

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Stadtzentrumsentwicklung Puchheim hier: Masterplan

Beratungsfolge

26.07.2016	Stadtrat	öffentlich
------------	----------	------------

Beschlussvorschlag

Der Masterplan für die Entwicklung des Stadtzentrums Puchheim wird einschließlich der Begründung und der Beratungsergebnisse des Planungs- und Umweltausschusses in der Fassung vom 12.07.2016 beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu eine Öffentlichkeitsbeteiligung einzuleiten und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vorzubereiten.

Vorschlagsbegründung

Mit der Auswahl des Wettbewerbsbeitrages von Behnisch Architekten in der Stadtratssitzung am 15.12.2015 begann die Arbeit für die Umsetzung der Stadtzentumsplanung. Zunächst wurde das Planungsbüro zur Vorbereitung des Bebauungsplanes mit einer Machbarkeitsuntersuchung und der Erstellung eines Masterplanes beauftragt. Dieser Masterplan wurde unter Einarbeitung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudien Schritt für Schritt entwickelt und weiter verfeinert. Der Planungs- und Umweltausschuss hat sich in drei Sitzungen zusammen mit den Planern des Büros Behnisch eingehend mit den Zwischenplanungen auseinander gesetzt und jeweils die Weichen für die notwendige Weiterplanung in Richtung Bebauungsplan gestellt. Die Ergebnisse der Beratungen und die getroffenen Vorentscheidungen sind in den nun vorliegenden Masterplan eingeflossen.

Ein Masterplan ist der städtebauliche Rahmen für die Entwicklung des Stadtzentrums und umfasst die Zielvorstellungen und Möglichkeiten, ohne dabei ein unveränderliches Korsett zu sein. Der Masterplan soll mit den folgenden Detailplanungen für die verschiedenen Bausteine des Stadtzentrums mitwachsen und im Rahmen der Feinabstimmung angepasst werden.

Mit der nachfolgenden Zusammenstellung wurde zur Vorberatung des Masterplans in der PUAS am 12.07.2016 noch über verschiedene neue Erkenntnisse informiert bzw. auf dieser Grundlage letzte Vorentscheidungen getroffen.

Musikschule

Zu den Fixpunkten der Planung gehört die Entscheidung, dass die Musikschule in einem eigenen Gebäude untergebracht wird. Die Musikschule erhält einen eigenen Probenraum im neuen Gebäude. Eine Feinabstimmung über die Größe ist bei der weiteren Planung durchzuführen. Im Masterplan ist eine Kombination Probenraum/ multifunktionaler Raum enthalten.

Art der Nutzung

Insgesamt sollen folgende Nutzungen für den gesamten Planungsumgriff zugelassen werden:

- Kulturelle und soziale Einrichtungen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe

Abstimmungsergebnis PUA 12.07.2016: 13 : 0

- Wohnen

Abstimmungsergebnis PUA 12.07.2016: 9 : 4

Gastronomie: Im Masterplan werden die Möglichkeiten für vier Optionen (Alte Schule mit Terrassenlösung, Wohn- und Geschäftshaus nordöstlich Grüner Markt, Dachgeschoss VHS-Gebäude und mobile Stände am Grünen Markt) offen gehalten.

Bibliothek

Die Bibliothek wird zusammen mit einem ihr zugeordneten Lesecafé umgesetzt. Die Größe des Lesecafés ist dabei erst bei der Realisierungsplanung für den Neubau festzulegen. (Hinweis: Die Größe von 150 m² wurde in das Raumprogramm für den Wettbewerb unter der Annahme einer gemeinsamen Nutzung mit der VHS eingebracht.)

Größe und Anordnung der Neubauten

Die Machbarkeitsstudien und die Vorarbeiten zum Masterplan haben gezeigt, dass sich das erforderliche Raumprogramm in den geplanten Gebäuden sinnvoll umsetzen lässt. Neben den vorgegebenen Nutzflächen für VHS, Musikschule und Bibliothek sind rd. 1.000 m² Multifunktionsflächen im Neubaubereich enthalten. Die Gebäude wurden hinsichtlich ihrer Grundformen und der Abstände zueinander im Laufe der Planung optimiert. Die aktuelle Masterplanung bietet den Rahmen für die notwendige Bebauungsplanfestsetzung. Im Rahmen der Umsetzungsplanung ist eine weitere Ausformung und Anpassung der Gebäude im Detail möglich. Eine Unterkellerung der Gebäude wird durch den Bebauungsplan zugelassen. In welchem Umfang eine Unterkellerung erfolgen soll bzw. möglich ist, bleibt der Detailplanung vorbehalten.

Zu den Möglichkeiten, die die Machbarkeitsstudie aufgezeigt hat, gehört die Realisierung der Bebauung in Bauabschnitten bei Weiternutzung des Bürgertreffs in der ersten Phase.

Erschließung

Das grundsätzliche Ziel, den Grünen Markt soweit möglich verkehrsfrei zu halten, wird in den Masterplan aufgenommen.

Zur Verlegung der Friedhofszufahrt mit Anfahrt über das Bahngelände kann mitgeteilt werden, dass die Anfrage hinsichtlich der grundsätzlichen Möglichkeit einer solchen Zufahrt bei der DB Station & Service AG bisher zumindest keine pauschale Ablehnung seitens der Bahn erbracht hat.

Grüner Markt

Als Ziel wird zum Grünen Markt festgehalten, dass ein freier (nicht verbauter) multifunktional nutzbarer Platz mit Wasserspiel entsteht.

Abstimmungsergebnis PUA 12.07.2016: 12 : 1

Feste Einbauten, wie z.B. Sitzgelegenheiten, werden deshalb nur in den Randbereichen vorgesehen.

Mit der Position und Gestaltung des Baumhains besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis PUAS 12.07.2016: 8 : 5

Damit wurden Fontänenfeld bzw. Wasserspiel und Baumhain wie zuletzt optimiert in den Masterplan aufgenommen.

Parkgarage

Die Parkgarage wurde in ihrer optimierten Form mit einer Belichtung durch Oberlichte und der Schaffung barrierefreier Zugänge in die Planung übernommen. Aufgänge zur Nutzung der Hügeloberfläche werden noch ergänzt.

Spielplatz Kennedywiese

Im Hinblick auf die vorgesehene Bürgerbeteiligung bzw. Beteiligung der Nutzergruppen wird nur die Zonierung der verschiedenen Spielbereiche als Vorgabe in den Masterplan aufgenommen. Zudem soll die Planung in Fortführung des Parkgaragenthemas eine gewisse Hügelstruktur, die auch zur Abgrenzung der verschiedenen Spielbereiche dienen kann, aufweisen. Auch die Lage des Spielhauses wird noch nicht endgültig festgelegt: Hier wird im Bebauungsplan ein größerer Bauraum vorgesehen.

Adenauer-/Poststraße

Durch die Umgestaltung im Zusammenhang mit der Stadtzentumsplanung soll der Straßenraum aufgewertet und die verbindenden Querungsbereiche hervorgehoben werden. Ein konkreter Gestaltungsvorschlag wird im Masterplan noch nicht festgeschrieben. Hier sind zunächst im Zusammenhang mit den weiteren Beratungen zur Verkehrsuntersuchung die verkehrsrechtlichen Möglichkeiten auszuloten. Der Verkehrsplaner wurde in der PUAS am 21.06.2016 beauftragt zu prüfen, inwieweit ein „shared space“ in diesem Bereich realisierbar bzw. verkehrstechnisch sinnvoll ist. Als Alternative soll ein Umbau mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in Richtung Tempo 30 untersucht werden. Das Untersuchungsergebnis liegt derzeit noch nicht vor. Da verkehrstechnisch wirksame Umgestaltungen dieses Straßenraumes auch im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen der Verkehrsuntersuchung stehen, werden zum jetzigen Zeitpunkt noch keine endgültigen Entscheidungen hierzu getroffen.

Für den Masterplan an sich ist es nicht erforderlich, schon den konkreten Straßenausbauplan festzulegen. Wichtig ist es, die grundsätzliche Zielrichtung zur Umgestaltung mit dem Masterplan zu beschließen. Der bisherige Gestaltungsvorschlag kann als Hinweis im Masterplan enthalten bleiben.

Nach der Beschlussfassung im Stadtrat erfolgen die nächsten Schritte. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird vorbereitet. Zum Masterplan soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet werden, um über den aktuellen Entwicklungsstand der Stadtzentumsplanung zu informieren.

Vorhergehende Beschlüsse

15.12.2015 StRS Auswahl des Planentwurfes 2015/0149
 01.03.2016 PUAS Zwischenbericht und Weiterentwicklung 2016/0202
 10.05.2016 PUAS Grundentscheidungen zur Vorbereitung des Masterplanes 2026/0238
 12.07.2016 PUAS Vorberatung Masterplan 2016/0287

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

Masterplan-160712
 160712-Präsentation-Behnisch-PUAS

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel