

<p>Helmut Oestreich Pasteurstr. 25, 82152 Planegg-Martinsried Tel. 0151 / 10755333; h.oestreich@web.de</p> <p>Dr. Barbara Gutmann Vorsitzende Alexander-Flemingstr. 14 82152 Planegg-Martinsried</p>	<p style="text-align: right;">Planegg, 27.03.2014</p>
<p>Bürgerinitiative Martinsried e.V. Verein für Planegg UND Martinsried Email dr.barbaragutmann@t-online.de www.buergerinitiative-martinsried.de</p>	<p style="text-align: right;">Alexander-Flemingstr. 14 82152 Planegg-Martinsried Mobil 0172 / 831 14 96</p>

**Gemeinde Planegg
Pasinger Str. 8
82152 Planegg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75 mit integrierter Grünordnung;
Änderung des vollständigen AEZ-Geländes von Gewerbegebietsflächen
in ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO;**

**Einwendungen gegen den Bebauungsplan
und Forderungen der Bürgerinitiative Martinsried e.V.**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Detsch,
sehr geehrte Damen und Herren,

**wir erheben Einwendungen gegen die Wahl des Bebauungsplanverfahrens und der
Gebietsart (sonstiges Sondergebiet, Bebauungsplan der Innenentwicklung und
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB); diese und weitere Einwendungen
begründen wir wie folgt:**

Wir halten auch die Befassung des Bauausschusses für eine derart grundsätzliche Planung nicht für rechtmäßig. Der Bebauungsplan schafft eine Situation, die eine große Westumgehung nahezu erzwingt und dadurch enormen Mehrverkehr und Folgekosten verursacht. Deshalb halten wir aus rechtlichen Gründen eine Befassung des gesamten Gemeinderates für dringend erforderlich und geboten.

Vor allem möchten wir auch darauf hinweisen, **dass die Belange und Interessen und die Rechte der gesamten Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) durch das beschleunigte Verfahren erheblich beeinträchtigt und eingeschränkt werden.** Es findet zwar die gesetzlich vorgesehene öffentliche Unterrichtung und Bekanntmachung statt, allerdings wäre man gezwungen, jede einzelne Sitzung genauestens zu verfolgen. Dass dieses Verfahren im Bauausschuss gestartet worden ist, lässt uns vermuten, dass dieses für Martinsried entscheidende Vorhaben ohne viel Aufsehen durchgezogen werden sollte. Das lässt auch den Schluss zu, dass nicht einmal die Vollversammlung des Gemeinderates über alle Fakten und Details informiert war, als Monate später über die Westumgehung abgestimmt worden ist. Zumindest ist vor allen Dingen die Öffentlichkeit in Martinsried in keiner Weise aufgeklärt worden, welche Zwänge und Belastungen mit diesem überdimensionierten Vorhaben auf die Bürgerinnen

und Bürger dort zukommen. In der Zeit, in der wir leben, ist es absolut überfällig, dass eine Gemeinde wirklich transparent, die Öffentlichkeit offen und frühzeitig über alle Fakten und Folgen bei derart prägenden Vorhaben unterrichtet. Bisher handelt es sich nur um Absichtserklärungen, wenn laufend versprochen wird, man wolle „die Bürgerinnen und Bürger mitnehmen“. In diesem Verfahren fällt auf (und das halten wir für sehr belastend), dass die Interessen eines Investors weit über die Interessen und Belange der betroffenen Bürgerinnen und Bürger gestellt werden. Die Wohnbevölkerung, die nun einmal die absolute Mehrheit im Gegensatz zum Gewerbe in Martinsried ausmacht, soll immer wieder Belastungen hinnehmen. Diese sind nicht umkehrbar. Das Planungsinstrument für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist ein sehr stark beschneidendes Verfahren, das mit Bedacht gewählt werden sollte. Es ist ein bundesweites Planungsinstrument, das sicherlich in benachteiligten Regionen mit wirklich brach liegenden nutzbaren Flächen einen An Schub ermöglicht und Investitionen fördert. In einer so reichen Region, wie dem Umland direkt an der Stadtgrenze von München, in der Gewerbeflächen knapp werden und deshalb bereits einen hohen Wert darstellen, ist dieses Instrument völlig unnötig. Eher sollte eine Gemeinde mit der allergrößten Sorgfalt vorgehen, wenn erhebliche Planungsbegünstigungen an einen einzelnen Investor eröffnet werden sollen.

Der Bebauungsplanentwurf widerspricht der städtebaulichen Ordnung und den Zielsetzungen der früheren Bebauungspläne. **Er vertieft die städtebaulichen Fehlentwicklungen, die für die heutigen Belastungen der Wohnbauflächen vor allem östlich der Lochhamer Straße ursächlich sind.**

Entscheidend ist für uns auch, dass die in den Festsetzungen und in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs aufgeführten Flächenangaben zu den geplanten Verkaufsflächen nicht nachvollziehbar sind und einer besonderen Prüfung bedürfen. Wir stellen nach überschlägiger Berechnung und Auswertung der uns vorliegenden bzw. der öffentlich ausgelegten Pläne fest, dass diese Angaben widersprüchlich sind und möglicherweise nicht von einer **Erhöhung der Verkaufsflächen** um 0,4 %, sondern **um bis zu 46,5 %** auszugehen ist.

Transparent nachvollziehbar ist die Angabe der derzeitigen und künftigen Verkaufsflächen durch die öffentlich ausgelegten Unterlagen nicht! Vielmehr ist es nahezu nicht möglich, den tatsächlichen Zugang bei den Verkaufsflächen anhand der Pläne festzustellen. Auch aus diesem Grund halten wir es für nicht möglich, das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen. Falls die Gemeinde Planegg bezüglich der Flächen eine andere Meinung vertritt, bitten wir um genaue Erläuterung und detaillierte Gegenüberstellung der jetzigen und künftigen Flächen, wobei zu unterscheiden ist, ob es sich um Verkaufsflächen, Lagerflächen für den Verkauf und andere Flächen handelt.

Erläuterung zu den Flächenermittlungen bzw. Flächenangaben:

Da uns keine detaillierten Pläne vorliegen, haben wir Maße und Flächen aus den öffentlich ausgelegten Plänen entnommen (M 1 : 500). Soweit vorhanden, haben wir die Maßangaben verwendet, die im Plan eingedruckt sind. So ergibt sich z.B. eine Gebäudelänge für den geplanten Neu- und Ausbau ohne Vorsprünge in West und Ost innerhalb der geplanten Baugrenzen und ohne vorspringende Überdachungen von 110,50 mtr. Wir verwenden die Außenmaße und können Lagerflächen und Technikräume beim Altbestand und nach dem geplanten Neu- u. Umbau nicht gesondert betrachten, weil diese Detailangaben fehlen. Flächen im gesamten Kellergeschoss (Altbestand teilweise, Neubau volle Grundfläche) betrachten wir beim Verkaufsflächenvergleich zusammen mit den Flächen des Erdgeschosses.

Lagerräume können unseres Erachtens bei der Flächenermittlung vernachlässigt werden, weil der Großteil der Ware in Einkaufszentren und bei allen Discountern in den Verkaufsräumen plaziert wird.

Wir halten diese Darstellung deshalb für besonders wichtig, weil sich die Verkaufsfläche laut Begründung zum B-Plan angeblich nur um 0,4 % erhöhen soll. Die Geschossfläche würde sich nur um 13 % erhöhen; diese Angabe scheint eher realistisch. Bei den Verkaufsflächen haben wir eine

Zunahme um ca. 46 % ermittelt (Sh. nachstehende Tabellen). Durch diese Zahlen werden die wirklich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung und auf die Wohnbauflächen in Martinsried sowie auf die Verkehrswege **erheblich verzerrt und abgemildert dargestellt**.

Vor allem stellen wir die maximale Verkaufsfläche lt. B-Planentwurf von 5.600 m² in Frage. Alleine das künftige Hauptgebäude, dessen KG und EG vollständig für Verkaufsflächen zur Verfügung stehen soll, hat bei den Abmessungen von 110,5 x 38,5 mtr. (Außenmaß ohne Vorsprünge) bereits eine Geschossfläche von 8.658,60 m². Dadurch wird eine Gesamtverkaufsfläche von 5.600 m² auf jeden Fall erheblich überschritten, **weil nicht anzunehmen ist, dass 3.000 m² für Lager, Technik usw. erforderlich sein werden. Andernfalls wäre dies darzustellen.**

Unklar sind auch die geplanten Festsetzungen unter Abschnitt C, Ziff. 1.2; dort sind Verkaufsflächen für die Einzelhandelsbetriebe aufgeführt, die in der Summe 6.045 m² betragen, also bereits mehr als 5.600 m².

Lt. Ziffer 1.2.1 Satz 1 des B-Planes sind selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe lediglich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.600 m² zulässig. Hier ist unseres Erachtens nicht ganz eindeutig geregelt, ob sich diese Obergrenze wirklich auf alle Einzelhandelsflächen aller Betriebe im UG und EG zusammen bezieht (also Gesamtverkaufsfläche des vollständigen UG und EG).

Es ergibt sich folgendes Bild bei den Verkaufsflächen (ohne 2. bis 6. OG im Kopfgebäude):

- derzeitige Nutzung (incl. des ehem. OBI-Marktes) im KG, OG, EG -

OBI KG	66,8 x 35,3 m	2358 m²
OBI EG	33,8 x 35,3 m	1193 m²
AEZ EG	66,8 x 35,3	2358 m²
Summe Verkaufsflächen Bestand, ca. (incl. etwaiger Lagerflächen)		5909 m²
Gastronomie, Büro – Bestand <i>(Wegfall durch Teilabriss OG)</i>	67,5 x 35,3 33,0 x 35,3	2383 m ² 1165 m ²
zusätzl. 5 Geschosse im Kopfbau	21,0 x 35,3 (* 5)	3707 m ²
Gesamtsumme Bestand (Geschossflächen)	gerundet	12.000 m ²

- geplante Nutzung lt. Bebauungsplanentwurf nach Renovierung, Umbau, Teilabbruch OG und Teilerneuerung im Westen -

KG (neues AEZ) ohne vorspringende Bauteile östlich	110,5 x 38,5 + 75 m² (Westen)	4329 m²
EG Aldi u. andere Discounter	110,5 x 38,5 + 75 m² (Westen)	4329 m²
Summe Verkaufsflächen Neubau incl. Lagerflächen, KG und EG; lt. B-Plan max. 5600 m² zulässig !!!		8658 m²
Verkaufsflächenerhöhung gegenüber Flächen Bestand (5.909 m², ebenfalls incl. Lagerflächen) - Bruttovergleich -		+ 46,5 %

Für den Fall, dass der Bebauungsplan in dieser Entwurfsfassung weiter verfolgt wird, und falls begründet werden kann, dass es tatsächlich im Ergebnis zu keiner Erhöhung der Verkaufsflächen

kommt, erwarten wir eine Klarstellung (auch im Bebauungsplan), dass je nach Aufteilung der Verkaufsflächen auf die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe des EZ die für den gesamten Markt noch zur Verfügung stehende Fläche von etwa 3.000 m² ausschliesslich für Technik, Lager- u. Verwaltungszwecke genutzt werden darf und eine spätere Nutzungsausdehnung oder Nutzungsänderung in Verkaufsflächen auch im Wege der Befreiung von diesen Festsetzungen nicht möglich ist. Ein Nachweis über diese Nutzungen ist zu erbringen, damit die Einhaltung dieser Festsetzungen nachprüfbar ist. Die Festsetzungen sind präziser zu formulieren, damit die Bestimmung der zulässigen Verkaufsflächen nicht der Interpretation bedürfen. Zudem ist aufzuklären, weshalb in den Festsetzungen bereits 445 m² Verkaufsfläche mehr zugelassen werden, als die sonst genannte Obergrenze von 5.600 m².

Selbst bei in etwa gleich bleibenden Verkaufsflächensummen sind wesentlich größere nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung zu erwarten, weil die verschiedenen (ggf. bis zu 6) Märkte und Angebote im Einkaufszentrum eine stärkere Anziehungskraft ausüben, als die bisherigen Märkte (AEZ u. Baumarkt) und deshalb von wesentlich mehr Ziel- und Quellverkehr sowie Lieferverkehr auszugehen ist.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind unseres Erachtens nicht erfüllt.

Auch wenn das Grundstück des Investors in einem Bebauungsplan liegt, handelt es sich nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Grundstück liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes nahe der Gemeindegrenze und damit an der Peripherie der Gemeinde. Es fehlt auch die spezifische Nähe zur Ortsmitte des Ortsteiles Martinsried. Der Masterplan zur Belebung der Ortsmitte, der vom Gemeinderat einstimmig beschlossen worden ist, wird durch diesen Bebauungsplan ausgehebelt. In diesem Masterplan im Bereich der Röntgenstraße ist ein Einzelhandelszentrum mit Bürgerhaus geplant, mit allen für die Bevölkerung notwendigen Einzelhandelsgeschäften. Es soll von den Bürgern fußläufig erreichbar sein – auch zur Reduzierung des Individualverkehrs. Eine belebte und für die Einzelhandelsgeschäfte lukrative Ortsmitte ist mit der Planung nur eines Bio-Marktes und eines Drogeriemarktes nicht zu erreichen. Eine funktionierende Ortsmitte ist den Bürgern aber mit dem Masterplan versprochen worden. Durch den B-Plan wird die Versorgungsfunktion an den Rand des Gemeindegebietes gezogen und die Nahversorgung in der Ortsmitte entsprechend reduziert. Dies widerspricht dem bereits beschlossenen Masterplan.

Es werden zunächst auch keine Verkehrsprobleme gelöst sondern in erster Linie verschärft. Eine Lösung ist auch nicht in Sicht, denn ausser der beschlossenen Absicht, eine Westumgehung bis in Höhe des AEZ zu erschaffen, ist bisher nichts geschehen. Von einer planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Trasse kann nicht ausgegangen werden, weil der Flächennutzungsplan und der B45 veraltete Bauleitpläne darstellen und von völlig anderen Grundlagen ausgegangen sind. Diese Pläne stellen keine Grundlage mehr dar. In beiden Fällen waren überörtliche Hauptverkehrsstraßen geplant. Mit der Westumgehung soll eine Trasse verwirklicht werden (wenn auch zunächst in 2 Bauabschnitten), die überörtlichen Verkehr nicht zusätzlich anziehen soll (tatsächlich wird dieser Effekt aber eintreten). Zudem ist die Finanzierung dieser Maßnahme mit allen Folgekosten (Schallschutz) unklar und nicht gesichert. Eine der Forderungen zu einem B-Plan der Innenentwicklung, der die Beteiligungsrechte der Bürger erheblich beschränkt, ist die dienende Funktion zur Schaffung von Infrastrukturvorhaben. Damit wird auch in der Begründung geworben und ist wohl die neue nordliche Erschließungsstraße mit Kreisverkehr gemeint, die lt. Durchführungsvertrag der Investor übernimmt. Dies wäre jedoch auch im Rahmen eines normalen Verfahrens möglich. Die Finanzierung kann alternativ in einem Erschließungsvertrag geregelt werden. Zudem wäre dieser Straßenbau ohnehin durch den Investor zu finanzieren, weil er der einzige Anlieger ist. Mit einer Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erschließungsbeitragsabrechnung geschaffen.

Es wird argumentiert, dass attraktive Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Mit dem derzeitigen AEZ bestehen diese Einkaufsmöglichkeiten bereits. Eine Ergänzung durch

einen Discounter (auch wenn es diese in Planegg, Neuried und Großhadern bereits gibt), könnte auch innerhalb der früheren OBI-Flächen erfolgen. Die geplante Ansiedlung von weiteren Discountern (Schuh- und Textildiscount) ist fragwürdig und zieht nur weiteren überörtlichen Verkehr an. Zudem dient diese nur der intensiveren Vermietung der Gebäudeflächen. Es handelt sich um keine sinnvolle und nachhaltige Verkaufsflächennutzung. Selbst in Martinsried sind nordöstlich der Lochhamer Straße bereits zahlreiche Verkaufsflächen für Textil und Schuhe vorhanden; ebenso ein Bau- u. Gartenmarkt. Wir sind der Meinung, dass wir nicht zu Lasten eines Ortsteiles wie Martinsried, in dem Wohnbauflächen etwa drei Viertel der Fläche gegenüber Gewerbe ausmachen, noch mehr Versorgungsfunktion mit erheblichen Auswirkungen auf den innerörtlichen Verkehr übernehmen müssen. Die Versorgung der Bevölkerung wird durch **Discounter**, vor allem mit Textilwaren und Schuhen, nicht gerade gestärkt oder verbessert und ist schlichtweg überflüssig.

Der eigentliche Zweck eines Innenbereichsplanes ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Eine Nachverdichtung wird nicht bezweckt und wäre in weiterem Umfang nicht möglich. Wir sind der Ansicht, dass die anstehende Sanierung und Renovierung nicht dem erheblich einschränkenden B-Planverfahren bedarf. Seit des Umzuges des OBI-Baumarktes in den zweiten Standort gegenüber steht lediglich dieser Gebäudeteil leer. Es handelt sich nur um den Auszug eines Mieters und nicht um brach liegendes Gelände oder Gebäude. Eine Renovierung hätte bereits vor Monaten beginnen können. Ein Großteil des Marktgebäudes wird weiterhin durch das AEZ genutzt. Bezweckt wird nur die vereinfachte Erhöhung des Nutzungspotentials für den Planungsbegünstigten (Grundstückseigentümer). Hier müsste eine Abwägung hinsichtlich der Interessen des Investors und der Öffentlichkeit erkennbar sein. **Diese fehlt.** Es wird allenfalls auf Empfehlungen und Konzepte verwiesen, die die eigentlichen Kernprobleme nicht erfassen. Zu berücksichtigen ist auch, dass das derzeitige AEZ-Gelände sich in hervorragender Lage befindet. Hier ist eine Erleichterung für eine „Revitalisierung“, die sich für den Investor besser rechnet, nicht notwendig. Ergänzend führen wir an, dass die Ausweisung eines Sondergebietes für ein einziges Grundstück städtebaulich nicht sinnvoll ist, nur um größeres oder intensiver nutzbares Baurecht zu ermöglichen. Zu bedenken ist auch, dass der zentrumsnahen Versorgung in den Hauptgeschäftsstraßen von Planegg und Gräfelfing entgegengewirkt wird und dort mit weiterem Abzug von versorgenden Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Ein Bebauungsplan für die Innenentwicklung kann im Wege eines beschleunigten Verfahrens gewählt werden. Damit entfällt u.a. die Genehmigungspflicht für dieses Verfahren durch die nächsthöhere Behörde. **Die Aufstellung eines qualifizierten genehmigungspflichtigen Bebauungsplanes halten wir aber in diesem Fall aus den genannten Gründen für dringend erforderlich.**

In der Begründung ist auch keine Abwägung bzw. keinerlei Eingehen auf frühere Planungsaussagen ersichtlich. Der Begründung des B58A von 1998 (westlich der Lochhamer Straße, Teil Süd, Fraunhoferstraße) ist zu entnehmen, dass damals bereits die zulässigen Nutzungsmaße auf das vom vorhandenen Verkehrsnetz verkraftbare Maß reduziert werden sollten. Die Aufhebung der damals noch zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und die Festsetzung ausreichend großer Flächen für den Verkehr ist ebenfalls als Ziel gefasst worden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind als städtebaulich nachteilig hinsichtlich deren Auswirkungen eingestuft worden. Weiter ist nachzulesen, dass die nördlich der Geltungsbereichsgrenze entstandenen Verbrauchermärkte (also AEZ und OBI) ungeachtet der noch vertretbaren Flächenausdehnung zu gewaltigen Problemen für den fließenden und ruhenden Verkehr führten. **„Gewaltige Probleme“ bereits vor mehr als 15 Jahre bei der alten Nutzung mit nur zwei Märkten; heute sind dagegen vier bis sechs Einzelhandelsbetriebe vorgesehen!** Ergänzend werden Sicherheitsprobleme für andere Verkehrsteilnehmer und die Luft- und Lärmverhältnisse für die angrenzende bzw. gegenüberliegende Wohnbebauung angeführt. Die nachteiligen Auswirkungen der damaligen Nutzungen wollte man in Grenzen halten. Weiter befürchtete man auch damals schon bei weiterer Ansiedlung derartiger Nutzungen in dieser peripheren Lage Kaufkraftabflüsse aus den traditionellen Einkaufsstandorte der Ortskerne des Würmtals und damit eine Verödung historischer Zentren. Diese Entwicklung ist heute schon

deutlich erkennbar in Planegg und Gräfelfing. Von diesen nachteiligen Auswirkungen ist deshalb auszugehen. Eine Abwägung bzw. Abhilfemaßnahmen sind auch diesbezüglich im Verfahren nicht erkennbar. Die Belastungen für die Wohngebiete in der näheren Umgebung, die vor mehr als 30 Jahren wegen der fehlenden Trennung von Wohnen und Gewerbe begann, werden durch jegliche intensivere Nutzung (Gewerbe und Verkaufsflächen) verstärkt. Diese Fehlentwicklung ist auch längst auf **Planegg.de** unter „Ortsentwicklung 2011 (Regionalplanung)“ unter dem Stichpunkt „Ortsentwicklung der Gemeinde Planegg - Thema: Siedlung“ beschrieben.

Damit wird hingenommen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weiterhin und stärker beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB).

Mehrbelastungen für die Lochhamer Straße, vor allem im Falle einer großen Westumgehung (die wir ablehnen!):

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Lochhamer Straße künftig eine **Hauptachse (Nord-Süd)** darstellen wird, die zwei Einzelhandelszentren miteinander verbindet. Im Bebauungsplanverfahren findet auch diesbezüglich keinerlei Abwägung statt. **Dieses Problem ist überhaupt nicht erkannt worden.** In der Ortsmitte findet eine „Belebung“ durch neues Baurecht für ein Ärztehaus, weitere Gastronomie, ein Bio-Supermarkt und ein Drogeriemarkt mit erheblichen Flächen statt. Das Bebauungsplanverfahren hierzu ist bereits weit fortgeschritten. **Die Erschließung erfolgt im wesentlichen auch über die Lochhamer Straße.** Gegenüber ist bereits ein Penny- und ein ReWe-Markt, Gastronomie und weitere Geschäfte vorhanden. Insgesamt steht damit künftig eine konzentrierte Auswahl an Märkten zur Verfügung, die weit über den Bedarf hinausgeht, der für den Ortsteil Martinsried und sogar für die Umgebung erforderlich ist. Die Bürger bevorzugen ein fußläufig erreichbares Nahversorgungszentrum in der Ortsmitte (Röntgenstraße). Die Attraktivität und Belebung der Ortsmitte wird im Masterplan gekennzeichnet durch Maßnahmen, die die Bürger zum Verweilen einladen. Dies kann ein Discounterzentrum (AEZ usw.) schon allein wegen der Lage an der Peripherie von Martinsried nicht leisten.

Die Lochhamer Straße wird deshalb als Achse zwischen diesem Standort und dem nördlich gelegenen geplanten Einkaufszentrum auf dem AEZ-Gelände auch **überregional Verkehr anziehen und die derzeitige Verkehrsbelastung für die Anlieger erhöhen.**

Die steigenden Auswahlmöglichkeiten (mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe im Norden am Ortsrand und in der Ortsmitte) werden somit auch die Ortsmitte zusätzlich belasten.

Dabei wird es sich nicht günstig für die Anlieger auswirken, wenn eine Westumgehung für Martinsried gebaut wird, weil die Lochhamer Straße die kürzeste und direkte Verbindung zwischen diesen Standorten darstellt.

Für die Entlastung der Anlieger an der Lochhamer Straße ist die im Bebauungsplan angedeutete Westumgehung bis zum AEZ damit wirkungslos. Die Anlieger werden nicht wesentlich entlastet. Im Bebauungsplanverfahren ist nicht einmal schlüssig untersucht worden, wie hoch die künftige zusätzliche Verkehrsbelastung wegen des AEZ-Einkaufszentrums aus Richtung Süden sein wird. Lediglich aus Norden erwartet man (ohne verkehrsändernde Maßnahmen durch die Gemeinde Gräfelfing!!) bis zu 1.700 Fahrzeuge täglich zusätzlich.

Stellungnahme der Nachbargemeinde Gräfelfing:

Besondere Beachtung erfordert die angeforderte Stellungnahme der unmittelbar betroffenen Nachbargemeinde Gräfelfing, die jederzeit für ihre Interessen an die trennende Würmtalstraße anschließende verkehrsändernde Maßnahmen treffen und dadurch die nachteiligen Auswirkungen für die Bürger des Ortsteiles Martinsried erheblich verstärken kann.

Wir fordern die Vorlage der Stellungnahme der Gemeinde Gräfelfing, sobald diese vorliegt, falls diese nicht vollinhaltlich im Sitzungsprotokoll abgedruckt wird.

Die Wahl des Verfahrens ist eine Entscheidung der Gemeinde unter Wahrnehmung der Planungshoheit. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist einer erneuten und grundsätzlichen Prüfung zu unterstellen. Zu prüfen ist, ob vorher oder zumindest gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan anzupassen ist und für den Wechsel zu einem Sondergebiet mit bedeutsamen Aussagen zur Verkehrsanbindung und zur weiträumigen Erschließung des Sondergebietes **einem Bebauungsplanverfahren nach**

§§ 1 ff. BauGB der Vorzug zu geben ist.

Die Änderung der Gebietsart für das AEZ-Gelände von einem Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO stellt eine wesentliche Änderung dar, die wegen der **erheblichen Auswirkungen** die Grundzüge der Planungen im nördlichen Teil von Martinsried und die städtebauliche Ordnung des gesamten Ortsteils Martinsried berührt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die 30 bis 40 Jahre zurückliegenden Planungen, die Wohnen und Gewerbe entlang der nördlichen Lochhamer Straße gleichzeitig (westlich Gewerbe, östlich direkt gegenüber Wohnen) zugelassen haben, insbesondere für die Anwohner der Lochhamer Straße bei den derzeitigen Nutzungen bereits sehr nachteilig entwickelt haben. Der gesamte bisherige Ziel- und Quellverkehr zu den Gewerbeflächen aus Richtung Norden wird über die Lochhamer Straße abgewickelt, die auch die Haupteinfahrtsstraße zu den Wohngebieten darstellt. Aus Richtung Süden wird derzeit der Ziel- und Quellverkehr zu den Gewerbeflächen über die Röntgenstraße (Wohngebiete) bis zur Fraunhoferstraße geleitet. Zum Teil wird jedoch auch aus dieser Richtung die Lochhamer Straße mit diesem Verkehr belastet. Die Anwohner östlich der Lochhamer Straße sind jetzt bereits erheblichen Lärm- und Feinstaubbelastungen ausgesetzt.

Die Wahl der Gebietsart „sonstiges Sondergebiet“ ist auch deshalb zu überprüfen, weil nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes diese Planungsbegünstigung (für den Investor und Grundstückseigentümer) nicht mehr zurückgenommen oder nachträglich begrenzt oder wesentlich beeinflusst werden kann. Mit späteren zusätzlichen Auswirkungen, die sich nachteilig auf die benachbarten Wohngebiete auswirken können, ist deshalb zu rechnen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass etwa drei Viertel der baulich genutzten Fläche im Ortsteil Martinsried (ohne Instituts- u. Campusflächen) der Wohnnutzung dienen. Damit hat die Wohnnutzung und die Interessen der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger den Vorrang. Zudem ist die Verkehrsanbindung des Ortsteils Martinsried ebenso wie die Ortsmitteplanung derzeit in Bewegung, aber keineswegs abgeschlossen. Es liegt zwar ein Beschluss vor (v. 28.11.2013), jedoch keine planungsrechtlich gesicherte Ausgangssituation. Der Beschluss für die umstrittene Gewerbetrasse stellt lediglich eine Absichtserklärung dar. Viele Fragen sind hierzu noch zu klären. Mit massiven Bürgerprotesten ist ebenfalls zu rechnen.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation ist jetzt bereits widersprüchlich und Bedarf der Anpassung.

Die Gemeinde Planegg vermeidet auf der Internet-Bekanntmachung der Aufstellung des B75 und der Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung die korrekte Nennung des ersten Aufstellungsbeschlusses. Mehrfach wird der Beschluss des Bauausschusses vom 13.02.2014 genannt, einmal in Verbindung mit der Aufstellungsentscheidung und einmal mit der Entscheidung über die Billigung und der öffentlichen Auslegung. Tatsächlich handelt es sich dabei jedoch um den zweiten Beschluss des Bauausschusses (Billigungsbeschluss).

Der erste Aufstellungsbeschluss ist bereits am 11.07.2013 durch den Bauausschuss gefasst worden.

Zudem wird in dieser Bekanntmachung der Eindruck erweckt, dass lediglich Anregungen und Stellungnahmen bis zum 28.03.2014 vorgelegt werden können. Allerdings handelt es sich um die derzeit einzige Möglichkeit, Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorzutragen.

Als der erste Aufstellungsbeschluss am 11.07.2013 gefasst worden ist, stand noch nicht fest, dass es in Martinsried zu einer Westumgehung (gemeindliche Lösung) kommen soll. **Jedenfalls war dies zu diesem Zeitpunkt für die Öffentlichkeit nicht erkennbar.** Der „Masterplan“ für die Ortsmitte Martinsried sieht keine entsprechenden konkreten Empfehlungen vor.

Wir möchten Aufklärung darüber haben, ob der Gemeinde (Verwaltung und Gemeinderat) zu diesem Zeitpunkt klar gewesen ist, dass der vom Investor vorgelegte B-Plan-Entwurf die Erforderlichkeit einer nahezu vollständigen Westumgehung verstärkt und ob dies bewusst in Kauf genommen worden ist, um die Trasse auf diesem Weg durchzusetzen.

Erst Monate später, am 28.11.2013, ist im Gemeinderat ein Vorschlag der Verwaltung vorgelegt worden. Eine Mehrheit stimmte für eine Westumgehung von der Münchner Straße bis zum AEZ-Grundstück. Bestandteil der Westumgehung ist auch die in diesem Vorhabensplan vorgesehene

neue Erschließungsstraße mit Anschluss an die Lochhamer Straße.

Insofern ist davon auszugehen, dass der AEZ-Bebauungsplan einen wesentlichen Anteil an der Erforderlichkeit einer Westumgehung hat. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dagegen nur auf die Möglichkeit der Anbindung der Erschließungsstraße nördlich des AEZ-Geländes hingewiesen worden. Näheres ist noch nicht untersucht worden und steht auch noch nicht abschliessend fest. Der Gemeinderatsbeschluss stellt nur einen Grundlagenbeschluss dar, der zum Teil der Interpretation bedarf. Mittlerweile ist ohnehin bereits von 2 Bauabschnitten die Rede. Insbesondere ist zu untersuchen, mit welcher höheren Verkehrsbelastung aus Richtung Süden durch die intensivierete Nutzung des AEZ-Geländes zu rechnen ist.

Aus den Gutachten ist nur ersichtlich, dass täglich mit ca. 1700 Fahrzeugen zusätzlich aus Richtung Norden zu rechnen ist. Für die Mehrbelastung aus Richtung Süden (Planegg und Neuried mit Umland) ist laut Gutachten keine genaue Prognose möglich bzw. bekannt.

Im über 15 Jahre alten Flächennutzungsplan ist heute noch die St2063neu als Trasse zwischen den beiden Staatsstraßen (Würmtalstraße und Münchner Straße) sowie die Anbindung zwischen AEZ und Sportzentrum an die Lochhamer Straße ausgewiesen. Beide Trassen sind als geplante **überörtliche** Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Diese Darstellungen sind überholt und müssen der aktuellen Beschlusslage und im Hinblick auf die eingestellten Planfeststellungsverfahren für Planegg und Gräfelfing angepasst werden.

In diesem Fall ist die sonst zulässige nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes sehr problematisch, weil dieser ohnehin bereits mit mehr als 15 Jahren veraltet ist und über die Gebietsartwahl für das AEZ-Gelände hinaus noch weitere wesentliche Änderungen im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Verkehrswege erforderlich sind. Den aktuellen Planaussagen fehlt es an Bestimmtheit, Durchschaubarkeit, Transparenz. Derzeit könnte es sich die Gemeinde aussuchen, welchen Planungsaussagen sie jetzt und künftig folgen möchte.

Da die unmittelbar im Zusammenhang stehenden wesentlichen und überholten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes, die die weitere Erschließung betreffen, widersprüchlich sind, müssen diese vor Durchführung des AEZ-Bebauungsplanes oder zumindest gleichzeitig verbindlich geändert werden. Dabei ist vorher zu entscheiden, ob von dem zweiten Bauabschnitt ab Einmündung zur Fraunhoferstraße endgültig abgesehen wird, was die Bürgerinitiative fordert. Von erheblichen Widerständen in der Bevölkerung ist, wie bereits erwähnt, auszugehen.

Zudem ist die Finanzierung und damit die Durchführbarkeit einer Westumgehung mit beiden Bauabschnitten völlig ungeklärt.

Gleiches gilt für den veralteten B45 (Pfeiffertrasse). Wir halten es nicht für ausreichend und zulässig, dass eine veraltete Planungsgrundlage, die auch von anderen Voraussetzungen ausgegangen ist und auch hinsichtlich der Begründung überholt ist, die weitere planungsrechtliche Grundlage für eine abgeänderte Variante der Westumgehung sein kann. Insofern ist die Teiländerung durch den Plan des Investors hinsichtlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße im Westen in eine Umgehungstrasse fraglich. Vor allem auch deshalb, weil dann weiterhin immer noch eine Weiterführung der Umgehung nach Norden bis zur Würmtalstraße Bestand hätte. Wegen der aktuellen Beschlusslage ist spätestens nach Feststellung des endgültigen Ergebnisses, wie weit die Trasse einer Westumgehung gehen soll (Sillat-Trasse oder Gewerbetrasse), der alte B45 vollständig zu überarbeiten und nicht lediglich dort abzuändern, wo die alten Straßenbegrenzungslinien überschritten werden. Auch Festsetzungen über Lärmschutzmaßnahmen, ggf. erforderliche neue Lärmgutachten und die Begründung, die auch die Finanzierung darstellen soll, sind Bestandteil eines Bebauungsplanes und in der alten Fassung von 1997 nicht mehr zu halten. Vereinzelt Änderungen sind hier nicht ausreichend.

Intransparente Vorgeschichte und Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie evtl. Lärmschutzmaßnahmen:

Mit dem ersten Aufstellungsbeschluss am 11.07.2013 hat der Bauausschuss die Aufhebung des Beschlusses (Technischer Ausschuss und Gemeinderat) vom 20.09.2007 und 04.10.2007 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein großes Einkaufszentrum gemäß

Planung des damaligen Investors entschieden, damit der Weg für Neuplanungen des heutigen Investors frei wird. Damals (am 04.10.2007) ist mehrheitlich entschieden worden, dass die Verkehrsführung (Zufahrt AEZ-Gelände) inkl. LKW Zu-/Abfahrt so gestaltet werden muss (...ist zu prüfen), dass die Anwohner so gering wie möglich belastet werden. Zudem sollte geprüft werden, ob ein Erdwall oder Lärmschutzwände möglich sind. Eine Protokollerklärung ergänzte, dass alle Maßnahmen der Verkehrsanbindung und evtl. Lärmschutzmaßnahmen der Investor tragen soll. Der damalige Beschluss enthält einen Verweis auf die Ziele des städtebaulichen Vertrages (Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.2007, bis heute nicht öffentlich).

Durchführungsvertrag

Die Begründung enthält keinerlei Hinweise, welche Leistungen der Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages erbringt bzw. wie die Finanzierung im Detail erfolgt (welche Kosten entstehen der Gemeinde und damit der Öffentlichkeit). Aus diesem Grund halten wir es für einen **Verfahrensfehler**, dass der Durchführungsvertrag nicht bei den ausgelegten Plänen und Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens enthalten war.

Die Festsetzungen verweisen unter Abschn. C, Ziffer 1.1, auf den Durchführungsvertrag. Darin wird auf die Zulässigkeit der Vorhaben des Investors verwiesen, ohne diese zu nennen. Bereits aus diesem Grund ist dieser Vertrag **Bestandteil der Verfahrensunterlagen und hätte öffentlich ausgelegt werden müssen**. Zumindest müsste eine Einsichtnahme möglich sein. Diese ist uns auf Nachfrage mit Hinweis auf Geschäftsgeheimnisse des Investors **verwehrt worden**. Sollten wirklich einzelne Details enthalten sein, die nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein müssen, so könnten diese aber unlesbar gemacht werden. Es ist nicht zulässig, deshalb den gesamten Vertrag der Öffentlichkeit vorzuenthalten. Zudem erlauben wir uns den Hinweis, dass in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag nicht allzu viele Geschäftsgeheimnisse und schützenswerte Daten enthalten sein dürften. Es ist zu vermuten, dass der Vertrag weitere Hinweise enthält, die für das öffentlich durchzuführende Verfahren von Relevanz sind und deshalb diese Informationen der Öffentlichkeit zugänglich sein müssen.

Folgende Forderungen der Bürgerinitiative ergeben sich unter anderem aus dem bisher Dargelegten:

1. **Das laufende beschleunigte Aufstellungsverfahren ist einzustellen.**
Wir fordern, dass für derartige städtebauliche Maßnahmen übliche Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB aufgrund der beschriebenen Tragweite für die Bevölkerung anzuwenden.
2. **Wir fordern, dass sich wegen der Bedeutung des Vorhabens und der finanziellen Nachfolgekosten (Gewerbetrasse) der Gemeinderat von Beginn an und nicht nur der Bauausschuss mit dem Bebauungsplanverfahren des Investors befasst und auch Stellung zu unseren Einwänden nimmt.**
3. **Wir bestehen weiterhin auf das Recht zur Einsichtnahme des Durchführungsvertrages und bitten um Mitteilung, wann dies nun möglich ist.**
4. Wir erwarten Aufklärung darüber, welche **Gesamtkosten** (technische Herstellung der Erschließungsstraße, alle Nebenkosten, z.B. auch für Gutachten) **von der Gemeinde und vom Investor zu tragen sind.**
5. Zur Straßenfläche (Flur-Nr. 923/51) verlangen wir Aufklärung, ob die Bereitstellung durch die Gemeinde vom Investor vergütet wird (ggf. bisher entstandene Kosten für den Erwerb) oder ob im Falle der Abtretung durch den Investor der **Erwerb kostenneutral erfolgt ist.**
6. Wir fordern eine Vereinbarung, dass der Investor die **Kosten für Lärmschutzmaßnahmen** entlang der Lochhamer Straße und Lena-Christ-Straße trägt und verlangen Aufklärung über die technische und optische Ausgestaltung dieser Maßnahmen.
7. Die **Planung und Umsetzung eines Nahversorgungszentrums** mit allen Einzelhandelsgeschäften in der Ortsmitte von Martinsried darf nicht gefährdet werden. Das Zusammenwirken mit dem Gesamtvorhaben des Investors v. AEZ-Gelände muss untersucht werden.
8. Der **Flächennutzungsplan** muss unverzüglich geändert werden. Die Trasse der

- St2063neu **und jede andere überörtliche Verkehrsstrasse ist zu entfernen.** Damit wird der Flächennutzungsplan endlich an die heutige Beschlusslage angepasst.
9. Der veraltete und überholte **Bebauungsplan 45** muss **erneuert** werden durch ein Aufstellungsverfahren mit öffentlicher Auslegung. **Eine Änderung ist nicht ausreichend!**
 10. Die erforderliche **Neuordnung der Parkplatzsituation in der Fraunhoferstraße** muss jetzt bereits erfolgen, weil die Durchführung des 1. Bauabschnittes der Gewerbetrasse in einem Grundsatzbeschluss festgelegt ist. Ebenso müssen die **notwendigen Lärmschutzmaßnahmen** entlang des 1. Bauabschnittes geklärt sein.
 11. Ein **vollständiges Verkehrsgutachten** muss erstellt werden, das die durch das Bauvorhaben sofort eintretende Mehrbelastung aus Richtung Süden darlegt. Das Gutachten muss die neue Situation der Ortsmitte, die U-Bahnerschließung und den Busverkehr zur U-Bahn berücksichtigen.
 12. **Die Bürgerinitiative fordert, die Verkaufsflächen im Bebauungsplan Nr. 75 zu reduzieren und auf tatsächliche Erhöhung um 0,4 % festzulegen (Siehe unsere Berechnungen auf Seite 3).**

Herr Oestreich stellt sich gerne für Rückfragen bzw. Diskussionen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Helmut Oestreich
Bürgerinitiative Martinsried e. V.

gez. Dr. Barbara Gutmann
Bürgerinitiative Martinsried e.V.
Vorsitzende