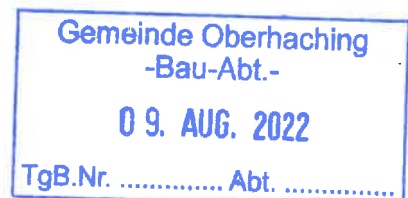


E 9.8.22
M

Datum 6.8.2022

Gemeinde Oberhaching
-1. Bgm und Gemeinderat-
Alpenstr. 11

82041 Oberhaching



B-Planverfahren Erweiterung Gewerbegebiet
-erneutes Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB-

sehr geehrte Damen und Herren

Den neuesten Entwurf des og B-Planes habe ich im Rathaus eingesehen und dabei festgestellt, dass zwischen der Planfassung in den Aushängstafeln . + Internet und im UG des Rathauses Unterschiede bestehen-

Zunächst erlaube ich mir anzumerken,- dem. dass man zunächst einen **Rahmenplan** erarbeitet hat, der in mitten der Erweiterungsfläche eine große Kehre (Kosten !! im Vergleich zu Kreisel M 11)) und der Sinnhaftigkeit von späteren weiteren Vergrößerungen) vorgesehen hatte.

Ohne über meine Stellungnahme dazu und ins.. zur Notwendigkeit des Straßenanschlusses zur M 11 im GR zu beschließen, hat man dann einen **zweiten Fahrplangentwurf** unter Einbeziehung einer keilförmigen Fläche (Eigentum Sportschule) mit völlig anderer Figuration der Baufläche + Ausgleichsfläche ebenfalls in den Verfahrensabschnitt nach § 3 Abs. 1 BauGB geschickt. Meine Stellungnahme zum fehlenden Verkehrsanschluss an die M 11 und die grundlegende Bearbeitung des Themas „Ausgleichsfläche“ im GR bzw. BA hat man dann erneut einen völlig anderen **dritten Planentwurf** ins „Rennen“ geschickt.

Dieser liegt bis 8.8.2022 aus. Meine ausführlichen Stellungnahmen zu den Plänen 1 + 2 halt ich in vollem Umfang aufrecht und gehe davon aus, dass diese und wohl auch andere Stellungnahmen (LRA, PV, SBA, RPV, Gemeinde Grünwald usw.) des Verfahrens nach 3 Abs.1 BauGB **schriftlich abgearbeitet** und in den Gremien behandelt werden,

Zum inhaltlichen folgende Kurzanmerkungen:

Der **Verkehrsanschluss** an die M 11 ist m.E. unabdingbar, die laufenden und die neu hinzukommenden Projekte verstärken dies jeder Verkehrsteilnehmer der Raiffeisenallee in den Früh- und Spätstunden kennt. Die Entwicklung der Zahlen dazu wird ja seit mehreren Jahrzehnten im Rathaus dokumentiert.

Der weiterer Anschluss an die M 11 fördert die Entscheidungen der Firmen, an die Gemeinde einen Teil ihrer Flächen verkaufen will. dokumentiert. ehestmöglich und dies Die Planung dieses Straßenabschnitts einschl. Kreisels muss ja ohnehin gemacht werden, warum nicht jetzt und detailliert? Die Kostenfrage muss ermittelt und mit dem Lkr besprochen werden.

Das Thema **Ausgleichsflächen** habe ich angeregt zu prüfen unter dem Gesichtspunkt Weiterführung der Grünqualität des bundesweit bekannten Gewerbegebietes Oha und der Fortschreibung des Leitfadens , dies alles im Rahmen der Abwägung nach Bau GB.

ME wäre ein etwa 40 m breiter Streifen zwischen Südrand M11 und künftigen Bebauungsrand ausreichend als Grünfläche oder Landwirtschaftsfläche., was auch die „Rodungsinsel“ Oberhaching nach uns nach Süden und Norden der M 11 abrundet. Die kleinen Inseln – aus den Besitzverhältnissen geboren – sind m.E. keine städtebauliche Ordnung

Es ist bekannt, dass man das Thema - mit hoher finanzieller Bedeutung für den Gemeindehaushalt -unter Beachtung der guten Gestaltung auch des zu erweiternden Gebietes lösen kann. Daher gilt es m.E. dies als **Thema der Abwägung** vorrangig außerhalb des LRA klären dem Grundsatz nach (BayGT, OBB) zu klären.

Abschließende Bemerkung

Nochmals meine bisherigen Stellungnahmen bleiben aufrechterhalten Dies gilt auch wenn der Planentwurf in die 4. oder 5. Runde kommt

Mir geht es um die **qualitative Fortsetzung des Oha Gewerbegebietes** – das bisher weitgehend gelungen erscheint - und nicht unter die Räder der Fiskalpolitik kommen soll, Letztlich sind die Auswirkungen der Ansiedlung der Sportschule im Fplan und Besitzverhältnissen abzuschließen. Vielleicht erscheint das zu idealistisch..

Mit freundlichen Grüßen

Datum 4.4.2022

per Fax 089 61377 270

Gemeinde Oberhaching
z.Hd. Herrn Bgm Stefan Schelle
Damen und Herren des GR
Alpenstr. 11

6.4. 2022

→ an alle GR

N 30 4 1

82041 Unterhaching

Ausweitung Gewerbegebiet und M 11

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 18.10.2021 an Sie habe ich mich zu dem von Herrn Regnet gefertigt B-Plan-Entwurf zur Erweiterung des Gewerbegebietes geäußert und einen weiteren Anschluss des Gew.Gebiets neben Kreisel M11/Raiffeisenallee, nämlich beim Parkplatz Kugler Alm angesprochen und auf den - nicht nur meiner Meinung nach - unerlässlichen weiteren Anschluss des mit ca. 5.000 AN besetzten bestehenden Gewerbegebietes hingewiesen. Dies bezog sich auch auf die „Innenverdichtung“ im bestehenden Gew.gebiet, wie auch dessen Erweiterung um mindestens 24.000 qm Fläche mit 200 Tiefgaragenplätzen.

Einen Aufschub der Planung des weiteren Anschlusses an die M 11 vom Bajuwarenring zum Parkplatz Kugler Alm an der M 11 habe ich als wenig sinnvoll bezeichnet.

Dabei habe ich auch auf die Absicht des Lkr zur Sanierung der M 11 in diesem Bereich im Jahre 2022 nachdrücklich erneut hingewiesen. Das Auftreten von Mehrkosten bei späterem Kreiselbau für Kapitalisierung des Mehraufwandes habe ich mit Nachdruck erwähnt. Auch unangenehme Beratungen im Kreistag und der Öffentlichkeit in späteren Jahren liegen ja direkt auf der Hand.

Die Maßnahme ist im Lkr-Haushalt 2022 veranschlagt und sie soll auf jeden Fall durchgeführt werden. Von einem Kreisel ist dort im LRA also im offiziell nichts bekannt.

Aus planerischen und fiskalischen Gründen weise ich hiermit auf diesen Sachverhalt erneut nachdrücklich hin..die Planung dieser Straße mit Kreisel und auch die Anbindung an den „Schnellradweg“ von Kugler Alm nach München und Sauerlach - natürlich finanziell insoweit erfolgen. Sie muss doch eigentlich kurzfristig erfolgen, dann mit SBA + Lkr + -Kresigremien abgestimmt und Teil des B-Planes werden.

Weder Herr Maierhöfer, noch früher Willi Regnet hatten dafür eine Antenne, daher dieser Brief. Auf Wunsch näheres und nicht erst in der Bürgersammlung..

Mit freundlichen Grüßen,

21.11.2021

Neufassung 30.11.2021

Gemeinde Oberhaching
02. Dez. 2021
Abt. ...

Gemeinde Oberhaching
-Rathaus-

Herrn 1. Bürgermeister
und alle Damen und Herren des GR

82041 Oberhaching

→ an die GR!
NO!
am 07.12.21
D

Verkehrsauswirkungen auf der Raiffeisenallee und M !!
durch ein neues Wohngebiet Rodung/FJS-Strasse/Linienstr.
und vor allem durch eine Ausweitung des Gewerbegebiet

Beilage

Pläne, Listen usw, in Bauabteilung
Besitzkarte (Markierung Sportschule)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des GR

Mit einer Reihe von GR-Mitgliedern stimme ich absolut darin überein, dass die og Planungen und andere Einzelentscheidungen (z.B. Erweiterung der Baumasse Fa. Montana ,Bajuwarenring 16 a, bisherigen Lagerplatz Geothermie, an der Raiffeisenallee , Nutzungsänderungen, durch Fa. Deuter südl. Bajuwarenring + ,Keltenring , Neubebauung heutige Buchhandlung Herold ,Raiffeisenallee/, sowie Neubebauung Kolpingring 16, (vorm. Impfzentrum) ferner die neu ausgewiesenen 24.000 qm -im neuen B-Plan. **erhebliche verkehrliche Auswirkungen** auf Raiffeisenallee und M 11 vor allem früh und abends haben und daher **kurzfristig planerische Untersuchungen** zur Lösung dieses Themas ergriffen werden sollten.

Im Zuge meiner Klärung zum Standort einer FOS am Gewerbegebiet ergab sich eine neue Straße von der M 11 am Parkplatz Kugler Alm zum Bajuwarenring als unerlässlich und wurde daher in meiner Bebauungs**Skizze** eingetragen., die der **Bauabteilung samt Anlagen vorliegt.**

Dabei sind mE folgende Punkte wichtig, diese gelten m.E. für Ansiedlung einer FOS ggfls. späterer BOS und/oder Gewerbegebietsnutzung auch in Bauabschnitten.

- 1) Der Kreis M 11/Kugler Alm Parkplatz soll m.E. dem an der Raiffeisenallee entsprechen (Baujahr 1997/98), also ohne Geh- und Radweg rund um ,KrVkpI, selbst jedoch mit einer gesonderten **Anbindung des Gebietes an den neuen Schnellradweg** unter der M 11 zum Parkplatz Kugler Alm und so zur Linienstrasse, was die 90 bestehende Park-plätze mit einschließt.und so 5.000 Arbeitsplätze für Radler einen neuen Weg bietet.

Die Akten zum Parkplatz und zum KrVkpI--Verkehrsplatz -Bestand sind sicher noch im Rathaus. Beide Maßnahmen - von mir auch im Detail betreut.- **Diese Akten will jedoch m.W. kein heutiger Mitarbeiter des Rathauses überhaupt sehen.**

- 2) Außerdem wäre eine Mehrfachnutzung der ca. 90 Stellplätze der Kugler Alm sehr sinnvoll z.B. für eine Sporthalle - angeblich mehr als 3.0 Einheiten für FOS + örtliche Vereine (TSV + FC D) = daher keine Mammut TGa wie beim Campus.= **Ersparnis von mindestens 3,0 Mio €, und dabei die Beachtung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a BauGB). sog. Bodenschutzklausel**

Bemessung der Straße M11 / Kreisverkehrsplatz zum Gewerbegebiet. wie anschließend üblich, gleich falls der bestehende Kreis M11 wie Raiffeisenallee

Anschluss der F +R Wege am Bajuwarenring und nördlich GemWerke zur Raiffeisen-allee , zusätzlich nördlich „Oldtimer Gelände“ (vgl. B- Plan) m.W. noch nicht gebaut

Getrennte Vorab-Realisierung von Fahrbahn mit Tragschicht an der Straße zur M 11 vor allem schon für den Baustellenverkehr der Firmen/ bzw. FOS , später Endausbau .mit Bus

Planung Kreis M 11 + Straße zunächst als **Vorentwurf** durch ein Ing. Büro ; bald Kreis M 11 + Straße zunächst nur die Fahrbahn und Radweg.+ Busbuchten bauen

. **Büro Trost** Kolpingring(Tel 61369450) kontaktiert und bereit zur Planung.; anfangs Planungskosten = nur Teil der geschätzten Summe

- 3) Straßen- Planung verwendbar für **FOS /, Gewerbe** bzw. **beides , oder nur Ableitung aus Gewerbegebiet.** Richtung Grünwald usw. Mein B-Vorschlag FOS nimmt das alles auf , **er wurde von mir allein erstellt., jedoch Kontakte zu einschlägigen Personen.**

Die beiliegende Zeichnung samt der Besitzkarte, Liste der FINr. Kostenschätzung usw. befinden sich bei H. Regnet + einzelnen GR Mitglieder, bei Landrat Göbel und dem GSchF des PV.. **all diese Unterlagen lassen sich m.E. sehr gut Gewerbegebiet -erweiterung verwenden.**

Dies schreibe ich trotz meiner unveränderen Überzeugung,dass die FOS dort am besten Standort wäre,„Außerungen wie krottenschlechte „ verfehlen die Gesamtbetrachtung. In städte- baulicher Sicht kurz-und mittelfristig

Außerdem es gibt eine Loslösung von FOS (Baubeginn auf dem sog. Campus wann,? Finanzierung Dimension, Bedarf wann ?) Lösung mit Gewerbe kombinierbar

das gilt es m.E. zu diskutieren.auch anhand von Skizzen –

So schaut die vom 1. Bgm Schelle mehrfach versprochene ergebnisoffene Planung aus und jetzt wird alles dem Fiskalischen unterworfen.

3) **Lage an einer Verkehrsader M 11** für 90 % der FOS-Schüler von auswärts, die mit PKW, Roller, Fahrrad, den bestehenden MVV Bussen von Richtung Grünwald ,mit Bus 224 – und damit von Solln, Pullach,Grünwald, Strasslach - + mit Ortsbus 227 vom Haltepunkt Furth der S-Bahn - damit Mü. Giesing, Uha, TK , Furth und Oha,+ Sauerlach

Haltestellen am Schultor den bestehenden ÖPNV verlassend und zur FOS bzw. die dortigen Firmen- **also keine neuen Buslinien nötig**

Die Nutzung des **ÖPNV** ist im Plan **Regnet vom 7.7.2021** gar nicht aufgezeigt – es gilt also offenbar die Aussage Frau Bauer, PV in ihrem Gutachten -, „ die nächste Bus -halte -stelle befindet sich in der Raiffeisenallee/Schmidweg.“

Eine Dipl. Geographin kennt offensichtlich nichts von der Entwicklung von Bauquartieren oder durfte es wahrscheinlich gar nicht wissen..

4) Für die **Gewerbeansiedlung** gelten m.E. **d r e i wichtige Standortfaktoren**

o Verfügbarkeit eines bebaubaren Grundstücks. Grundstücke mit sinnvollem Zuschnitt der auch künftige weitere Parzellierung auch unter Kostengesichtspunkten ermöglicht

Dies ist jetzt m.E. nicht erfüllt..Besitz Sportschule (Fl.N r. 934 + 946)

Vermeidung einer Wendepatte , die nur Kosten ähnlich dem KrVePl an der M 11 verursacht - alles aus Angst vor der M 11!!!

Dafür besser eine „bügelartige „Straßenführung von neuer Straße zum Bajuwarenring

o Glasfaseranschluss

keine Anmerkung meinerseits

o Günstiger Gew. Steuer-Hebesatz
gegeben

o Verkehrsanschluss mit Individualverkehr + ÖPNV

Die aufgezeigte Bebauung vom 7.7.Regnet(Plan mit 24.000 qm Nettobauland und möglichen 200 TGaPlätzen blendet den Verkehrspunkt bewusst aus, ja er leitet alles über den Bajuwarenring nach Süden und dann über die Raiffeisenallee zum Kreis -verkehrsplatz an der M 11, der zur Rushhour jetzt überlastet ist und daher einer Entlastung bedarf.

Jeder Investor bevorzugt doch einen direkten Anschluss ans überörtliche Straßennetz mit Fahrtrichtung nach Westen und Osten, sowie auch Busanbindungen zu S-Bahnen in Furth und Höllriegelskreuth

5) **Nutzen der Verschiebung der Entscheidung KreisverkPlatz mit dem Lkr ?**

Was mit einer Verschiebung der Entscheidung des Projektes „ KrV-Platz Kugler Alm -Parkplatz“ auf einen späteren Zeitpunkt gewonnen werden soll, erschließt sich mir nicht. Im Gegenteil auch die Hochbauarbeiten der neuen Firmen/ FOS müssen sonst über den bestehenden Knoten.und nicht über vorläufig eine Fahrbahn mit derTragdecke

und vorläufig ohne G+Radwege, welches ein Vorteil.

Die Busanbindung der besten Busse 224 + 227 (Mehrkosten m.E. keine) wird auch nur aufgeschoben, Sinn?

Im übrigen ist bekannt, dass im Kreishaushalt 2022 neue Fahrbahndecken M 11 Tunnel Richtung Osten -ein beträchtlicher Kostenfaktor für die Gemeinde. und auch in Furth angemeldet wurden. Ein späterer Neubau des Kreisels würde zur Kapitalisierung des Neubaufwandes führen – eine unnötige Belastung des Gemeindehaushalts.

6) Thema Ausgleichsflächen Ortsrandbildung und „Rodungsinsel“+

Die im Plan vom 7.7.2021 . vorgesehene Ausgleichsfläche und der Abstand von 100 m zur M 11 Südseite machen m. E.keinen erkennbaren Sinn. Für die – dem Grunde nach – vom Gesetz verlangten Ausgleichsfläche fehlt für die Figuration jegliche Begründung, und ist kein Konzept im Sinne der Ortsrandbildung und „Erhaltung der Rodungsinsel „

Der Bericht Regnet verweist auf die über 20 Jahre alten Leitfaden zur Bemessung der Ausgleichsflächen. Die Ermittlung wird von mir nicht angezweifelt.zugängliche Planfestsetzung., es fehlt der Hinweis, dass es sich um eine der Abwägung

Bekannt wurde jedoch eine z.Zt laufende umfassende **Überarbeitung dieses Leitfadens** unter der Federführung des **Bayer. Bau- und Verkehrsministeriums**. Ziel = Minimierung der Flächen, die auch der Landwirtschaft verloren gehen dafür Maximierung von anderen Umweltmaßnahmen. z.B. durch Pflicht zu Sonnenkollektoren/Anschluss Geothermie. Infos will ich erkunden. **Erscheinen voraussichtlich Ende 2021.**

Abschließende Bemerkung

M.E. sollte man im Rathaus für alle potentiellen Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind bzw. werden eine Berechnung der Ausgleichsflächen nach den heutigen System machen und dann mit einem wesentlich höherem Abschlag einen Rechenwert ermitteln Eine z.B.. 40 m tiefe Fläche zwischen M 11 Südrand und einer „Bebauungsgrenze“ sollte m.E. im F-Plan von Landwirtschaftsfläche in Ausgleichsfläche umgewandelt und im F-Plan + B+Plan dargestellt bzw. festgesetzt werden. Auf dieser gedanklichen Grundlage sollte m.E. agiert werden.

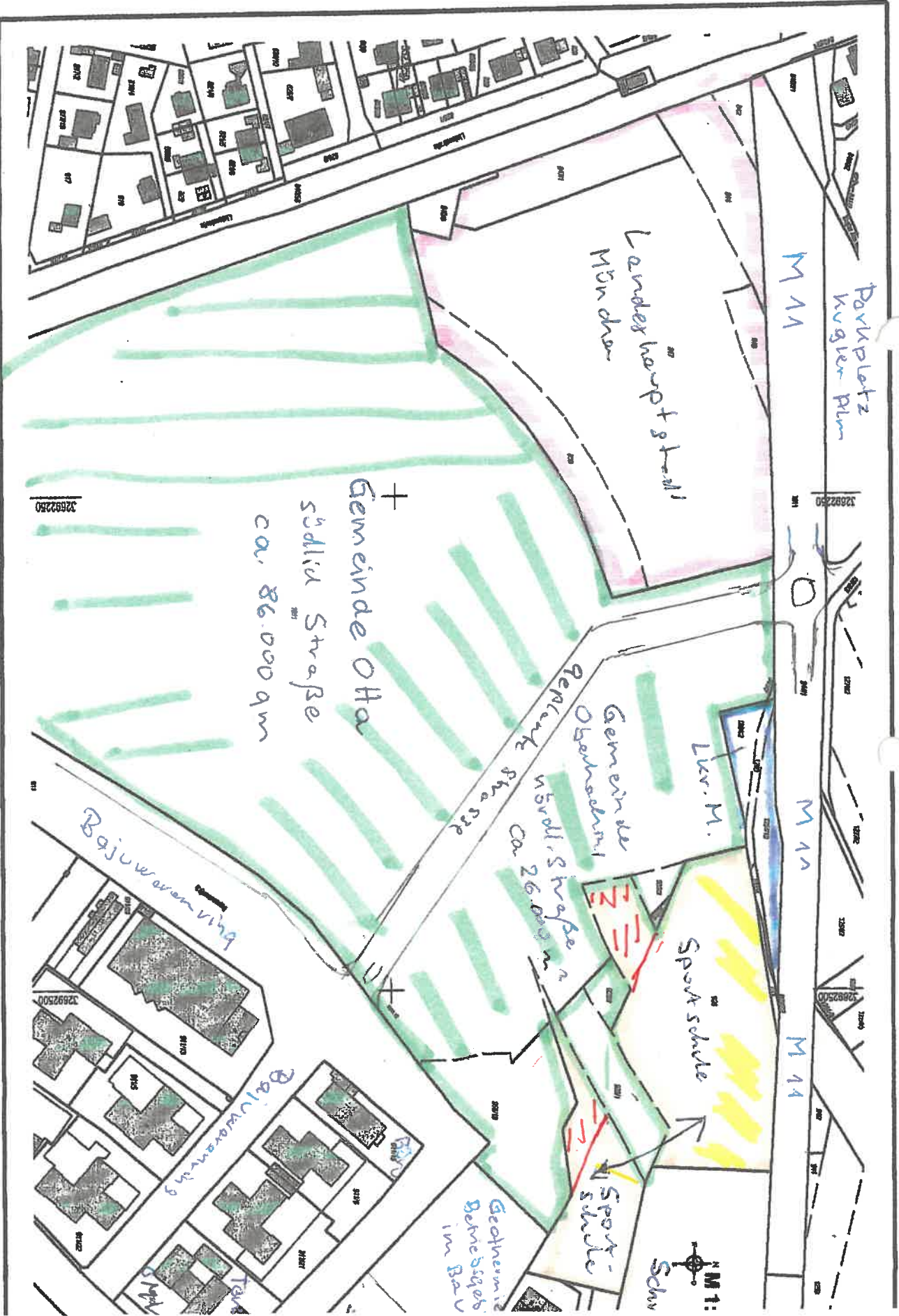
Das ganze unterfangen „Gewerbegebietserweiterung“ kann m.E. sinnvoller und zügig weitergeführt werden, die Gesamtschau der Nutzung zwischen Hbf.linie im Westen, Bajuwarenring im Osten, M 11 und Raiffeisenallee mit seinen Nutzungen zur Bebauung, Erschließung und Begrünung samt Ausgleichsflächen sollte in einem Rahmenplan – denn das ist der Sinn eines solchen Gesamtkonzepts - aufgezeigt werden, aus dem kurzfristig Ansiedlungswünsche befriedigt werden können. Dabei sind m.E. letztlich ein Mehr an verwertbaren Flächen aus dem Gemeindebesitz + Verkaufserlöse zu erzielen., ohne die Qualität in städtebaulicher Sicht zu verschlechtern, eher zu steigern.

Diesem städtebaulichen Gesamtziel will dieser Brief ausschließlich dienen.

Die Berücksichtigung des **Besitzverhältnisse der Sportschule –946 FINr. 934 + 946** – auf die mein ehem. Kollege Regnet von mir schon vor Monaten aufmerksam gemacht wurde – wird einen weiteren Beitrag – auch in wirtschaftlicher Sicht – leisten.

Mit freundlichen Grüßen

NB Ich schreibe diesen Brief bewußt auch alle Gemeindratsmitglieder,



Besitz Karte 1: 2500

Sport-schule aus 934 ~ 103 m² aus 934 ~ 1100

GoSant 1
 70712 m²
 3915 m