



FAQ zur Paulusgrube

Soziales

Wird in der Paulusgrube bezahlbarer Wohnraum geschaffen?

Ja. Denn der Stadtrat hat beschlossen, dass bei neu geschaffenem Baurecht von mehr als 500 qm Geschossfläche über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln ist, dass mindestens 30 % der Geschossfläche für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen – z. B. gemäß EOF-Modell – zur Verfügung gestellt werden, soweit das städtebaulich angemessen ist.

Bahnhof

Was passiert mit dem alten Bahnhof?

Die Planung sieht vor, dass das alte Bahnhofsgebäude sowie die Fahrradständer auf der Südseite der Bahn abgerissen werden. Die Funktionen des Bahnhofs wie z. B. Fahrkartenautomat, WC, Service-Store sollen in das neue Gebäude integriert werden. Im Untergeschoss ist eine neue Fahrradabstellanlage vorgesehen, die über eine eigene Rampe anfahrbar und eine Treppe mit dem Bahnhofszugang verbunden ist.

Gewerbe

Was für Geschäfte und welche Gewerbe sollen am Bahnhof angesiedelt werden?

Die zukünftigen Geschäfte stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Es ist beabsichtigt, dass ein großer Supermarkt mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche angesiedelt wird. Hierfür haben bereits mehrere Firmen Interesse bekundet. Darüber hinaus sollen einige kleinere Läden sowie gastronomische Einrichtungen den Auftakt zur Hauptstraße bilden. Ein klassisches Einkaufszentrum ist bislang nicht vorgesehen. Der Planung liegt die Nutzungsanalyse aus dem Jahr 2012 zugrunde, in der bereits ermittelt wurde, welche Branchen in Olching als Ergänzung gut wären.

Wird es neben Einzelhandel auch Freizeitangebote wie ein Kino/Schwimmbad etc. geben?

Als kulturelles Angebot könnte ein Programm kino eingeplant werden. Ein Schwimmbad ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Verkehr

Wird es ausreichend und hochwertige Parkflächen für Autos und Fahrräder geben?

Ja. Für die neuen Nutzungen wie z. B. die geplanten Wohnungen und den Einzelhandel ist eine große Tiefgarage unter der neuen Bebauung vorgesehen. Ein Fahrradparkhaus ist ebenfalls im Tiefgeschoss im Bereich des Bahnhofszugangs geplant. Oberirdisch wird es weitere Fahrradständer in Abhängigkeit von den neuen Nutzungen geben, z. B. im Eingangsbereich der Wohnhäuser, Cafés oder Läden. Details werden im weiteren Verfahren sowie im Zuge der Planung der einzelnen Vorhaben festgelegt. Die Fahrradabstellsatzung der Stadt Olching wird bei der Planung berücksichtigt.

Weitere Parkmöglichkeiten sind unter der Landschaftsbrücke im Bereich der heutigen ehemaligen Bahnmeisterei geplant. Diese Parkmöglichkeiten sollen auch der Einkaufszone der Hauptstraße dienen.

Wieviel Parkkapazität wurde in den Planungen berücksichtigt? Wie viel Parkplätze bestehen jetzt auf beiden S-Bahn-Seiten und wie viele werden es danach sein?

Die Parkplatzkapazität ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau festgelegt. Anhand der geplanten Nutzungen wird der Bedarf ermittelt.

Zurzeit bestehen südlich der Bahn ca. 100 Pkw-Stellplätze. Diese sind allerdings ungeordnet und nicht markiert. Die Park&Ride-Anlage nördlich der Bahn ist von der Planung erstmal nicht betroffen und bleibt bestehen. Dort ist aber eine Erweiterung und Erhöhung der Kapazität der heute ca. 300 Stellplätze möglich und auch sinnvoll, da die neuen Baugebiete im Wesentlichen nördlich der Bahnlinie liegen. Eine entsprechende Brachfläche zwischen der Feursstraße und der Parkplatzzufahrt soll erworben und als zusätzliche Parkfläche ausgebaut werden.

Wie soll der Verkehr von Bussen, Autos, Fahrrädern und Fußgängern koordiniert werden?

Die Stadt Olching hat ein Ingenieurbüro und ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt. Außerdem ist der Nahverkehrsbeauftragte des Landkreises einbezogen worden. Gemeinsam ist das Erschließungskonzept erarbeitet worden. Es sieht möglichst kurze Wege für die ÖPNV-Nutzer und Radfahrer vor. Das Verkehrskonzept wird derzeit überarbeitet und die Daten einer aktuellen Verkehrszählung einbezogen.

Bürgerbeteiligung

Wie werden die BürgerInnen in die Planungen integriert?

Das Baugesetzbuch sieht eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen vor. Für die sogenannte frühzeitige Beteiligung gibt es keine detaillierten Vorschriften über die Form. Die Stadt Olching unterrichtet die Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung am 19.06.2017 um 19 Uhr im KOM sowie eine einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs im Foyer des Rathauses. Zusätzlich ist die Planung auf der Homepage der Stadt einsehbar.

Die zweite Phase der Beteiligung ist vom Gesetzgeber als einmonatige öffentliche Auslegung des Bauleitplanes mit Begründung und mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vorgeschrieben. Zusätzlich veröffentlicht die Stadt Olching die Unterlagen auf ihrer Homepage.

Umwelt

Inwiefern spielt Nachhaltigkeit im Bau- und Planungsprozess eine Rolle?

Baumaterialien können in einem Angebotsbebauungsplan nur über Gestaltungsvorgaben i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung als sogenannte örtliche Bauvorschrift geregelt werden. Hierzu gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen Entwurf. Weitergehende Möglichkeiten bestehen im Rahmen eines sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplans, wobei ein konkretes Vorhaben mittels Plan und Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger (Investor) festgelegt wird.

Werden für die gerodeten Bäume und Pflanzen Ausgleichsflächen geschaffen?

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, ob durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird. Der Umweltbericht in dem Eingriff, Ausgleich, Kompensationsmaßnahmen usw. beschrieben wird, ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bau

Was wird für das Projekt abgerissen?

Die Gebäude der alten Bahnmeisterei und das Bahnhofsgebäude werden abgerissen. Des Weiteren werden auch die Fahrradständer entfernt und die Straße verlegt.

Wann ist geplantes Bauende?

Zum jetzigen Zeitpunkt kann man das Bauende noch nicht vorhersagen. Schon der Baubeginn ist vage, weil er abhängt vom Verlauf des weiteren Verfahrens. Zunächst ist das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Bei optimalem Verlauf könnte es im Laufe des Jahres 2018 abgeschlossen werden.

Wie viel Mitspracherecht hat die Stadt, dass die Pläne von Investoren auch so umgesetzt werden, wie es der Städtebauplaner vorsieht?

Die Einflussmöglichkeiten auf die Bebauung hängen ab von der Art der Planung, z. B. ob es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt oder um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan für ein konkretes Bauvorhaben. Im letzteren Fall, auf den es bei der Paulusgrube aller Voraussicht nach hinauslaufen wird, gibt es für die Stadt über den dann zu schließenden Durchführungsvertrag in aller Regel sehr viel weiter gehende Einflussmöglichkeiten als nur die Bauberatung bei einer Angebotsplanung.

Wie will die Stadt während den Baumaßnahmen einen Verkehrskollaps vermeiden?

Die Verkehrsführung während der Baumaßnahmen ist eine große Herausforderung, die sehr genau geplant werden muss. Vermutlich wird es verschiedene Phasen und auch einen ersatzweisen Zugang zum Bahnsteig vermeiden.

Was werden die Auswirkungen während der Bauphase für die direkten AnwohnerInnen sein?

Für die Nachbarschaft bringt die Bauphase natürlich gewissen Baulärm, Baufahrzeuge und veränderte Verkehrswege. Es wird eine enge Abstimmung geben, um die Belastungen so gering wie möglich zu halten.

Finanzierung

Wie wird das Projekt finanziert?

Die Bauleitplankosten trägt aktuell die Stadt Olching. Es ist denkbar, dass mit Konkretisierung der Planung potenzielle Investoren an den Kosten beteiligt werden, insbesondere bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan trägt die Realisierungskosten der zukünftige Investor.

Stadtgestaltung

Wie werden die Auswirkungen des neuen Ortszentrums auf das alte Ortszentrum rund um den Nöscherplatz sein?

Es ist nicht beabsichtigt, ein neues Stadtzentrum zu schaffen. Vielmehr soll mit der Umgestaltung des Bahnhofes ein attraktiver Auftakt für den zentralen Innenstadtbereich geschaffen werden. Der Nöscherplatz bleibt das Herz der Stadtmitte.

Wieso muss in der Paulusgrube überhaupt gebaut werden?

Eine Umgestaltung des Bahnhofsbereichs stellt eine städtebauliche Chance dar und ist geboten, um die heute verfügbaren Flächen für die veränderten Anforderungen der gewachsenen Stadt Olching nutzbar zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 78 „Paulusgrube“ ist bereits im Jahr 1991 in Kraft

getreten und berücksichtigt die infrastrukturellen Einrichtungen für die Erweiterung durch die Stadtentwicklungsmaßnahme Schwaigfeld, die in den 1990er Jahren ihren Anfang nahm. Mittlerweile ist der letzte Bauabschnitt im Schwaigfeld entwickelt und darüber hinaus sind weitere Wohngebiete entstanden. Die Verwirklichung und Anpassung der erforderlichen Infrastruktur ist heute mehr denn je angesagt.

Was ist mit den Planungen für ein neues Rathaus in der Paulusgrube?

Ein Rathausstandort ist bereits im Rahmenplan für die Paulusgrube schon nicht mehr vorgesehen, sondern nur noch eine freizuhaltende Fläche für eine „öffentliche Nutzung“, die nicht näher definiert ist. Die heutige Planung verzichtet zugunsten des gelungenen Gesamtkonzeptes auf die Freihaltung einer Fläche. In dem zentralen neuen Bauwerk könnte durchaus eine öffentliche Nutzung wie z. B. eine Servicestelle des Bürgerbüros oder eine Kulturinfo eingerichtet werden.

Das Leitbild für die Entwicklungsziele der Innenstadt sieht als Standort für ein neues Rathaus die heutige Brachfläche am KOM vor. Für diesen Standort hat die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss die Realisierungsmöglichkeit über eine skizzenhafte Präsentation dargelegt.

Was werden die Auswirkungen nach Fertigstellung für die direkten AnwohnerInnen sein?

Wenn die Umgestaltung des Bahnhofsareals vollendet ist, wird es zusätzliche Fuß- und Radwegverbindungen geben, attraktivere Bahnhofszugänge, eine Bahnhofstraße mit Aufenthaltsqualität (Platz, Café, Restaurant etc.), zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten – insbesondere kürzere Wege und ein größeres Angebot für den täglichen Bedarf –, geordnete Verkehrswege, Lärmschutz und viele andere Vorteile.