum mit Aufenthaltsqualität
- gestaltete Vorbereiche
- Verbindung Ortsmitte-Museumsareal
- Vegetationsstrukturen
- Erhalt der besonderen Landschaftselemente (Alm)
- Bewahrung und Pflege prägender Vegetationselemente
- Ortsrandeingrünung
- öffentliche Grünflächen
- Neuordnung Gewerbegebiet
- aufgewertete ehemalige Bergwerksiedlung
- Bahntrasse
- Bäckerei
- Einzelhandel
- Kino
- Volksfestplatz
- Wochenmarkt
- Bestandsgebäude
- Gewässer
- Verkehrsfläche
- Untersuchungsgebiet

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Entwicklungskonzept

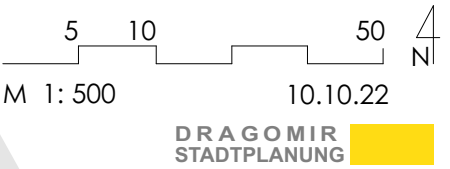


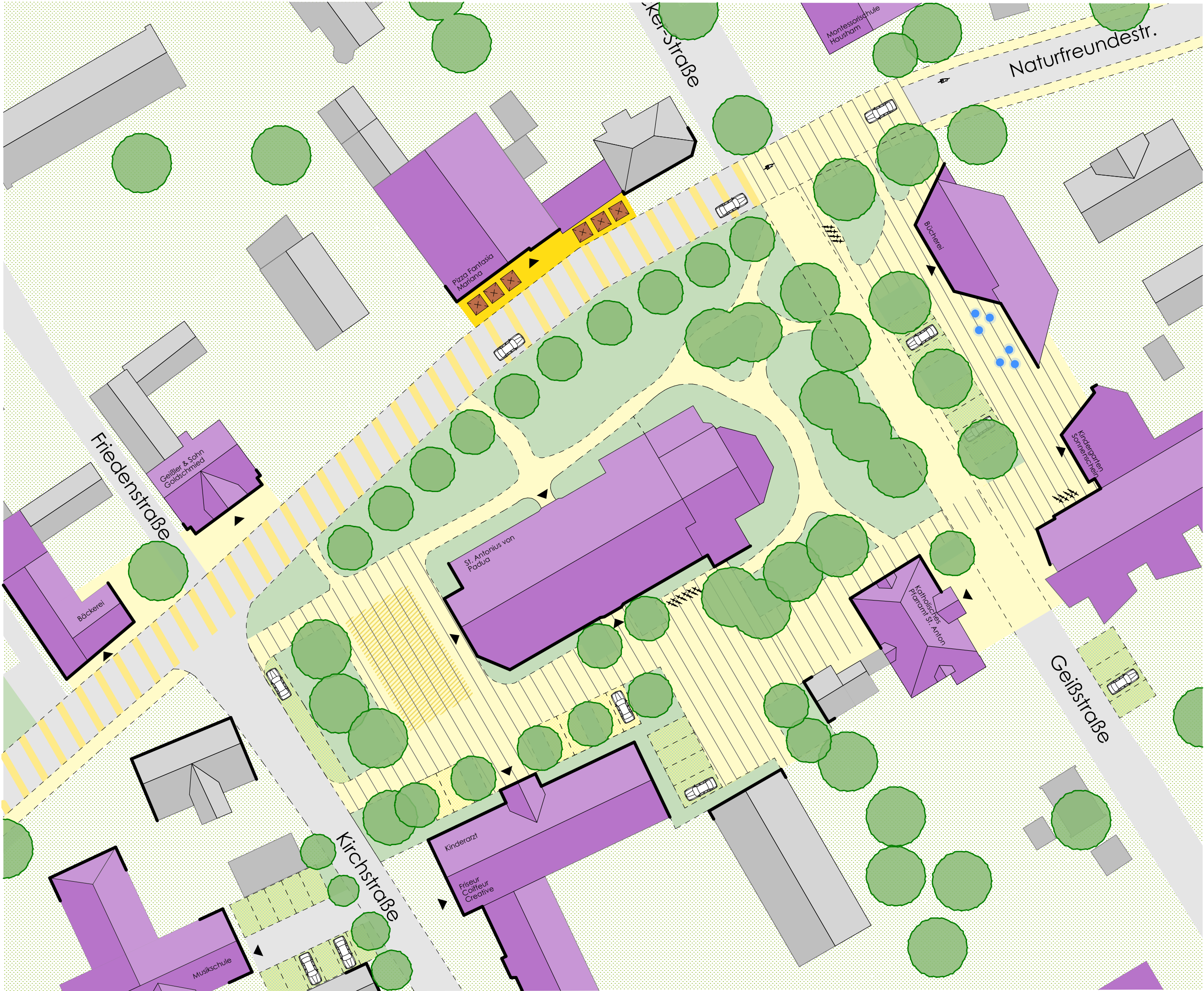


Legende

- Bäume
- private (Grün-)Flächen
- aktive Nutzungen
- Vorbereiche, Fußwege
Aufenthaltsbereiche
- Platzbereiche
- Freischankfläche
- begrünte Parkplätze
- Wasserspiel / Brunnen
- Grünflächen
- Begrünung
- Zugänge
- Raumkanten
- Bahnhofsunterführung
- Bestandsgebäude
- Verkehrsfläche
- Straßenplanung noch zu klären unter Berücksichtigung von:
 - Sicherstellung Verkehrsfluss für Erschließung
 - Sichere Führung von Rad- und Fußverkehr
 - Barrierefreiheit
 - verkehrl. Beruhigung für hohe Aufenthaltsqualität

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Detailausschnitt 1





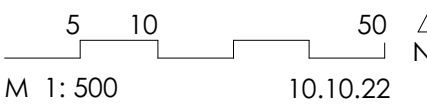
Legende

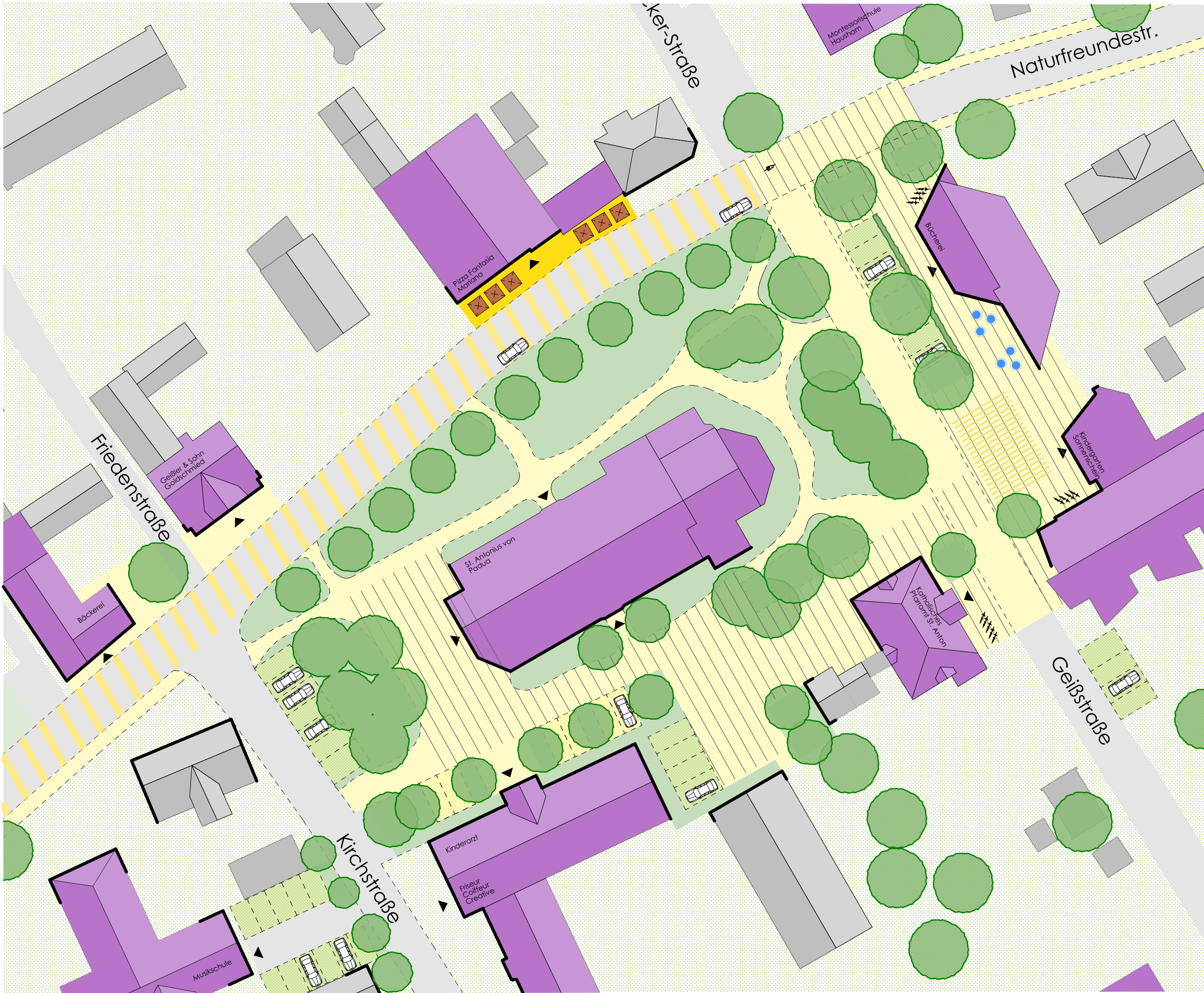
- Bäume
- private (Grün-)Flächen
- aktive Nutzungen
- Vorbereiche, Fußwege
Aufenthaltsbereiche
- Platzbereiche
- Freischankfläche
- begrünte Parkplätze
- Wasserspiel / Brunnen
- Grünflächen
- Begrünung
- Zugänge
- Raumkanten
- Bahnhofsunterführung
- Bestandsgebäude
- Verkehrsfläche
- mobile Bühne

Straßenplanung noch zu klären unter Berücksichtigung von:

- Sicherstellung Verkehrsfluss für Erschließung
- Sichere Führung von Rad- und Fußverkehr
- Barrierefreiheit
- verkehrl. Beruhigung für hohe Aufenthaltsqualität am Kirchplatz

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Detailausschnitt 2 - Variante 1





Legende

- Bäume
- private (Grün-)Flächen
- aktive Nutzungen
- Vorbereiche, Fußwege
Aufenthaltsbereiche
- Platzbereiche
- Freischankfläche
- begrünte Parkplätze
- Wasserspiel / Brunnen
- Grünflächen
- Begrünung
- Zugänge
- Raumkanten
- Bahnhofoberführung
- Bestandsgebäude
- Verkehrsfläche
- mobile Bühne
- Straßenplanung noch zu klären unter Berücksichtigung von:
 - Sicherstellung Verkehrsfluss für Erschließung
 - Sichere Führung von Rad- und Fußverkehr
 - Barrierefreiheit
 - verkehrl. Beruhigung für hohe Aufenthaltsqualität am Kirchplatz

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Detailausschnitt 2 - Variante 3