

Helmut Oestreich Pasteurstr. 25, 82152 Planegg-Martinsried Dr. Barbara Gutmann Alexander-Flemingstr. 14 82152 Planegg-Martinsried	Planegg, 11.03.2015
Bürgerinitiative Martinsried e.V. Verein für Planegg UND Martinsried Email: dr.barbaragutmann@t-online.de www.buergerinitiative-martinsried.de	Alexander-Flemingstr. 14 82152 Planegg-Martinsried Mobil 0172 / 831 14 96

Öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung für Martinsried bis 12.03.2015
Grundlage: Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Martinsried des Büros von Angerer vom 29. Januar 2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hofmann,
 sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,
 sehr geehrter Herr Dr. Richter,
 sehr geehrte Frau Janson,

im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung tragen wir unsere Einwendungen vor.

Die Entwicklung des Sanierungsgebietes wird durch die vorbereitenden Untersuchungen beschrieben und soll eine Fortsetzung der Ziele und Planungsschritte des von den Bürgern mit gestaltetem Masterplanes sein. Die Entwicklung des Sanierungsgebietes Ortsmitte Martinsried dient nicht nur der Beschaffung der Fördermittel aus der Städtebauförderung. Vor allem sollte diese authentisch und transparent dem Wohl der Bürgerinnen und Bürger, die im betroffenen Ortsteil Martinsried leben, und der Umwelt dienen.

Die angestrebte Sanierung der Ortsmitte Martinsried und die beabsichtigte Anforderung von staatlichen Fördermitteln aus der Städtebauförderung kann durch die als Grundlage beschlossene Voruntersuchung nicht ausreichend begründet werden. Wir fordern die Überarbeitung dieser Untersuchung. Zudem bitten wir, dass alle Maßnahmen und ihre Auswirkungen der betroffenen Bevölkerung umfassend und auf verständliche Art und Weise erläutert werden, da die Baumaßnahmen langfristige, einschneidende und negative Konsequenzen für die betroffenen Bürger bedeuten.

Begründung:

1. Die beschlossene Voruntersuchen hat mit dem Masterplan, der von den Bürgern seinerzeit mitgestaltet worden war, so gut wie nichts mehr zu tun.

Diese damalige Bürgerbeteiligung kostete der Gemeinde ca. 180.000.-€. Die Bürger von heute lassen sich nicht mehr täuschen. Der Bürger hat das Recht auf umfassende und transparente Aufklärung über Maßnahmen, die die bisherige Ortsmittenplanung, mit der die Bürger in Martinsried im Großen und Ganzen einverstanden waren, völlig negiert. Eine städtebauliche auch für die Bürger sinnvolle Entwicklung ist nicht mehr zu erkennen. Es geht anscheinend nur noch um eine maximale Rendite für den Investor und für die Kassen der Gemeinde Planegg. Die nun geplante Massierung von Gewerbe- und Großhandelsflächen anstelle eines attraktiven bürgerfreundlichen Nahversorgungszentrums auf dem letzten und zudem sehr wertvollem Gewerbestandort in der Ortsmitte Martinsried ist kein Maßstab für eine gesunde städtebauliche Entwicklung. Bürgerinnen und Bürger können sich mit dieser Häuserwüste, die sich nicht einmal andeutungsweise dem ländlichen Stil von Martinsried anzupassen versucht, nicht mehr identifizieren.

2. Entwicklung der Ortsmittenplanungen seit der Rechtskraft des B74

Der Investor erhält nun ein noch größeres Baurecht. Die Ziele des Masterplanes können auf diese Weise nicht erreicht werden, da eine verträgliche wohnortnahe Versorgung, die auf Vielfalt beruht und den Bürgern in Martinsried gerecht werden könnte, unmöglich geworden ist. Wir fragen, wo ist die versprochene Attraktivität dieser Ortsmitte, die zum Verweilen, Sich-Treffen und zum Einkaufen einladen soll? Wo ist im Kopfbau wie im Masterplan versprochen, das Bürgerzentrum geplant, das auch mit einer Unterschriftenaktion von den Martinsrieder Bürgerinnen und Bürgern ausdrücklich gewünscht war? Vielmehr wird durch die Umplanung mit zwei Billig-Discountern mehr Verkehr und weniger Einkaufsqualität für die Bürger in die Ortsmitte gebracht. Für Dienstleister, Einzelhändler, Kleingewerbe und für die Bürger selbst stehen in der Ortsmitte so gut wie keine Räume zur Verfügung, obwohl dies der Investor (Bürgerzentrum) seinerzeit selbst befürwortet hatte.

In Kombination mit der viel zu großen AEZ-Erweiterung wird Martinsried nunmehr zum Versorgungszentrum für alle umliegenden Gemeinden. Die Regierung von Oberbayern hat seinerzeit bereits den B 75 AEZ-Areal als Grenzfall bezeichnet bezüglich der zu umfangreichen Verkaufsflächen. Nun ist der Verkaufsbereich im B 74 Ortsmitte noch einmal um ca. 190 qm vergrößert worden mit der Begründung, sonst hätte man eventuell keine Interessenten für die Ladenflächen bekommen.

Bayern und besonders das Würmtal erleben zur Zeit eine blühende Hochkonjunktur, die es jeder Gemeinde erlaubt, ihre Gewerbepläne so zu handhaben, dass sie vom Investor, vom Gemeinderat aber vor allem auch von den Bürgern mit getragen werden können. Dies trifft im Besonderen auf den Gewerbeort Ortsmitte Martinsried zu, der sich im Anbetracht der aktuellen und zukünftigen Entwicklung (Campus-Forschungszentrum mit Studentenstadt, AEZ-Areal, etc.) als ein begehrter und hochwertiger Gewerbeort präsentiert. Wenn trotz dieser hervorragenden Rahmenbedingungen nur zwei anscheinend Billig-Discounter das Verhandlungsergebnis darstellen, bitten und fordern wir die Gemeinde hiermit auf, umgehend einen Referenten(in) zu beauftragen, der für diese Verhandlungen die nötige Professionalität nachweisen kann. Sonst verliert Martinsried sein Gesicht und der Gemeinde geht viel Geld verloren.

Wegen der beabsichtigten Erhöhung des Baurechts für den Investor ist dessen Kostenbeteiligung in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zu klären. Auch die Umgestaltung der nördlichen Fraunhoferstraße zu einem Marktplatz führt zu einem Sondervorteil für die Grundstücke des Investors. Der eigentliche (grüne) Marktplatz für die Bürger (westlich des Cafes) fehlt ganz. Üblich ist eine Beteiligung des Investors an den Kosten, da es sich dem Grunde nach ohnehin um beitragspflichtige Umbaumaßnahmen handelt. Professionelles Verhandlungsgeschick ist gefragt.

Die vorliegende Voruntersuchung bitten wir dahingehend zu ändern, dass ein attraktives Nahversorgungszentrum für die Bürger gebaut werden kann mit einem Treffpunkt für die Bürger und einem zum Verweilen einladenden grünen Marktplatz mit Cafe. Die Verkaufsflächen müssen reduziert werden.

3. Verkehrsentwicklung, zukunftsweisende Entlastung statt Belastung durch Gewerbetrasse

Die Bestrebungen der Gemeinde Gräfelfing gehen offensichtlich dahin, die Umgehungsstraße des Gewerbegebietes Lochham mit AB-Anbindung an die Gewerbetrasse anzuschließen. Damit würde zusammen mit der Gewerbetrasse eine Autobahnverbindung (A96 – A95) entstehen, die der längst abgelehnten St 2063neu entspricht. Die Gemeinde Planegg hat der Gemeinde Gräfelfing bis heute nicht zu verstehen gegeben, dass sie diese Entwicklung nicht unterstützen und vielmehr verhindern wird, obwohl sich Planegg im Beschluss vom 12.11.2009 ausdrücklich dazu verpflichtet hatte.

Eine Entscheidung zur Aufhebung der Gewerbetrasse ist in Planegg überfällig. Schon allein deshalb, weil sich diese Trasse in einem vom Regionalem Planungsverband ausgewiesenen Grünzug befindet. Die Voruntersuchung zur Sanierung der Ortsmitte geht immer noch von der Gewerbetrasse aus. Der Durchstich (westliche Röntgenstraße zur Fraunhoferstraße) wird erwähnt, jedoch wird den Bürgern nicht erklärt, dass es sich nur um eine unvermeidbare Zwischenlösung handeln kann. Ein möglicher späterer Anschluss der „Sillat-Trasse“, die wir als Entlastungs-Trasse bezeichnen, wird nicht einmal als Option erwähnt, noch in den Plänen der Voruntersuchung dargestellt. Vielmehr ist dort nur der Radweg und eine Grünfläche bis hin zu einer angedeuteten Gewerbetrasse dargestellt.

Bei diesem Planungsfall (nur Wall-Durchstich) müssen die Anwohner der Röntgenstraße mit mehr Verkehr rechnen und erfahren keine Entlastung. Die Voruntersuchung muss jedoch für alle Beteiligten die gesamte beabsichtigte Entwicklung darstellen.

4. Voruntersuchung ignoriert Ergebnisse des ROEK

Die Voruntersuchung steht durch die Erwähnung der Gewerbetrasse und ihrer Darstellung im Widerspruch zum ROEK-Gutachten. Alle beteiligten Städte und Gemeinden, auch Planegg, haben sich darin gegen jegliche Umgehungsstraßen ausgesprochen. Die Voruntersuchung erwähnt keine der im ROEK vereinbarten Zielsetzungen.

5. Sillat-Trasse (Entlastungs-Trasse) nicht dargestellt

Im Rahmen der angestrebten Sanierungssatzung ist die Entlastungs-Trasse darzustellen. Zudem sollte das Sanierungsverfahren klären, aus welchen Programmen Fördermittel beantragt werden können, damit diese Maßnahme (Grunderwerb und technische Herstellung) finanziert werden kann. Die Sillat-Trasse steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Ortsmitte, ist aber nicht einmal dargestellt, sondern nur als Gewerbetrasse erwähnt. Die Voruntersuchung ist damit allenfalls oberflächlich bzw. fehlerhaft.

6. Neue Verkehrsführung – fehlende Umgestaltung an Fraunhoferstraße/Lochhamerstr.

Das Sanierungsgebiet muss die nördliche Einmündung der Fraunhoferstraße in die Lochhamer Straße umfassen, weil diese mit Umsetzung des Wall-Durchstichs für eine dauerhafte Neuordnung der Verkehrsführung umgestaltet werden muss.

Zudem fehlen Maßnahmen zur Entlastung der Anwohner an der Lochhamer Straße.



7. Die Umbaumaßnahmen am örtlichen Verkehrsnetz werden nicht mit nachvollziehbaren Verkehrsdaten (aktuell und Prognosen) begründet.

Gewerbetrasse soll laut Wahlaussage nicht kommen.

Die Voruntersuchung erklärt nicht, wie die einzelnen Umbaumaßnahmen am Verkehrsnetz von Martinsried wirken sollen, und welche Ergebnisse zu erwarten sind. Pauschal wird lediglich die überholte Gewerbetrasse erwähnt. Und diese soll laut Wahlaussage von Herrn Bürgermeister Heinrich Hofmann nicht kommen. Selbst das Gutachten von Obermeyer/Ammerl, das fälschlicherweise ohne Anschluss an eine Umfahrung in Gräfelfing erstellt wurde, beweist wie alle anderen Gutachten auch, dass Martinsried, aber auch Planegg, mit jeder Umfahrung nur zusätzlichen überregionalen Verkehr bekommt, natürlich auch durch die Gewerbetrasse. Es liegen für die vorliegende Voruntersuchung im Wesentlichen nur Verkehrsdaten mit Tagesergebnissen vor. Eine aktuelle punktgenaue Analyse, die den unvermeidbaren Ziel- und Quellverkehr getrennt vom reinen Durchgangsverkehr darstellt, ist vermieden worden. Dafür gibt es keinen sachlichen Grund. Hierzu ist eine uhrzeitabhängige Erfassung erforderlich. Selbst ein unerfahrener objektiver Betrachter kann leicht feststellen, dass im Wesentlichen der Berufspendlerverkehr für zeitweise höhere Verkehrsbelastungen (werktags in den Morgen- und Abendstunden) verantwortlich ist. Außerhalb dieser Zeiten kommt der Verkehr im Ortsteil Martinsried weitgehend zum Erliegen. Auf den Staats- und Kreisstraßen verbleibt außerhalb des reinen Berufsverkehrs nur der wirkliche Durchgangsverkehr. Dieser führt an keiner Kreuzung zu Rückstauproblemen.

Der größte Anteil des MIV ist auch mit der neuen Ortsmittenplanung unvermeidbar, weil dieser vornehmlich aus Ziel- und Quellverkehr besteht. Dieser wird durch die beiden künftigen Billig-Discounter noch verstärkt. Umgehungsstraßen, die eigentlich Entlastung bringen sollten, sind dafür nicht geeignet und wirkungslos.

Realistische Lösungen können nur ermittelt werden, wenn die Probleme genauestens bekannt sind, und mit Zahlen untermauert werden können.

Auch deshalb fordern wir eine Überarbeitung der vorliegenden Voruntersuchung.

8. Darstellung des Flächennutzungsplanes ist teilweise veraltet.

Die Gewerbetrasse wurde bereits im Beschluss vom 11.12.2009 von der Gemeinde Planegg abgelehnt.

Die Voruntersuchung zeigt auf Seite 9 den veralteten Flächennutzungsplan mit der bereits 2009 abgelehnten Trasse der St 2063neu ohne jegliche Erklärung. Es wird der Eindruck erweckt, als sei dies der aktuelle Stand der Planung und der Wille der Gemeinde und der Bevölkerung. In Wirklichkeit aber hat die Gemeinde Planegg im Beschluss vom 11.12.2009 **die St 2063 neu, wir zitieren wörtlich : „auch in kommunaler Sonderbaulast“ (= Gewerbetrasse) mit großer Mehrheit abgelehnt.** In der Begründung dazu heißt es weiter: **„Auf Grund des zu erwartenden Mehrverkehrs und der damit verbundenen negativen Folgen für das Gemeindegebiet Planegg spricht sich die Gemeinde Planegg (auch) gegen die alleinige Planung der St 2063 neu durch die Gemeinde Gräfelfing aus.“** Die Gemeinde Planegg verpflichtet sich in diesem Beschluss weiter, **„solchen Planungen in Gräfelfing mit Nachdruck entgegen zu wirken.“**

Wir halten es für nicht korrekt, die alte überholte Trasse der St 2063 neu in einer aktuellen Voruntersuchung ohne Kommentar oder Erklärung darzustellen. Diese Trasse bitten wir, aus dem Flächennutzungsplan zu entfernen.

Ferner kann die Gewerbetrasse nicht mehr als Grundlage für weitere Planungen dienen.

In Erwartung Ihrer geschätzten Antwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Ihre

Helmut Oestreich

Barbara Gutmann