

Zum AF-Forum: 13.1.2016 Thema Bebauung Grundstück Alte Polizei/ altes Jugendhaus

Liebe Altstadtförderer, liebe Gäste, verehrte Presse,  
ich freue mich, Sie alle heute Abend begrüßen zu dürfen.

Wir haben uns für unser 1. Altstadtforum im Jahr 2016 eine wichtige Anregung und als zweites ein spannendes Thema vorgenommen:

Als erstes werden wir den Vorschlag des Büro Hattenkofer und Stemmer aufgreifen, die für den Bereich der Schwemme zum Thema Außenflächen und Stadteingang einen Gestaltungsvorschlag gemacht haben, den wir befürworten. Wie Sie von uns sicher schon gehört haben, ist das Thema Stadteingang ein wichtiges Thema.

Daher überlasse ich zunächst Rudolf Hattenkofer das Wort und im zweiten Teil unserer heutigen Veranstaltung wollen wir Ihnen unsere Ideen zur Bebauung des Grundstückes der ehemaligen Polizei und des ehemaligen Jugendhauses an der Leinbergerstraße und dem Härtlmayrgäßl vorstellen.

Wir haben uns in einigen Vorstandssitzungen Gedanken und Arbeit zum Thema gemacht, für die ich mich sehr herzlich bei allen Beteiligten bedanken möchte, vor allem für die tätige Unterstützung von Rudolf Hattenkofer, der uns die Pläne erstellt hat und Alfred Wagner, der die Modelle und die Power-Point-Präsentation beigesteuert hat.

Anlass, uns mit dem Thema Bebauung Alte Polizei / altes Jugendhaus zu befassen, ist die ganz offensichtliche riesige Baulücke an der Leinbergerstraße. Seit etwa 2009 ist klar, dass auf diesem Areal nach dem Neubau der Polizei und des Jugendhauses etwas passieren wird und nebenbei bemerkt, auch die Haushaltszahlen der Stadt legen nahe, dass dieses Filetstück verwertet werden soll. 2015 erfolgte dann der Abriss der alten Gebäude dort.

Auch ein Aspekt für unsere heutige Veranstaltung ist die geplante Umgestaltung des Plans. Über den Plan haben wir uns an diesem Ort schon im April 2015 nach einer Einführung ins Thema von Rudolf Heinz und Alfred Wagner unterhalten. Der ISEK-Prozess für den Plan läuft und ich bitte Sie auch, nächste Woche am 21.1.2016 um 19 Uhr zur Bürgerversammlung in die Schäfflerhalle zu kommen und dort Ihre Meinung zu äußern. Die Stadt wird das so organisieren, dass jeder, der möchte, sich auch äußern kann.

Zurück zu unserem heutigen Thema: Für uns ist dieser Bereich zwischen Leinbergerstraße und Härtlmayrgäßl ein städtebaulich wichtiges Quartier: hier beginnt aus Richtung der Thalbacher Straße die Innenstadt, hier kommt man in die innere Altstadt und hier ist für die nächsten Jahrzehnte die einzige Möglichkeit der Erweiterung des Stadtkernes zur Schaffung von Platz für großflächigen Handel und gehobene Dienstleistungen.

Wir werden Ihnen zeigen, dass man an dieser Stelle a) über die ganze überplante Fläche eine TGA unterbringt, b) ein Geschoß für Einzelhandel wie z.B. Supermarkt oder/und Drogerie und c) auf der Oberfläche Gebäude mit Geschäften bzw. Platz für Dienstleistungen im EG und OG und auch Wohnbebauung würde möglich sein.

Alternativ könnte man tatsächlich 2 TG-Geschosse bauen, das EG überglast und dort eine große Fläche für den Einzelhandel schaffen.

Bei unserer überschlägigen Flächenplanung ist noch nicht berücksichtigt, dass man den Hof vor dem Elisabethenheim ebenfalls unterkellern könnte und sogar über Oberlichter mit Tageslicht versehen könnte.

Die Bebauung sollte durch mehrere Gebäude auf der Oberfläche / EG-Ebene den Charakter des historischen Stadtkernes aufgreifen, im Hofbereich könnte teilweise eine Grünfläche entstehen.

In den EGs sollte Platz für Geschäfte und Gastronomie für einen angenehmen Aufenthalt möglich sein.

Die Fußwege sollen über das Härtlmayergäßchen an den Kastulusplatz und damit an den Plan herangeführt werden. Eine weitere wichtige Anbindung zum Plan soll über einen gläsernen Aufzug aus der TGA in Nähe des Elisabethenheims und einer Brücke über das Härtlmayergäßl zum Kastulusplatz

erfolgen. Somit ist das Areal für alle Bürgergruppen barrierefrei gut gerüstet, für Eltern mit Kleinkindern ebenso wie für Senioren mit oder ohne Rollator.

Mit unseren Vorschlägen ergeben sich neben dem neu gestalteten Stadteingang ein barrierefreier Zugang zur historischen Altstadt, der Plan und das Kastulusmünster rücken damit aus dem Rand der Innenstadt in eine insgesamt wesentlich zentralere und gewichtigere Position.

Kurz: unsere Ziele sind folgende:

Schaffung eines attraktiven Stadteinganges

Barrierefreier Zugang zum Kastulusplatz

Attraktive Durchwegung

Schaffung eines innerörtlichen eigenständigen Nahversorgungsstandortes

Hohe Wertsteigerung des Grundstücks

An dieser Stelle wollen wir auch nochmal für einen Bebauungsplan plädieren, denn ein B-Pl. schafft Baurecht und damit für Investoren Planungssicherheit. Das Areal ist zu groß um es ausschließlich nach § 34 Einfügungsgebot, zu bebauen. Außerdem hätte die Stadt dann keine Einflussmöglichkeit mehr auf die Nutzung und Gestaltung des Areals, zumal man ja in einigen Jahren möglicherweise das ganze Areal nochmal erweitern könnte. (Gemeint ist: wenn die Feuerwehr so total saniert werden muss, dass man auch überlegen kann, ob es nicht einen besseren Platz für sie gibt)

Noch einmal zur Erinnerung: die verfassungsrechtlich gewährte Planungshoheit der städtebaulichen Entwicklung liegt bei den Gemeinden und es gibt keinen Grund, freiwillig darauf zu verzichten und damit die Steuerung städtebaulicher Entwicklungen in Moosburg aus der Hand zu geben. Außerdem steigt mit einem gültigen B-Pl. der Wert des Grundstücks.

Die Attraktivität des Standortes Innenstadt, geprägt durch Schaffung neuer Versorgungseinrichtungen und Nähe zu vorhandenen Versorgungs-, Kultur- und Infrastrukturangeboten gewinnt nachweislich wieder an Bedeutung. Es gibt einen belegten Trend zur Re-Urbanisierung bestimmter Bevölkerungsgruppen, gerade auch im Münchener Umland. Die wachsende Zahl älterer Menschen infolge des demographischen Wandels ist eine dieser Gruppen, die diesen Trend in den kommenden Jahrzehnten beschleunigen wird, ebenso zieht es auch wieder jüngere Leute in die Innenstädte. Zudem gibt es in Moosburg einen weiteren entscheidenden Faktor zur Schaffung weiterer Gewerbe- und Dienstleistungsflächen: denn Moosburg wächst. Hier haben wir schon neue Wohngebiete und (demnächst) 4 Senioreneinrichtungen, die auch einen wachsenden Bedarf für Handel und Dienstleistung generieren. Zumal in mindestens einem Gutachten für die Stadtentwicklung nachgewiesen wird, dass es in Moosburg zu wenig Verkaufs- und Dienstleistungsflächen gibt.

Alfred Wagner wird Ihnen unsere Vorschläge erläutern, gleichzeitig wird er auch kurz auf die bereits vorhandene Planvorschläge des ISEK-Planungsteams eingehen. Anschließend wollen wir diskutieren.