

Ortsentwicklungsplan Pullach

4. Bürgerwerkstatt – Handlungsempfehlungen Ortsmitte

Samstag, 20.05.2017, 10:00 - 17:00

Rathaus, Johann-Bader-Straße 21, Ratssaal

Auf Einladung der Gemeinde nahmen ca. 20 Bürger/innen an der 4. Bürgerwerkstatt teil. Nach der Diskussion und teilweiser Klärung von offenen Verfahrensfragen erläuterte der Planer seine Maßnahmenvorschläge. Diese orientieren sich an der Bestandsaufnahme der Bürgerwerkstatt und an den Leitziele, die unter Beteiligung der Bürgerwerkstatt entwickelt und vom Gemeinderat beschlossen wurden. Im Fokus des Tages sollten Maßnahmenvorschläge für die Ortsmitte stehen, da die Entwicklung eines Schulkonzepts und die damit verbundene Standortfrage noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und auch noch ein Beschluss zu Art und Standort des Schwimmbads aussteht.



Im ersten Teil der Werkstatt formierten sich die Arbeitsgruppen, die bereits die Bestandsaufnahme strukturiert hatten, entsprechend den 5 Handlungsfeldern: Bauliche Entwicklung, Verkehr, Freiflächen und Umwelt, Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur, Nahversorgung und Wirtschaft.

Mit dem Wissen aus der Bestandsaufnahme setzen sich die Arbeitsgruppen intensiv mit den Vorschlägen auseinander, diskutierten und ergänzten diese.

Im Plenum wurden die Ergebnisse knapp vorgestellt und Anregungen aus den anderen Gruppen aufgenommen.

Für die Erarbeitung von Nutzungskonzepten für die Ortsmitte hatte das Moderationsteam ein Planspiel vorbereitet. In den 4 Arbeitsgruppen wurden Varianten der Verteilung und des Umfangs möglicher Nutzungen, Aufenthaltsqualität, Raumstruktur und Einbindung ins Gemeindegebiet (Verkehr, Wege, Freiraumvernetzung etc.) erprobt und diskutiert. Der abschließende Stand der Überlegungen wurde auf dem Plan fixiert und im Plenum vorgestellt und diskutiert.

Zum Abschluss des Tages konnten die Teilnehmer/innen die Teilnehmer/innen die aus ihrer Sicht 7 wichtigsten Maßnahmenvorschläge auswählen und auf den Postern mit einem Punkt markieren.

Die Anregungen zu den Handlungsempfehlungen werden vom Planerteam geprüft und dienen ggf. der Präzisierung der Handlungsempfehlungen.

Anmerkungen/Rückfragen zur Präsentation der Handlungsempfehlungen

Anmerkungen/Rückfragen der Teilnehmer/innen

Antworten von Planung, Verwaltung & Moderation sind entsprechend gekennzeichnet mit → P/V/M.

Wiedergegeben werden nur inhaltliche Themen mit Relevanz für die Planung des OEP

1. Wozu Gedanken über BND-Areal machen, wenn hier die Sicherheitseinrichtungen erneuert werden? Dies deutet auf eine Weiterführung der Nutzung durch den Bund hin.

→ V: Sicherheitseinrichtungen werden bis zum Tag des Auszugs permanent angepasst und erneuert. Daraus kann kein Rückschluss auf die Zukunft des Geländes gezogen werden.

2. Herzoghaus und Bahnhof

→ V: das Herzoghaus ist im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Pullach mbH (hier ist die Gemeinde Mehrheitsgesellschafter),. Es ist aus Substanzgründen nicht zu halten.

der Bahnhof ist denkmalgeschützt und im Eigentum der Gemeinde.

Bei zukünftiger Nutzung muss der Denkmalschutz mitberücksichtigt werden.

3. Was genau kann denn nun am Pullacher Bahnhof passieren?

→ P: Dieser muss integriert werden, da Abriss und Neubau hier nicht möglich sind.

Alternative Nutzungen, wie z.B. die VHS Pullach müssen mitgedacht werden.

4. Warum wird die Fläche nördlich der Margarethenstraße ignoriert?

→ P: Derzeit wird diese Fläche von den Vereinen genutzt. Sie ist mittelfristig nur nutzbar, wenn eine Sportnutzung des Warnberger Feldes kommt. Erst dann kann über eine Einbeziehung nachgedacht werden. Dies ist auch im Zusammenhang mit dem BND-Gelände zu betrachten.

5. Ist für das Grundstück nördlich der Schulstraße /Ecke Habenschadenstraße ("Hutherhaus") eventuell ein Vorkaufsrecht der Gemeinde bestehend? Hier wäre doch der Einbezug in das Konzept für die Ortsmitte wichtig.

→ PV: Für das Anwesen Habenschadenstraße 8 und 8a und Schulstraße 2 und 2a besteht ein besonderes Vorkaufsrecht. Ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, ist davon abhängig, ob die Flächen tatsächlich veräußert werden und ob die Gemeinde das Vorkaufsrecht dann ausüben wird. Hier wären u.a. Beschlüsse des GR erforderlich. Nutzungen seitens der Schule sind interessant, Klarheit wird hier eventuell im Herbst herrschen.

6. Wer ist bei Darstellung von Lärmschutzmaßnahmen mit dem Begriff „Wir“ gemeint?

→ P: Mit „Wir“ ist die Planung gemeint, die Anregungen aus der Bürgermitte hier aufgreift, diese seien in der Auftaktveranstaltung oder der OEP-Gruppe dargestellt worden. Alle Handlungsempfehlungen seien dem Gemeinderat bereits im Gemeinderatsworkshop bekannt gemacht worden, es gibt hier aber noch keine (Gemeinderats-)Beschlüsse.

7. Wurde denn im Gemeinderatsworkshop das Gleiche bearbeitet?

→ M: Ja, Gemeinderat und Bürgerwerkstatt bearbeiten beide die Handlungsempfehlungen, gleicher Stand.

8. Gibt es keinen Vorschlag für ein „Fairtrade“-Projekt in Pullach unter den Schlagworten, „bio, regional und fair“?

→ P: Ist eine Frage der Betreiberfindung.

→ M: Bitte in Arbeitsgruppen einbringen.

9. Die Pullacher VHS als bedeutender Bildungsträger im Isartal wurde nicht genügend in den Empfehlungen berücksichtigt, hier sollte konzeptionell nachgebessert werden.

→ M: Die VHS war in den Expertenrunden vertreten. Vorschläge hierzu können in Arbeitsgruppen eingebracht werden.

→ P: Die VHS wird in den Maßnahmenempfehlungen mit einer Nutzfläche von ca. 560 m² berücksichtigt, jedoch ohne zentrales Gebäude, da die räumliche Verteilung doch sinnvoll sei. Eine Ansiedelung eventuell in der Planung für die Ortsmitte soll berücksichtigt werden; dies wird in den Handlungsempfehlungen ergänzt.

10. Im Südlichen Bereich des BND-Geländes besteht Ensembleschutz. Hier könne über die Ansiedelung von Kleingewerbe nachgedacht werden, da dies bereits jetzt und auch historisch am Ort vorhanden war.

→ M: Bitte in Arbeitsgruppen einbringen.

11. Ortsentwicklung östl. der Bahnlinie, wurde die Ansiedelung eines Vollsortimenters dort und die Auswirkungen auf die Verkehrssituation (Übergänge) planerisch bereits beleuchtet?



→ P: Zentraler aber schwieriger Punkt, da keine Unterführungen der Bahnlinie an den bestehenden Querungen möglich sei (bestehende private Grundstückszufahrten etc.). Querung kann nur nach Wegzug des BND erfolgen, hier Vorschlag der Planung Untertunnelung an Bischof-Meiser-Straße vornehmen.

Ergebnisse der Diskussion der Handlungsempfehlungen

1. Handlungsempfehlungen Bauliche Entwicklung

- | | | |
|-------------|---|----------|
| B1 | Bebauungsplan Staatsbahngelände
- Hoher Handlungsbedarf
- Diskussion ob B-Plan das richtige Werkzeug (evtl. ohne B-Plan abwarten)
Ergebnis: Befürwortung eines B-Plans
- Sanktionierung der gezielten Verwahrlosung, Verunstaltung, Fällungen mit allen Rechtsmitteln
- Prüfauftrag an Gemeinde, wie Denkmalschutz durchgesetzt werden kann.
- Lösung des Konflikts durch Mediation | 3 Punkte |
| B2a | Neubau des Hallenbades auf der Kuhwiese
- Fachgutachten ist in Arbeit, hier kein Diskussionsgegenstand | 1 Punkt |
| B2b | Neubau des Hallenbades am derzeitigen Standort
- Fachgutachten ist in Arbeit, hier kein Diskussionsgegenstand | 1 Punkt |
| B3 | Aufstockung Häuser am Grundelberg
- Kontroverse Diskussion: Bezahlbarer Wohnraum für Pullacher/innen – keine Verdichtung gewünscht
- Ergebnis: Schaffung kostengünstigen Wohnraums, zweckgebunden, insbesondere für kommunale Zwecke.
Anmerkung: Bei Aufstockung am Grundelberg bitte vorab den Bedarf und Bestand prüfen. | 3 Punkte |
| B4 | Entwicklung, Nutzung und Gestaltung des BND-Geländes
- Schrittweise in das Gelände gehen
- Verhandlungen über die Nutzung oder Zwischennutzung von Teilflächen führen:
Es gibt Teilflächen, Werkstattgebäude und ungenutzte Bereiche außerhalb der Mauer, die sich für Kleingewerbe etc. eignen. | 7 Punkte |
| B5 | Erweiterung Ortsmitte auf Bahnhofswiese
-> siehe Planspiel | 5 Punkte |
| Ergänzungen | | |
| B6 | Befreiungsschlag Warnberger Feld
- Auf Kirche zugehen: Zwischennutzung und Pacht ungenutzter Flächen
- Kooperative Nutzungen (gemeinsamer Betrieb von Einrichtungen) finden und umsetzen | 0 Punkte |
| B7 | Hutherhaus
Erwerb (Vorkaufsrecht nutzen) durch die Gemeinde für Gemeindearchiv, Museum | 0 Punkte |
| B8 | Bad Pullach
- Entwicklungskonzept erarbeiten, Abschätzung von Nutzungsoptionen (Wohnen Gastronomie Nutzung, Anfragen für Exklusivhotel, ...)
- Erstellung eines Bebauungsplans | 0 Punkte |

2. Handlungsempfehlungen Verkehr

- | | | |
|----|---|----------|
| V1 | Fuß- und Radweg von München-Thalkirchen nach Großhesselohe verlängern
Sollte in Verbindung mit B1 (Bebauungsplan Staatsbahngelände) betrachtet werden.
- Lösung vorantreiben und mit Eigentümer Gespräch und Kompromiss suchen unter Hinzuziehung eines professionellen Mediators | 0 Punkte |
| V2 | Möglichkeit der Anbindung des BND-Geländes prüfen und vorplanen
- Untertunnelung der S-Bahn für PKW im Bereich des BND vorsehen
Rückfrage: Auch für PKW geeignet? → Antwort Planer: Ja. | 0 Punkte |
| V3 | Verbesserung der Übersichtlichkeit Kreuzung Münchner/R.-Wagner/Wurzelseppstr.
- Es soll ein Verkehrsplaner beauftragt werden, Lösungsvorschläge unter Einbindung der Anwohner auszuarbeiten,
- Lösungen testen wie z.B. Fahrbahnverengung oder Querungshilfe / -Insel u.ä.
Anmerkungen:
- Einrichtung eines Halteverbots auf 15m Länge, würde Problem der Sichtbehinderung entschärfen
- Halteverbot alleine entschärft nicht, sinnvoll sind Insellösung und Geschwindigkeitsreduktion
- Eventuell Kombination aus allen Vorschlägen möglich? | 1 Punkt |
| V4 | Aktive Schallschutzmaßnahmen an der B 11 prüfen und ggf. konzipieren | 0 Punkte |
| V5 | Verkehrsführung Einmündung Schubertstr. prüfen, ggf. neu konzipieren | 0 Punkte |
| V6 | Schrankenschließzeiten verkürzen
- dringend Lösung nötig, da eine Erhöhung des S-Bahn-Takts zu erwarten ist.
- Optimierung der Schließzeiten gemeinsam mit der Bahn besprechen (Vorstandsebene)
Anmerkungen:
- Tieferlegung der Bahn verursacht enorme Kosten (bis zu 500 Mio €); diese und auch alle Folgekosten würden von der Gemeinde getragen werden müssen, ggf. abzgl. Städtebaufördermittel). | 7 Punkte |

- Vorschlag, dass Gemeinde auf hoher/höchster Ebene bei der DB vorstellig werden soll.
→ Erläuterung durch Gemeindeverwaltung: Es wurden bereits verschiedene Anläufe auf allen Ebenen gestartet, leider ohne Erfolg. Lt. Bahn ist in Pullach bereits die neueste Technik verbaut,
- weitere Möglichkeiten gäbe es nicht, eine Kooperationsbereitschaft seitens der Bahn besteht nicht.
- Vorschlag der Prüfung der Sinnhaftigkeit der S20 als Doppelverkehr auf der Strecke.
- V7 Schwanthalerstr. mit verbesserter Aufenthaltsfunktion umgestalten 0 Punkte
- V8 Zusätzliche Fußgänger- und Radquerungsmöglichkeit zum Link-Geräumt prüfen 3 Punkte
 - Bevorzugt: Unterführung oder Brücke
- V9 Machbarkeitsstudie Fuß-/Radwegbrücke nach Grünwald initiieren 3 Punkte
- V10 Umbau der Kreuzung B11/St2572 anstoßen 2 Punkte
 - Intelligente Lösungsvorschläge ausarbeiten und zeitnah umsetzen.
 - Beispiel B 2 in Germering

Ergänzungen:

- V11 Wegeverbindung von Maibaumwiese zur Münchner Str. ermöglichen 0 Punkte
- V12 Wegeverbindung vom Ortszentrum zur Isar ermöglichen 3 Punkte
- V13 Vereinheitlichung der Vorfahrtsregelungen und Geschwindigkeitsbegrenzungen 4 Punkte
 - in Wohngebieten 30 km/h
 - auf Durchgangsstraße 40 km/h

3. Handlungsempfehlungen Freiflächen und Umwelt

- F1 Pflege- und Entwicklungsplan für Grundstück Fl.-Nr. 428 erstellen 1 Punkt
 - Strukturierung der Fläche in nördlichen und südlichen Bereich mit Fokus auf unterschiedliche Nutzergruppen: Nordbereich für Familien, Südbereich für Erwachsene und Jugendliche
 - Vernetzung des Nordbereichs mit dem Spielplatz südlich der Tennisanlage
 - Bau von Sport- und Spielflächen
 - Bau von Trimm-Dich-Geräten
 - Aufwertung des Gesamtgeländes durch ansprechende Pflanzungen
 - derzeitige Brachensituation ist unbefriedigend

Anmerkungen:

 - Verhandlungen zum Kauf durch Gemeinde mit Stadt München aufnehmen. Fläche diente ursprünglich der Sicherung der Wasserversorgung, heute nicht mehr relevant, Interesse der Stadt München an der Fläche evtl. gering.
 - Zusätzliche Spielplätze und -geräte im Gemeindegebiet zu etablieren ist schwierig, die vorhandenen werden schon nicht alle gut genutzt. Lieber vorhandene Spielplätze konzentrieren, als neue eröffnen.
 - Derzeit werden am Wiesenweg Trimm-Geräte geplant, hier bitte Abgleich mit den Handlungsempfehlungen vornehmen.
- F2 Pflege- und Entwicklungsplan für Grundstück Fl.-Nr. 454/10 erstellen 0 Punkte
 - Unbedingt die dortige Wildnis belassen, keine zusätzliche Nutzung anbieten
 - Muss gegebenenfalls noch einmal im Zusammenhang mit Isartalplanungen betrachtet werden

Anmerkungen:

 - Anwohnerseits wird kein Abbau des Zaunes gewünscht, sonst Nutzung durch Hunde und Biker! Die Planungen für das Isartal gehen vielen zu weit, die Kompromisse sind zu weitgehend. Gegenüber den Mountainbikern wird eine härtere/strengere Linie gefordert
 - Um weitere Bike-Nutzung zu verhindern, sollten Kerngebiete an der Isar als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden, da hier viele MTB-Strecken durch naturschutzfachlich hoch sensible Gebiete führen.
- F3 Pflege- und Entwicklungsplan für Fläche am Grundelberg erstellen 1 Punkt
 - offen für alle Nutzergruppen
 - Flächen für „Urban Gardening“ für die dortigen Anwohner_innen aber auch andere Interessierte schaffen
 - Pflanzung von Obstbäumen
 - Kleine Sportangebote erstellen (z.B. Boule,...)
 - Nördliche Flächengrenze in Reserve halten als mögliche Erschließung des BND-Geländes (Kfz-Tunnel)
- F4 Brachfläche zwischen IEP und Gymnasium gestalterisch aufwerten 2 Punkte
 - Aufhebung der (räumlichen) Trennung zu F5 (Kuhwiese) durch Auslichten der Bäume
 - Verlagerung von Sportplätzen des Gymnasiums; Liegewiese des Schwimmbads dann ggf. auf Südteil des bisherigen Sportplatzes (Lärmschutz Schwimmbad)
 - Schaffung von Sportanlagen, z.B. Beachsport
 - Nutzung auch durch Gymnasium, aber nicht nur Schulnutzung
 - keine Skateanlagen
 - gestalterische Aufwertung

Anmerkungen:

 - Orientierung von Liegewiesen am eventuellen neuen Schwimmbadstandort nach Norden um den

- Druck durch die Lärmemissionen zu mildern.
- Umfrage bei Jugendlichen ergab den Wunsch nach öffentlich zugänglichen Skate- und Beachanlagen
- F5 Pflege- und Entwicklungsplan für die Kuhwiese erstellen 0 Punkte
- Option 1: Schwimmbadnutzung
- Option 2: Wenn kein Schwimmbad, evtl. Nutzung für Vereinssport
- Charakter als Wiese erhalten
- F6 Pflege- und Entwicklungsplan für die Fläche östlich. des Friedhofs erstellen, 1 Punkt
Zugänglichkeit sicherstellen
- Platzbedarf Friedhof ermitteln
- Zeitlichkeit der Nutzung definieren
- Abtrennung einer Teilfläche für öffentliche Nutzung
- Optische Gestaltung der Trennung vom Friedhof
- Gestaltung als „Park“
- Nähe zu Altenheimen
- Nutzung der Fläche vormittags durch angrenzenden Kindergarten ermöglichen
Anmerkungen:
- Auslastung der Friedhöfe insgesamt geringer, Beispiel München. Trend geht zur Feuerbestattung (weniger Platzbedarf)
- F7 Freiflächenentwicklung im BND-Gelände im Rahmen eines Nutzungskonzeptes 5 Punkte
vorausplanen
- Flächennutzungsplan für freiwerdende Flächen vordenken
- Entwicklung von grundsätzlichem Charakter mit Schwerpunkt auf Kreativität, Kunst, Jugend, VHS
- Südlicher Bereich: Skateanlage nach hinten (Osten) verschieben, Kreativwerkstätten
- Veranstaltungsraum für Jugendliche
- eventuell Verschiebung von Sportflächen nach Norden, dadurch mehr Platz im Süden für z.B. Nahversorgung (wenn Bahnhofswiese nicht ausreichend)
- F8 Öffentliche Zugänglichkeit des Höllriegelparks dauerhaft sichern und behutsam 2 Punkte
herrichten
- Aufwertung dringend nötig
- Durchführung in Etappen
- Lärmschutz? (angrenzende Straße)
- wichtig für historische Identität Pullachs
- Einbezug i. Isartalplanung sicherstellen
- Ergänzungen:
- F9 Isartalbahn (Brunner-Gelände) Bebauungsplan aufstellen 0 Punkte
- Einbindung in die Umgebung sicherstellen, wichtig
- Ausstattung der Freiflächen (qualitativ definieren)
- Was bleibt an Natur? (Schutz!)
- Integration der Fläche in Pullach
- F10 Bad Pullach 0 Punkte
- sehr wichtig aus historischer Sicht
- Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde (prüfen)
- Was passiert hier?
- F11 Seitnerfelder 3 Punkte
- (Grüncharakter) erhalten, da Grüne Lunge Pullachs
- F12 Isartalzugang (-zugänge) 0 Punkte
- Kostensituation prüfen, alternative Führungen?
Anmerkungen:
- Bestehende Wege liegen brach, sollten saniert werden!
- 4. Handlungsempfehlungen Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur**
- S1a Neubau des Hallenbades (Kuhwiese) 1 Punkt
- Schallschutz: durch Saunariegel andenken, Anordnung der Liegewiese im Norden
- Wunsch: Bürgerbefragung zu den Varianten „Sportbad“ oder „Freizeitbad“ durchführen
- Bei Bebauung der Kuhwiese Freiflächen des derzeitigen Schwimmbads erhalten
- S1b Neubau Hallenbad (Liegewiese) 13 Punkte
- S2 Vorüberlegungen für kulturelle Einrichtungen und Nutzung des BND-Geländes 2 Punkte
- Offene Werkstätten, an bestehende Werkstätten anknüpfen
- Ort für Jugendkultur etablieren

- | | | |
|-----|---|----------|
| S3 | Neubau Jugendhaus
- Mobile Lärmschutzwand kann evtl. durch neuen Baukörper des Jugendhauses ersetzt werden
- Ausreichende und qualitativ hochwertige Freiflächen schaffen
- ein Areal für Jugendkultur schaffen
- Konflikt mit Sportvereinen, wenn Sportflächen reduziert werden müssen
- Skatebereich integrieren | 3 Punkte |
| S4a | Standortentscheidung Kinderhaus, Neubau Mäuseburg
- Entlasten oder baulich aufwerten | 0 Punkte |
| S4b | Erweiterung KiGa Drachenhügel
- Problem: Lärmbelastung | 0 Punkte |
| S4c | Kindergarten Höllriegelskreuth ermöglichen
- Langfristige Entwicklung bei Linde prüfen – evtl. Raum für Kindergarten vorhanden!? | 2 Punkte |
| S5 | Neubau Seniorengerechtes Wohnen auf der Bahnhofswiese
-> siehe Planspiel | 5 Punkte |
| S6 | Errichtung Mehrgenerationenhaus auf Bahnhofswiese | 2 Punkte |
| S7 | Modernisierung/Umgestaltung Bürgerhaus | 0 Punkte |
| S8 | Erhalt und Entwicklung der Schulstandorte im Ortskern
- Kein Erhalt des Schusterbaus möglich -> Neubau als Erweiterung für Mittelschule
Info Bgm. Tausendfreund:
Neuer Träger für Mäuseburg gesucht, "Kinderland" ist interessiert und könnte kurzfristig übernehmen | 1 Punkte |

Ergänzungen

- | | | |
|-----|--|----------|
| S9 | Hort und Mittagsbetreuung am Gymnasium | 0 Punkte |
| S10 | Mehr Angebote für Sozialen Wohnraum schaffen | 0 Punkte |
| S11 | Sport fördern
- Konzept für Sport an der Isar (Mountainbike)
- Ausbau der Bolzplätze
- Volleyballfeld
- Erweiterungsmöglichkeiten für SV Pullach | 0 Punkte |

Weitere Anmerkungen:

- Die VHS ist in Pullach sehr verteilt und nicht an einem Punkt organisiert, wird das im OEP auch berücksichtigt, bearbeitet?
→ Antwort Planung: Wurde bereits angesprochen in der Bestandsaufnahme, ist Thema der Ortsmitteplanung. Aufgrund langfristiger und wirtschaftlich guter Mietverträge wird sich an der Verteilung nicht viel ändern, z.B. St. Gabriel ist hier „gesetzt“.
- In den Handlungsfeldern wird der Bereich Sport & Sozialer Wohnungsbau vermisst?
→ Antwort Planung: Für Sport stehen keine Flächen zur Verfügung, außer dem Warnberger Feld.
- Sozialer Wohnraum wird derzeit an verschiedenen Orten in Pullach realisiert.
→ Rückfrage: Wie hoch ist der Anteil der Sozialwohnungen und wie hoch ist der Fehlbelegungsanteil im Gemeindegebiet? Können hier Zahlen nachgereicht werden?
→ Antwort Verwaltung: Es gibt keinen sozialen Wohnungsbau in Pullach. Dementsprechend auch keinen Fehlbelegungsanteil.
Die Wohnungsbaugesellschaft Pullach mbH verwaltet aktuell 444 Wohnungen mit Belegungsrecht der Gemeinde; davon 26 WE die „alten- und behindertenfreundlich“ sind. In der Hans-Keis-Straße entsteht z.Z. ein Mehrfamilienhaus mit 20 WE + 1 behindertenfreundlichen WG. Ein weiteres Mehrfamilienhaus ist in der Heilmannstraße 53/55 in Planung (hier sollen ca. 22 WE entstehen).
Bei der Wohnungsbaugesellschaft-München-Land hat die Gemeinde Zugriff auf ca. 30 einkommensgebundene WE (Fluktuation: sehr gering).

5. Handlungsempfehlungen Nahversorgung und Wirtschaft

- | | | |
|----|--|----------|
| N1 | Nahversorgung am Wöllnerplatz stärken
- Kiosk fördern (liegt auf Gemeindegrund)
- Kiosk zum „Allroundkiosk“ ausbauen
- Café mit innovativen Konzepten beleben (konventionelle waren bisher nicht erfolgreich):
- Auslieferungstützpunkt für regionale Erzeuger
- Umsetzung des FairTrade-Konzepts
Anmerkungen:
- Die Aufgabe des bestehenden Ladens in Großhesselohe geschah aufgrund massiver Mieterhöhung, Ersatzräume (bezahlbar) konnten nicht gefunden werden. | 2 Punkte |
| N2 | Lebensmittel- und Drogeriemarkt auf Bahnhofswiese ansiedeln
- Hauptziel: Drogeriemarkt
- Abrundung des Angebots durch Bioladen (Frequenzbringer für Drogeriemarkt und evtl. weniger Flächenbedarf als „normaler“ Vollsortimenter | 3 Punkte |

- > siehe Planspiel
 N3 Erweiterung/intension des Norma-Marktes sichern
 W1 Weiterentwicklung des Gewerbegebiets
 W2 Gewerbehof stärken
Ergebnisse des Planspiels Ortsmitte

- 1 Punkt
 0 Punkte
 1 Punkt

Entwurf 1, AG Bauliche Entwicklung



- Hohe Qualität und gute Belichtung der vorhandenen TG beim Neubau erhalten
- Ersatz des Herzoghauses durch Ärztehaus in ähnlicher Kubatur
- Bahnhof für VHS nutzen, Halle als Veranstaltungsraum schließen, als Baudenkmal freistellen und in nördlicher Richtung durch Pavillons in gleicher Größe ergänzen (Rückgriff auf Studentenentwürfe Prof. Thyroff):
- Café- Pavillon
- kleinteilige Werkstätten, Gewerbebepavillons
- Fahrradparkhaus
- begrünter Platz, Treffpunkt, dem Café vorgelagert, Bezug zur Grünfläche
- weitgehender Erhalt der Bahnhofswiese als Grünfläche, Belichtung der TG
- Drogeriemarkt und Nahversorger an der Münchner Str. – Fläche möglichst reduziert: 800 bzw. 500 m² (Reduzierung evtl. durch Biomarkt möglich)
- Seniorenwohnen in zwei Geschossen über Läden, breites Terrassengeschoß für Seniorenwohnen zur Grünfläche orientiert

Anmerkungen:

- Skate und Jugend werden am bestehenden Standort gehalten
- Bei Herzoghaus: Nachdenken über Etablierung von Arztpraxen mit Kassenbindung, da hier Mängel in der Versorgung bestünden (zu wenige Kassenärzte)

Entwurf 2, AG Verkehr



- Drogeriemarkt und Nahversorger an der Bahnhofstr. – beste Standortqualität
- Seniorenwohnen in zwei Geschossen rechtwinklig dazu angeordnet, parallel zur bestehenden Wohnbebauung
Bildung eines ruhigen Innenebereichs
- Ärztehaus am derzeitigen Post Standort
- VHS im derzeitigen Norma Standort
- Erhalt eines Teils der Bahnhofswiese
- Neubau der Tiefgarage mit zwei Untergeschossen
- Jugendhaus auf dem Gelände der Margarethenwiese

Anmerkungen:

- Eventuell zwei Etagen über der Drogerie, könnte einen Riegel ersparen.
- Bahnhof wurde nutzungstechnisch offen gelassen?
 - Vorstellbar sind kulturelle Nutzungen, Veranstaltungen etc., dabei Denkmalschutz berücksichtigen.
 - Umnutzung des Bahnhofgebäudes wird schon lange diskutiert, hier eventuell Fokus darauf setzen und Hohe Priorität, dadurch positiver Impuls für Zentrumsentwicklung möglich.
- Bestehendes historische Bahnhofsgebäude wirkt erdrückt, da Gebäude nah dran. Eventuell auch Fortsetzung des Bhf-Gebäudes entlang der Bahnlinie denkbar? Vorgeschlagene Geschossigkeit wirkt massiv gegenüber Bahnhofsgebäude
- Ärztehaus über Privatgrund!
- Problematisch wird Teilsortimenter gesehen - bei Wegzug Norma kein Vollsortimenter in der Ortsmitte
→ Planung: über Fachgutachten zu lösen
- Hier wäre eine Postfiliale wünschenswert
derzeitige Situation ist nicht zufriedenstellend:
 - Post im Simmel - weite Entfernung vom Ortskern bei schlechter Mobilität
 - Post in der Reinigung (Johann-Bader-Str.) hat eingeschränktes Dienstleistungsangebot

Entwurf 3, AG Freiflächen und Umwelt



- Bebauung an der Bahnhofswiese mit grünem Innenhof (Gartenstadtcharakter erhalten)
- Abstandsfläche zwischen Gebäude für Seniorenwohnen und Bahnhof, diese soll eine Wegeverbindung mit Begleitgrün erhalten
- Verwendung des Bahnhofsgebäudes für VHS (z.B. Verwaltung), Ergänzung entlang der Bahnlinie mit Erweiterungsbau für VHS und Drogerie im Norden und Bau für Lebensmittelmarkt im Süden (2-geschossig, Abstand zu Bahnhofsgebäude!).
- Die gesamte Fläche der Bahnhofswiese wird für Tiefgarage verwendet, eventuell auch mehrgeschossig. Dadurch können Ein- und Ausfahrten entzerrt werden (Münchner & Bahnhofstraße), sowie alle Gebäude über die TG erschlossen werden.
- Seniorenwohnen 2-geschoßig, Auffächerung als Dreieck.
- Seniorenwohnen soll verschiedene Typen umfassen, also maximale Autarkie bis hin zu maximaler Pflege und so die Übergänge der Senioren in verschiedenen Altersstadien gewährleisten. Zusätzlich je nach Flächenausgestaltung auch Kombination mit Gesundheitsbetrieben (z.B. Ärzte, Physiotherapie...)
- Jugendhaus und dazugehörige Treffpunkte werden durch begrünte Wegeverbindung entlang der Bahnlinie an die Bahnhofswiese angeschlossen. Kombination mit Kreativ- und Kulturwirtschaft.
- Maibaumwiese soll frei und grün bleiben.

Anmerkungen:

- keine

Entwurf 4, AG Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur



- Ausgangspunkt des Entwurfs: weitgehender Erhalt der Freifläche
- Bahnhof wird zum Kulturbahnhof mit Café
- Fußweg als Achse bis zum Freiraum weiterführen
- Nahversorgung, Seniorenwohnen und Sozialstation als 3-geschossigen Riegel entlang der Wegachse, Haupterschließung von der Bahnhofstrasse
- Neben der Nahversorgung kann ein Drogeriemarkt vor dem Bahnhofsgebäude entstehen, eine weitere Gebäudeeinheit mit Arztpraxen oder Gewerbe kann den Bahnhof einsäumen.
- Das VHS Gebäude liegt an der Münchener Straße. Das Gebäude öffnet sich zum Park hin für z.B. Außenateliers, „Klassenzimmer“ im Grünen.
- Ein Verbindungsweg verbindet das VHS Gebäude und die Münchener Straße mit dem Kulturbahnhof.
- Zentrum des Parks bietet eine Freifläche gestaltet als Treffpunkt
- Diskussionspunkte: Erhalt der Dauerparkplätze, Standort für Müllcontainer. Fahrradparkplätze
- Problempunkt in der Diskussion Einbau des Bahnhofs: Abstandsflächen bzw. Nähe der neuen Gebäudeteile (Drogerie, Gewerbe) zum Bahnhof.

Anmerkungen:

- Die historische Situation am Bahnhof wirkt etwas bedrängt durch die Gebäudestellung.

Protokoll: Jens Emminger (AG Freiraum) Stephanie Reiterer (AG Soziales) Heike Skok (AG Verkehr), Jan Weber-Ebnet (AGs Bauliche Entw., Nahversorgung und Wirtschaft), 28.05.2017