

Älter werden in Olching e.V. • Isabellastr. 1 a • 82140 Olching

Stadt Olching
Herrn Bürgermeister Magg
Rebhuhnstr. 18
82140 Olching

Olching, den 14. Juli 2017

Bebauungsplan Paulusgrube Stellungnahme zu dem Entwurf im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Der Verein „Älter werden in Olching“ versteht sich nicht allein als Vertreter der Bedürfnisse der älteren Generation, sondern als Mittler zwischen den Generationen. Denn eine soziale und kulturell befriedigende Stadt kann nur entstehen, wenn die städtische Gesellschaft das Leben in unserem Ort generationenübergreifend und den jeweiligen Lebensumständen gerecht werdend versteht und gestaltet.

Im bisherigen Bebauungsplan ist - außer der Bahnhofsfunktion - im wesentlichen Gemeinbedarf festgesetzt, so dass dort ein neues Rathaus, eine Bibliothek, aber auch ein Bürgerzentrum als kultureller und sozialer Kumulations- sowie Kristallisationspunkt mitten in der Stadt entstehen können.

In dem ausliegenden Entwurf wird eine radikale Wende vollzogen. Die öffentlichen Nutzungen werden auf ein Minimum beschränkt, der sich zugegebenermaßen wild entwickelte Grünbereich, der durchaus als Trennung der Nutzungen entlang der Wolfstraße zu den geplanten öffentlichen Einrichtungen sowie als Kleinklimazone seinen Reiz und Nutzen hat, soll verschwinden. Stattdessen wird einem weitgehend versiegelten Straßenraum Vorrang eingeräumt. Dies ist letztlich nicht ausschließlich oder auch nur überwiegend der Beachtung einer Leitungstrasse entlang dem

Schienenkörper geschuldet, sondern einer starken baulichen Auslastung des Raums, um dieses Projekt für einen Investor interessant und ertragreich zu gestalten. Wir meinen, dass die vorgesehenen Nutzungen und Festsetzungen die Ziele der Bauleitplanung (Stärkung der Hauptstraße als die Stadtmitte, Belebung und Verbesserung des Bahnhofsumfelds, des ÖPNVs, öffentlicher Platz, die Verknüpfung von öffentlicher Verwaltung und Dienstleistung (Rathaus) mit dem Handel, der Versorgung mit Waren des täglichen und gehobenen Bedarfs, den sonstigen allgemeinen Dienstleistungen wie Ärzte, Apotheken, Gesundheitsvorsorge, Banken, freiberufliche Beratung in allen Lebenslagen u. ä.) nicht erfüllen wird.

1. Wohnbebauung kann in diesem an den ÖPNV bestens angebundenes zentralen Bereich durchaus angebracht sein. Die Wucht der Wohnbebauung lässt jedoch vermuten, dass allein damit dem gesuchten Investor der Ertrag verschafft werden soll, um die sonstige Infrastruktur zu realisieren, ohne dass sichergestellt ist, dass die Nutzung der Verkaufsflächen und der Büroflächen über den Zeitraum eines steuerlichen Effekts hinaus nachhaltig erreicht wird, so dass in 10 oder 15 Jahren Leerstand droht.

Wir meinen, dass die Wohnungen von der Stadt selbst gebaut oder über den Verkauf von einzelnen Parzellen entstehen sollten, wobei aufgrund der zentralen Lage **seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen** Vorzug eingeräumt werden sollte. Ebenso sollte man Chancen für **alternative Wohnformen** prüfen.

2. Die Planung erscheint zu kopflastig. Der Entwurf benennt die Größe der möglichen Nutzungsflächen nicht. Lediglich die Läden werden mit etwa 2000 qm angegeben, immerhin mehr als heute im Gewerbegebiet an der Roggensteinerstraße Verkaufsflächen vorhanden sein dürften. Die Frage ist, entsteht dadurch eine Ankerwirkung für die Hauptstraße oder ein eigenständiges Versorgungszentrum? Welche Käufer sollen erreicht werden? Aufgrund des Bahnhofs und der hohen Zahl von Pendlern wendet sich dieses Angebot zunächst und zwangsläufig an diese Klientel, die es in der Regel eilig hat und morgens zur Arbeit und abends nach Hause wollen. Für diese Klientel, aber auch aufgrund der geänderten Lebensumstände erwartet die Verkaufsbranche eher einen Zuwachs für Produkte aus dem Convenience Bereich. Ist die städtebauliche Zuordnung dafür geeignet?
3. Das „Hochhaus“ im vorderen Bereich stellt einen sichtbaren Pedant zum Kirchturm dar. Diese markanten „Säulen“ könnten den Anfang und das Ende einer Erlebniswelt Hauptstraße versinnbildlichen. Das „Hochhaus“ soll jedoch das optische Tor zur Paulusgrube werden, wodurch eher deren Abkoppelung von der Hauptstraße befördert werden kann.
4. Die Nutzungsflächen für Büro und Dienstleistungen sind nicht bekannt. Können diese zu einer Auszehrung der Hauptstraße führen, wodurch deren Attraktivität leiden würde?
5. Die Öffnung zur Wolfstraße gebiert neue Konflikte, da die Rückseite dieser Straße nun zur Schauseite der Paulusgrube geöffnet, werden soll, ohne dass nachhaltige Vorschläge zu städtebaulichen Gestaltung der Rückseite des Bestandes zu erkennen sind. Die Umwandlung der bisherigen Bahnhofstraße zur verkehrsberuhigten Zone (Share Space) mit Zufahrt ausschließlich für Anlieger bewirkt eine Verlagerung des (Schwer)Lastverkehrs von der Heupresse und des gesamten Anliegerverkehrs der hinteren Bahnhofstraße in die Wolfstraße und damit unmittelbar vor den Evangelischen Kindergarten

6. Die Landschaftsbrücke erscheint uns eher als Showeffekt. Der Nutzen wurde nicht untersucht oder gar mit Untersuchungen über den Fußgänger- und Fahrradverkehr in der Stadt unterlegt. Welche Fußgängerströme sollen da bewältigt werden. Werden diese nicht eher von der Hauptstraße weggelockt? Auf welche Infrastruktur trifft der Fußgänger/Radfahrer im Bereich des Mühlbachs und der Amper? Sind die Amperauen als FFH-Gebiet für einen vermehrten und qualifizierten Erholungsraum überhaupt aufnahmefähig? Gibt es insoweit sachverständige Untersuchungen?
7. Es fehlt die Darstellung von Vorstellungen, wie es in der Hauptstraße weitergehen soll. Bei dem nun eingeschlagenen Weg muss die Stadtmitte, die vom Nöscherplatz bis zum Bahnhof reicht, ganzheitlich geplant werden. Ansonsten kann die Hauptstraße abgehängt oder die Paulusgrube zum Flop werden.
8. Die Nutzungen werden auf mehrere Ebenen verteilt. Die Geschäfte sollen erdgeschossig, optisch jedoch eher in ein Untergeschoss eingeschoben werden. Sie werden dadurch verdunkelt und stellen nachts ein wenig attraktiven Aufenthaltsort dar.
9. Sind die Ebenen – gleich welcher Art- durchgehend barrierefrei zu erreichen, um Menschen in allen Lebenslagen ohne fremde Hilfe den Zugang und Aufenthalt zu ermöglichen?
- 10 Die Absicht der Stadt, die sich aus den Unterlagen selbst nicht ergibt, jedoch bei der Vorstellung der Planung im KOM am 19.6.17 geäußert wurde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen und dann einen Investor zu suchen, halten wir für falsch. Wenn man einen solchen Weg wählt, sollte unter Angaben der Ziele eine öffentliche Ausschreibung stattfinden, bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird, um für dieses Jahrhundertprojekt, das für das Leben in unserer Stadt entscheidend sein wird, möglichst viele Ideen zu generieren, unter denen der Stadtrat mithilfe eines sachkundigen Gremiums die nach seiner Ansicht beste Lösung herausfiltern kann, die am ehesten eine nachhaltige Entwicklung verspricht.

Gerlinde Zachmann 1. Vorsitzende

Gabriele Frank 2. Vorsitzende

Günther Frank Schatzmeister

Alfons Keim Schriftführer

Harald Kucharzik Beisitzer