



Bürgerbeteiligung
zum Vorentwurf des Bebauungs- und
Grünordnungsplanes MD-Gelände
Juni – Juli 2015

Dokumentation
Stand 17. Juli 2015

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Dachau
Stadtbauamt
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Auftragnehmer:

citycom
Büro für Stadtentwicklung und Kommunikation
Pfarrer-Grimm-Str. 2
80999 München
Telefon 089-141 7511
info@citycom-muenchen.de
Ansprechpartnerin:
Ursula Ammermann
Moderatoren: Ursula Ammermann, Sonja Epple, Markus Weinkopf, Sven Siebert
Fotos: Sonja Epple, Markus Weinkopf

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	S. 4
2. Bürgerbeteiligung	S. 4
2.1. Rahmenbedingungen für die Beteiligung	S. 6
2.2. Fragen des Stadtrates an die Bevölkerung	S. 8
2.3. Themen und Anregungen aus der Bevölkerung	S. 8
3. Ergebnisse der Beteiligung zum MD-Gelände	S. 12
3.1. Ergebnisse der Ausstellung	S. 12
3.1.1. Zusammenfassung der Äußerungen	S. 13
3.1.2. Die Äußerungen im Einzelnen	S. 16
3.2. Ergebnisse der Auftaktveranstaltung	S. 26
3.2.1. Station: Städtebau, Grün- und Freiraum	S. 26
3.2.2. Station: Leben im Quartier	S. 28
3.2.3. Station: Arbeiten und Versorgen	S. 29
3.2.4. Station: Verkehr und Mobilität	S. 30
3.2.5. Die Äußerungen im Einzelnen	S. 32
3.3. Ergebnisse der Werkstatt	S. 38
3.3.1. Arbeitsgruppe Städtebau, Grün- und Freiraum	S. 39
3.3.2. Arbeitsgruppe Leben im Quartier	S. 42
3.3.3. Arbeitsgruppe Arbeiten und Versorgen	S. 46
3.3.4. Arbeitsgruppe Verkehr und Mobilität	S. 51
3.4. Grundsätzliche Fragen und Wünsche an den Stadtrat	S. 54
3.5. Vorschläge und Anregungen im Nachgang zu den Veranstaltungen	S. 56
3.6. Ergebnisse der Abschlussveranstaltung	S. 63
3.6.1. Stadtratsbeschluss zum Verlauf des Mühlbaches	S. 63
3.6.2. Stadtratsbeschlüsse zu den 12 Fragen	S. 66
3.6.3. Fortsetzung des Dialoges	S. 70

1. Ausgangslage

Über die Zukunft des Geländes der ehemaligen MD-Papierfabrik Dachau unmittelbar neben der Altstadt wird seit vielen Jahren diskutiert. 2007/2008 führte die Eigentümerin des Geländes einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch, aus dem das Büro Trojan Trojan + Partner, Architekten + Städtebauer Darmstadt mit Hochrein Lohrer Landschaftsarchitekten München als Sieger hervorging. Auf dem seit 2007 leerstehenden Industriegelände in direkter Nachbarschaft zur Altstadt soll ein urbanes Stadtgefüge mit Nutzungs-vielfalt und durchlässiger Freiraumstruktur entstehen. 2009 entwickelten Dachauer Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der integrativen Stadtentwicklung eigene Ideen und Vorstellungen zum MD Gelände. Das Bauprojekt wird von der Dachauer Entwicklungs-gesellschaft (DEG) entwickelt, die ebenfalls die Entsorgung der Altlasten übernimmt.

Der Vorentwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan MD-Gelände wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfes am 24.2.2015 im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Dachau beschlossen. Er sieht eine gemischte Struktur aus Wohnen (frei finanziertem und sozialem Wohnungsbau) und Gewerbe, Einkaufen, Büros, Infrastruktureinrichtungen, Plätzen, öffentlichen und privaten Grünflächen und Offenlegung des Mühlbachs vor. Vorschläge aus den Thementischen der integrativen Stadtentwicklung wie ein Jugendkulturzentrum in der denkmalgeschützten Bausubstanz und Offenlegung des Mühlbachs wurden integriert. Im Rahmen der projektbezogenen Bürgerbeteiligung werden nun die Bürger direkt in den Entscheidungsprozess des Stadtrates zum MD-Gelände einbezogen.

2. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum MD-Gelände fand in der Zeit vom 9. Juni 2015 bis 9. Juli 2015 statt. Über unterschiedliche Veranstaltungsformate informierten sich die Bürgerinnen und Bürger über das Verfahren, den städtebaulichen Entwurf, den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans und brachten ihre Ideen und Anregungen zu den Fragen des Stadtrates und zur geplanten Bebauung des MD-Geländes ein.

Ausstellung

Ludwig Thoma Haus, 9. bis 24. Juni 2015, täglich 17.00 - 22.00 Uhr

Die Ausstellung bot Information und die Möglichkeit, Anregungen und Vorschläge auf vorbereiteten Karten zu hinterlassen. Die Ausstellung war werktags und sonntags geöffnet.

Auftaktveranstaltung

11. Juni 2015, 18 Uhr, Ludwig-Thoma-Haus

Ziel der dreistündigen Auftaktveranstaltung war die ausführliche Information der Bevölkerung über den Planungsstand und die Rahmenbedingungen der Bürgerbeteiligung zum MD-Gelände, anschließend das Gespräch mit den Fachleuten und untereinander an vier moderierten Stationen: Städtebau und Freiraum, Arbeiten und Versorgen, Leben im Quartier, Verkehr. Im Anschluss an die Begrüßung und Einführung durch den Oberbürgermeister und die DEG informierten die Stadtplanung, die beteiligten Architekturbüros Trojan Trojan + Partner sowie Hochrein Lohrer Landschaftsarchitekten ausführlich

über den Stand des städtebaulichen Entwurfes. Bei dem anschließenden Gespräch an den vier Stationen wurden offene Fragen geklärt und zahlreiche Äußerungen der Anwesenden festgehalten. An der Auftaktveranstaltung nahmen ca. 250 Bürgerinnen und Bürger teil sowie Stadtratsmitglieder, Architekten und Planer, Mitarbeiter der Stadtverwaltung.

Führungen über das MD-Gelände

13. und 14. Juni, durch die DEG, überwiegend für Teilnehmer der Bürger-Werkstatt

Die vier Führungen waren komplett ausgebucht. Im Durchschnitt nahmen bis zu 25 Personen pro Führung teil. Die für 2,5 Stunden angesetzten Führungen dauerten aufgrund der vielen Fragen und Gespräche zwischen 3-5 Stunden.

Planungswerkstatt

20. Juni 2015, 10-16 Uhr, Ludwig-Thoma-Haus

Zu Beginn der von Oberbürgermeister Hartmann eröffneten Werkstatt ging Michael Simon, Bauamtsleiter der Stadt Dachau, auf das Engagement der Bevölkerung im Rahmen der integrativen Stadtentwicklung 2009 ein und erläuterte welche Vorschläge der Thementische in den städtebaulichen Entwurf und den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zum MD-Gelände übernommen wurden. Die Grundlage der Beteiligung - der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans - wurde von der Moderation vorgestellt.

Die wesentlichen Ergebnisse der Ausstellung und der Auftaktveranstaltung sowie die Fragen des Stadtrates wurden in vier Arbeitsgruppen behandelt, die auf den Themen aus Ausstellung und Auftaktveranstaltung aufbauten: Städtebau, Grün- und Freiraum; Leben im Quartier; Arbeiten und Versorgen; Verkehr und Mobilität.

An der Werkstatt nahmen ca. 90 Bürgerinnen und Bürger teil (davon ein geringer Teil (ca.5%) der per Zufallsstichprobe eingeladenen Dachauer Bürger), zusätzlich die beteiligten Architekturbüros, externe Fachleute, Mitarbeiter der Stadtverwaltung aus den einschlägigen Fachgebieten, Stadträtinnen und Stadträten Vertreter der Eigentümer. An den Arbeitsgruppen nahmen jeweils zwischen 20 – 30 Bürgerinnen und Bürger teil, tlw. wechselnd. Die Fachleute ordneten sich themenspezifisch den Arbeitsgruppen zu und standen für Fragen und fachliche Informationen zur Verfügung.

Abschlussveranstaltung

9. Juli 2015, 18 Uhr, Ludwig-Thoma-Haus

In der Abschlussveranstaltung wurde über die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens, die Beschlüsse des Stadtrates auf die 12 Fragen an die Bevölkerung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes MD-Gelände und die nächsten Schritte zu Verfahren und zur Beteiligung informiert. An der Abschlussveranstaltung nahmen 60 Bürgerinnen und Bürger teil. Bis auf sechs Teilnehmende hatten alle über Ausstellung, Auftaktveranstaltung oder Werkstatt am Verfahren teilgenommen.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens waren die Grundlage für die Erarbeitung mehrheitsfähiger Vorschläge für den Stadtrat.

Insgesamt kamen in Rahmen der verschiedenen Beteiligungsangebote über 470 Anregungen, Ideen, Bedenken, Vorschläge aus der Bevölkerung, die in dieser Dokumentation gelistet sind. Es gab eine Fülle von oft auch gegensätzlichen Einzelanregungen, Arbeitsgruppenvorschlägen aus der Werkstatt sowie Vorschläge von den damaligen Thementischen der integrativen Stadtentwicklung.

Im Rahmen der Veranstaltungen wurde das MD-Gelände aus unterschiedlichen Blickwinkeln und vor fachspezifischen Hintergründen betrachtet. Die Architekturbüros, Fachleute aus der Stadtverwaltung, externe Experten, Vertreter der Eigentümer sowie Stadträtinnen und Stadträte nahmen an den Veranstaltungen teil und lernten die Vorstellungen der Bevölkerung kennen.

2.1. Rahmenbedingungen für die Beteiligung

Der Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf des Bau- und Planungsausschusses vom 24.2.2105 zugrunde. Die Grundlage dieses Vorentwurfes war das aus der Wettbewerbsarbeit der 1. Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelte städtebauliche Konzept mit diesen Strukturelementen:

- Konversion des seit 2007 leerstehenden Industriegeländes am Fuße der Altstadt in ein neues urbanes Stadtgefüge mit Nutzungsvielfalt und durchlässiger Freiraumstruktur
- Abriss aller, nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Bausubstanz, um eine umfassende Altlastensanierung des Gesamtgeländes zu ermöglichen
- Umstrukturierung zu einem durchgrüntem, für Fußgänger und Radfahrer vielfach durchquerbaren Stadtteil mit einem durchgehenden Nord-Süd-Grünzug, einem die Amper begleitenden Grünzug, der Ostenstraße als Allee und einem städtisch geprägten Freiraum entlang des aufgestauten Mühlbachs
- Anschluss des Nord-Süd-Grünzugs nach Norden über die Freisinger Straße hinweg zum S-Bahnhof „Bahnhof Dachau Stadt“ und weiter Richtung Waldfriedhof
- Sondergebiet für Einzelhandel nördlich des Mühlbachs unter Mitnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entlang der Konrad-Adenauer-Straße mit vorgelagertem öffentlichen Platz zum Mühlbach hin
- Anbindung und bauliche Öffnung zur Altstadt für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Ludwig-Thoma-Straße
- Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau beidseitig der Ostenstraße
- mehrgeschossige Lärmschutzbebauung östlich des Nord-Süd-Grünzugs zur Bahnlinie hin
- Versorgungsfläche im „Gleisdreieck“ südlich des Mühlbachs für die im Gebiet vorgesehene
- Fernwärmeversorgung
- Erschließungsstraße entlang der Ostenstraße und entlang der Bahnlinie mit Anbindung an die Freisinger Straße, die den Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/Ludwig-Thoma-Straße von zusätzlichem Verkehr entlasten soll
- im gesamten Planungsgebiet: Keine oberirdischen, privaten Stellplätze
- flächensparende Erschließung der beiden Wohnquartiere beidseits der Ostenstraße mit multifunktional nutzbaren Quartiersplätzen.

Zur Art der Nutzung beschloss der Bau- und Planungsausschuss:

- Der Anteil der Geschossflächen für Arbeiten und Einzelhandel soll nach Abzug der öffentlichen Geschossflächen (wie z. B. soziale Infrastruktur, Kultur, technische Infrastruktur etc.) 40 % betragen
- Nördlich des Mühlbachs soll ein Sondergebiet für Einzelhandel unter Mitnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entlang der Konrad-Adenauer-Straße mit vorgelagertem, öffentlichem Platz zum Mühlbach hin entstehen
- Beidseitig der Ostenstraße sollen Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau entstehen
- Im „Gleisdreieck“ südlich der Erich-Ollenhauer-Straße soll Kerngebiet und Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau vorgesehen werden
- Es sind Flächen vorzusehen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten
- Östlich des Nord-Süd-Grünzugs zur Bahnlinie hin soll eine mehrgeschossige Lärmschutzbebauung entstehen
- Im „Gleisdreieck“ südlich des Mühlbachs soll eine Versorgungsfläche für die im Gebiet vorgesehene Fernwärmeversorgung vorgesehen werden.

Zur Freiraumgestaltung beschloss der Bau- und Planungsausschuss:

- Das Gebiet soll zu einem durchgrüneten, für Fußgänger und Radfahrer vielfach durchquerbaren Stadtteil mit einem durchgehenden Nord-Süd-Grünzug, einem die Amper begleitenden Grünzug, der Ostenstraße als Allee und einem städtisch geprägten Freiraum entlang des aufgestauten Mühlbachs entwickelt werden
- Der Nord-Süd-Grünzug soll nach Norden über die Freisinger Straße hinweg zur S-Bahnstation „Bahnhof Dachau Stadt“ und weiter Richtung Waldfriedhof angeschlossen werden
- Die öffentlichen Grünflächen sind von privaten Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr generell frei zu halten.

Zu Verkehr/Erschließung beschloss der Bau- und Planungsausschuss:

- Es soll eine flächensparende Erschließung der beiden Wohnquartiere beidseits der Ostenstraße mit multifunktional nutzbaren Quartiersplätzen entstehen
- Die Erschließungsachse entlang der Ostenstraße und entlang der Bahnlinie mit Anbindung an die Freisinger Straße soll auch den Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/Ludwig-Thoma-Straße von zusätzlichem Verkehr entlasten
- Zur Altstadt hin soll das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße/Ludwig-Thoma-Straße angebunden und baulich geöffnet werden
- Im gesamten Planungsgebiet sollen keine oberirdischen, privaten Stellplätze entstehen
- Über die bisher vorgesehene Anzahl von circa 150 öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum (Besucherplätze) sollen keine zusätzlichen oberirdischen Parkplätze entstehen.

2.2. Fragen des Stadtrates an die Bevölkerung

Neben den oben genannten gesetzten Parametern wünschte sich der Dachauer Stadtrat Aussagen aus der Bevölkerung, die ihm als Richtschnur für seine spätere Entscheidung dienen sollen:

Art der Nutzung

1. Ist für die beiden Sondergebiete SO 3A und SO 3B die Fläche für Einzelhandel zu beschränken auf maximal 10.000 qm Verkaufsfläche?
2. Ist in allen anderen Baugebieten Einzelhandel auszuschließen? -oder- In welchen Baugebieten ist darüber hinaus ein der Versorgung des Gebiets dienender, nichtgroßflächiger Einzelhandel möglich?
3. Sind statt Misch- und Kerngebieten Gewerbegebiete vorzusehen?
4. Ist in den Kerngebieten Wohnnutzung auszuschließen?

Maß der Nutzung

5. Soll die Höhenentwicklung der Gebäude geändert werden?
6. Soll im Baufeld MK 4 der Wunsch der Grundstückseigentümerin nach 15 Geschossen berücksichtigt werden?
7. Soll im Baufeld MI 11A der Wunsch der Grundstückseigentümerin nach zusätzlich 1-2 Geschossen berücksichtigt werden?
8. Soll im Baufeld MI 10B der Wunsch der Grundstückseigentümerin nach einem zusätzlichen Staffelgeschoss (ein allseitig zurückgesetztes, oberstes Geschoss mit maximal 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses) berücksichtigt werden?

Öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen

9. Es sollen zwei Standorte für Kindertagesstätten vorgesehen werden, wo sollen diese sein?
10. Soll als Standort für das Jugendkulturzentrum weiterhin das denkmalgeschützte Gebäude in Baufeld SO 3A vorgesehen werden?
11. Soll unabhängig von dem möglichen Bedarf aus diesem neuen Baugebiet auch eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule berücksichtigt werden?

Öffentliche Parkplätze

12. Soll eine öffentliche Tiefgarage in Kombination mit den privatgenutzten beiden Tiefgaragenebenen unter dem öffentlichen Platz („Mühlenforum“) vorgesehen werden?

2.3. Themen und Anregungen aus der Bevölkerung

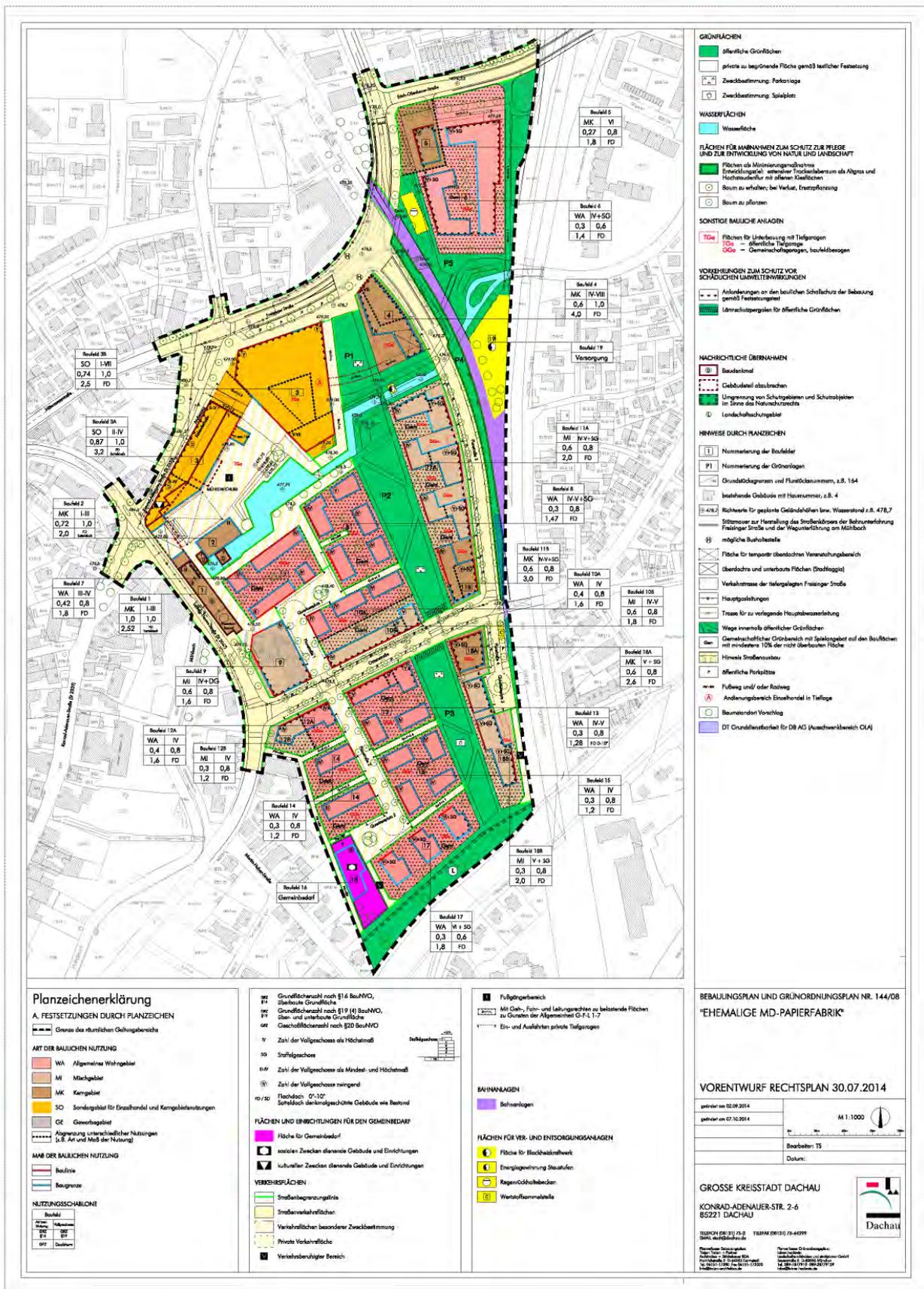
Über die Fragen des Stadtrates an die Bevölkerung hinaus brachten die Dachauer Bürgerinnen und Bürger ihre eigenen weitreichenden Themen und Fragen und ihre Sorgen und Befürchtungen mit ein. Diese reichten von grundsätzlichen, über die Bebauung des MD-Geländes hinausgehenden Fragen zu Stadtentwicklung und Nachverdichtung, zu Größe und Verträglichkeit des Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen für Dachau, zur Höhe und Bewältigung der mit Bevölkerungswachstum verbundenen Folgekosten bis hin zu den

Auswirkungen des MD-Geländes, vor allem des geplanten Einkaufszentrums auf die Altstadt, zur Altlastensanierung auf dem MD-Gelände und viele Einzelanregungen zum städtebaulichen Entwurf selbst wie Höhen, Gestaltung des Mühlbaches, Arbeitsplätze, Einkaufen, Infrastruktur, Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude, Verkehrserschließung, Es gab viele Anregungen für die spätere Planungsumsetzung.

Abb. 1 Modellfoto Städtebaulicher Entwurf



Stadt Dachau, Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 144/08 "Ehemalige MD-Papierfabrik" - Vorentwurf Rechtsplan
Anlage 13a Modellfotos Städtebaulicher Entwurf, Stand 06.10.2014



- GRÜNLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen
 - private zu begrenzende Fläche gemäß teillicher Festsetzung
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- WASSERLÄCHEN**
- Wasserfläche
- FLÄCHEN FÜR ABMÄNNERUNGEN ZUM SCHUTZ ZUR FÜRBEI UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Flächen als Minderungsmaßnahmen
 - Entwicklungsart: essentive Trockenbaum als Alnus und Hochstauden mit offenen Kiefernflächen
 - Baum zu erhalten; bei Verkauf, Ersatzpflanzung
 - Baum zu pflanzen
- SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN**
- Flächen für Unterführung mit Tiefgaragen
 - Flächen für öffentliche Tiefgarage
 - Gemeinschaftsgaragen; bauAB-festgesetzt
- VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN LIMWETTENWIRKUNGEN**
- Auflagen an den baulichen Schutz der Bebauung gemäß Festsetzung
 - Lärmschutzgürtel für öffentliche Grünflächen
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Baudenkmal
 - Cadastreell abzuschreiben
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
 - Landschaftsschutzgebiet
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- Nummerierung der Baufläcker
 - Nummerierung der Grünanlagen
 - Grundstücksgrenzen und Flurstücksummen, z.B. 164
 - bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 4
 - 478,7 Richtwerte für geplante Gebäuhöhen bzw. Wasserstand z.B. 478,7
 - Sitzmauer zur Herstellung des Straßenkörpers der Betonunterführung Fähringer Straße und die Regenunterführung am Mühlbach
 - mögliche Bauhöhe
 - Fläche für temporär überdeckten Veranstaltungsbereich
 - überdachte und unterbaute Flächen (Dachterrasse)
 - Verkehrstrasse der tiefergelegenen Fähringer Straße
 - Hauptabflüsse
 - Trasse für zu verlegende Hauswasserleitung
 - Weg innerhalb öffentlicher Grünflächen
 - Gemeinschaftlicher Grünbereich mit Spielplatz auf den Bauflächen mit mindestens 10% der nicht überbauten Fläche
 - Hinweis Siedlerbau
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußweg und/oder Radweg
 - Änderungsbereich Einzelhandels in Tiefgarage
 - Baumstumpf Vorschlag
 - DT Grundflächenanteil für DB AG (Auszugswertbereich OLA)

Planzeichenerklärung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mietgebiete
- MK Kerngebiete
- SO Sondergebiet für Einzelhandel und Kerngebietleistungen
- GE Gewerbegebiet

WMS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Baufläche
- Baugrenze

NUTZUNGSSCHÄBLICHKEIT

Baufläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
0,6	0,8	0,8	2,0
0,6	0,8	0,8	2,0
0,6	0,8	0,8	2,0

Gründflächenanteil nach §16 BauNVO, überbaute Grundfläche

Gründflächenanteil nach §19 (4) BauNVO, über- und unterbaute Grundfläche

Geschäftsbereich nach §20 BauNVO

Y Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Stoffgeschoss

Stoffgeschoss

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse mindend

Flachdach 0°-30°

Schiefdach denkmalsgeschützte Gebäude wie Bestand

FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

- Fläche für Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSPFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leihwegen zu bestehenden Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit G-F-L 1-7

Ein- und Ausfahrten private Tiefgaragen

BAUINLAGEN

- Behörden

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Blockheizwerk
- Energieerzeugung Staufen
- Regen-Gebäudeablauf
- Wertstoffannahmestelle

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 144/08
"EHEMALIGE MD-PAPIERFABRIK"

VORENTWURF RECHTSPLAN 30.07.2014

gezeichnet von 02.09.2014

geprüft von 07.10.2014

M 1:1000

Bearbeiter: TS

Datum:

GROSSE KREISSTADT DACHAU

KONRAD-ADENAUER-STR. 2-6
85221 DACHAU

TELEFON 089 311 75-0 TELEFAX 089 311 75-4999
E-MAIL: info@dachau.de

Planungsbüro: Stadtplanung
Dachau, 85221
Adolf-Löffel-Str. 10
Telefon: 089 311 75-0
Telefax: 089 311 75-4999
E-Mail: info@dachau.de

Planungsbüro: Stadtplanung
Dachau, 85221
Adolf-Löffel-Str. 10
Telefon: 089 311 75-0
Telefax: 089 311 75-4999
E-Mail: info@dachau.de

Abb. 3 Vorentwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan

3. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum MD-Gelände Dachau

3.1. Ergebnisse der Ausstellung

Die Ausstellung zur Neubebauung des ehemaligen MD-Geländes informierte auf Tafeln und Modellen über:

Tafel Nr.	Inhalte
1	Vorwort Oberbürgermeister
2	Was wir von Ihnen wissen wollen (Stadtratsbeschluss)
3	Anregungen der Thementische der Stadtentwicklung
4	Projektseminar des Josef-Effner-Gymnasiums
5	Bestandsituation und Altlastenentsorgung
6	DEG (Interview)
7	Geschichte der Papierfabrik
8	Ihre Erinnerungen an das MD-Gelände
9	Zeitplan der Umstrukturierung mit 3 Schwarzplänen
10	Wettbewerb MD-Gelände 2007
11	Städtebaulicher Entwurf 2014
12	Bebauungs- und Grünordnungsplan 2014
13	Funktionsnachweise zu Abstandsflächen, Besonnung, Ruhender Verkehr, Städtebauliche Dichtewerte
14	Verkehrskonzept und Lärmbelastung
15	Mühlenforum - Quartiersmitte und Ergänzungsstandort für die Altstadt
16	Aspekte der Grünordnung
17	Grünräume
	Wettbewerbsmodell mit Umgebung Modell B+G



Abb. 4 Blick in die Ausstellung

Tafeln zur Bürgerbeteiligung

Was gefällt Ihnen am neuen MD-Gelände?

Was sollte noch diskutiert werden?

Welche Anregungen und Vorschläge haben Sie?

- | | |
|----|---|
| 18 | Leben im neuen Quartier. Wohnen. Kitas. Spielen. Jugend |
| 19 | Städtebau. Höhen. Freiraum. Grün |
| 20 | Verkehr. Erschließung. Parken. Rad- und Fußwege |
| 21 | Gewerbe. Arbeiten. Einzelhandel. Beziehung Altstadt zu MD-Gelände |



Abb. 5 Besucheranregungen

Die Besucher hatten die Möglichkeit auf Karten ihre Anregungen, Wünsche niederzuschreiben und an die Wände zu pinnen.

Die Ausstellung stieß auf große Resonanz bei den Bürgerinnen und Bürgern. Zwischen dem 10. und 24. Juni 2015. Insgesamt wurden über 260 Anmerkungen an die vorbereiteten Pinnwände geheftet. Die nachfolgende Zusammenfassung gibt die wesentlichen Äußerungen wieder.

3.1.1. Zusammenfassung der Anregungen

Erinnerungen an das MD-Gelände

Einzelne persönliche Erinnerungen an das MD-Gelände wurden genannt: Der Tag der offenen Tür, die Holzstapel an der Ostenstraße, das sommerliche Fußballturnier mit den Partnern der Fabrik, Bewerbungen, gut bezahlte Studentenjobs mit „gewöhnungsbedürftigem“ Schichtdienst, der Geruch der Papierfabrik. Es wurde bedauert, dass vom MD-Gelände nichts mehr bleibt und der Profit in den Vordergrund tritt.

Allgemeines

Dass es bei Planung und Bebauung des Geländes endlich vorangeht, wurde öfters als Wunsch geäußert mit der Mahnung an die Verantwortlichen, den Stillstand zu beenden. Das seit acht Jahren brachliegende Gelände soll sich in ein schönes Stück Dachau verwandeln. Es sollen mutige Entscheidungen auf Seiten der Stadt getroffen werden, die eine Vermarktung des Geländes ermöglichen und damit auch neue Steuereinnahmen für Dachau generieren.

Zentrale Themen waren: Abhängigkeiten zwischen Gebäudehöhen und Freiflächen, mehr Wohnraum, Grün- und Freiraum. Der vorgestellte Entwurf wurde tendenziell positiv gesehen. Öfters wurde auch auf Vorschläge aus den Thementischen der integrativen Stadtentwicklung hingewiesen.

Es kamen Vorschläge zu den Stadtratsfragen nach Art der Nutzung und Gebäudehöhen sowie Äußerungen zu anderen Aufteilungen von Wohnen- und Gewerbeflächen als im Beschluss des Planungs- und Bauausschusses mit 60% Wohnen, 40% Gewerbe vorgesehen.

Städtebau und Freiraum

Beim Städtebau war es vor allen Dingen die Gebäudehöhe, die häufig von den Ausstellungsbesuchern kommentiert wurde. Eine klare Tendenz, was sich die Dachauer hierzu wünschen, liess sich nicht erkennen. Keine Hochhäuser sagten die einen, die anderen konnten sich einzelne, hohe Punkthäuser als Blickfang oder auch mehrere hohe Häuser gut vorstellen. Verbunden mit dieser Idee war fast immer der Gedanke, dass durch eine höhere Bebauung mehr Grün- und Freiflächen übrig bleiben.

Wie hoch das Kontorhaus (Nordkopf) werden soll - ob 6 - 8 oder eher 10 - 12 Geschosse - bewerteten die Besucher unterschiedlich. Einige sprachen sich dafür aus, ein Signet im Stadtgefüge zu errichten, dazu gab es auch Gegenstimmen, die die unmittelbar angrenzende Altstadt gewürdigt sehen möchten. Tendenziell waren die Meinungen jedoch,

dass man beim „Nordkopf“ unter den gewünschten 15 Geschossen bleiben sollte und sich eher als Maximalhöhe an der Höhe des Heizkraftwerkes orientiert.

Die Höhe der Gebäude, so mehrere Meinungen, muss nicht nur die Nachbarschaft zur Altstadt beachten, sondern sollte sich auch an der umliegenden Wohnbebauung orientieren. Gleichzeitig bestand der Wunsch, dass es keine uniformierte Höhe über das gesamte Gebiet geben sollte, sondern eine angenehme Abwechslung in Kubatur und Außengestaltung der Gebäude. Bunte, abwechslungsreiche Fassaden und unterschiedlich gegliederte Einzelgebäude wurden als angenehm empfunden. Dies könnte auch, so einzelne Meinungen, durch eine Aufteilung der Grundstücke auf viele Bauträger anstelle eines einzigen erreicht werden.

Lärmschutz sollte auch an den Schnittstellen zur bestehenden Bebauung beachtet werden. Außerdem kam der Wunsch nach steilen Dächern.

Wohnen, Gewerbe, Arbeiten

Der Wunsch nach mehr Wohnraum und insbesondere nach bezahlbaren Wohnungen kam von vielen Ausstellungsbesuchern. Es braucht gut integrierten, sozial geförderten Wohnungsbau ebenso wie die Möglichkeit ein Mehrgenerationenhaus zu errichten oder dass Baugenossenschaften Grundstücke erwerben können. Auch Studentenwohnheime konnten sich die Besucher gut vorstellen.

Bei der Art der Nutzung der vorgesehenen Flächen für Arbeitsplätze waren die Meinungen äußerst unterschiedlich. Für die einen war klar, dass Dachau mehr Gewerbebeeinnahmen benötigt und daher auch Flächen dafür in großer Zahl gebaut werden müssen, andere schätzten den zukünftigen Bedarf eher geringer ein und plädierten für mehr Wohnungen.

Es gab auch Stimmen, die ein Gewerbegebiet und wohnungsnahe Arbeitsplätze befürworteten.

Die Tendenz der Meinungen ging in Richtung eines Mischgebietes. Eine gute Aufteilung von Wohnen, Gewerbe und Versorgung, keine Schlafstadt für Münchner Pendler, Gewerbeflächen für Start-Up-Unternehmen bereitstellen, waren Anregungen. Idealerweise sollen die im MD-Gelände Tätigen dort auch wohnen, so lässt sich Verkehr reduzieren. Einzelhandel und Dienstleistungen sollten in erster Linie im Norden gebündelt werden, jedoch auch im übrigen Quartier sollte es kleinere Geschäfte oder Cafés geben. Bei zu viel Einzelhandel wurde befürchtet, dass der An- und Abtransport der Waren Emissionen im Quartier mit sich bringen würde. Die entlang der S-Bahnstrecke anzusiedelnden Betriebe, Unternehmen sollten daher emissionsarm sein. Einzelhandel ist in den südlich angrenzenden Wohnquartieren gewünscht.

Kultur und Denkmal

Ob Wasserturm und Turmuhr erhalten werden sollten oder nicht wurde ganz unterschiedlich kommentiert. Manche finden die alten Gebäude hässlich, andere besonders schön und ein zeitgeschichtliches Monument. Dies gilt auch für das Kraftwerk. Auch hier gab es Stimmen, die für einen Erhalt plädierten.

Nutzungsvorschläge wurden unterbreitet: die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Konrad-Adenauer-Straße/Ludwig-Thoma-Straße sollten kulturell genutzt werden, entweder als Museum (für Industriegeschichte) oder als Veranstaltungsräume. Es gab mehrere

Stimmen, die sich für einen großen, hochwertigen Veranstaltungssaal aussprachen. Generell sollte das Gelände Platz für Kultur, Veranstaltungen, Feiern bieten. Auch die Jugend braucht gute Angebote. Für den Wasserturm entwickelte ein junger Besucher die Idee eines Steakhouses. Ein weiterer Vorschlag war, die Marke „Dachau“ mit Kunst und Musik auf dem MD-Gelände weiter zu etablieren und einen Ort der Begegnung zu schaffen.

Grün- und Freiflächen

Ein großes Anliegen war es, die Grünflächen insgesamt auszuweiten. Das gilt insbesondere für den Grünstreifen, den sich die Besucher breiter wünschen, aber auch für das Mühlenforum, das aus ihrer Sicht zu sehr in Beton gegossen ist. Eine Renaturierung des Baches mit großen Steinen als Sitzgelegenheiten und Brücken wurde vielfach angeregt. Ebenfalls oft vorgeschlagen wurden Cafés und Restaurants mit Freiflächen im Grünen entlang des Mühlbaches, auch ein großer Wasser-Kinderspielplatz wurde angedacht.

Der Park soll Platz für vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten bieten. Stichworte waren Wasserpark, Piratenschiff, hohe Rutschen, Kletterstangen, Fitnessgeräte auch für Senioren, Joggingstrecke etc. Auch ein Springbrunnen wurde erwähnt.

Die Amper sollte, so der Wunsch einiger Bürger, mehr mit eingebunden und genutzt werden. Es kamen viele Vorschläge einer intensiveren Nutzung durch einen Badesteg, ein Restaurant auf einem Steg in der Amper, Bolzplätze, Biergarten aber auch die Möglichkeit größere kulturelle Veranstaltungen dort durchzuführen.

Eine Anregung kam zum Erhalt der Wohnmobilstellplätze und zur Errichtung eines Campingplatzes.

Leben im Quartier

Auch an eine gute Nachbarschaft dachten die Dachauer: Es kam der Vorschlag nach einer Begegnungsstätte für Neubürger (Asylbewerber) und Alt-Dachauer eventuell auch unter Einbinden der Kirchen. Für ausreichend Kitas muss gesorgt und die neue Schule mit eingeplant werden. Dabei sollte man überlegen, ob die Ludwig-Thoma-Schule nicht wieder aktiviert werden kann. Die Lage wurde als ideal beschrieben.

Verkehr

IV

Generell bestand große Sorge, dass das neue Quartier ein hohes Verkehrsaufkommen generiere, das die bestehenden Straßen nicht mehr fassen können. Daher wünschten sich einige Dachauer ein umfassendes Verkehrskonzept, das insbesondere den Durchgangsverkehr durch die Innenstadt mit berücksichtigt. Als zwingend für einen geordneten Verkehrsfluss wurde der Tunnel unter der S-Bahn gesehen.

Für die Konrad-Adenauer-Straße sollte die Einbahnstraßenregelung gelten, die Ostenstraße müsste zur Vorfahrtstraße erklärt werden, so die Meinung einiger Bürger. Zwei Äußerungen befürworteten die komplette Sperrung der Konrad-Adenauer-Straße für Kraftfahrzeuge.

ÖPNV

Ein Besucher regte die Verlegung des Stadtbahnhofes ins Gleisdreieck an, um eine günstigere Anbindung nach Altomünster und Petershausen zu erreichen, ein anderer eine Buslinie durch das Gebiet, um die Altstadt zu bedienen. Darüber hinaus könnte die Altstadt zur Fußgängerzone erklärt werden.

Parken

Viele Stimmen gab es für ausreichend Stellflächen in Tiefgaragen. Dies gilt sowohl für die Anwohner wie auch für die Besucher. Oberirdisch sollten ausreichend Stellplätze für Be- und Entladen vorgehalten werden, so die Meinung mehrerer Bürger.

Rad- und Fußwege

Durchgehende Rad- und Fußwege durch das neue Quartier mit Anschluss an das bestehende Netz waren ein häufig geäußerter Wunsch. Dies gilt auch zwischen den beiden Bahnhöfen, entlang der Bahn nach Altomünster und für die Fortführung des Amperradweges entlang des Mühlbaches.

Ökologie

Ein Besucher regte an, die Wasserkraft des Mühlbaches zur Versorgung zu nutzen, z.B. für Straßenbeleuchtungen oder E-Mobilität.

3.1.2. Die Anregungen im Einzelnen

Die in Kapitel 3.1.1 zusammengefassten Äußerungen werden hier im Original wieder gegeben. Die Ziffern in Klammern geben die Anzahl der Nennungen wieder.

Städtebau, Grün- und Freiraum

- 1) Im Kernbereich an der Wasserfläche ist Gastronomie und Kultur sinnvoll. Um im Kerngebiet Wohnnutzung auszuschließen, müssten im Bereich MK 4 die Gebäude mindestens die Höhe des jetzigen Kraftwerkgebäudes und im Bereich MI 11A zusätzlich mehr Geschosse geplant werden. Staffelgeschoss im Baufeld MI 10B ist wünschenswert, da die Gebäude von der öffentl. Erschließung optisch abrücken.
- 2) Die Höhenentwicklung muss markant und an einer aufstrebenden Stadt angepasst sein. Dachau ist kein Dorf!
- 3) Der Auftrag des Bündnisses Dachau zur Ausweisung eines reinen Gewerbegebiets auf dem gesamten Areal ist unvorstellbar und unsinnig. Eine vollständige Bodensanierung muss jetzt geschehen. Die Befürworter einer oberflächlichen Versiegelung denken nicht an unsere künftigen Generationen. Es wäre nur der Deckel auf ein Giftfaß gelegt. Wer würde später die Altlasten und ihre Bedrohung beseitigen, wenn dies dann überhaupt noch möglich ist?
- 4) Maximale Bebauungshöhe sollte sich an der Bebauung in der Umgebung orientieren (nicht mehr als 6 Stockwerke)
- 5) Bitte kein 2.Dachau Ost. Nicht mehr als 8. Stockwerke!
- 6) Größenwahnsinn! Dachau soll so bleiben. Kein 2. Frankfurt!

- 7) Der wirklich scheußliche Wasserturm ist kein Denkmal. Wer übernimmt die Folgekosten und das Risiko, wenn die DEG nicht mehr zuständig ist? Die Stadt – Die Bürger? Man kann andererseits die Erinnerung an die MD aufrechterhalten – Museum – Skulptur.
- 8) Mein großer Wunsch ist es, das nach 7-Jährigem Hickhack sich die zuständigen Gremien auf den Hosenbodensetzen und ein schönes Mühlenbachviertel beschließen. Herzlichen Dank
- 9) Renaturierung des Mühlbachs, mit Ausbuchtungen, Sitzsteinenblöcken, Brücken
- 10) Möglichst viel des Altbestandes an der Konrad-Adenauer-Str. Ludwig-Thoma-Str. sollte erhalten werden (Gebäude mit Uhr, Wasserturm ...)
- 11) Das Heizkraftwerk sollte erhalten werden!!! Die drei Schornsteine sind eine wichtige identitätsstiftende Landmarke (3). Eine neue Nutzung ist mit etwas Kreativität möglich. Beispiel: www.kare-kraftwerk.com
- 12) Bitte ein zentrales Heiz – und Warmwasserkraftwerk, keine dezentrale Versorgung.
- 13) Lieber höher bauen und weniger versiegeln. Aber auch nicht alle Gebäude gleich hoch, für eine angenehme Abwechslung sorgen. Außenfassaden und Farben Bitte nicht uniform, sondern bunt und abwechslungsreich.
- 14) Emissionsarmes Gewerbegebiet entlang der Bahnstraße als Kompromiss. (Wie Vorschlag der integrativen Stadtentwicklung)
- 15) Warum immer mehr Boden versiegeln? Warum nicht mitten in der Stadt in die Höhe bauen?
- 16) Verschiedene Investoren / Grundstückseigentümer besser als ein einziger!
- 17) Wohnen 60%, Gewerbe 25%, Handel 15%. Viel Grün heißt aber auch höher bauen.
- 18) Als Blickfang ein Hochhaus, sonst noch Wohngebäude, Läden, Ki-Garten, Park.
- 19) Keine Betonwüste mit Monster Hochhäusern!!! Wie soll das mit der schönen Altstadt zusammenpassen? Maximal 4-Stockwerke!
- 20) Großer Vorplatz für den Christkindlmarkt
- 21) Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien, speziell in Bezug auf Erwerb / Kauf als Altersvorsorge. Familiengerechte Infrastruktur (Kitas, Kindergärten). Freizeitangebot für Jugendliche und junge Erwachsene.
- 22) Keine maßlose Urbanisierung! Dachau ist Kreisstadt nicht Großstadt!
- 23) Mühlbach in seine ursprüngliche Form zurückbringen.
- 24) Viel Grün, offene Wege. Bauhöhe von 5 Stockwerken Punkthäuser bis zu 13 Stockwerke.
- 25) Die Altstadt benötigt in unmittelbarer Nähe keine hohe städtebauliche Akzentuierung (Nordkopf)! Höhenentwicklung an dieser Stelle wie im Wettbewerbsmodul!
- 26) Im Park Bänke aufstellen!
- 27) Mehr Wohnraum! Leerstehende Gewerbeflächen bringen keine Steuereinnahmen
- 28) Wohnen in Dachau soll bezahlbar werden als viel Wohnbebauung
- 29) Mehr Grün + weniger Beton in Mühlenforum. So wie jetzt ist es nur ein kahler betonierter Platz
- 30) Model der Papierfabrik aus Eisen im Industriemuseum
- 31) Maximale Bauhöhe bis zu 8 Stockwerke, am liebsten nur 6!
- 32) Dachau braucht mehr Wohnraum
- 33) Renaturierung des Mühlbachs (Brücken und große Steine als Sitzplätze)
- 34) Lieber höhere Gebäude und dafür weniger Grund versiegeln.
- 35) Kontorhaus max. 12 Geschosse. 15 sind schon übertrieben.
- 36) Keine Hochhaustürme. Max 8 Stockwerke
- 37) Maximal mögliche Bewahrung der historischen Bauten ist wünschenswert (Konrad-Adenauer-Str / Ludwig-Thoma-Str)

- 38) Nicht mehr als 6 Stockwerke bei den Häusern! Bebauung nicht höher als 6 Stockwerke.
Lärmschutzmaßnahmen speziell in und an den Schnittstellen des Bestands.
Einbahnstraßenregelung Ostenstraße bis Bahnrandstraße, Lärmbelastung! Tiefgaragen
Nutzung auf Basis von Gebühren auch für öffentlichen Nutzerkreis
- 39) Gewerbe gehört ins Industriegebiet! Grünflächen! Wohnungen!
- 40) Suche seit mehreren Wochen eine ordentliche Wohnung. Mehr Wohnraum in Dachau!
- 41) Häuser nicht höher als BayWa
- 42) An der Bahn besser Gewerbegebiet, auch für Lärmschutz
- 43) Gewerbe 40%, Wohnen 30%, Grünflächen und Straßen 30%
- 44) Grünflächen im Entwurf sind lächerlich!
- 45) Mehr Wohnraum in Dachau
- 46) Erhalt Wasserturm! (3)
- 47) Unbedingt die schöne Turmuhr erhalten!
- 48) Der Plan ist veraltet, viel zu voll, und dient nur den Interessen der Eigentümer (DEG+Firmen)
Verkauft das Gebäude an die Stadt, damit ein anständiger Plan stattfinden kann!
- 49) Parkflächen und keine begrüneten Radwege!
- 50) Mühlbach renaturieren und nicht wie im Entwurf einbetonieren. Geschossbau bis 4-
Stockwerke und keine Häuschen, wir sind in der Stadt. Produzierendes Gewerbe bringt
Steuereinnahmen. Großer Grünflächenanteil, Durchgängige Erschließungsstraßen
- 51) Weg mit dem Wasserturm!! Als Erinnerungsobjekt hat es keinen Wert mehr, denn die
Generation die in der MD gearbeitet hat in 10-20 Jahren nicht mehr da ist.
- 52) Laut Entwurf sind nur Flachdächer zuerkennen, warum keine Steildächer??
- 53) Möglichkeiten für mehrere Investoren schaffen. Diese Bebauung wird die Stadt maßgeblich
prägen. Eine „gemischte“ Bebauung durch mehrere wird dazu positiv beitragen.
- 54) Das Hochhaus am Nordgraben ist für das Stadtbild unbedingt notwendig!
- 55) Breiter Grünzug mit ökologischer Wirkung
- 56) Eine Frage zum Bereich WA7 am Mühlforum: Hier war vorher ein Plan da, der entlang des
Mühlbaches 3 Gebäude zeigte. Ich finde die dreier Variante sehr viel besser, da durch die
Zwischenbereiche viel mehr Offenheit besteht.
- 57) Laut der Planung soll ein „wasserdichter Trog“ durch das MD Gelände gezogen werden. Diese
Maßnahme darf nicht die Gebäude außerhalb gefährden. Stichwort< Belastung des
Grundwassers
- 58) Wohnen in Dachau muss bezahlbar sein, ein Investor wird versuchen hochpreisig seine
Wohnungen an den Mann zu bringen. Sozialer Wohnungsbau darf auch nicht in einem Gebiet
angesiedelt sein. In jedem Haus 1. Wohnung heißt „Integration“
- 59) Keine hohe Bebauung an der Amper, zerstört die positive Wirkung des Amperbereiches
- 60) Wir sind eine liebens – und lebenswerte Stadt, daher brauchen wir keine „Häuserbebauung“.
Ich wünsche mir, mehrere hohe Häuser (mindestens wie das Kraftwerk) Das Mühlenviertel
soll aus dem Rahmen fallen, damit man gerne dort lebt! – und sich der Aufwand lohnt!
- 61) Mut zur Entscheidung Herr Bürgermeister
- 62) Hochwertige, Innovative Architektur
- 63) Mir fehlt ein bauliches „Highlight“ auf dem Riesengelände, z.B. Hundertwasserhaus oder dgl.
- 64) Erhaltet unser gemütliches Dachau
- 65) Noch ein Wasserturm den kein Mensch braucht
- 66) Generell gefällt mir der Entwurf! Die Höhe könnte noch diskutiert werden. 15 Geschosse sind
zu hoch, allenfalls reichen 12.

- 67) Das Stockhaus mit Dachterrasse und Bar im Wasserturm ist sensationell!
- 68) Das „alte“ Dachau schafft diesen Gigantismus nicht!
- 69) Bezahlbarer Wohnraum! (8)
- 70) Bitte keine neuen sozialen Brennpunkte durch Hochhausbebauung
- 71) Wasserturm erhalten wie vom Stadtrat beschlossen
- 72) Kein zweites Dachau Ost schaffen! EG+3 ist völlig ausreichend!
- 73) Welche Beziehung soll denn das sein? Historische Altstadt und Lego-Beton-Fantasie? Die Altstadt sollte hier in einem weitläufigen Park mit Erholungssoasen und Ruhezeiten übergehen. Das wäre eine einmalige Gelegenheit eine wahre Vision wahr werden zu lassen
- 74) Viele Wohnungen, die auch bezahlbar sind, so wenig Gewerbe wie möglich
- 75) Qualitative Tendenz = Hasenberg! / Neuperlach, an Stelle attraktiver Erweiterung der Altstadt
- 76) Sind wir froh, dass sich die DEG des Problemgrundstücks annimmt! Gehört Mut dazu!
(Kommentare: LIKE! / Finde ich auch!)
- 77) Die Infrastruktur in Dachau ist bereits überlastet, daher sollte keine so dichte Bebauung vorgenommen werden wie geplant. Keine 15 Stockwerke und auch keine 12. Nicht höher als 8 Stockwerke. Zur Altstadt Dachau passen keine hohen Wohntürme. Das Stadtbild sollte wie bisher vorhanden gestaltet werden
- 78) Wohnungen nur für Dachauer! Zuwanderungsstopp! Häuser nur bis 5 Stockwerke!
- 79) Mehr Wohnungen durch hohe Gebäude. Stimmtig zum Stadtbild
- 80) Weniger Beton, mehr Grünflächen mit Büschen und Bäumen
- 81) Auf jeden Fall sollten Wasserturbinen in die Stau Stufen des Mühlbachs. Wasser, Sonne und Wind sollten viel mehr genutzt werden. Dann kann man auch getrost die Nord-Süd-Stromtrasse durch das ganze Land vergessen
- 82) Zäune und Mauern mit Durchlässen für Kleinsäuger versehen, sodass z.B. Igel nicht in Reihenhäusgärten eingesperrt sind. Zäune mit entsprechender „Bodenfreiheit“ installieren!
- 83) BBQ Restaurant -> super Idee! Erhalt des Wasserturms wie vom Stadtrat beschlossen.
- 84) Sämtliche Bauten sollen auch für tierische Bewohner konzipiert werden Nistmöglichkeiten für Fledermäuse, Nachtgreifer, Höhlenbrüter und Schwalben sowie Kleinsäuger
- 85) Häuser bis 5 Stockwerke. Keine ekelhaften Hochhäuser! Die bestehenden sind eine Schande für das Stadtbild
- 86) Die Stadt sollte der „Chef-Bestimmer“ bleiben! Die Stadtbebauung sollte nicht von der DEG bestimmt werden – auch nicht per Erpressung: „wir zahlen die Bebauung nur wenn wir 15 Etagen bauen dürfen!“
- 87) Wir wünschen uns endlich eine schnelle Entscheidung! Es soll endlich etwas vorangehen!
- 88) Abwechslungsreiche und moderne Bebauung durch moderne Bauweise, keine Kästen. Grünflächen und Freiraum machen auf dem Plan einen sehr schönen Eindruck.
- 89) „Rückbau + natürlicher“ Bachlauf erwünscht!
- 90) Das Heizkraftwerk soll stehen bleiben! Ein gutes und wirtschaftliches Beispiel ist das Heizkraftwerk in der Drygalski Allee in München (Möbelhaus KARE)
- 91) Karlsfeld wird immer um sein Bürgerhaus beneidet! Jetzt ist die Gelegenheit für Dachau solch ein Objekt (oder Kongresssaal mit Hotel) in das Vorhaben zu integrieren!
- 92) Mut zur Entscheidung Herr Bürgermeister; kein Stillstand mehr! (Kommentar: „super, bin voll dafür“)
- 93) Geld, Geld, Geld ist alles was zählt! Wo bleibt die Wohnqualität? Wohnenswertes Dachau soll so bleiben

- 94) Wem ist dieser Größenwahnsinn und Schwachsinn in Form von betonierten Lego-Klötzen eingefallen? Das soll lebenswert sein? Dachau ist eine Kreisstadt und lebenswerte Altstadt und nichts für raffgierige Investoren!
- 95) Wasserturm erhalten, nur mehr 2 (!) Stahlwassertürme in ganz Deutschland! Wahrzeichen für Dachau!
- 96) Höhe der Häuser ist im Modell falsch dargestellt! In der Realität sind die Häuser viel höher! An die bestehende Bebauung anpassen -> keine Wolkenkratzer
- 97) Bitte keine 15-stöckigen Häuser! Das macht das ganze kaputt!
- 98) Auf Standorteignung für Müllcontainer achten
- 99) Schallschutzfenster für alle Anwohner der Ostenstraße werden gefordert!
- 100) Alle paar Jahre ein neuer Bauherr(in), der/ die sich ein hohes Wohnhausdenkmal setzen will? 8 Stockwerke sind genug für die Innenstadt, keine 15 Geschosse!
- 101) Viel zu extrem verdichtet und zu hoch! Mehr Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten schaffen.
- 102) Das Heizkraftwerk mit seinen drei Schornsteinen ist ein wichtiger Teil der Dachauer Geschichte
- 103) Mühlenviertel schön, aber nicht einbetonieren! Ist nicht gemütlich. See im Winter als Eislauffläche möglich

Leben im Quartier - Wohnen. Spielen. Kitas. Jugend. Aufenthalt

- 1) Vorschlag für So 3A+So 3B: Verkaufsflächen für Einzelhandel zur Versorgung des Planungsgebietes und der angrenzenden Stadt, Kein Supermarkt! Aber auch Kindertagesstätten und Jugendzentrum sind sinnvoll wegen der Randlage. Gute Erreichbarkeit und öffentliche Tiefgarage
- 2) Für eine Schule wäre die Thoma-Schule ideal, da sie fußläufig erreichbar ist
- 3) Ein Wasserpark mit Wasserspielsachen, mit einem Springbrunnen und ein Park. Den Mühlbach so natürlich lassen wie er ist
- 4) Cafés wären schön
- 5) Cafés, Bars, Restaurant
- 6) Auf eine gemischte Altersstufe achten – vom Kleinkind bis zum Greis muss sich wohlfühlen können
- 7) Hundeschule
- 8) Park
- 9) Kastanienbäume
- 10) Viele Bäume und eine Blumenwiese und nicht so hohe Häuser wie Wolkenkratzer. (3)
- 11) Springbrunnen im Mühlenviertel (4)
- 12) Einen schönen bunten Park mit hohen Rutschen und einem Klettergerüst und Schaukeln wäre toll!
- 13) Wie wär's mit einem Park mit Fitnessgeräten, Joggingstrecke, Radweg. In der Mitte Wohnen und Einkaufen, und drum herum ein Park
- 14) Mehr Baurecht in die Höhe und mehr Platz für Grünflächen lassen.
- 15) Im Park Seniorensportgeräte aufstellen, ebenso Seniorenbänke!
- 16) Abenteuerspielplatz (z.B. Piratenschiff, Wasserspiele usw.)!
- 17) Wasserspielplatz

- 18) Einen Springbrunnen im Park und schöne Brücken. Den Mühlbach so fließen lassen wie er einmal war!
- 19) Renaturierung des Mühlbachs. Spielmöglichkeiten für Kinder + Freiraum für Spaziergänge / Sitzmöglichkeiten im Grünen
- 20) Bäume mit großen Spielplatz und Kletterstangen und hohe Rutschen
- 21) Begegnungsstätte für Bürger und Neubürger (=Asylbewerber) -> Evtl. Einbindung der kirchl. Gemeinde
- 22) Einbindung des „Mehrgenerationenhaus“ als Möglichkeit ältere Bewohner zu integrieren.
- 23) Hochwertigen Veranstaltungssaal (klassische Konzerte, Theater, Rockkonzerte ...) für 1000 – 2000 Personen (wie z.B. Forum Fürstenfeld) realisieren!
- 24) Ausreichende Kitas vorsehen! Kulturelle, - Kunstwerkstätten einrichten (z.B. Museum)
- 25) Es sollte auf jeden Fall ein Museum zusammen mit dem Papiermuseum für Industriegeschichte eingesetzt werden.
- 26) Schaut euch mal den tollen Kinderspielplatz in Schliersee am Seeufer an. Das ist ein absolutes Kinderparadies und würde sich auch am Mühlbach realisieren lassen
- 27) Schaut euch mal das „Watersheds“ an der Waterfront in Kapstadt an! „Shop in Shop – System“ für Kreative und Künstler – macht sehr viel Spaß
- 28) Wofür will Dachau in Zukunft stehen? Wir haben die Möglichkeit, hier eine neue „Marke“ für Dachau zu prägen. Meines Erachtens ist hierfür vor allem Kunst und Musik mit einer eigenen Geschmacksrichtung geeignet! Mit einem innovativen Programm und einem Ort der Begegnung kann sich Dachau neu erfinden
- 29) Vorschlag Wasserturm, Steaklokal sehr gut!
- 30) Mehr Gelände für Kultur! -> Foodfestival, Graffiti-Künstler, Club, Saal zur Vermietung, Shooting Gelände (Erhalt der alten Gebäude)
- 31) Eine tolle Möglichkeit in Dachau einen großen Veranstaltungsraum zu realisieren. Jede Landgemeinde im Hinterland ist besser ausgestattet als die „Große Kreisstadt“
- 32) Bitte einen großen Park, der an die Amper angrenzt. Der eventuell auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden kann
- 33) Wasserspielplatz, Restaurant auf Stegen an der Amper. Grün statt Beton, rund statt quadratisch
- 34) Hoffentlich bekommen einige Wohngebäude Dächer. Das würde auch zur Stadt passen
- 35) Möglichkeit der öffentlichen Gärtenbegrünung -> Salate, Kräuter etc. ...
- 36) Mehr Grünflächen: öffentliche sportliche Nutzung, Inklusionssport, Sportnutzung / Erholen für Altenheimbewohner, VHS Kurse Outdoor
- 37) Studentenwohnheim
- 38) Bolzplätze! Es gibt nicht nur „kleine Kinder“
- 39) Großer Spielplatz mit Kletterbäumen und Turnstangen und hohen Rutschen
- 40) Veranstaltungsräume und Bühne für Aufführungen
- 41) Mühlenforum ist völlig frei von irgendwelcher Attraktivität! Beton und Wasser, da geht doch niemand hin
- 42) Bewegungs – und Sportmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene! Drinnen und draußen
- 43) Um Himmelswillen, keine Betonwüste als Mühlenbachviertel
- 44) Vorentwurf gefällt!
- 45) Restaurant im Wasserturm super, unbedingt!
- 46) Der Dachauer Flair darf nicht zerstört werden!

- 47) Mehr Grün auf dem MD-Gelände! Erholung für die Dachauer Bürger!
- 48) Einen gemütlichen Biergarten! Deutsche Küche!
- 49) Dagegen!
- 50) Grünzug / Park für Open Air Veranstaltungen vorbereiten?!
- 51) Barrierefreie Wohnungen!
- 52) Kulturzentrum. Platz für Feiern
- 53) Kita SUPER! Aber warum so am Rande des großen Geländes? Sind Kinder so wenig wert?
- 54) Die geplanten Grünflächen sind vollkommen ausreichend, ich will keinen Wald!
- 55) Club für Jugendliche 16-18 Jährige und 14-16 Jährige
- 56) Platz für Feiern, Veranstaltungen, Theater (10)
- 57) Stadthalle für Kultur und Konzerte. Thoma – Haus ist zu klein. Mit Tiefgaragenzufahrt
- 58) Das alte Dachau schafft diesen Wohngigantismus nicht (Kommentar: STIMMT)
- 59) Unbedingt den BBQ-Laden
- 60) Den Einbau dieses Lokals unter dem Wasserturm finde ich großartig! Vielleicht noch verbunden mit einer Event-Brauerei. Ein schönes und erfolgreiches Beispiel dafür ist Oberstdorf
- 61) Geile Idee das Konzept Barbecue!
- 62) Bezahlbare Wohnungen für Jung und Alt
- 63) Kulturhalle für Musik, Theater und Möglichkeit für kleine und große Feiern
- 64) Alten Turm erhalten! Er gehört zum Stadtbild. Erschwingliche (geförderte?) Bandräume, Kulturräume, Werkstätten -> Platz für Kultur! Konzerthalle?
- 65) Berücksichtigung des Wandels der Altersstruktur in Dachau
- 66) Wir brauchen kein Manhattan (New York) in Dachau! Es gibt jetzt schon zu viele Leute – und Ruhestörung in Dachau!
- 67) Bezahlbare Wohnungen, Grünflächen, Mühlbach in natürlicher Form lassen
- 68) Squashcenter
- 69) Die Altstadt benötigt in unmittelbarer Nähe keinen hohen Städtebau!
- 70) Entwertung der bestehenden Immobilien in der Nähe dieses Monster Parks!
- 71) Bezahlbarer Wohnraum für gebürtige Dachauer
- 72) Der hässliche Wasserturm muss weg!
- 73) Englischer Park / Garten für das gesamte Gelände
- 74) Vorschläge der Thementische aufgreifen!
- 75) Und wo ist eine Realschule oder Gymnasium geplant? Kita, Kita ... was anderes hört man nicht!! Ihr vergesst dass die Kinder größer werden! Die Schulen platzen aus allen Nähten!
- 76) Kletterhalle wäre toll
- 77) Nichts ist besser als Energie aus Wasser. Gleichbleibend. Nicht schwankend. In den Mühlbach müssen unbedingt Turbinen. Notfalls durch die Stadtwerke!

Arbeit und Versorgung

- 1) Einzelhandel im Süden oder (und) im Norden. Kurze Wege!
- 2) Auf keinen Fall reines Gewerbegebiet, wir haben Dachau Ost! Zu nahe an der Stadt, Lastwagenverkehr, Zu- und Abtransport, Lärmbelästigung. Mischgebiet in nicht störender Einrichtung in beschränkter Anzahl.
- 3) Mischgebiete, keine Gewerbegebiete; mit kleinen Läden, Kneipen, Wohnhäuser...

- 4) Einzelhandel mit Lebensmittelangebot (Bio-Angebot). Kein Gewerbegebiet. Schönes Café mit Sitzplätzen draußen am Wasser im Grünen. Möglichst gute Integrierung des MD-Geländes in die Altstadt
- 5) Keine Gewerbegebiete, Mischgebiete. Förderung des Einzelhandels, auch Lebensmittelladen (Bio) und Gastronomie
- 6) 8 Jahre wurde nichts gemacht, wie lange noch? Verlust von Steuereinnahmen
Verantwortung des Stadtrates!
- 7) Alter Wasserturm muss weg. 650 000 Renovierung sind zu teuer
- 8) Wer benötigt so viele Büroflächen?
- 9) Eine gesunde Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel! Stadt braucht Gewerbeeinnahmen! Und natürlich Wohnraum dafür (das macht die Stadt noch attraktiver für die neuen Zuzüge)
- 10) Keine Mischgebiete, besser Kerngebiete, noch besser Gewerbegebiete. Nutzung der Wasserkraft des Mühlbachs zur Versorgung des Viertels (Straßenbeleuchtung, E-Parkplätze)
- 11) Mehr Wohnraum = weniger Wohnungsnot = eine größere Gemeinschaft
- 12) Die Gewerbeeinnahmen sind nicht die einzige Einnahmequelle, Herr Hartmann!
- 13) Es wird wohl eine neue Grundschule benötigt. Sollte man nicht die Ludwig-Thoma-Schule langfristig in die Planung miteinbezogen werden?
- 14) Mehr Gewerbe, keine Schlafstadt für München-Pendler
- 15) 40% Wohnen, 60% Arbeit. Wir brauchen mehr Arbeit in der Stadt, auch um Verkehr zu vermeiden
- 16) Im südlichen Bereich des ehemaligen Holzlagers müssen auch Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden, zusätzlich zum geplanten Wohnraum! Kurze Wege, ohne Auto!
- 17) Das Gebiet ist Industriegebiet, belastet es dabei!!
- 18) Gründerpark und Gemeinschaftsbüros für junge Selbstständige und Unternehmensgründer
- 19) Ein bestehendes Industriegebiet in der Lage sollte erhalten und genutzt werden
- 20) Platz / Gewerbeflächen für Start-ups
- 21) Mehr Arbeit und Leben = Biergarten und Freiflächen und naturnahe Bachführung
- 22) Wo führt der Wahnsinn hin? Die Stadt Dachau hat kein Geld! Wer soll das bezahlen? Wo führt das hin?
- 23) Dachau braucht mehr Arbeitsplätze in Dachau!
- 24) Kein Gewerbe, mehr Wohnen!
- 25) Bei Gewerbe eher Versicherungen, Büros und Dienstleistungen! Gewerbe fraglich wegen Zufahrtsverkehr
- 26) Beachtlich finde ich die Planung eines originellen Restaurants im denkmalgeschützten Wasserturmgebäude. Die künftigen Bewohner finden hier einen gemütlichen Treff! Wieso am Modell ein Hinweis, das gerade dieses nicht zum offiziellen Planungsinhalt gehört?
- 27) Mehr Gewerbe, da mehr Steuern!
- 28) Kein neues Gewerbegebiet in Dachau Ost ausweisen, sondern bestehendes MD-Gelände nutzen!
- 29) Ein bestehendes Industriegebiet sollte auch als diesen genutzt werden!
- 30) Ein anständiges Hotel mit Konferenzzentrum und Veranstaltungsräumen. Könnte auch für die Stadt zu bestimmten Terminen genutzt werden (Kultur!)
- 31) Harmonisches Zusammenführen von Alt und Neu geht anders! Unsere schöne Altstadt, und so ein scheußlicher Bau

- 32) Entwurf super! Ist das nicht zu viel Gewerbefläche in Dachau? Wer soll 59.000 Quadratmeter anmieten? Umweltfreundliches Gewerbe
- 33) Saunalandschaft
- 34) Bitte Wohnungen und Einkaufen!
- 35) Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärztehaus und Veranstaltungssaal
- 36) Geschäfte entlang der Ostenstraße (Parkplätze nicht vergessen!)
- 37) Nicht zu viel Gewerbe, das nachher keiner braucht! Lieber mehr Wohnen
- 38) Restaurant -> super Idee

Mobilität und Verkehr

- 1) Zwingend eine Bushaltestelle in neuem Stadtteil. Zwingend durchgehende Fahrradwege im ganzen Stadtteil, mit Anschluss am bestehenden Wegenetz. Stadtteil Mobilität mittel
Stadtteilautos (E-Mobile)
- 2) Oberirdische Parkplätze für Be- und Entladen (Einkäufe, Umzugswägen usw.)
- 3) Unbedingt für ausreichend Parkplätze sorgen, auch für Besucher! Einbahn - Regelung für gesamte Konrad-Adenauer-Str. / Altstadt. 60% Wohnen, 25% einkaufen und 15% Gewerbe / Arbeit fände ich sehr gut -> lebenswert
- 4) Geh – und Radweg zum Bahnhof
- 5) Unbedingt öffentliche Tiefgarage vorsehen als Ergänzung des Parkplatzangebots in / um die Altstadt
- 6) Eine öffentliche Tiefgarage ist notwendig. (Einkaufen, Seniorenheim, Stadtbahnhof).
- 7) Verlegung Stadtbahnhof ins Gleisdreieck sollte angesprochen werden. Stadtbahnhof von / nach Altomünster unattraktiv. Vor dem Dreieck bessere Anbindung an beide S2 – Linien (Altomünster + Petershausen) (siehe Vorschlag integrative Stadtentwicklung)
- 8) Amperweg entlang Mühlbach fortführen!
- 9) Rad – und Fußweg zwischen den beiden Bahnhöfen entlang der Bahn nach Altomünster
- 10) Unbedingt Tiefgarage
- 11) Unbedingt öffentliche Parkplätze (öffentliches Parkhaus integrieren). Zufahrt nur über Ostenstr. nicht ausreichend. Variante 2: Sperrung der Konrad-Adenauer-Str. für den KFZ-Verkehr (nur öffentliche Busse und Radfahrer -> Vorschlag wurde 2 mal geäußert!!). Unterführung Freisinger Str. – JA!
- 12) Einbahnregelung für Konrad-Adenauer-Str Richtung Rathaus. Verkehrsumfahrung Schwabhausen Richtung ->OMV -> Karlsfeld neu bauen. Umlandverkehr raus aus Dachau!
- 13) Erhalt und Ausbau Wohnmobilstellplatz! Ostenstraße (vor S-Bahn Unterführung rechts) im Planentwurf jetzt zw. Gebäude 18a und 18b und S-Bahnstrecke. Bin bereit im Team der Planungswerkstatt detaillierte Vorschläge zu machen! (geschrieben von einem Reisemobilisten)
- 14) Ein neuer Stadtteil verursacht Verkehr. Wie soll der abfließen? Das komplette Verkehrskonzept der Stadt muss dem Zuzug angepasst werden!
- 15) Wenn Verkehr über Ostenstraße laufen soll, muss die Ostenstraße zur Vorfahrtsstraße erhoben werden! Rechts vor links Regelung programmiert viele Unfälle voraus.
- 16) „Hakenkreuzförmige“ Straßenführung unbedingt ändern!
- 17) Keine weitere Verdichtung, Dachau erstickt im Verkehr!
- 18) Wenn private Stellplätze, dann nur Tiefgarage

- 19) Unbedingt öffentliche Parkplätze schaffen. Infrastruktur rund um das Gelände muss wachsen. Die Stadt erstickt schon jetzt im (Durchgangs-) Verkehr
- 20) Wünsche mir höchstmögliche Kapazität an Tiefgaragen, auch für Besucher von Dachau, nicht nur für neu Zugezogene
- 21) Altes Problem: Dachau hat keine Parkplätze! Dieses Problem lastet auf dem gesamten Entwurf. Wo sind die Oberirdischen Parkplätze?
- 22) Nur Straßen anlegen reicht nicht! Die Menge der Autos an der Freisinger Str. ist schon durch die Neubauten Etzenhauserstr. zu hoch.
- 23) Große Tiefgarage mit privater und öffentlicher Nutzung
- 24) Auf welchen Straßen sollen die 3000 – 4000 Autos der neuen Bewohner und Arbeiter denn fahren?
- 25) Wie versprochen muss der Verkehr auf der Freisinger Str. / Bahnübergang fließend sein -> Tunnel? Altstadt -> Fußgängerzone nur City Bus
- 26) Öffentliche Parkplätze gibt es auf dem Stadtgebiet zu wenige. Lassen sich auf dem MD Gelände welche realisieren?
- 27) Wie wird die Verkehrserschließung (nicht im Gelände sondern zum Gelände) geregelt? Da sehe ich nichts
- 28) Die Ampere mehr nutzen: Bade Steg, Camping, Wohnmobilstellplatz, Rad und Wanderwege
- 29) Unsere Stadt erstickt im Verkehr. Nicht zu viele Wohnungen im Zentrum, mehr Wohnraum außerhalb von Dachau!
- 30) Kein Manhattan in Dachau! Zu viele Menschen, die Stadt erstickt im Verkehr
- 31) Schon mal morgens um 07:30 versucht auf der Freisinger Str. stadteinwärts abzubiegen? Wie lange soll der Stau denn dann werden?
- 32) Verkehrsaufkommen ist extrem groß! Lösungen? Freisinger Str. / S-Bahn
- 33) Entlastung der Ludwig-Thoma-Straße, sonst zu viel Verkehr!
- 34) Nur noch Stau in ganz Dachau! 8 Stockwerke sind genug!
- 35) Weniger neue Einwohner, mehr Angebot für die vorhandenen! Sonst droht Verkehrs – und Schulchaos
- 36) Wir ersticken im Verkehr, man kann die Straßen morgens und abends kaum überqueren. Mehr Einwohner bringt mehr Verkehr! Deshalb Einwanderungsstopp! Weniger Straßen, mehr Radwege + Grünflächen!
- 37) Dachau platzt!
- 38) Wie sollen denn die Bürger noch Autofahren und vorwärtskommen? Alle wollen mit der S-Bahn nach München. Auch diese ist bereits am Limit!!
- 39) 365 Tage Verkehrschaos! Nein Danke!
- 40) Amperradweg entlang des Mühlenbachs fortführen
- 41) Geh – und Radwege zum Bahnhof
- 42) Wie sollen denn die vielen Bewohner (ca. 2.500) zu ihren Arbeitsplätzen vermutlich in München kommen? Die S2 Altomünster – München wird wohl bald überfüllt sein. Dachaus ÖPNV müsste überarbeitet werden!
- 43) Umgehungsstraße + Eisenbahnunterführung ist ein „must have“
- 44) Öffentliche Parkplätze gibt es auf dem Stadtgebiet zu wenige. Lassen sich auf dem MD Gelände welche realisieren?

3.2. Ergebnisse der Auftaktveranstaltung „Zukunft MD Gelände Dachau“

Zu Beginn informierten die Stadtplanung und das Büro Trojan Trojan + Partner sowie Hochrein Lohrer Landschaftsarchitekten über den Entwurf. Die bisherigen Ausstellungsanregungen und der Rahmen der Beteiligung wurden vorgestellt. Die Möglichkeit für Nachfragen, Gespräche und Austausch mit den Fachleuten und Bürgern bestand im Anschluss an vier Stationen.

3.2.1. Station: Städtebau, Grün –und Freiraum

Die anwesenden Dachauer wünschen sich für eine Neubebauung des Areals bezahlbaren Wohnraum in einer abwechslungsreichen und modernen Architektur. Darunter verstehen sie nicht eine kompakte Bauweise („Schuhschachtelarchitektur“) sondern individuelle („nicht steril“) Formensprachen mit Flach- und Satteldächern, begrünten Fassaden und Dächern. Eine moderne Architektur im Sinne von innovativ und anders als sonst übliche Neubauviertel.

Es sollen flexible Wohnungen angeboten werden, die den verschiedensten Lebensformen entsprechen, auch für alte Menschen oder für Wohngemeinschaften. Der sozial geförderte Wohnraum soll nicht in Einzelgebäuden komprimiert, sondern verteilt in mehreren Gebäuden untergebracht werden. Man erhofft sich dadurch eine möglichst gute Integration in das gesamte Quartier. Es soll nicht zu einer Ghettobildung innerhalb des neuen Wohnquartiers kommen.

Daneben soll es auch Grundstücke geben, die Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden, um kostengünstigen Wohnraum zu schaffen und einer Gentrifizierung Dachaus entgegen zu wirken. Das Münchner Modell bzw. die Münchner Mischung (1/3 geförderter Wohnungsbau, 1/3 München Modell-Eigentum, 1/3 frei finanziert) könnte als Vorbild dienen.

Auch Reihenhäuser mit Garten sind gewünscht.

Die Höhe des Nordkopfes wurde unterschiedlich bewertet. Einige Äußerungen befürworten eine Bebauung von maximal 10 Geschossen, andere benötigen eine Hochhausstudie, um sich ein besseres Bild machen zu können, was das Grundstück und die Stadt Dachau an dieser Stelle vertragen könnte. Eine solche Studie sollte dann auch die Verschattung der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung untersuchen. Eine Stimme warb für eine maximale Bebauungshöhe entlang der Bahn von 6 Geschossen – auch beim Kopfgebäude.

Nach Osten zur Martin-Huber-Straße hin, wünscht sich ein Anwohner eine abgestaffelte Bebauung, möglichst niedriger als 4-5 Geschosse.

Die Anbindung an die Altstadt beschäftigt die Bürger. Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger muss diese Anbindung immer in zwei Richtungen gedacht werden. Zum einen werden die Menschen in die Altstadt geführt, was zu einer Belebung führen kann, zum anderen sind es aber auch die Altstadtbewohner, die sich eine Bereicherung durch das neue Quartier erhoffen. Insbesondere die Nutzung der großen Grünanlage erscheint hier besonders attraktiv.

und Geschäfte des täglichen Bedarfs umfassen. Zusätzlich sollte auf diesem Wege die Nahversorgung für Etzenhausen berücksichtigt werden.

Für die Wohnbebauung wird ebenso der vielfältige Wunsch nach einer „guten Mischung“ deutlich: Präferiert wird ein hoher Anteil von sozialem und genossenschaftlichem Wohnungsbau als Reaktion auf den notorischen Wohnungsmangel und Schutz gegen den Gentrifizierung, bei gleichzeitiger Verhinderung einer „Gettoisierung“ durch die Sozialbebauung. Die Wohnungen sollten für alle Generationen (Barrierefreiheit!), für Einheimische (München-Modell kopieren: 10% Sozialwohnungen, 15% für „einkommensschwache Familien“) wie für Migranten geplant werden. Befürchtungen bestehen in Hinblick auf die Höhenentwicklung: „Keine 10-15 Stockwerke!! Gebäude Unterschiedlicher Höhe + unterschiedlicher Stil -> „Charme“ (nicht Plattenbau – Ghetto!)“.

An der Bahn kann man sich höhere Gebäude vorstellen als an den bebauten Rändern. Kritisch wird vereinzelt die geplante Lage der Kita an der Ecke Martin-Huber-/Thoma-Str. gesehen, hauptsächlich wegen der Verkehrsbelastung. Grundsätzlich werden allgemeine Wünsche in Richtung „multioptionale Mobilität“ und eine autarke Energieversorgung (100% regenerativ + emissionsfrei) für das neue Viertel laut.

3.2.3. Station: Arbeiten und Versorgen

Die Bürgerinnen und Bürger warfen grundsätzliche Fragen auf:

- Ist die vom Stadtrat beschlossene Aufteilung in 60% Geschossfläche für Wohnen und Wohnen und 40% Gewerbe (dazu gehört auch die Einkaufsfläche im Sondergebiet) stimmig oder ist der Plan überholt? Warum dieses Verhältnis?
- Mehr Wohnungen, mehr Arbeitsplätze bedeuten mehr Autoverkehr – wie soll das bei dem jetzigen Straßennetz funktionieren?
- Ist die Stadt in der Lage die Folgekosten für Kindertagesstätten, Schulen etc. zu tragen? Mehrmals wird die Aktualisierung der Planunterlagen gefordert.

Die Meinungen, ob mehr Flächen für Wohnen oder Arbeiten eingeplant werden sollen, gehen weit auseinander. Die einen plädieren für den Bau von mehr Wohnungen, da in Dachau Wohnraum fehlt, halten 40% Gewerbeflächen für unrealistisch, da es sich um hochwertige Arbeitsplätze handeln wird, für die die Nachfrage gering eingeschätzt wird. Andere Bürger weisen darauf hin, dass Dachau dringend Arbeitsplätze benötigt und können sich gut einen höheren Anteil an gewerblichen Flächen vorstellen, dafür weniger Wohnbebauung und weisen auf Nachverdichtungspotential in der Stadt hin. Die Kosten für das Viertel, so ein Vorschlag, könnten über die Gewerbeflächen gedeckt werden.

Zur Qualität neuer Arbeitsplätze gibt es viele und unterschiedliche Anregungen und Vorstellungen der Bürger. Tendenz geht in die Richtung kreativ, kleinteilig, hochwertig, wohnungsnah. Die Überlegungen reichen von Büroarbeitsplätzen, Handwerk, Kleingewerbe, Ateliers, Gründerzentren, Reisebüros, Cafés, Kino, Geschäfte, Verbinden von Wohnen und Arbeiten, Kreativwirtschaft bis hin zu Arbeitsplätzen im sozialen Bereich und Gastronomie, auch kulturelle Nutzung oder Bildungseinrichtungen sind vorstellbar.

Weitere Themen sind die Folgen von Grundwasserverdrängung durch Bau von Tiefgaragen, die Forderung nach einer sozialgerechten Bodennutzung, die Nutzung der geschlossenen Ludwig-Thoma-Schule für zukünftigen Schulbedarf. In einer Anregung wurden negative Folgen eines großen Einkaufszentrums für die Altstadt angesprochen. Eine Anregung war die Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten.

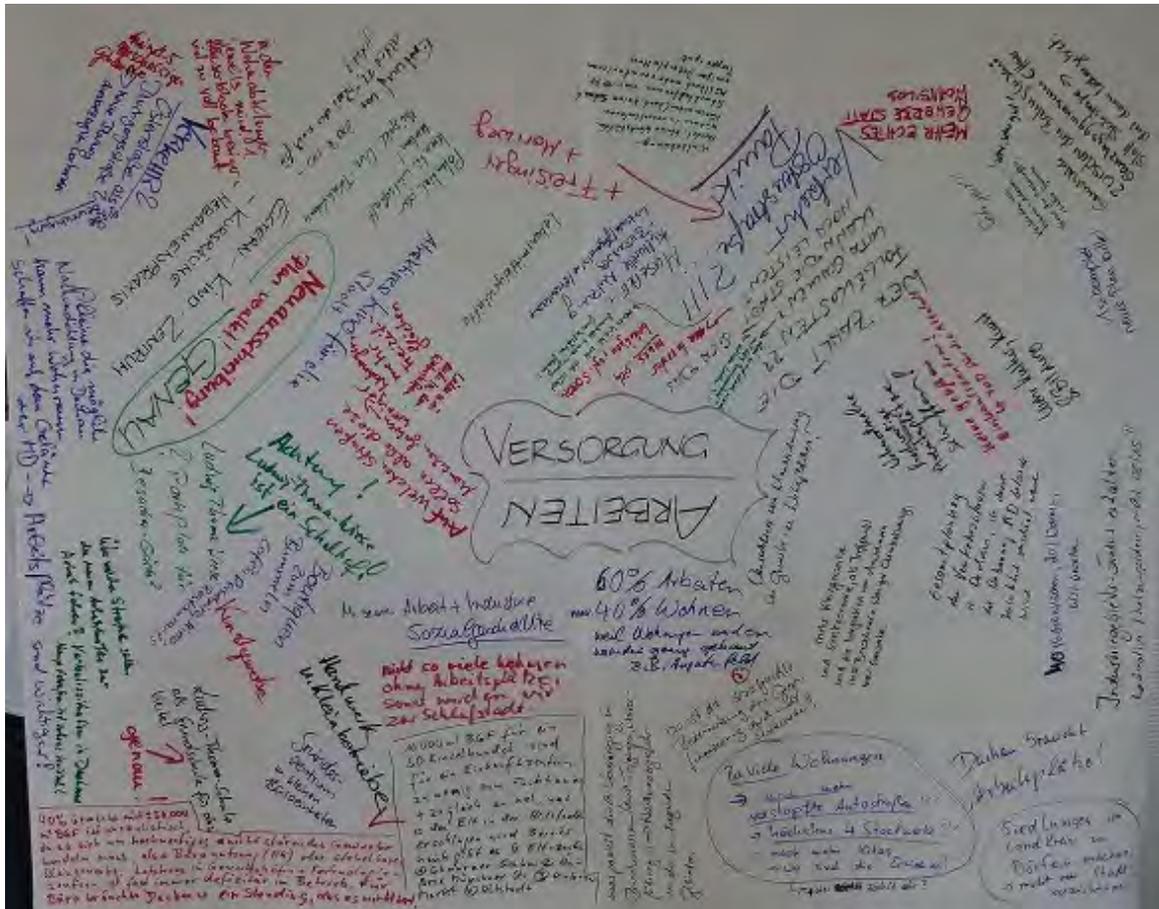


Abb. 8 Äußerungen zu Arbeiten und Versorgen

3.2.4 Station: Verkehr und Mobilität

Beim Thema Verkehr denken viele Dachauer an die zurzeit herrschende Situation. Sie beklagen jetzt schon zu viel Verkehr und fürchten bei der Entwicklung neuer Wohngebiete und bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze die Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens. Die Erinnerung an den Verkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, als die Papierfabrik noch in Betrieb war, ist verblasst, wurde doch das Werk bereits 2007 stillgelegt. Vor allem die Situation am niveaugleichen Kreuzungspunkt mit der Linie A und den daraus folgenden Verkehrsstaus erwähnen die Anwohnerinnen und Anwohner nördlich des Planungsgebietes. So wird immer wieder die Forderung gestellt, den Stadtteil Etzenhausen in die Planung miteinzubeziehen. Begrüßt wird deshalb die Schaffung einer Unterführung der Freisinger Straße. Es wird gefordert, diese Unterführung vor Bebauung des ehemaligen MD-Geländes zu realisieren.

Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich ein übergeordnetes Verkehrskonzept, das die Neuplanung auf dem ehemaligen Gelände der Papierfabrik mit einbezieht. Dies gilt sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Fahrradverkehr. Es soll eine Verknüpfung des bestehenden Radwegenetzes mit den Radwegen im Planungsgebiet erfolgen. Insbesondere die Anbindung nach Süden in Richtung Bahnhof wird betont. In diesem Zusammenhang werden auch ausreichende und vernünftige Fahrradabstellplätze gefordert.

Viele Bemerkungen betreffen das Thema „autofreies“ Quartier oder setzen sich ganz allgemein mit der Idee auseinander, ohne Privatautos auszukommen. Innovative Ideen werden gefordert und als Beispiel wird Car-Sharing angesprochen. Diese schriftlichen Äußerungen animieren andere Bürgerinnen und Bürger Bedenken dahingehend zu äußern, dass ein autofreies Quartier umliegende Wohngebiete belastet. Ein autofreies Quartier wird als utopisches Konzept bezeichnet, das nie funktionieren wird. Vorgeschlagen werden auch wohnortnahe Arbeitsplätze, denn auch das minimiert den Verkehr.

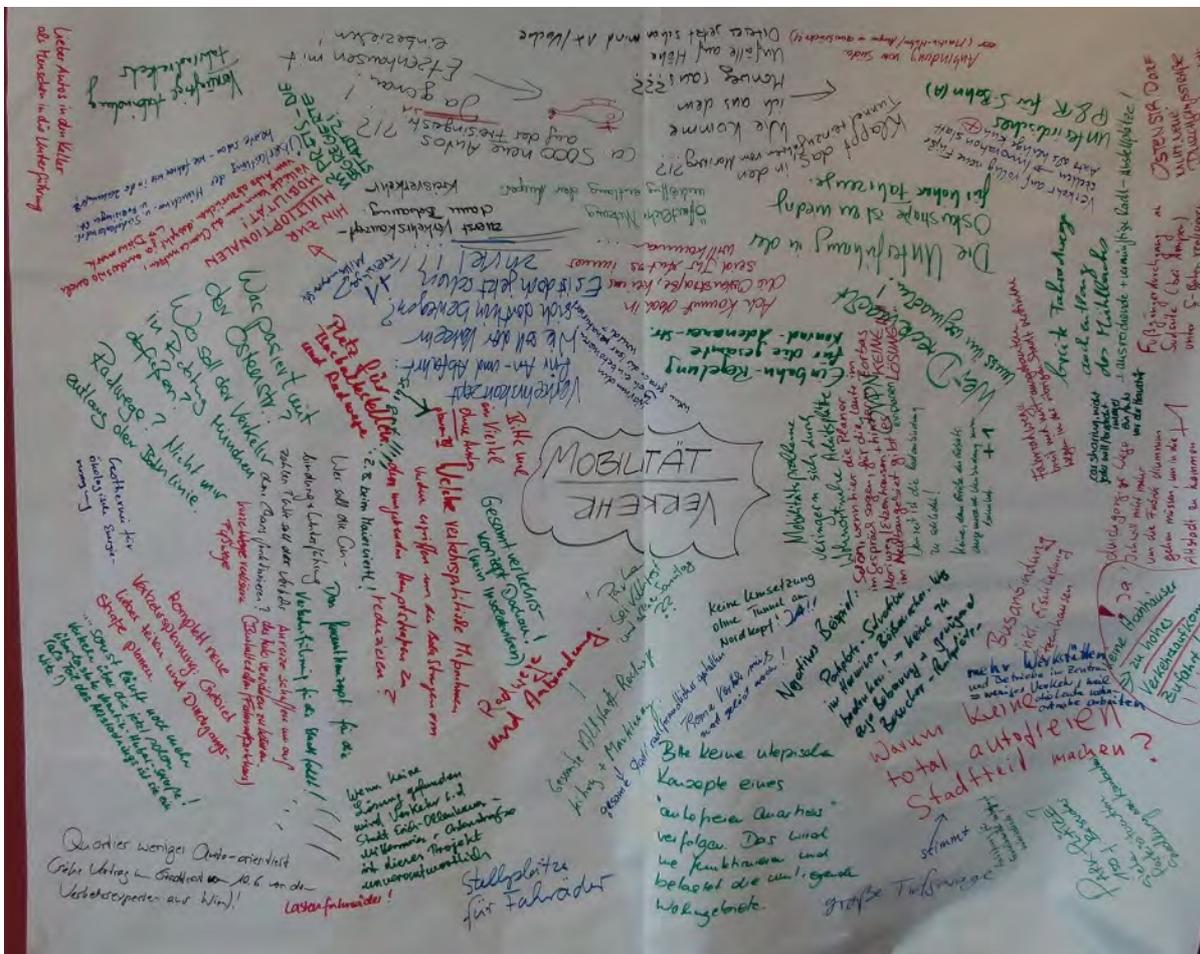


Abb. 9 Äußerungen zu Verkehr und Mobilität

Sorgen bereitet Bürgerinnen und Bürger die Bewältigung des Besucherverkehrs. Anhand von negativen Beispielen, genannt wird konkret der Hermine-Böbenecker-Weg, wird bemerkt, dass durch fehlende Besucherparkplätze enge Straße immer wieder „zugeparkt“ sind. Es wird davon ausgegangen, dass eventuell für Besucher vorgesehene Parkplätze von den Anwohnern selbst genutzt werden. Somit stehen dann tatsächlich für Besucher und Lieferverkehr keine Parkplätze zur Verfügung.

Einige Anwohnerinnen und Anwohner beschäftigen sich mit der Zukunft der Ostenstraße. Es wird ein zunehmender Verkehr auf der gesamten Länge der Ostenstraße befürchtet, weil sie als Durchgangsstraße benützt werden könnte. Gleichzeitig wird auf die geringe Durchfahrts- höhe in der Bahnunterführung verwiesen. Beim Gespräch mit Teilnehmenden wird erkannt, dass manche Bürgerinnen und Bürger die Ableitung der Ostenstraße nach Norden entlang der Bahn im Vorentwurf des Bebauungsplans nicht gesehen haben.

Aus den vorgenannten schriftlichen aber auch mündlichen Äußerungen ergeben sich für die weitere Bearbeitung in der Planungswerkstatt für die Bürgerbeteiligung folgende Schwerpunkte:

- Autofreies Quartier? Realitätsferne Utopie oder Chance für die Zukunft?
- Berücksichtigung des Besucher- und Lieferverkehrs
- Rad- und Fußwege und deren Verknüpfung mit den Nachbarquartieren
- Was passiert mit der Ostenstraße?
- Unterführung der Freisinger Straße und deren Einbindung in ein Gesamtkonzept
- Verkehr im neuen Quartier als Teil eines übergeordneten Verkehrskonzeptes

3.2.5. Die Anregungen im Einzelnen - Abschrift der Tischprotokolle

Städtebau, Grün- und Freiraum

1. Großzügiger Amperweg: Amperpark realisieren
2. Warum überhaupt Bebauung? Warum kein Zentralpark in Dachau?
3. Mühlbach ist einzementiert. In DAH gibt es so viel Wasser und alles ist eingesperrt
4. Mühlbach statt Betonfläche mit Wasser!
5. Der WasserTrog bei Abrissarbeiten darf nicht das Grundwasser bei den umliegenden Gebäuden erhöhen!
6. Öffentliche Spiel + Bolzplätze
7. Der Plan ist super!
8. Anbindung und „Vitalisierung“ der Altstadt
9. Etzenhausen nicht vergessen
10. Campingplatz -> Stadt-Nah -> S-Bahn-Nah
11. Fahrradwege wie Amper
12. Nicht so „steril“ bauen -> die Amper „wild“ lassen
13. Nach Feng Shui
14. Viel mehr Grün, ein mächtiger Grünzug!
15. Verschattung der Häuser im NW des „Nordkopfes“ verhindert wird!!
16. Keine 15 Stockwerke und nur Blockbauweise -> unterschiedliche Höhen evtl. auch Satteldächer = Verbindung Altstadt & Etzenhausen
17. Die Amper als Erholungsraum mit einbeziehen! Flussschwimmbad
18. Grün, Grün, Grün
19. Rolltreppe zur Altstadt
20. Großer Wasserspielplatz
21. Nur Pseudo-Grünzüge!!
22. Fläche für Photovoltaik + Wärmenutzung der Sonne

23. Von Grün-Blau ist im Mühlenforum nix übrig (Kommentar: STIMMT!)
24. Wesentlich mehr Grünflächen und vor allem nutzbare Grünflächen, die derzeit vorgesehenen werden nicht genutzt werden
25. Max. 10 Stockwerke, keine Retortenbauweise. Mühlbach mehr Natur geben. Zuviel Beton.
26. Nutzbare Grünflächen (auch für sportliche Aktivitäten)
27. Keine Schuhschachtel-Architektur
28. Viel mehr Grün an der Amper
29. Grün – Bäume im Grünbebauungsplan festlegen!
30. Mehr Wohnraum führt nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum – mehr bezahlbares Bauen!
31. Hochhausstudie zur besseren Beurteilungsmöglichkeit des „Nordkopfes“
32. Wir brauchen mehr Grünzüge, nicht mehr Zuzüge!
33. Ernsthafte Renaturierung des Mühlbachs, keine Einbetonierung
34. Sozialwohnungen nicht geballt am Rand, sondern in jedem Gebäude!
35. Der Bach sollte als lebendiger Bach wirken (totes Becken)
36. Identifikationspunkt Mühlbach!
37. Sozialer Wohnungsbau + Genossenschaftswohnungen
38. Zu wenig Grün zu viel Bebauung
39. Herr Ullmann ist kein Ästhet. Keine hohen Kästen
40. Begrünte Dächer
41. Indoor + Outdoor Flächen (Zumba, Yoga, Kids ...)
42. Café am Mühlbach
43. Statt neuem Hochhaus das Heizkraftwerk erhalten und nutzen -> Identität
44. Spielfläche auch für Jugendliche
45. Fortsetzung des Grünzugs am Mühlbachs findet nicht statt, stattdessen Betonisierung
46. Weg mit dem Wasserturm (2)
47. Mühlbach Ausweitung nicht so eckig (Kommentar: Stimmt, rundere Formen sind gefälliger)
48. Mühlbach als natürlicher Bach
49. Weniger teure Wohnungen, mehr Parks, Biergärten
50. Mühlbach statt Betonfläche mit Wasser
51. Fassaden begrünen! „Grüne Häuser“ siehe Singapur
52. Alten Baubestand integrieren, Park, Pappel stehen lassen.
53. Biergarten in Ampernähe
54. Phytoremediation zur Schadstoffentfernung
55. Bachbett nicht einbetonieren, Bodenfläche!
56. Prüfen ob man mehr Bestand erhalten kann, und wenn es nur zur Zwischennutzung ist
57. Sozialwohnungsbau nicht an einem Fleck und nicht als Lärmschutz – Dummies pro Haus 2x Wohnungen mit Berechtigungsschein, Integration!!
58. Wie soll die Energieversorgung sein?
59. Jugendkulturzentrums in die Mayr-Villa, Park und Spielflächen drumrum
60. Flexible Wohnungen für Alte, WG's, andere Lebensformen
61. Hochpunkt ja, aber keine 15 Stockwerke
62. Bänke am Wasser!
63. Naturschutz dort wo Fledermäuse Wohnen
64. Warum kein Sandstrand + Café am Mühlbach?! (Kommentar: SUPER!)
65. Bäume festsetzen in Zahl. Grünzug als Grünfläche. Keine Sparten
66. Kann Fahrer auf der Amper aussteigen? Wohnmobilstellplatz - Camping

67. Altstadt: wenn nicht autofrei möglich, dann wenigstens Einbahnstraßenregelung damit der Citybus seinen Fahrplan einhalten kann! Im Gegenverkehr kommt man kaum aneinander vorbei. Unsere Altstadt ist so liebenswert, aber in den Autoabgasen möchte ich nicht im Straßencafé sitzen!
68. Bewohner der Altstadt möchten den Park mitnutzen, daher zu klein für alle Generationen: Eissteckbahn, Jugendbolzplatz, Aktionsspielplatz für Kinder -> Begegnungen aller Altersklassen möglich machen. Leben kann man nicht auf dem Reisbrett schaffen, das muss wachsen!
69. Wie sieht das Grüne Band um die Altstadt im betonierten Mühlenforum aus? Weniger teure Wohnungen, mehr Park + Biergarten! Ein betoniertes Wasserbecken ist kein Grünzug!
70. Warum den Bach einbetonieren, wenn die Isar renaturiert wurde

Leben im Quartier

1. Bürgerbüro zugleich für Senioren und behinderte Personen
2. Kunstgalerie
3. Kursräume für Kunstunterricht + Handwerk
4. Eltern – Kino – Zentrum. JA!!
5. Nahversorgung auch für Etzenhausen berücksichtigen
6. Kein einbetonierter Fluss!
7. Abluft Tiefgaragen?
8. Wie wurde die erste Bürger und Bürgerinnen Beteiligung berücksichtigt?
9. Keine „Ghettoisierung“ von Sozialbebauung!
10. Ist der Bebauungsplan überhaupt haltbar? FAST 10 Jahre alt!
11. Kulturbüro + Veranstaltungen – Kreativräume
12. Kunst am Bau
13. Biergarten!
14. Praxisräume!
15. Ich will die Ergebnisse des Thementisches als Grundlage, für die Planungswerkstatt (2)
16. Skulpturen weg entlang des Baches
17. Wie tief ist das Wasser? Kommt dann ein Zaun hin?
18. Plätze zum Verweilen am Mühlbach mit Café und Eisdielen!
19. Einfamilienhäuser? Reihenhäuser mit Garten?!
20. Räume in unterschiedlichen Größen zum Mieten
21. Mit der Qualität von Planung + Architektur steht und fällt ein lebenswertes Quartier.
22. Beim Wohnen Münchener Model kopieren: 10% Sozialwohnungen, 15% für „einkommensschwache“ Familien
23. Was ist bei Volksfestzeit -> Ausnahmezustand!
24. Geschäfte für den täglichen Bedarf
25. Spielplatz, Wiese, Café
26. Eigene Energieversorgung 100% regenerativ + emissionsfrei
27. Kunst im öffentlichen Raum
28. Junge Flüchtlinge einbeziehen, Apartments bieten
29. Weniger Wohnbebauung. Anteil gewerbliche und kulturelle Flächen höher!
30. Fahrradstellplätze
31. Ich will offene Diskussionen!
32. Errichtung eines Bürgerhauses für Veranstaltungen (siehe Karlsfeld)

33. Keine 10-15 Stockwerke!! Gebäude Unterschiedlicher Höhe + unterschiedlicher Stil -> „Charme“ (nicht Plattenbau – Ghetto!) Zum Leben gehört auch Arbeiten!
34. Martin-Huber-Str. mit 2-geschossigen Häusern (inkl. DG) – bitte nicht gleich 4-5 geschossige Blöcke davor bauen. Gerne gestaffelt hin zum Bach. (Kommentar -> Abwertung unserer Immobilien)
35. Martin-Huber-Str. ist schon lärmgeplagt: Straßenverkehr Ecke Thomastr., Heilpädagogische Tagesstätte, eine geplante Kita direkt dahinter. Ich weiß, Ich weiß ... aber kann man dafür keinen anderen Standort z.B. an der Amper finden?
36. Multioptionale Mobilität fördern
37. Für alle Generationen
38. Wer hat den Kunstnamen „Mühlenquartier“ erfunden? Es hieß und muss heißen an der Papierfabrik!
39. Max. 6 Stockwerke nur an der Bahn! Dachau braucht keine Skyline!!! (nicht 10-15) (3)
40. Keine Bebauung wie in den Stockmannsgärten!
41. Barrierefreie Wohnungen für Senioren u.a.
42. Offene Wasserwege + Grün
43. Kleingewerbe / Büros entlang der Bahn als Lärmschutz (siehe Arnulfpark in München)
44. Ein gutes Wohnviertel braucht keine Hochhäuser!
45. Schön wäre wenn die Architektin wenigstens die Straßennamen kennen würde -> Georg-Thoma-Straße?
46. Dringend Begegnungsflächen, die nutzbar sind mit Gastronomie drum rum, keiner stellt sich auf einen Grünstreifen!
47. Warum muss auf einmal alles bebaut werden?
48. Wer sagt 40% Gewerbe und 60% Wohnen? Ist das in Stein gemeißelt?
49. Kleine Cafés
50. Handwerk + Kleinbetriebe
51. Hoher Anteil von sozialen und genossenschaftlichen Wohnungsbau als Reaktion auf den notorischen Wohnungsmangel und Schutz gegen den Gentrifizierung!
52. Ist Abriss beschlossen? Hat DEG Gutachten in Auftrag gegeben?
53. Bildung für Jung + Alt Museum + Kultur
54. Interreligiöses Zentrum Kath. Kirche, ev. Gebetsräume und geteilte Veranstaltungsräume
55. Was wäre wenn nicht aufgebrochen werden würde?
56. Wie soll das „Quartier“ zur Belebung der Altstadt beitragen? Viele Phrasen heute Abend, wenig Inhalt
57. Begegnung im Quadrat!
58. Aktives Quartiersmanagement auf Dauer und als Anlaufpunkt. Leerstände vermeiden
59. Ateliers, co working spaces
60. Thoma Haus auf die Dauer zu klein
61. Mir fehlt ein Tisch mit allgemeinen Themen

Arbeit und Versorgung

1. Dachau braucht Arbeitsplätze
2. Siedlungen im Landkreis zu Dörfern machen -> nicht nur Stadtverdichtung!!
3. Was passiert durch Verdrängung im Grundwasserraum (durch Tiefgaragen, Unterführung, ...) -> Hochwasser Gefahr in den umliegenden Gebieten
4. Wo ist die sozialgerechte Bodennutzung ohne Gegenfinanzierung durch mehr Stockwerke?

5. Zu viele Wohnungen -> noch mehr verstopfte Autostraßen! -> höchstens 4 Stockwerke! -> noch mehr Kitas!! -> Wo sind die Erzieher? -> Wer zahlt die?
6. 60% Arbeiten und max. 40% Wohnen, weil Wohnungen werden woanders genug gebaut.
7. Mehr Kleingewerbe und Gastronomie, als Treffpunkt und zur Integration von Anwohnern und Bewohnern. Weniger Wohnbebauung, mehr Gewerbe.
8. Ausschluss von ...? von Gewerbe – zu Wohnflächen
9. 40% Grünflächen, 40% Gewerbe, 20% Wohnen
10. Industriegebiets-Status erhalten. Kreative Nutzungsideen, nicht 08/15
11. Mehr Kultur, Kunst und Bildung
12. Keine großen Einkaufszentren! -> TOD für die Altstadt
13. Wohnortnahe, hochwertige Arbeitsplätze schaffen
14. Verbinden von Wohnen und Arbeiten. Büros + kleine Gewerbe
15. Wer zahlt die Folgekosten? Kitas, Schulen? Kann die Stadt noch leisten?
16. Verkehr Ostenstraße?!-> PANIK + Freisinger Straße + Moriweg
17. Neues Viertel soll sich selbst finanziell tragen -> genug Gewerbeflächen planen.
18. Museen + kulturelle Nutzung + Bildung (Jugendliche / Erwachsene)
19. 1x komplett neuer Plan bitte
20. Mehr echtes Gewerbe
21. Mischbebauung Handel, kleine Werkstätten, Wohnen in verschiedenen Häuserentwürfen (bunt, kleine ? max. 10 Stockwerke) Mühlbach mehr ... ? weniger Betonplatten
22. Lebensmittelgeschäfte
23. Gründerzentrum mit kleinen Büroeinheiten
24. Ludwig-Thoma-Schule als Grundschule für das Viertel (Kommentar: GENAU!)
25. Handwerk und Kleinbetriebe
26. 40% Gewerbe mit +50.000 Quadratmeter BGF ist unrealistisch, da es sich um hochwertiges, nicht störendes Gewerbe handeln muss, also Büronutzung (MK) oder ... ? Kleingewerbe. Letzteres Gewerbehöfen + Technologiezentren ist fast immer defizitär im Betrieb. Für Büro bräuchte Dachau ein Standing, das es nicht hat.
27. Ludwig-Thoma Wiese? Parkplatz für Besucher - Gäste? *Kommentar dazu:* Achtung Ludwig-Thoma Wiese ist ein Schulhof
28. Boutiquen zum Bummeln
29. Reisebüros, Cafés, Kino, Restaurants (3)
30. Auf welchen Straßen sollen all diese Menschen fahren?
31. Eltern – Kino – Zentrum -> Hebammenpraxis -> Kursräume
32. Entwurf von 2007 veraltet? Passt der noch für jetzt?
33. Potenzial der Kreativwirtschaft nutzen! Beispiel Linz- ...?
34. Attraktives Kino für die Stadt
35. Verkehr? Ostenstraße als Durchgangsstraße? -> Keine Planung diesbezüglich vorhanden. Große Beunruhigung!
36. Neuausschreibung! Plan veraltet! (Kommentar: GENIAL!)
37. Alleine die mögliche Nachverdichtung in Dachau kann mehr Wohnraum schaffen als auf dem Gelände der MD -> Arbeit

Mobilität und Verkehr

1. Fußgängerdurchgang an Südseite (bei Amper) unter S-Bahn realisieren + für Radfahrer
2. Carsharing. Nicht jeder will/braucht ein Auto vor der Haustür
3. Breite Fahrradwege auch entlang des Mühlbachs (6) +ausreichende +vernünftige Radl-Abstellplätze
4. Ostenstr. darf nicht „neue“ Durchgangstraße werden. Gibt es überhaupt ein realistisches Verkehrskonzept?
5. Unterirdischer P+R für S-Bahn (A)
6. Anbindung vom Süden (Martin-Huber/Amper Querbrücke!!)
7. Verkehr auf völlig neue Füße stellen -> Innovation statt Auto als heilige Kuh
8. Die Unterführung in der Ostenstr. ist zu niedrig für höhere Fahrzeuge
9. Klappt das, in den Tunnel reinzufahren vom Moriweg?
10. Fahrradwege mit ausgebauten wegen in der übrigen Stadt verbinden
11. Wer Dreck macht, muss ihn wegmachen
12. Einbahnregelung für die gesamte Konrad-Adenauer-Str.
13. Verkehrskonzept für An- und Abfahrt: wie soll der Verkehr sich dort bewegen? Es ist doch jetzt schon zu viel!
14. Hin zur multioptionalen Mobilität! Vielleicht kann man die Chance nutzen, vom Auto abzurücken, das geht ja anderswo auch -> Dänemark
15. Überlastung in der Münchner – und Sudetenlandstr. und Freisingerstr. ; heute schon – wie fahren wir in der Zukunft?
16. Quadratmeterpreise – die segregierte Stadt?!
17. Zuerst Verkehrskonzept – dann Bebauung . Kreisverkehr
18. Ach kommt doch in die Ostenstraße, bei uns seid Ihr Autos immer Willkommen ...
19. Ca. 5000 neue Autos auf der Freisinger Straße ?!?
+ Ja genau!! Etzenhausen mit einbeziehen
20. Öffentliche Nutzung entlang der Amper
21. Lieber Autos in den Keller, als Menschen in die Unterführung
22. Vernünftige Anbindung Fahrradverkehr
23. Bitte mal ein Viertel ohne Autos planen!
24. Platz für Bushaltestellen und Radwege
25. Was passiert mit der Ostenstr.? Wo soll der Verkehr in Richtung München abfließen? Radwege? Nicht nur entlang der Bahnlinie.
26. Komplette neue Verkehrsplanung: Gebiet lieber teilen und Durchgangsstraße planen.
27. Gesamtverkehrskonzept Dachau!
28. Warum keinen total autofreien Stadtteil machen?
29. Busanbindung inkl. Einschließung Etzenhausen
30. Keine Hochhäuser -> zu hohes Verkehrsaufkommen. Zufahrt!
31. „Parken“ bei Volksfest und offenen Sonntag
32. Keine Umsetzung ohne Tunnel am Nordkopf! Ja!
33. Bitte keine utopischen Konzepte eines „autofreien Quartiers“ verfolgen. Das wird nie funktionieren und belastet die umliegenden Wohngebiete
34. Große Tiefgarage
35. Parkplätze? 150 für Besucher, siehe Parksituation Siedlung am Krankenhaus

36. Mehr Werkstätten und Betriebe im Zentrum = weniger Verkehr, weil die Leute wohnortnah arbeiten
37. Durchgängige Wege. Ich will nicht mehr um die Fabrik drumrum gehen müssen, um in die Altstadt zu kommen (2)
38. Mobilitätsprobleme verringern sich durch wohnortnahe Arbeitsplätze
39. Derzeit ist die Radanbindung zu schlecht!
40. Keine zu enge Bebauung + genügend Besucherparkplätze
41. Anlieferung für den Einzelhandel unbedingt unterirdisch!
42. Keine der Größe des Gebiets angemessene Verbindung zum Bahnhof (2)

3.3. Ergebnisse der Werkstatt

Zu Beginn der Werkstatt wurden die Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Bürgerbeteiligung zum MD-Gelände erläutert. Es geht im Sinne der projektbezogenen Beteiligung um möglichst konkrete Anregungen und Empfehlungen auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungs- und Grünordnungsplans zum MD-Gelände. Die Ergebnisse der Beteiligung werden dem Stadtrat in seiner ganzen Breite und Vielfältigkeit vorgestellt und dokumentiert.

Die Stadtplanung stellte vor, welche Vorschläge aus den Thementischen der integrativen Stadtentwicklung in den städtebaulichen Entwurf übernommen und welche Themen nicht weiterverfolgt werden konnten. Hierüber Informationen zu erhalten war ein wichtiges Anliegen vieler Bürger.

Weiterer Informationsbedarf bestand zur Altlastenentsorgung durch die Eigentümer, zum Verkehrskonzept und zu den Kosten der Baumaßnahme:

Schadstoffe

Bei den vorhandenen Schadstoffen handelt es sich in erster Linie um hartnäckige Ölrückstände, die zumeist in Verbrennungsprozessen entstanden und besonders langlebig sind. Man kann kein Gebäude von der Kontaminierung ausschließen. Die Hauptbelastung liegt im Erdreich, die Gebäude müssen abgetragen werden, um Rückstände beseitigen zu können.

Eine Sanierung ist derzeit nicht notwendig, da keine Gefahr besteht, dass die Rückstände das Grundwasser und damit die Gesundheit der Bevölkerung belasten könnten. In regelmäßigen Abständen wird seit 2007 ein Grundwassermonitoring durchgeführt, das die DEG finanziert. Alle Werte halten die Normen für ein Gewerbegebiet ein. Die Altlasten liegen fest verschlossen im Erdreich. Die Überbauung sorgt dafür, dass sie nicht ins Grundwasser geschwemmt werden können. Eine teilweise Sanierung lässt sich aus Sicht des Investors nicht realisieren. Im dem Moment, in dem der Boden an einer Stelle geöffnet wird, muss auch die Umgebung mit entsorgt werden, um Schäden zu vermeiden. Das bedeutet, dass die Sanierung komplett durchgeführt werden muss.

Verkehrskonzept

Gefragt wurde, Inwieweit die Bürger in der Werkstatt über neue Verkehrskonzepte diskutieren können. Die Stadt wünscht in erster Linie Aussagen zum Planungsumgriff. Natürlich muss in Folge der Planung auch ein Verkehrskonzept für die Stadt und den Landkreis weiter gedacht werden. Das wird aber erst in einem weiteren Schritt geschehen und nicht Teil der jetzigen Bürgerbeteiligung.

Kostenverteilung

Es bestehen hohe Anforderungen seitens der Stadt an den Investor. Wie kann sich das alles rechnen und dennoch eine gute Lösung dabei herauskommen? Stadt und Eigentümer sind im ständigen Dialog. Wirtschaftliche Betrachtungen sind notwendig, bei denen z.B. die Kosten des Eigentümers durch die Entsorgung der Aufwertung des Geländes durch die Umwidmung gegenübergestellt werden. Das Ergebnis muss in einem für beide Seiten guten Verhältnis liegen.

3.3.1. Arbeitsgruppe Städtebau, Grün- und Freiraum

Antworten auf die Stadtratsfragen:

1. Frage: Ist im Baufeld MK4 der Wunsch der DEG nach 15 Geschossen zu berücksichtigen?

Antwort: Die Höhe des Nordkopfes (MK 4) könnte sich am Kubus des Kraftwerks orientieren. Dies entspräche in etwa einer 10-geschossigen Bebauung. Eine letztendliche Aussage zur Höhe und zur Gestaltung (Schlankheit) soll durch einen Wettbewerb (s.o.) ermittelt werden.

2. Frage: Ist im Baufeld MI 11 A der Wunsch der DEG nach zusätzlich 1-2 Geschossen zu berücksichtigen?

Antwort: Die Höhenentwicklung im derzeitigen städtebaulichen Entwurf des Büro Trojan Trojan + Partner werden weitgehend als passend eingeschätzt. Sollten einzelne Gebäude höher (oder niedriger) gebaut werden, muss das auch entsprechende Berücksichtigung in der Gesamtplanung finden. Es ist nicht möglich ein Gebäude zu erhöhen und dafür ein anderes wegzulassen. Grundsätzlich sollte die Höhe des Gebäudes so gewählt werden, dass ein möglichst guter Lärmschutz im Quartiersinneren erreicht werden kann.

3. Frage: Ist im Baufeld MI 10 B der Wunsch der DEG nach einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu berücksichtigen?

Antwort: Es gilt gleiches wie bei obiger Frage. Auswirkungen auf den Lärmeintrag sind zu prüfen.

4. Frage: Soll die Höhenentwicklung der Gebäude beibehalten oder geändert werden?

Antwort: Es gilt gleiches wie zur Frage 2. Die Höhenentwicklung im vorgelegten Entwurf erscheint den Teilnehmenden als insgesamt stimmig.

Anregungen und Vorschläge im Einzelnen

Architektur

Im Vordergrund der Diskussion stand dabei wie man sicherstellen kann, dass auf dem Gelände eine qualitätsvolle Architektur entsteht. Nach eingehender Befragung der Architekten und der Experten der Stadt empfiehlt die Arbeitsgruppe einstimmig folgendes Vorgehen:

- Für jedes Gebäude wie auch für die Freiräume müssen Wettbewerbe (Realisierungs- und Gestaltungswettbewerbe) ausgeschrieben werden.
- Diese Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgelegt.
- Ein unabhängiger Gestaltungsbeirat übernimmt die Kontrolle.
- Es benötigt eine städtebauliche Oberleitung.
- Eine Nachverdichtung über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß soll vertraglich ausgeschlossen werden.

Den Anwesenden sind diese Punkte wichtiger als eine Aussage über absolute Höhen der Einzelgebäude. Wie hoch und wie dicht gebaut werden soll, muss aber auch der Entwicklung (Große Kreisstadt) entsprechen.

Auch Einzelaspekte wurden diskutiert. Dabei wünschen sich die Dachauer, dass die Dächer gestaltet werden. Die nahe Altstadt mit ihrer Dachlandschaft soll vorbildlich sein. Es müssen allerdings nicht vorwiegend steile Dächer geplant werden. Auch Flachdächer, insbesondere wenn sie begrünt sind, Dachterrassen aufweisen oder zur regenerativen Energieversorgung genutzt werden, können sich die Anwesenden gut vorstellen. Die Gebäude sollen mit der Gestaltung der Dachfläche eine fünfte Fassade erhalten, auf die man z.B. von der Altstadt aus gerne blickt.

Erhalt des Kraftwerks

Des Weiteren soll nach Meinung aller Anwesenden am Arbeitstisch geprüft werden, ob das Kraftwerk nicht doch erhalten werden kann. Gute Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass mit einer entsprechenden Nutzung dieses jahrzehntelange Merkmal des Dachauer Stadtbildes gerettet werden könnte. Die Architekten merken dazu an, dass dann allerdings klar sein muss, dass der städtebauliche Entwurf, wie er derzeit vorliegt, grundlegender Änderungen bedarf und ein hohes Gebäude am Nordkopf nicht mehr sinnvoll sein könnte.

Lärmschutzbebauung

Ein großer Wunsch der Diskutierenden war, dass die Realisierung mit der Lärmschutzbebauung entlang der S-Bahn starten sollte, um den Neumieter eine einigermaßen lärm-reduzierte Wohnanlage zu bieten.

Grünanlage an der Amper

Das Thema Freiraum drehte sich in der Arbeitsgruppe hauptsächlich um die Grünanlage

entlang der Amper. In welche Richtung sich dieser Freiraum entwickeln soll konnte dabei nicht einhellig beantwortet werden. Eine Gruppe wünscht sich hier eine breite (breiter als derzeit vorgesehen) Begegnungs-Grünfläche, in der sich Biergarten, Bolzplatz etc. befinden könnten. Die andere Gruppe sieht hier eher den einfühlsamen Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet. Anstatt einer Intensivnutzung können aus deren Sicht Stege in die Amper oder entlang der Amper gebaut werden und die Gestaltung naturnah belassen.

Beiden ist es wichtig, dass der Flussraum erlebbar sein soll und vom neuen Baugebiet gut zugänglich. Auch eine übergeordnete Vernetzung des Grünstreifens entlang der Amper bis zur Münchner Straße wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger. Dies könnte z.B. landschaftsschonend auf Stegen entlang des Amper-Ufers erfolgen. Die Freifläche entlang der Amper könnte ein Auftakt sein für vernetzte Amper-Freiflächen in der ganzen Stadt.

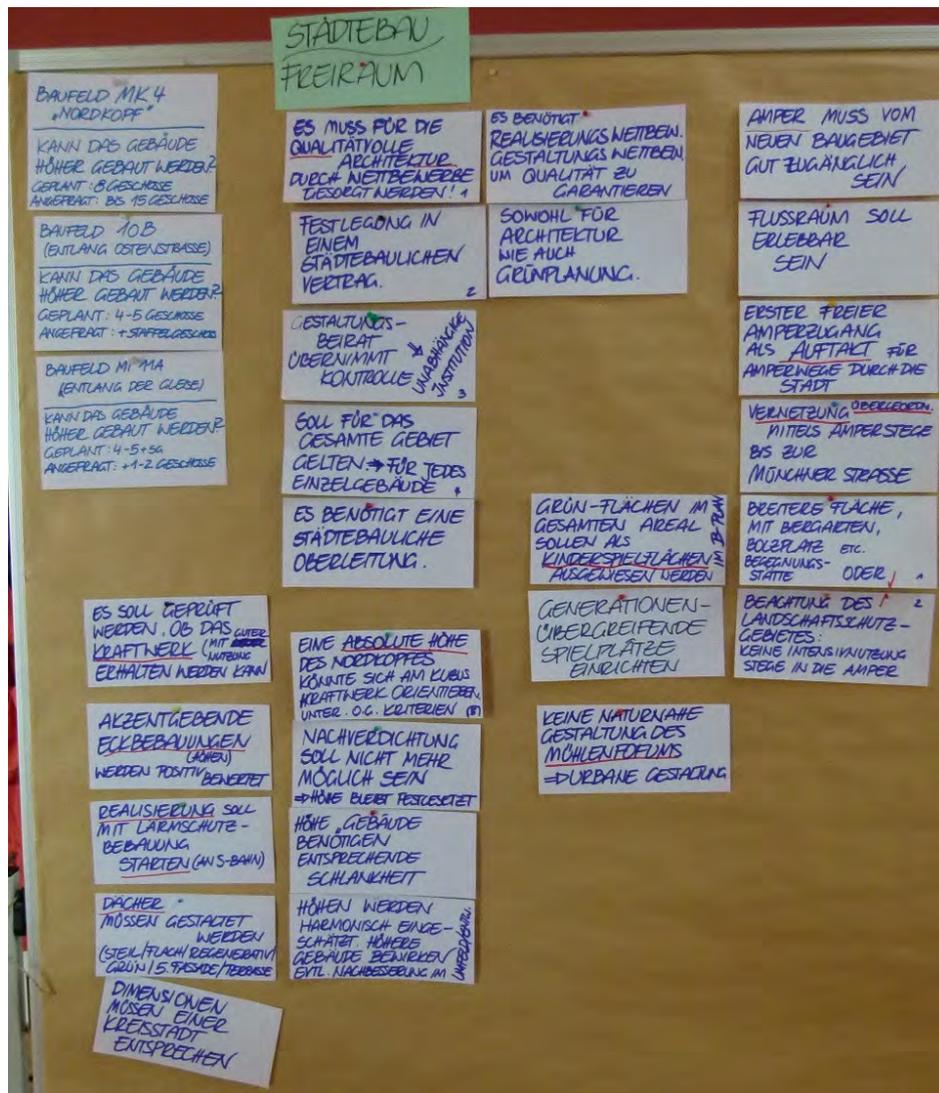


Abb. 10 Kartenmitschrift

Mühlenforum

Im Gegensatz zu einer naturnahen Gestaltung der Amper-Freiflächen könnte das Mühlenforum eine urbane Umsetzung erhalten. Auch die städtebaulichen Vorgaben wie z.B. angrenzende Tiefgaragen, die Wehre und das benötigte betonierte Bachbett sprechen eher gegen eine naturnahe Ausformulierung eines renaturierten Mühlbaches, so die Erläuterung der Architekten. Die Terrassen könnten dennoch Rasenflächen sein. Dies steht im

Widerspruch zu den vielen Forderungen nach einer Renaturierung des Mühlbaches. Die Diskussion hierzu sollte fortgesetzt werden.

Grünflächen generell

Die Arbeitsgruppe empfiehlt dem Stadtrat, dass alle Grünflächen, im gesamten Areal, als „Kinderspielflächen“ ausgewiesen werden. Dies sollte bereits im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Hintergrund der Empfehlung ist, dass sich die Anwesenden wünschen, dass nicht nur auf ausgewiesenen Spielplätzen gespielt werden darf und andere Flächen untersagt werden können sondern, dass sich Kinder ihre Spielbereiche aussuchen können. Eine zusätzliche Anregung war, dass Spielplätze (Platz für Aktivitäten) generationenübergreifend eingerichtet werden sollten, also auch für Jugendliche und ältere Menschen nutzbar.

3.3.2. Arbeitsgruppe Leben im Quartier

Diskutiert wurde über weite Strecken sehr grundsätzlich zu Strategien und Visionen einer zukunftsfähigen Entwicklung des MD-Geländes: Wie kann man über den Bebauungsplan möglichst flexibel für noch nicht absehbare Entwicklungen bleiben? Die aus Auftaktveranstaltung und Ausstellung gesammelten Kernthemen sowie die Stadtratsfragen spielten, mit Ausnahme der kulturellen Nutzung in den denkmalgeschützten Gebäuden, nur eine untergeordnete Rolle.

Antworten auf die Stadtratsfragen

1. Frage: Es sollen zwei Standorte für Kindertagesstätten vorgesehen werden, wo sollen diese sein?

Antwort: Diese Frage soll den Planern überlassen werden.

2. Frage: Soll als Standort für das Jugendkulturzentrum weiterhin das denkmalgeschützte Gebäude in Baufeld SO 3A vorgesehen werden?

Antwort: Die Mehrheit hält das Jugendkulturzentrum für wichtig und richtig auch an dieser Stelle. Nach Möglichkeit aber mit unten formulierten Ergänzungen, also „JugendUNDKulturzentrumPLUS“.

3. Frage: Soll unabhängig von dem möglichen Bedarf aus diesem neuen Baugebiet auch eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule berücksichtigt werden?

Antwort: Die Teilnehmenden sind sich einig, dass es wünschenswert wäre, in Hinblick auf kommende Entwicklungen weitere Gemeinbedarfsflächen vorzuhalten. Es ergibt sich jedoch kein einheitliches Meinungsbild, ob diese zwingend für eine Schule nötig sind. Auch die Thoma-Schule könnte z.B. saniert werden.

Anregungen und Vorschläge im Einzelnen

Schrittweise, bedarfsgerechte Entwicklung

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind sich im Wesentlichen einig, dass die „Zukunftsfähigkeit“ dieser zentralen Stadtfläche unbedingt zu sichern ist, um sich Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Als Strategie wird – anders als jetzt geplant – eine schrittweise, bedarfsgerechte Entwicklung des Planungsumgriff empfohlen. Die Diskutanten blieben auch nach den Inputs durch die Experten zur Umsetzungsproblematik (Bebauungsverfahren, Altlastendekontaminierung) bei ihrer Meinung. Mehrheitlich ist man sich einig, dass Pläne in der Regel nicht eins zu eins realisiert bzw. „verwässert“ werden und daher eine Umsetzungskontrolle nötig ist – auch aus der Bürgerschaft heraus.

Flexible Baukörper und Grundrisse

Eine möglichst große Flexibilität wünscht man sich auch auf Baufeldebene und darunter: So sollten die im Bebauungsplan festgelegten Baulinien und Baukörper flexibel handhabbar bleiben, damit in der langen Zeitdauer bis zum Baubeginn bzw. bis zur Fertigstellung gegebenenfalls Anpassungen möglich sind. Darüber hinaus wird der eingebrachte Begriff der Bonuskubatur (sie dient dazu, Raumqualitäten zu erhöhen bzw. Gemeinschaftsflächen zu maximieren, nicht aber dem verwertbaren Nutzflächengewinn) positiv von den Anwesenden bewertet und sollte (z.B. über die Sozialgerechte Bodennutzung) Anwendung finden. Zustimmung findet auch die Mitbestimmung bei der Wohnungsgestaltung (auch hier u.a. wegen der Möglichkeit, auf sich ändernde Nutzerwünsche reagieren zu können). Letzteres könnte über die verstärkte Einbindung von Baugenossenschaften erfolgen.

Sozialverträglichkeit

Gemeinsames Handeln – auch nach der Baufertigstellung – ist einzelnen Teilnehmern ebenso wichtig. Das Spektrum reicht von Urban Gardening über gemeinsames Kochen bis zu Fragen der Integration und Inklusion. Die Integration aller Gesellschaftsschichten ist den Teilnehmern ebenso wichtig. So sollen sich die Sozialwohnungen und der sonstige geförderte Wohnungsbau über das gesamte Viertel verteilen und nicht nur in einem Baufeld konzentriert werden. Im Idealfall können sich einzelne vorstellen, dass jedes Haus eine bestimmte Anzahl von geförderten Wohnungen aufnimmt. Nur so könne ein „sozialverträgliches“ Viertel entstehen (s. auch von Teilnehmern beigefügter Bericht zu Esso-Häusern).

Identitätsstiftende Gebäude und Nutzungen

Die Diskussion um den identitätsstiftenden Erhalt einzelner Gebäude und deren Nachnutzung ist das zweite große Anliegen der Bürgerinnen und Bürger in der Arbeitsgruppe. Konsens besteht darin, dass sichtbar und erlebbar sein muss, was die vergangene Industrieepoche in Dachau ausgemacht hat. Auf jeden Fall durch eine passende Nutzung von Kalender- und Papierhalle. Strittig ist, ob auch Kraftwerk und Wasserturm dazugehören sollen. Einzelne plädieren für ein über das geplante Papiermuseum hinaus gehendes Industriemuseum.

Große Zustimmung findet der Vorschlag für ein „dynamisches Museum“ zur Mischnutzung, das nicht nur Vergangenes, sondern ebenso zukünftige Entwicklungen (z.B. Industrie 4.0) zur Schau stellen kann.

Stadtplanung einmal anders

gut ein Jahr nach dem umstrittenen Abriss der Esso-Häuser in Hamburg gibt es ein abgestimmtes Konzept für die Neubebauung. Alle Beteiligten sind zufrieden. Das jetzt vorgestellte Konzept ist das Ergebnis eines einmaligen Beteiligungsprozesses. Interessierte reichten in den vergangenen Monaten über 2.000 Vorschläge zur Zukunft des Areals in der dafür eingerichteten „PlanBude“ ein. Auf der Grundlage dieser Ideen und Wünsche entwickelten die Vertreter der Stadt, Initiativen und „PlanBude“ sowie der Eigentümer ein Konzept.

Danach werden fast zwei Drittel der 200 bis 250 neuen Wohnungen öffentlich gefördert. 38,5 Prozent als klassische Sozialwohnungen und weitere 20 Prozent für Baugemeinschaften und Genossenschaften. Die Mieter, die 2014 über Nacht ihr Zuhause verlassen mussten, können in die neuen Wohnungen zurückkehren.

Vorgesehen ist eine vielseitige Mischung aus Geschäften,

Clubs und Gastronomie, in die auch alte Einrichtungen wieder einen Platz finden können. Der Bau von Eigentumswohnungen oder der Einzug von Ketten oder Filialisten ist ausgeschlossen.

Die Beteiligten sprachen sich grundsätzlich positiv über das Verfahren aus. Bezirksamtsleiter Andy Grote meinte, es sei ein „sehr innovatives und sehr intensives Beteiligungsverfahren“ gewesen. Bernhard Taubenberger von der Bayerischen Hausbau zeigte sich überzeugt, dass hier etwas Positives geschaffen werde, das der Verdrängung in dem Stadtteil Einhalt gebiete. „Durch den Prozess der vorgezogenen Bürgerbeteiligung haben wir nicht nur das eine oder andere schmerzhaft Zugeständnis machen müssen, sondern auch Qualitäten dazugewonnen“, so Taubenberger. „Hier wurde Stadtplanung einmal anders gemacht“, so der kurze und prägnante Kommentar der Initiative Esso-Häuser.



Abb. 11 Esso-Häuser

Wichtig ist der Mehrheit, dass es sich beim geplanten Jugendkulturzentrum besser um ein Jugend- UND Kulturzentrum handeln sollte, wobei der anwesende Mitverfasser des Konzepts zum Jugendkulturzentrum Wert darauf legt, dass kein klassisches Jugendzentrum mit sozialpädagogischer Betreuung gemeint ist, sondern ein Ort jugendkultureller Nutzungsangebote. Dies findet breite Unterstützung mit alle den oben genannten Erweiterungen und Anschlussmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang wird mehrheitlich eine temporäre Öffnung bzw. Nutzung der denkmalgeschützten Hallen bis zum tatsächlichen Baubeginn gefordert. Voraussetzung ist ein Zugang über Ludwig-Thoma-, und/oder Adenauerstraße. Auch die Sprayerkultur auf dem Gelände soll erhalten bzw. weiter ermöglicht werden.

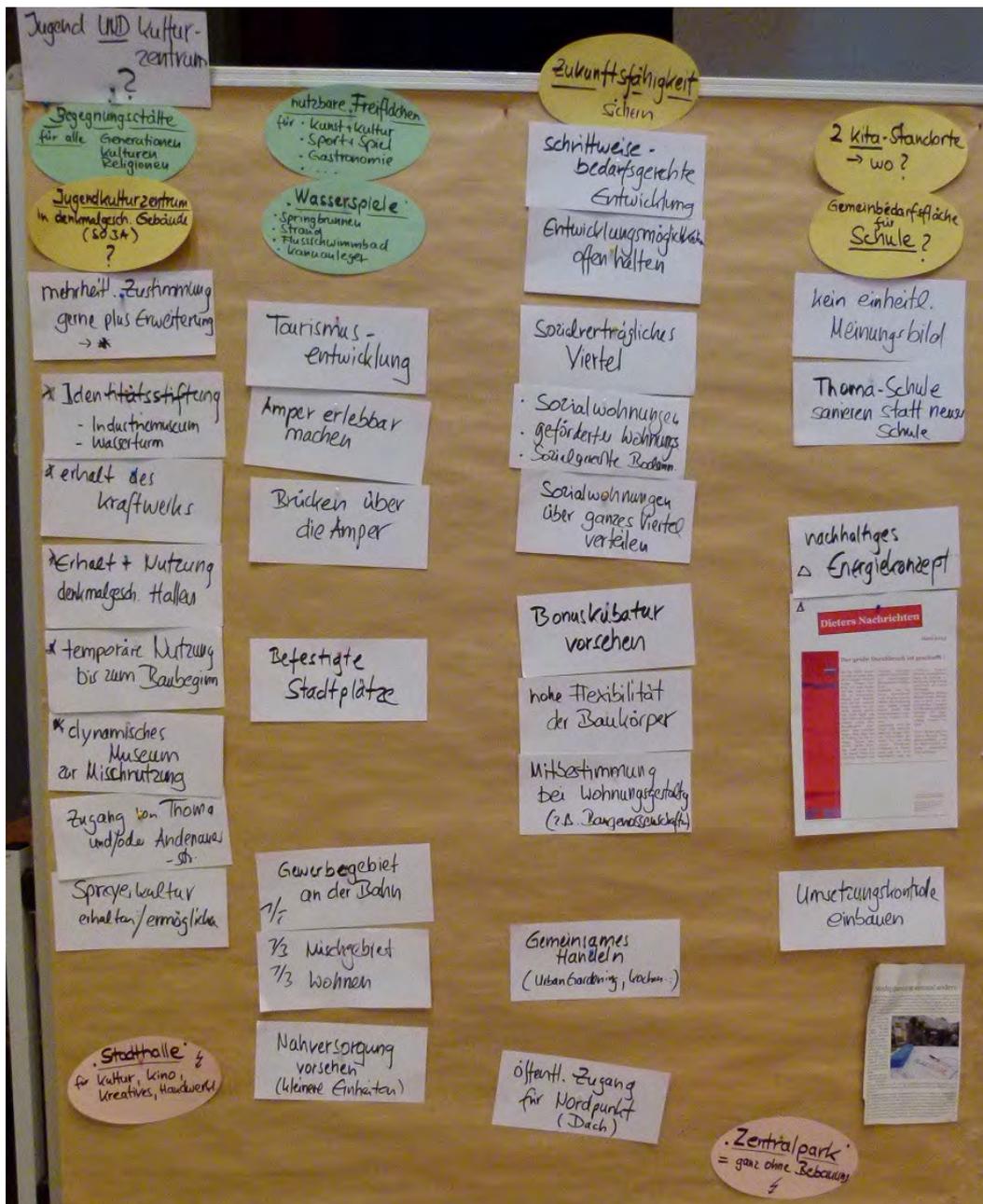


Abb. 12 Kartenmitschrift

Weitere Themen

Fragen zur Frei- und Wasserflächennutzung werden nur vereinzelt angesprochen. Hier geht es darum, vor allem die Amper (auch in Hinblick auf Tourismus) erlebbar zu machen, wozu auch Brücken über den Fluss gehören.

Es gibt ein Einzelplädoyer für befestigte Stadtplätze, statt flächendeckend Grünflächen anzulegen. Es wird auf eine besondere Bauflächenstaffelung hingewiesen: 1/3 Gewerbegebiet an der Bahn, 1/3 Mischgebiet, 1/3 Wohnen. Es soll eine ausreichende Nahversorgung in kleinen Einheiten vorgesehen, sowie Sorge für ein nachhaltiges Energiekonzept (Beispielpapier anbei) getragen werden.

Falls es Hochpunkte geben sollte (z.B. Nordpunkt) sollten oberste Geschosse öffentlich zugänglich gehalten werden (Blick über das Gelände und die Stadt).



Abb. 13 Kunstaktion

3.3.3. Arbeitsgruppe Arbeiten und Versorgen

Die Arbeitsgruppe befasste sich aufgrund der Fragen des Stadtrates mit planerischen Fachbegriffen der Baunutzungsverordnung und der Größenordnungen von Verkaufsflächen im Einzelhandel, deswegen stand zu Beginn eine Fachinformation der Stadtverwaltung über die Nachfrage nach Flächen seitens Betrieben und Unternehmen, Größen von Einkaufszentren und die Definition der Begriffe Gewerbegebiet, Mischgebiet und Kerngebiet. Die Diskussion verdichtete sich schnell auf die Bereiche:

- Art und Qualität der Arbeitsplätze und Betriebe/Unternehmen im neuen MD-Gelände: Was braucht Dachau an dieser Stelle? Was ist zukunftsorientiert?
- Einzelhandel und Altstadt: Was braucht das MD-Gelände an Einzelhandel und wie verträgt sich dieses mit der Altstadt?
- Strategien zur Umsetzung und Realisierung

Antworten auf die Stadtratsfragen

Art der Nutzung

1. Frage: Ist für die beiden Sondergebiete SO 3A und SO 3B die Fläche für Einzelhandel zu beschränken auf maximal 10.000 qm Verkaufsfläche?

Antwort: 10.000 qm Verkaufsfläche erscheinen an dieser Stelle nach jetzigem Informationsstand ausreichend. Entscheidender als letztlich die Größenordnung sind der attraktive Nutzungsmix und die Einbindung der Altstadt. Ob es dann letztlich 9.000 qm oder 13.000 qm werden, wird als zweitrangig gesehen.

2. Frage: Ist in allen anderen Baugebieten Einzelhandel auszuschließen? Oder: In welchen Baugebieten ist darüber hinaus ein der Versorgung des Gebiets dienender, nichtgroßflächiger Einzelhandel möglich?

Antwort: Versorgung mit Einzelhandel für den alltäglichen Bedarf in den Wohnquartieren des MD-Geländes über das Einzelhandelsangebot am Mühlenforum hinaus ist sinnvoll: Bäcker, Metzger, Zeitung. Es werden kleinere Geschäfte an den Quartiersplätzen und an der Baukante zur Amper zur Versorgung von Radfahrern, Spaziergängern, Naherholungssuchenden empfohlen.

3. Frage: Sind statt Misch- und Kerngebieten Gewerbegebiete vorzusehen?

Antwort: Hochwertige, zukunftsorientierte, vielseitige Arbeitsplätze, Unternehmen, Betriebe aus Bereichen wie Forschung, Gesundheit, Technik, hochschulaffine Einrichtungen, IT, Existenzgründerzentrum, Bildung sind für diesen Standort anzustreben. Flächenintensive und parkplatzintensive Gewerbebetriebe, aber auch Spielhallen, sind hier nicht gewünscht. Die planerische Festlegung der Art der Nutzung soll sich nach der gewünschten Art und Qualität der Arbeitsplätze richten.

4. Frage: Ist in den Kerngebieten Wohnnutzung auszuschließen?

Antwort: Wohnen im Kerngebiet zur Belebung der Quartiere sollte zugelassen werden. Es ist über den Bebauungsplan zu regeln.

Anregungen und Vorschläge im Einzelnen

Strategie

Die Flächenaufteilung 60% Wohnen, 40% Arbeiten wird als angemessen betrachtet, aber der Stadtrat soll flexibel bleiben, evtl. werden im weiteren Planungsprozess Veränderungen erforderlich, z.B. auch höhere Wohndichten. Generelle und strategische Anregungen:

- Bebauungsplan soll so flexibel wie möglich gehalten werden, um auf noch unbekannte Zukunftsanforderungen reagieren zu können
- Die Stadt soll aktiv Ansiedlungspolitik betreiben und selbst Flächen erwerben, um zukunftsorientierte, hochwertige Arbeitsplätze im MD-Gelände zu schaffen

- Einzelhandel im Mühlenforum und Altstadt müssen gemeinsam entwickelt werden – die Bandbreite reicht von Einzelmaßnahmen bis zu einem gemeinsamen Marketingkonzept
- Gesamtkonzept für die Zukunft des Einzelhandels am Mühlenforum und Altstadt entwickeln
- Sicherstellen einer hohen Architektur – und Aufenthaltsqualität beim Einzelhandel am Mühlenforum / Sondergebiet

Sondergebiet Einzelhandel

Der geplante Einzelhandelsstandort (Sondergebiet) an der Konrad-Adenauer Straße und Ludwig Thoma Straße wird als an der richtigen Stelle positioniert begrüßt. Auch die Größenordnung von 10.000 qm Verkaufsfläche erscheint angemessen. Damit kann ein Fehlbedarf in Dachau gedeckt werden und es erübrigen sich Fahrten in die Nachbarorte oder nach München. Wunsch ist, den Einzelhandel in der Stadt zu halten und nicht auf der grünen Wiese anzusiedeln. Dazu erhoffen sich die Bürger vom Einzelhandel am Mühlenforum einen wichtigen Beitrag.

Wichtiger als die genaue Größenordnung ist für die Teilnehmenden der attraktive Nutzungsmix im Einzelhandel. Neben einem Anker-Betrieb - genannt wurde Textil - und der Versorgung durch einen Vollsortimenter oder Discounter muss Platz bleiben für Nischen: kleine, vielseitige, vielfältige interessante Läden, die Kunden anlocken. Große Ketten und Filialisten sind weniger gewünscht. Unter diesen Gesichtspunkten ist den Bürgern der Mix wichtiger als letztlich die Größenordnung. Angeregt wird, ob man den gewünschten Branchenmix trotz der damit verbundenen Schwierigkeiten steuern kann, sei es über den Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer.

Das Sondergebiet mit dem Einzelhandel benötigt eine hohe Aufenthaltsqualität und eine attraktive Zuwegung von der Altstadt und aus dem neuen MD-Gelände. Architektur und Ambiente müssen höchsten Ansprüchen genügen - langweilige Kästen mit der üblichen Einzelhandel-Architektur sind nicht gewünscht. Als positive Beispiele werden M-Preis und der Gasometer in Wien genannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die neu entstehenden Einzelhandelsflächen am Mühlenforum ein attraktiver Anziehungspunkt auch für Schüler, junge Menschen werden können und dass die Erreichbarkeit und Zuwegung (z.B. von der S-Bahn) bei der Planung beachtet werden muss. Parkmöglichkeiten oberirdisch sind für Räder einzuplanen. Platz für Transportanhänger ist mit zu berücksichtigen.

Ein Teilnehmer weist auf die schlechte Versorgung von Etzenhausen hin und das über den Einzelhandel diese Versorgungslücke gedeckt werden kann.

Ob der Einzugsbereich des Einzelhandels an dieser Stelle überwiegend die Stadt Dachau umfassen oder auch überregionale Bedeutung entwickeln wird, wird unterschiedlich gesehen. Befürchtet wird besonders bei einem überörtlichen Einzugsbereich das damit einhergehende hohe Verkehrsaufkommen und der Parkverkehr, der die Verkehrsbelastung in den stark befahrenen Straßen weiter ansteigen lässt.

Die von den Architekten vorgestellte Andienung der Einzelhandelsflächen am Mühlenforum von der Konrad-Adenauer Straße aus bzw. aus Richtung Osten ist aus Sicht einiger Teilnehmer unzureichend. Die Andienung soll überprüft werden.

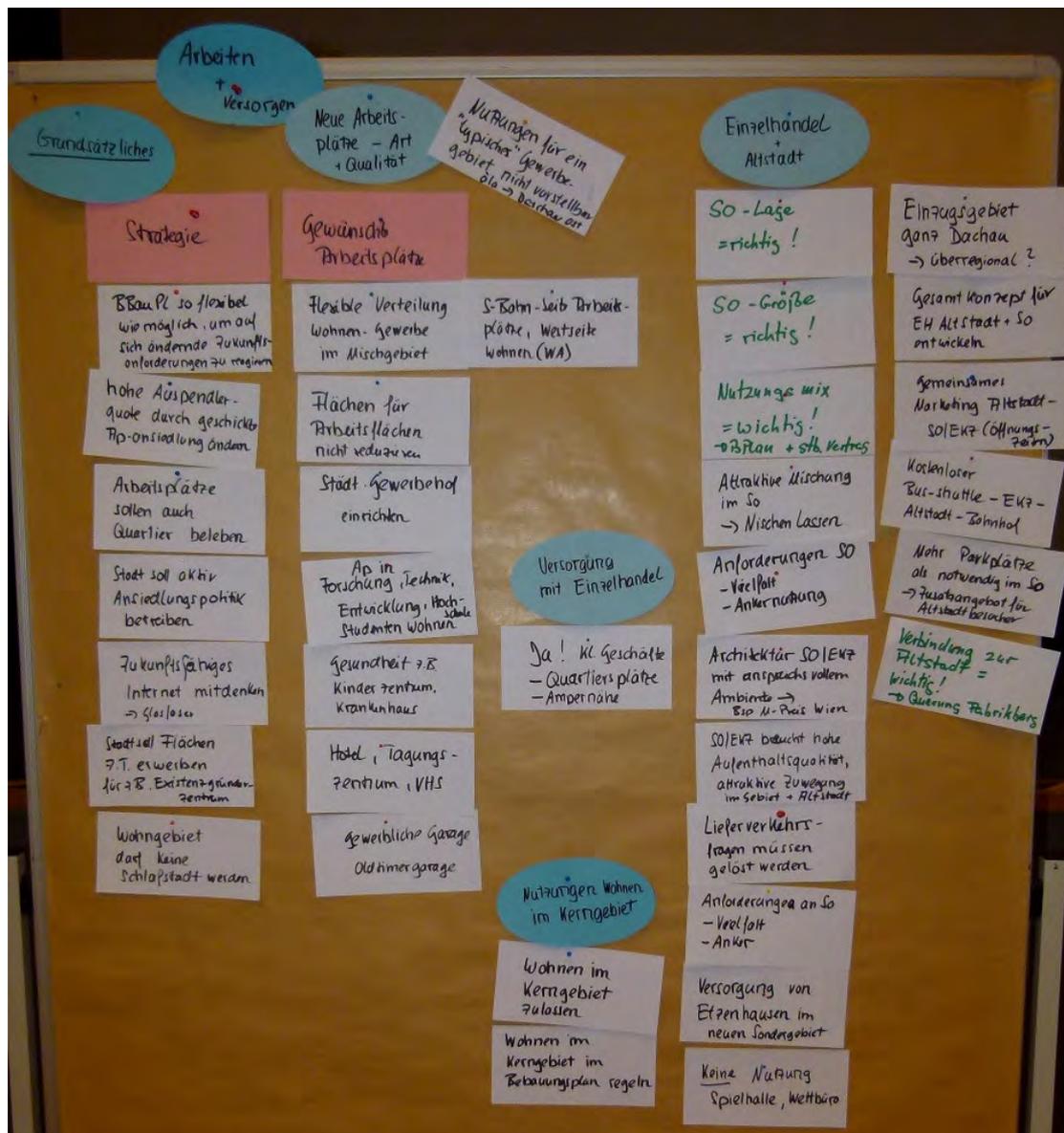


Abb. 14 Kartenmitschrift

Einzelhandel am Mühlenforum und Altstadt

Wie kann die Altstadt vom geplanten Sondergebiet Einzelhandel entlang der Konrad-Adenauer-Straße profitieren? Ist der hier entstehende Einzelhandel eine sinnvolle Ergänzung zur Altstadt oder eine unerwünschte Konkurrenz? Sollen am Mühlenforum Geschäfte angesiedelt werden, die die Angebote in der Altstadt ergänzen oder belebt Konkurrenz das Geschäft?

Es besteht Einigkeit, dass Altstadt und der Einzelhandel am Mühlenforum sich ergänzen sollen, so dass Kunden aus diesem Gebiet auch die Altstadt besuchen und umgekehrt. Wichtige Parameter, die bei der weiteren Planung mitgeplant werden sollen, sind:

- Die bequeme Verbindung fußläufig vom Einzelhandel am Mühlenforum in die Altstadt – die Querung des Fabrikberges
- Mehr Parkplätze am Einzelhandel beim Mühlenforum ausweisen als erforderlich als Zusatzangebot für Altstadtbesucher
- Kostenloser Busshuttle zwischen Einzelhandel hier – Altstadt – S-Bahn
- Gemeinsames Marketing Altstadt – Einzelhandel am Mühlenforum, z.B. gleiche Öffnungszeiten (die Schwierigkeit für kleine inhabergeführte Ladengeschäfte in der Altstadt, dies personell zu stemmen, wird angesprochen)

Es wird dringend ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Zukunft des Einzelhandels im MD-Gelände und in der Altstadt benötigt. Dies ist gemeinsam mit den Händlern und Kaufleuten zu entwickeln. Auch muss das Angebot in der Altstadt attraktiver werden, um Kunden anzulocken.

Art und Qualität der Arbeitsplätze

Die Ausweisung von Mischgebieten entlang der Bahn wird aus Lärmschutzgründen und wegen der dringend benötigten Arbeitsplätze und Betriebe im Grundsatz zugestimmt. Nicht gewünscht werden Ansiedlungen wie z.B. im typischen Gewerbegebiet Dachau-Ost: Großflächige Flachbauten mit hohem Parkplatzbedarf.

Die Wirtschaftsförderung erläutert, warum Dachau kein Bürostandort ist. Die Nachfrage ist sehr begrenzt und die Vermietbarkeit schwierig. Dies wird von Bürgerseite bestätigt. Es wird zudem erläutert, dass es schwierig ist, einzelne große Unternehmen nach Dachau zu holen, die einen großen Teil der Flächen mieten. Die zu vermarktende Struktur ist eher differenziert.

Die Bürgerinnen und Bürger sehen es als schwierig an, die Art der Nutzung für einen Planungszeitraum von 10-15 Jahren jetzt schon festzulegen. Es ist unbekannt, wie sich Wirtschaft und Arbeitsplätze in diesem Zeitraum entwickeln werden, wie sich die Nachfrage in Dachau gestaltet. Generell aber sollen die Flächen für Arbeiten nicht reduziert werden. Dachau benötigt Arbeitsplätze, auch um die hohen Auspendleranteile und damit das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Hochwertige, zukunftsorientierte Nutzungen sind gewünscht.

In den fünfgeschossigen Gebäuden entlang der S-Bahn können sich die Teilnehmenden Betriebe aus dem Gesundheitsbereich wie Kinderzentrum, Krankenhaus, Hotel, Tagungszentrum (vorgesehen im Pentagon), Bildungseinrichtungen wie Volkshochschule, hochschulaffine Einrichtungen (kombiniert z.B. mit studentischem Wohnen), Einrichtungen aus Forschung, Technik, Informatik, Existenzgründerzentrum vorstellen. Viele Anregungen in diese Richtung wurden auch in Ausstellung und Auftaktveranstaltung genannt. Der von den Teilnehmenden gewünschte Branchenmix lässt sich subsumieren unter hochwertige, innovative, zukunftsorientierte Unternehmen, Einrichtungen, Betriebe und Institute. Auch im Hinblick auf Gewerbesteuererinnahmen ist dieser Mix anzustreben. Die Stadt soll selbst Flächen erwerben, z.B. für einen städtischen Gewerbehof oder ein Existenzgründerzentrum.

Die gemischte Struktur aus Arbeiten und Wohnen wird positiv gesehen, sie verhindert dass das neue Wohngebiet eine Schlafstadt wird. Beschäftigte, Studenten etc. beleben das Quartier. In Kerngebieten soll daher auch Wohnen zugelassen werden.

Ob die Arbeitsplätze letztlich als Misch, Kern oder Gewerbegebiet auszuweisen sind, muss die Stadtplanung festlegen. Frühzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan werden als Problem gesehen, wenn sich die langfristige Entwicklung ändert.

Auszuschließen sind Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros – das gilt sowohl für das Sondergebiet als auch für die Arbeitsflächen entlang der Bahn.

Wohnen im Mischgebiet an welchen Stellen wird kontrovers diskutiert: sowohl die flexible Verteilung Wohnen und Arbeiten als auch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen auf der S-Bahn zugewandten Seite und Wohnen auf der geschützten Westseite hatten ihre Gegner und Befürworter.

Strategie

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen so flexibel wie möglich zu halten, um schnell auf sich ändernde Zukunftsanforderungen reagieren zu können.

Die Stadt selbst muss aktiv werden um die Flächen für Arbeiten zu vermarkten. Eine aktive und intensive gezielte Ansiedlungspolitik ist dringend notwendig.

3.3.4. Arbeitsgruppe Verkehr und Mobilität

Eine Priorisierung wichtiger Themen aus Ausstellung und Auftaktveranstaltung ergab diese Reihenfolge der Diskussion in der Arbeitsgruppe

1. Rad- und Fußwege
2. Übergeordnetes Verkehrskonzept
3. Unterführung der Freisinger Straße
4. Autofreies Quartier
5. Ruhender Verkehr
6. Besucher- und Lieferverkehr

Die Information der Bürgerinnen und Bürger durch die Experten und die Beantwortung ihrer Fragen zu Beginn waren die Grundlage für eine konstruktive Diskussion und die Formulierung konkreter Anregungen und Wünsche an die Stadt.

Antworten auf die Stadtratsfrage

Frage: Soll eine öffentliche Tiefgarage in Kombination mit den privatgenutzten beiden Tiefgaragenebenen unter dem öffentlichen Platz („Mühlenforum“) vorgesehen werden?

Antwort: Ja, jedoch nur für Dauerparker (Beschäftigte von Betrieben in der Altstadt) bei gleichzeitiger kostenpflichtiger Parkraumbewirtschaftung in der Altstadt.

Anregungen und Vorschläge im Einzelnen

Rad- und Fußwege

Es wird diskutiert, inwieweit Radwege gesondert vom übrigen Straßenverkehr geführt werden können, was dann meist in Kombination mit Fußwegen erfolgt. Es wird zu Bedenken gegeben, dass ein Schutzstreifen für Radfahrer auf der allgemeinen Fahrbahn sinnvoller sei als die tempoungleichen Verkehrsteilnehmer Radfahrer und Fußgänger nebeneinander zu führen. Andere Teilnehmende regen den gezielten Ausbau von Radwegen insbesondere an den das Planungsgebiet umgebenden Straßen an. Ein einheitliches Stimmungsbild hat sich in dieser Diskussion nicht abgezeichnet. Dafür bestand Einigkeit, das Planungsgebiet gut mit dem südlich davon gelegenen Bahnhof zu verbinden, den Lückenschluss des Ammer-Amper-Radweges im Bereich des Planungsgebietes zu verfolgen, wenn es sein muss mit Längsstegen über den Fluss und für Abstellplätze für Fahrräder eine Mindestanzahl im Bebauungsplan zu formulieren.

Eine Bürgerin macht zur Führung des Radweges entlang der Ludwig-Thoma-Straße und zur Umgehung des „Fabrikberges“ folgenden Vorschlag: Der von Süden auf der Ludwig-Thoma-Straße ankommende Fahrradverkehr soll auf der Höhe des früheren Haupteinganges zur Papierfabrik, also südlich des denkmalgeschützten Gebäudes mit dem Wasserturm von der Ludwig-Thoma-Straße abzweigen. Der Radweg soll östlich der denkmalgeschützten Bauten quer über das Mühlenforum nach Norden führen und etwa auf der Höhe der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße in die Freisinger-Straße das Gebiet der ehemaligen Papierfabrik wieder verlassen.

Übergeordnetes Verkehrskonzept

Der externe Verkehrsplaner erläutert das bestehende Verkehrskonzept Dachau, das basierend auf der Planung einer Ortsumfahrung die Entlastung des Stadtzentrums zum Ziel hat. Eine weitere Vertiefung dieser Thematik erfolgt nicht, weil die Bürgerbeteiligung diese Planungen nicht zum Gegenstand hat. Im Bereich des Planungsgebietes wird die Verkehrsberuhigung der „äußeren“ Konrad-Adenauer-Straße zwischen Ludwig-Thoma-Straße und Freisinger Straße als Teil des Verkehrskonzeptes erläutert.

Unterführung Freisinger Straße

Die Verkehrsprobleme aufgrund der niveaugleichen Kreuzung Freisinger Straße und Linie A der Bahn werden ausführlich von den Bürgerinnen und Bürgern dargestellt und beklagt. Die Experten erläutern, dass eine Einmündung der von Süden ankommenden bahnbegleitenden Straße im Untergrund vorgesehen ist, was eine Lichtsignalregelung innerhalb der Unterführung notwendig macht. Die Bedeutung der Unterführung wird von den Bürgerinnen und Bürgern dahingehend betont, dass auf eine frühzeitige Erstellung dieses Verkehrsbauwerkes hingewiesen wird. Im günstigsten Fall soll diese Unterführung bereits vor der Bebauung des MD-Geländes nutzbar sein.

Idealerweise soll auch der Verkehr zur Entsorgung der Altlasten über diese Unterführung abgewickelt werden. Ohnehin sei für die Altlastenentsorgung ein Verkehrskonzept erforder-

lich, das eine Belastung der Anwohner durch den daraus entstehenden Schwerlastverkehr verhindert. Ein Bürger fragt nach der Möglichkeit, die Altlastenentsorgung über die Bahn abzuwickeln. Hier scheint laut Experten bereits eine Entscheidung gefallen zu sein, die diese Möglichkeiten nicht mehr zulässt.

Im Weiteren wird diskutiert, wer die Kosten für die Errichtung der Unterführung zu tragen hat. Mit Hinweis auf die Frage der „Ursächlichkeit“ betonen die Bürgerinnen und Bürger ihr Augenmerk auf die weitere Entwicklung in dieser Angelegenheit zu richten, inwieweit die Stadt gezwungen ist, Kosten zu übernehmen.

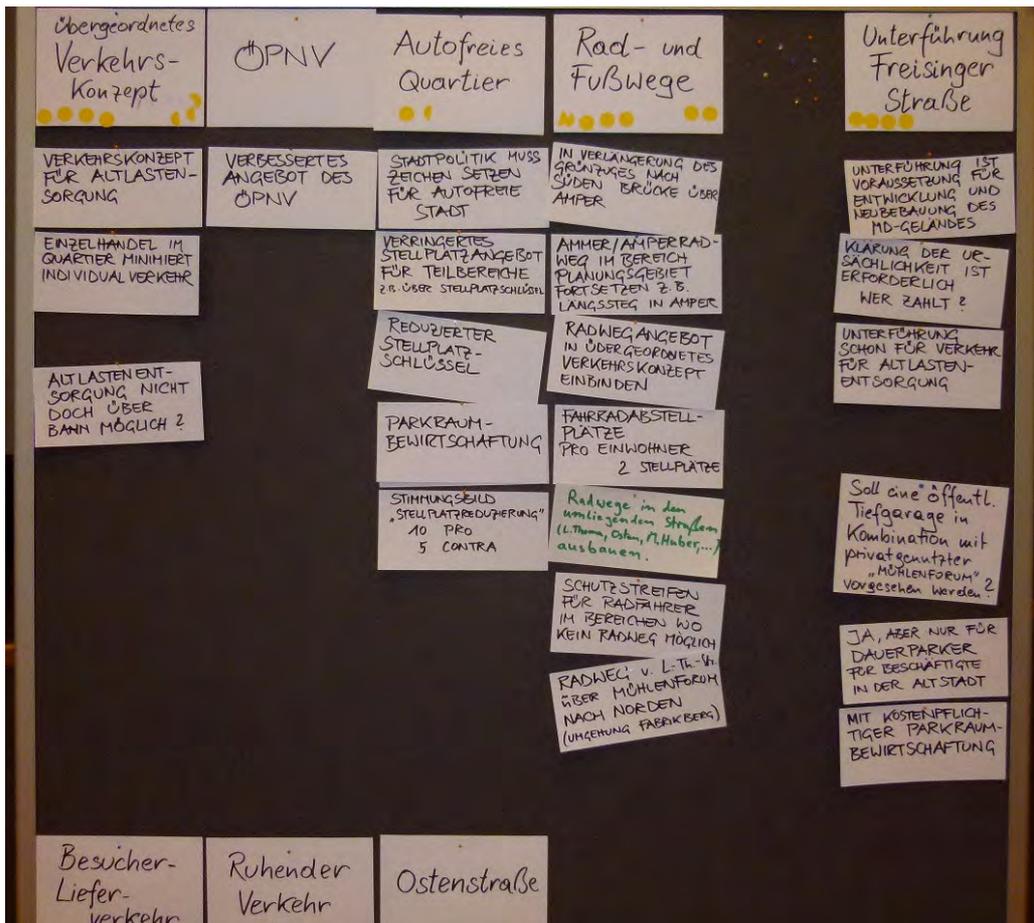


Abb. 15 Kartenmitschrift

Autofreies Quartier

Zurückkehrend zum übergeordneten Verkehrskonzept wird die Thematik der Verkehrsreduzierung und mit welchen Möglichkeiten diese zu erreichen ist diskutiert. Dabei weisen Teilnehmende darauf hin, dass weniger Verkehr vor allem durch ein Umdenken der Menschen bei der Nutzung von Kraftfahrzeugen bedeutet. Des Weiteren wird erwähnt, dass auch seitens der Stadtpolitik ein Zeichen gesetzt werden muss, wenn es darum geht zum Beispiel ein Quartier „autofrei“ zu planen. An dieser Stelle werden vom Experten die Varianten eines autofreien Quartiers auch an Beispielen in anderen Städten erläutert.

Aufgrund dieser Information orientieren sich die Teilnehmenden an der Möglichkeit der Verkehrsminimierung durch Reduzierung der Stellplätze einhergehend mit einer Parkraumbewirtschaftung. Bei der Abfrage nach einem Stimmungsbild zur Stellplatzreduzierung

sprechen sich 10 Bürgerinnen und Bürger dafür und 5 dagegen aus. Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass bereits Einzelhandel im Wohnquartier eine Reduzierung des Autoverkehrs bedeuten kann.

Auch der öffentliche Personennahverkehr wird als Teil eines übergeordneten Verkehrskonzeptes angesprochen. Die Experten der Stadt berichten, dass dafür ein neues Konzept in Planung ist, das demnächst der Öffentlichkeit vorgestellt werden wird.

Die Frage des Stadtrates wird von den Experten der Stadt erläutert. Es wird informiert, dass Bedarf von Dienstleistern und Gewerbetreibenden der Altstadt besteht, für ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen Dauerparkplätze zu schaffen. Diesbezüglich formulieren die Bürgerinnen und Bürger eine bejahende Antwort mit Bedingungen.

Die übrigen Themenpunkte werden in die Diskussion zum Teil mit einbezogen. Im Fall Ostenstraße gibt es auch auf Nachfrage keinen Diskussionsbedarf.

3.4. Grundsätzliche Fragen und Wünsche an den Stadtrat

Bei den Veranstaltungen und der Ausstellung wurden immer wieder grundsätzliche Fragen zur zukünftigen Entwicklungsrichtung der Großen Kreisstadt Dachau gestellt:

1. Wieviel Wachstum will bzw. kann Dachau noch vertragen?

Gefragt wird nach einer Vision für die Zukunft der Stadt. Viele Menschen treibt die Sorge um, dass sich Dachau zunehmend verdichtet, seine Seele, seine Heimat, seine Identität verliert und sich zu einer gesichtslosen Trabantenstadt entwickelt.

2. Kann die Stadt das geplante Einwohnerwachstum mit seinen Folgen für Infrastruktur, Kitas, Bäder Verkehrsaufkommen überhaupt finanziell bewältigen? Übernehmen wir uns damit?

Diese Fragen beziehen sich nicht allein auf das MD-Gelände, sondern beziehen die geplanten Baugebietsausweisungen und Verdichtungen wie Augustenfeld mit ein.

3. Wie kann das Gespräch zwischen Stadt, Investor und Bürgern über das MD-Gelände, was mit diesem Dialog begonnen hat, weitergeführt werden?

4. Stadt soll selbst aktiv werden beim MD-Gelände – sei es aktive Ansiedlungspolitik, städtebauliche Verträge, SOBON (sozialgerechte Bodennutzung).

Vielen Bürgerinnen und Bürgern ist wichtig, dass die Stadt bei der zukünftigen Entwicklung die Richtung vorgibt und sie ihre Interessen und die der Stadtgesellschaft gegenüber Investoren wahr.

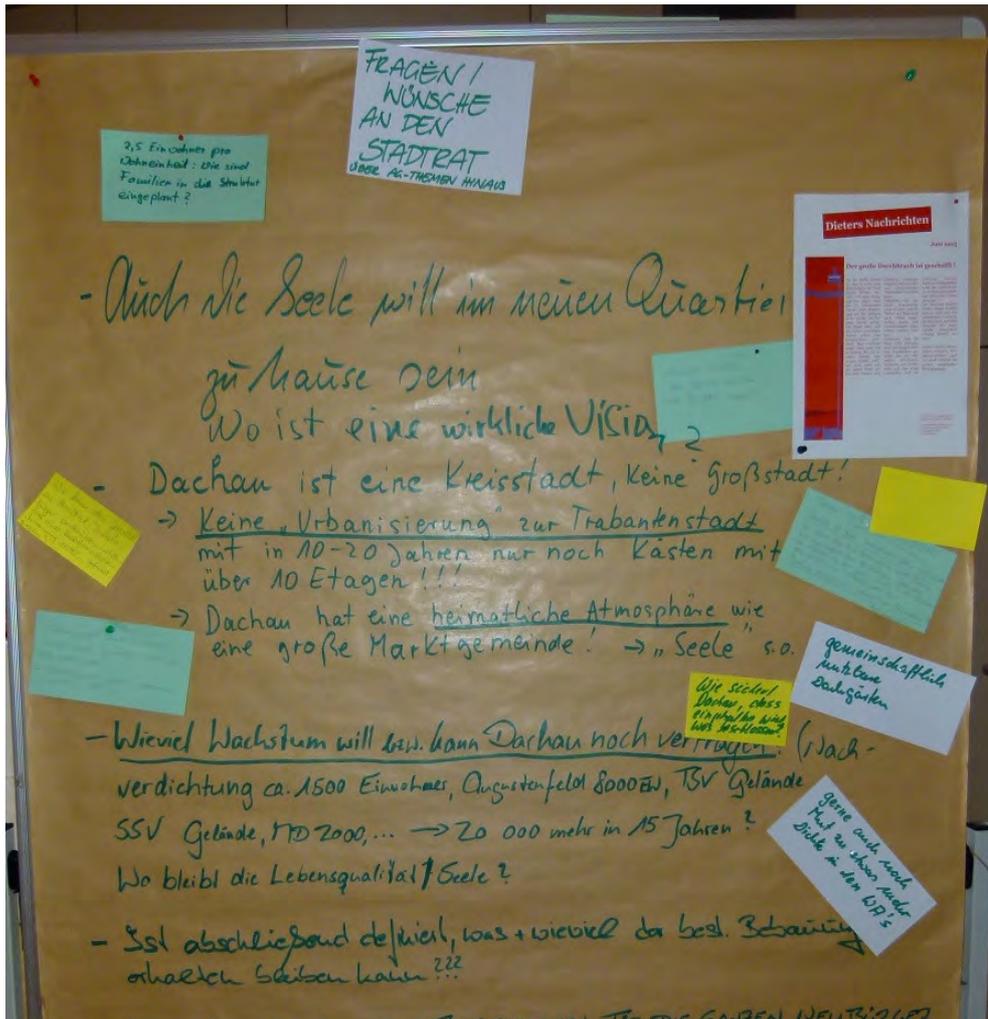


Abb. 16 Anregungen an den Stadtrat aus der Werkstatt.

Abschrift des Plakates:

Grundsätzliches

- Auch die Seele will im neuen Quartier zuhause sein – wo ist eine wirkliche Vision?
- Dachau ist eine Kreisstadt – keine Großstadt; bei Höhen über 4-6 Stockwerke wird Dachau mit überwiegend über 10-stöckigen Gebäuden als Maßstab für die ganze Stadt in 10-20 Jahren eine scheußliche Trabantenstadt sein – Dachau verliert seine heimatliche Atmosphäre; Keine Urbanisierung zur Trabantenstadt mit in 10-20 Jahren nur noch Kästen mit über 10 Etagen; Dachau hat eine heimatliche Atmosphäre wie eine große Marktgemeinde – Seele!
- Wieviel Wachstum will bzw. kann Dachau noch vertragen? Nachverdichtung ca. 1500 Einwohner, Augustenfeld 100 EW, TSV-Gelände, SSV Gelände, MD 2000 - 20.000 mehr in 15 Jahren? Wo bleibt die Lebensqualität / Seele?
- Kann sich Dachau die Folgekosten für die ganzen Neubürger noch leisten? Straßen, Schulen, KITAS, Bäder, Verkehr?
- Dachau braucht bezahlbare Wohnungen – Bürgerwohnungen für alle; 30% sind das Minimum

Kommunikation, Verlässlichkeit, Prozesssteuerung

- Wie sicher ist, dass eingehalten wird was beschlossen wird?
- Wie kann das Gespräch zwischen Stadtrat – Investor – Bürger konstruktiv mit dem Ziel einer bedarfsorientierten Bebauung weiter geführt werden?
- Stadt soll klare Vorgaben machen und auf ihre Interessen schauen. Nicht dem Investor alles recht machen; lieber kein Investor als ein schlechter
- Traut euch innovative Wege zu gehen – keine Angst vor dem Eigentümer / Investor
- Langsame gewachsene Entwicklung; Kulturräume sofort nutzen
- Chance ein Gewerbegebiet in der Stadt zu haben nicht aus der Hand geben; Gewerbeflächen nicht in Wohnungen umwandeln

Fachliche Fragen :

- 2,5 Einwohner pro Wohneinheit – wie sind Familien in die Struktur eingeplant?
- Welche Folgen hat der Bau der Tiefgarage, Unterführung auf das Grundwasser? Grundwasser in den Kellern der alten Häuser in umliegenden Gebieten?
- Ist abschließend definiert, was und wieviel der bestehenden Bebauung erhalten bleiben kann?

Anregungen

- Alternative Vorbilder: Alter Schlachthof Karlsruhe, Alte Papierfabrik Wuppertal, Telekom Call Center – Kombination mit Heimarbeit
- Fahrradstellplätze oberirdisch und baulich integriert festsetzen
- Gerne auch noch Mut zu etwas mehr Dichte in den WAs
- Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten
- Start eine Zwischennutzung des MD-Geländes wenigstens jetzt
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Sozialgerechte Bodennutzung beschließen und konsequent anwenden (Dekontaminationskosten dürfen nicht vom Eigentümer abgesetzt werden)
- Erst Dekontamination und Verkehrserschließung machen, dann erst Baubeginn

3.5. Vorschläge und Anregungen im Nachgang zu den Veranstaltungen

Diese Vorschläge einzelner Bürger und Thementische wurden zwischen den Veranstaltungen entwickelt.

Nachträge einzelner Bürger zur Werkstatt:

Verkehr und Mobilität

Um den Autoverkehr nach dem Bezug der Wohnungen einigermaßen einzudämmen, hat eine Teilnehmerin der Themengruppe Verkehr vorgeschlagen, statt der Tiefgarage eine Quartiersgarage zu planen. Sie hat in ihrer Begründung auf den Vortrag von Professor Hermann Knoflacher verwiesen. Prof. Knoflacher hat der in der vergangenen Woche im Stadtrat dargelegt, dass nur dann eine nennenswerte Senkung des Autoverkehrs gelingt, wenn die Haltestelle des Öffentlichen Nahverkehrs näher liegt als der Parkplatz.

In dem entstehenden Wohngebiet soll eine Quartiersgarage statt Tiefgaragen gebaut werden, um (analog zum Vortrag des Verkehrsexperten aus Wien) die Leute mehr auf Fahrrad und ÖPNV zu fokussieren.

Städtebau und Freiraum

Offenlegung des Mühlbaches als ein „natürliches“ Bachbett mit grünem Ufer (ein Wunsch aus vielen Gesprächen).

Vorschlag für eine Nachnutzung des Wasserturms als Steakhouse (in der Ausstellung) (cc Florian Alexander Fuchs, Innenarchitekt Dachau)



Entwicklungsziele für das MD-Gelände

Modellvorstellung und Diskussion der Thementische
mit dem Stadtrat am 19. Juni 2010



Ergänzende Informationen und Ergebnisse aus Sicht der Thementische

1. Kartendarstellung der Flächenaufteilung
2. Zusammenfassung der Unterschiede zur Präsentation der Thementische in der Stadtratssitzung vom 2. März 2010
3. Zusammenfassung wichtiger Unterschiede zum städtebaulichen Entwurf von Trojan, Trojan, Wendt
4. Aufstellung der Flächenanteile für unterschiedliche Nutzungsarten



Überlegungen des Thementisches zur Flächenneuordnung auf dem MD-Gelände.

MD-Gelände: Flächenneuordnung

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Unterschiede zur Präsentation der Thementische im Stadtrat am 2. März 2010

Im wesentlichen entspricht das am 19. Juni 2010 vorgestellte Modell den Entwicklungszielen, die dem Stadtrat am 2. März 2010 in einer Präsentation vorgestellt wurden. Um das Modell realisieren zu können, war es jedoch erforderlich, die räumlich verorteten Ziele präziser zu definieren. Dennoch ist das Modell nicht als städtebaulicher oder gar architektonischer Entwurf zu verstehen, sondern soll vor allem die Entwicklungsziele der Thementische visualisieren.

Die Unterschiede zur Präsentation der Thementische im Stadtrat lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Höherer Detailgrad und genauere Verortung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche
- Vorschläge zur Gestaltung der Fokus-Punkte an der Querung von Mühlbach und Ludwig-Thoma-Straße sowie an der Einmündung zur Freisinger Straße
- Verlegung des vorgeschlagenen neuen Standorts für den Stadtbahnhof in den Bereich der Bahnunterführung Ostenstraße
- Berechnung der Grundflächen für Grün-/Blau, Wohnen und Gewerbe

Zusammenfassung wichtiger Unterschiede zum städtebaulichen Entwurf von Trojan, Trojan, Wendt

Die Thementische halten den städtebaulichen Entwurf von Trojan, Trojan, Wendt für einen wichtigen Beitrag zur Konversion des MD-Geländes. Er diene den Thementischen als Ausgangspunkt bei der Erarbeitung ihres Nutzungskonzepts. Zahlreiche Elemente des Entwurfs von Trojan, Trojan, Wendt finden sich daher auch im Nutzungskonzept der Thementische wieder. Als Beispiel möge hier die Öffnung des MD-Geländes zur Altstadt dienen.

Dennoch unterscheidet sich das Nutzungskonzept der Thementische in wichtigen Punkten vom Trojan-Entwurf. Die vollständige Auflistung der Konzeptbestandteile ist den Präsentationsunterlagen vom 2.3. zu entnehmen. An dieser Stelle sollen nur noch einmal die wichtigsten Unterschiede aufgezählt werden:

- Zusätzlich zum auch von Trojan, Trojan, Wendt vorgesehenen Nahversorger sieht das Konzept der Thementische auch Einzelhandel an der Kante zur Altstadt vor. Daraus ergibt sich eine andere Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude an der Konrad-Adenauer- und Ludwig-Thoma-Straße
- Während Trojan, Trojan, Wendt entlang der Bahn ein Mischgebiet für Wohnen und Arbeiten mit Bürogebäuden und Lofts vorsieht, befürworten die Thementische auf diesen Bereichen flexibel aufteilbare und nutzbare Flächen für alle Arten emissionsfreien Gewerbes.
- Ein von Trojan vorgeschlagenes Gründerzentrum halten die Thementische für nicht sinnvoll.
- Entlang der Ostenstraße sieht das Konzept der Thementische eine kleinteilige gewerbliche Erdgeschossnutzung der Wohngebäude vor
- Die Thementische befürworten einen Verlauf des freigelegten Mühlbachs ohne „Verrohrung“ unter der Ludwig-Thoma-Straße sowie die naturnahe Gestaltung des Bachverlaufs.
- Die Thementische fordern einen durchgängigen Grünzug entlang des Mühlbachverlaufs sowie dessen Verknüpfung mit angrenzenden Grünzonen („Grünes Band um die Altstadt“)

- Die vorgenannte Weiterführung des Grünen Bandes sollte über zwei breite Grünzüge mit dem Naturraum Amper als südlichem Geländeabschluss verbunden werden
- Die Thementische äußern konkrete Vorstellungen zur kulturellen und öffentlichen Nutzung des MD-Geländes. Dazu gehören ein Jugendkulturzentrum, eine Veranstaltungshalle, die Erhaltung des Papiermuseums, eine Druckwerkstatt sowie eine Werkstatt für Zeitgeschichte
- Um eine möglichst enge Verbindung zwischen Altstadt und MD-Gelände zu erreichen („Einkaufs-Boulevard“), sollte der Fabrikberg (Ludwig-Thoma-Straße ab Abzweigung Ostenstraße) verkehrsberuhigt werden. Die Hauptverkehrserschließung sollte über die Ostenstraße und entlang der Bahnlinie bis hin zur Freisinger Straße erfolgen
- Unterirdische Parkmöglichkeiten werden nicht nur im Bereich zwischen Hotel und Konrad-Adenauer-Straße benötigt, sondern auch im Bereich der Wohnbebauung
- Für den Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße entlang der Bahn in die Freisinger Straße befürworten die Thementische eine Tieferlegung der Freisinger Straße mit einem Deckel, über den Grünzug, Rad- und Fußwege führen
- Um eine optimale Erschließung des Geländes durch öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen, befürworten die Thementische eine Verlegung des Stadtbahnhofs in den Bereich der Bahnunterführung an der Ostenstraße

Aufstellung der Flächenanteile für unterschiedliche Nutzungsarten

Bei der Bewertung der folgenden Flächenangaben ist zu beachten, dass diese reine Grundflächenanteile gemäß Modelldarstellung repräsentieren. Sie berücksichtigen zum Beispiel keine Erschließungsstraßen oder sonstigen öffentlichen Flächen:

Nutzung	Grundfläche
Grün-/Blau-Flächen	25%, im Modell ca. 33.000 qm
Gewerbe (ohne Hotel mit Veranstaltungszentrum)	ca. 45.600 qm
Wohnen	ca. 38.100 qm

Die übrigen Nutzungsarten (Hotel, Kultur, Jugend, Veranstaltungen, Einzelhandel) sind auf Gebäude bezogen. Bei den folgenden Angaben ist zu berücksichtigen, dass beim jetzigen Planungsstand lediglich Gebäudegrundflächen angegeben werden können. Eine „Hochrechnung“ auf Geschoss- oder Verkaufsflächen bleibt späteren Planungsschritten vorbehalten.

Nutzung	Gebäudegrundfläche
Hotel mit Kongresszentrum und Kinokomplex	ca. 4.200 qm
Veranstaltungshalle	ca. 1.200 qm
Kultur (Druckwerkstatt, Werkstatt für Zeitgeschichte, Papiermuseum)	ca. 700 qm
Jugendkulturzentrum	ca. 700 qm
Einzelhandel	ca. 3.000 qm

Überlegungen des Thementisches zur Flächenneuordnung auf dem MD-Gelände.

MD-Gelände: Flächenneuordnung

Zusammenfassung

Der ehemalige Thementisch Umwelt-Natur-Energie hält die im "Vorentwurf" dargestellte Anordnung der öffentlichen Grünflächen für verfehlt und willkürlich. Der Mühlbach mit großzügig angelegtem Grünzug muss das bestimmende Element der öffentlich zugänglichen Grünflächen werden. Ein grüner Abzweig an der Westseite des Holzlagerplatzes zur Amper kann das Grün der angrenzenden Privatgrundstücke vorteilhaft nutzen. Die leere Fläche des "Mühlenforums" sollte parkähnliche Wiese werden. Der geplante "Nord-Süd-Grünzug" kann zu drei Vierteln entfallen, ebenso die Grünflächen im sog. Gleisdreieck. An der Amper ist ein wesentlich breiterer grüner Uferbereich wünschenswert. Die Summe der öffentlichen Grünflächen mit jetzt knapp 21 % kann bei sorgfältiger Planung gemäß unseren Vorschlägen weitgehend eingehalten werden; wir forderten einmal mindestens 25 %. Langfristig sollte bei der im MD-Gelände stattfindenden Planung der TT-Vorschlag "Das Grüne Band um die Obere Stadt" von 2008, der unserer Stadt ein Alleinstellungsmerkmal geben würde, im Auge behalten werden, bzw. sollte sich man daran erinnern. (Das war schließlich qualitativ hochwertige und sachlich begründete Bürgerbeteiligung!)

1. Beurteilung der vorgelegten Grünplanung

1.1 Der sog. Nord-Süd-Grünzug kann zwischen Mühlbach und Amper völlig entfallen, er nimmt vorhandene Strukturen nicht auf. Er ist als echter Grünzug viel zu schmal, er ist zwischen vier- bis sechsstöckigen Gebäuden eingezwängt, eine parkartige Atmosphäre kann hier nie aufkommen, er wird steril wirken. Als schöner Grünzug müsste er doppelt so breit sein wie dargestellt und er müsste von einem zumindest kleinen Fließgewässer zwischen Mühlbach und Amper begleitet werden.

1.2 Der grüne Uferstreifen an der Amper ist zu schmal, er wird von sieben Stockwerke hohen Gebäuden überragt. Dieser Uferbereich ist der einzige Platz in Dachau ab dem E-Werk, an dem die Amper wahrnehmbar und zugänglich gemacht werden kann. Das sollte man nutzen und großzügig gestalten.

1.3 Westlich des Bahndammes, also zwischen der neuen Straße und den Gleisen, ist ein lächerlich schmaler Streifen als öffentliches Grün ausgewiesen. Es ist schon sehr seltsam, dass man einen technisch notwendigen Abstand zwischen Straße und Gleiskörper in die Bilanz öffentlicher Grünflächen aufnimmt. Damit werden rechnerisch die angegebenen 20,6 % Grünflächen zwar erreicht, irgendeinen Nutzen für die Natur oder für ein grünes Ambiente hat dieser Streifen aber nicht. Wir sehen darin einen unfairen Trick, die Grünflächenbilanz aufzupolieren.

1.4 Die relativ große Grünfläche im nördlichen Bereich zwischen zwei Bahndämmen kann bis auf Uferstreifen am Mühlbach entfallen. Wie soll in diesem "Gleisdreieck" Aufenthaltsqualität entstehen? Wir finden es nebenbei auch seltsam, hier Wohnungen zu planen. So ein immer von Schienenverkehr beeinträchtigtes Gebiet bietet sich doch als reine Gewerbefläche an!

2. Vorschläge zu besserer Grünplanung

2.1 Der Mühlbach muss auch auf dem MD-Gelände das strukturgebende Merkmal für einen qualitativ hochwertigen Grünzug bilden. Der bestehende schöne Grünzug am Mühlbach vom E-Werk bis zum Fabrikberg ist ein vorbildlich ausgeprägtes Strukturelement in unserer Stadt. Es ist nicht nur naheliegend, sondern städtebaulich geradezu zwingend, diese Struktur am nach Osten auslaufenden Altstadtberg durch das neu zu schaffende Quartier fortzusetzen. Wir fordern einen mindestens 50 Meter breiten Grünzug am Mühlbach, der nach dem "Pentagon" nach Norden über den "Deckel" zum Stadtbahnhof führt. Die leere Fläche des "Mühlenforums" muss Teil des Grünzugs werden. Da die denkmalgeschützte Papierhalle beim Eintritt des Mühlbachs ins Quartier im Weg ist, schlagen wir mehrere Lösungen vor:

- Variante 1: Tiefes Bachbett unter der Papierhalle
Die Vertiefung des Bachs nach dem Turbinenhaus wird bachaufwärts unter der L.-Thoma-Straße nach Westen verlegt, so dass eine echte, sichtbare Brücke entsteht, und zumindest auf einer Seite des Bachs ein Fuß-/Radweg unter der Brücke entlangführt.
Vorteil: Papierhalle kann unverändert stehen bleiben; Bachbett auf dem Gelände kann weitgehend auf dem jetzigen Niveau bleiben
Nachteil: Sichtachse im Grünzug ist wegen des Gebäuderiegels unterbrochen, es gibt nur einen "Tunnelblick".
- Variante 2: Abriss der Papierhalle oder eines Teils davon
Zumindest die südliche Hälfte der Papierhalle wird abgerissen, der Bach kann auf dem alten Stauniveau bleiben oder er wird auf seiner gesamten Länge ohne Staustufen über einige raue Rampen geleitet.

Vorteil: Es entsteht die wichtige Grünzug-Sichtachse; die L.-Thoma-Straße am Fabrikberg wird lichter und offener
Nachteil: Verzicht auf einen Abschnitt des denkmalgeschützten Gebäudes (aber die Stadt hat sich ja schon an anderer Stelle über Vorbehalte des Denkmalschutzes hinweggesetzt)

- Variante 3: Der Mühlbach wird vor der L.-Thoma-Straße etwas nach Süden abgelenkt (Platz ist vorhanden!) und südlich an Papierhalle und Wasserturm vorbeigeführt und schwenkt dann wieder nach Norden. Die Baufelder MI 9 und WA 7 müssen dafür in diesem Bereich stark verkleinert werden, es gibt ja dann woanders mehr Platz.
Vorteil: Papierhalle und Wasserturm bleiben unangetastet
Nachteil: Sichtachse unterbrochen, aufwändige neue Bachführung

Es gibt sicher noch andere Möglichkeiten, z.B. die Papierhalle als Silhouette stehen zu lassen, also durchsichtig und durchgängig zu machen.

2.2 Grünzug-Abzweigung vom Mühlbach zur Amper

Anstelle des jetzt dargestellten Nord-Süd-Grünzuges, der etwa zu drei Vierteln entfallen kann, sollte von der Ostenstraße ein relativ schmaler Grünzug nach Süden an der westlichen Grenze des Holzlagerplatzes zur Amper führen. Eine kleine Menge des Mühlbachwassers sollte durch diesen Grünzug in die Amper fließen. Die Baufelder MI 12B, WA 16 und die Hälfte von WA 14 müssten an dieser Stelle entfallen. Der Grünzug kann relativ schmal sein, weil die Gärten der Grundstücke an der Martin-Huber-Straße seine westliche Grenze bilden. Dadurch entsteht ohne großen Flächenanspruch eine parkartige Umgebung, ähnlich wie es ja am Mühlbach am Fuß des Altstadtberges der Fall ist, wo Privatgrundstücke mit altem Baumbestand den Parkcharakter verstärken, sozusagen kostenlos.

Dachau, 18.06.2015

*Mitglieder des ehem. Thementisches Umwelt-Natur-Energie der Integrativen Stadtentwicklung
Dachau*

3.6. Ergebnisse der Abschlussveranstaltung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 7. Juli 2015 die Antworten der Bürgerinnen und Bürger auf 12 Fragen zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans erörtert. Er folgte in seiner Beschlussfassung im Wesentlichen den Empfehlungen der Bevölkerung. Die darüber hinausgehenden Empfehlungen der Bevölkerung zum Städtebau, Freiraum, Arbeiten und Versorgen, Verkehr und Leben im Quartier werden eigens in der Sitzung vom 28. Juli 2015 behandelt.

3.6.1. Stadtratsbeschluss zum Verlauf des Mühlbaches

Der Stadtrat beschloss am 07.07.2015 einstimmig:

"Im Einklang mit den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung soll der Beschluss des Bauausschusses vom 17.11.2011 zur Führung des Mühlbaches durch das MD-Gelände in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden".

Das Stadtbauamt erläuterte ausführlich die Problematik der geplanten Kreuzung der Freisinger Straße mit der Bahn und die ungelöste Verkehrsanbindung der Bahnrandstraße mit der zwingenden Querung des Mühlbaches. Zu Planungsbeginn stellte der Eigentümer die Frage, ob eine Verlegung des Mühlbaches nach Süden grundsätzlich möglich ist. Die Stadt stimmt zu, wenn abhängig von der vorgeschlagenen Lösung und den daraus resultierenden Konsequenzen eine technisch umsetzbare Lösung gefunden wird, die allen

Verkehrsbelangen gerecht wird. Die Stadt hat im Einvernehmen mit den Planern die Bürger daher auf der Grundlage des momentanen Planungsstandes beteiligt. Am Tisch Verkehr wurde offen kommuniziert, dass noch nicht alle verkehrlichen Probleme zufriedenstellend gelöst sind. Insbesondere die barrierefreien Bushaltestellen am Bahnhof, die Querung der S2 Altomünster für Radfahrer sowie die Erschließung des Nordkopfes von der Bahnrandstraße aufgrund der Rampenlängen.

Im Rahmen der jetzigen Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass sich viele Bürger wünschen, den Mühlbach in einem möglichst naturnahen Grünzug erlebbar zu machen. Unabhängig, ob der Bach mit einem natürlichen oder steinernen Ufer gestaltet wird, muss er auf jeden Fall an die Oberfläche verlegt werden. Im Bestand fließt er nur bis zum bestehenden Wasserkraftwerk oberflächennah, dort verliert er ca. 2,75 Meter an Höhe und bewegt sich im weiteren Verlauf bis zu den Gleisen der S2 Altomünster in einem tief eingeschnittenen Gerinne bzw. unterirdisch.

Der Gedanke einer oberflächennahen Gewässerführung wurde bereits in der Vergangenheit auf Machbarkeit untersucht und nach einer Behandlung im Werkausschuss vom Bauausschuss am 17.11.2011 einstimmig beschlossen. Auf diesen Beschluss hin haben die Stadtwerke das Dreiecks-Grundstück 386/2 erworben, um die zukünftige Stromversorgung im MD-Gelände zu sichern. Dies ist nur uneingeschränkt möglich, wenn der Mühlbach zwischen den Gleisen der S2 Altomünster und der ICE Trasse in seinem bisherigen Bachbett bleibt.

Im Vergleich zur momentanen Planung ergaben sich diese Änderungen:

- Bachverlauf verläuft nach dem Mühlenforum in den Grünzug anstatt in Richtung Bahnrandstraße und Bahn
- Mühlbach wird bis zu drei Metern gegenüber aktuellem Plan angehoben
- Stufen im Mühlenforum entfallen
- Mühlbach kann unter dem Nordkopf durchfließen

Die Stadt sieht darin diese Vorteile

- Keine Beeinträchtigung bei der energiewirtschaftlichen Nutzung der Dreiecksfläche durch die Stadtwerke
- Tiefgaragenzufahrt (Pkw/Lkw) von Bahnrandstraße nur so überhaupt erst möglich
- Keine neue Bahnbrücke für Mühlbach erforderlich
- Baukostensparnis (keine neue Straßenbrücke, Auflast Auftrieb Trog)
- Besserer Immissionsschutz der Gebäude durch Entfall der breiten Öffnung zur Bahnrandstraße
- Wirtschaftliche Nutzung der Wasserkraft
- Bestehender Anschluss des Regenüberlaufbeckens muss nicht verlegt werden (Kosten)

Der Stadtratsbeschluss sieht vor, in Abänderung des Entwurfes der Architekten Trojan Trojan+ Partner, den Mühlbach im Anschluss an das Mühlenforum nicht nach Osten, sondern nach Norden verlaufen zu lassen. Diese Variante nutzt die bestehende Unterquerung unter der Bahnlinie für den Mühlbach. Die Stadt muss nicht mit der Bahn in zeitintensive Verhandlungen über eine neue Unterquerung gehen. Die Führung des Mühlbachs vom Mühlenforum bis zur Unterquerung der Bahn kann beliebig gewählt werden.



Abb. 18 Ausschnitt Mühlbachverlauf nach Vorschlag Integrierte Stadtentwicklung



Abb. 19 Ausschnitt Mühlbachverlauf aus dem Ideenwettbewerb nach Trojan Trojan + Partner

3.6.2. Stadtratsbeschlüsse zu den 12 Fragen an die Bevölkerung

Frage 1:

Ist im Baufeld MK4 der Wunsch der DEG nach 15 Geschossen zu berücksichtigen?

Antwort der Bürger: Die Höhe des Nordkopfes (MK 4) könnte sich am Kubus des Kraftwerks orientieren. Dies entspräche in etwa einer 10geschossigen Bebauung. Eine letztendliche Aussage zur Höhe und zur Gestaltung (Schlankheit) soll durch einen Wettbewerb ermittelt werden.

Beschlüsse:

- Der Entwurf ist im Bereich MK 4 an die neue verkehrliche Situation (Beschluss III) anzupassen.
- Bei der Umplanung ist eine Höhenentwicklung im MK 4 bis zu 10 Stockwerken grundsätzlich möglich, wenn sich die Geschoßfläche in der Summe nicht erhöht und der "Höhengewinn" zulasten der Grundfläche und zugunsten der öffentlichen Freifläche erfolgt (Gebäude schlanker).
- Eine abschließende Entscheidung über die Gestaltung ist auf der Grundlage eines Realisierungswettbewerbs zu treffen.

Frage 2: Ist im Baufeld MI 11 A der Wunsch der DEG nach zusätzlich 1-2 Geschossen zu berücksichtigen?

Antwort der Bürger:

Die Höhenentwicklung im derzeitigen städtebaulichen Entwurf des Büro Trojan Trojan und Partner wurde weitgehend als passend eingeschätzt. Sollten einzelne Gebäude höher (oder niedriger) gebaut werden, muss das auch entsprechende Berücksichtigung in der Gesamtplanung finden. Es ist nicht möglich ein Gebäude zu erhöhen und dafür ein anderes wegzulassen. Grundsätzlich sollte die Höhe des Gebäudes so gewählt werden, dass ein möglichst guter Lärmschutz im Quartiersinneren erreicht werden kann.

Beschluss:

Bei der weiteren Planung sollen im Baufeld MI 11 A keine zusätzlichen Geschosse berücksichtigt werden.

Frage 3: Ist im Baufeld MI 10 B der Wunsch der DEG nach einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu berücksichtigen?

Antwort der Bürger:

Es gilt gleiches wie bei obiger Frage. Auswirkungen auf Lärmeintrag sind zu prüfen.

Beschluss:

Bei der weiteren Planung soll im Baufeld MI 10 B kein zusätzliches Staffelgeschosß berücksichtigt werden.

Frage 4: Soll die Höhenentwicklung der Gebäude beibehalten oder geändert werden?

Antwort der Bürger:

Es gilt gleiches wie zur Frage 2. Die Höhenentwicklung im vorgelegten Entwurf erscheint den Teilnehmenden als insgesamt stimmig

Beschluss:

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll beibehalten werden.

Frage 5: Es sollen zwei Standorte für Kindertagesstätten vorgesehen werden, wo sollen diese sein?

Antwort der Bürger: Diese Frage soll den Planern überlassen werden

Beschlüsse:

Vorschläge für Standorte der beiden Kindertagesstätten sollen die Planer erarbeiten. Dabei sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Ein Standort nördlich der Ostenstraße und ein Standort südlich der Ostenstraße.
- Die Standorte sollen gut erreichbar und an einem Grünzug angeschlossen sein.

Frage 6: Soll als Standort für das Jugendkulturzentrum weiterhin das denkmalgeschützte Gebäude in Baufeld SO 3A vorgesehen werden?

Antwort der Bürger:

Die Mehrheit hält das Jugendkulturzentrum für wichtig und richtig auch an dieser Stelle. Nach Möglichkeit aber mit unten formulierten Ergänzungen als „JugendUND Kulturzentrum PLUS“.

Beschluss:

Es bleibt bei der aktuellen Planung auf der Grundlage des Beschlusses des Kulturausschusses.

Frage 7: Soll unabhängig von dem möglichen Bedarf aus diesem neuen Baugebiet auch eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule berücksichtigt werden?

Antwort der Bürger:

Die Teilnehmenden sind sich einig, dass es wünschenswert wäre, in Hinblick auf kommende Entwicklungen weitere Gemeinbedarfsflächen vorzuhalten. Es ergibt sich jedoch kein einheitliches Meinungsbild, ob diese zwingend für eine Schule nötig sind. Auch die Thoma-Schule könnte z.B. saniert werden.

Beschluss:

Unabhängig von dem möglichen Bedarf aus diesem neuen Baugebiet soll keine neue Gemeinfläche für eine Schule berücksichtigt werden.

Frage 8: Ist für die beiden Sondergebiete SO 3A und SO 3B die Fläche für Einzelhandel zu beschränken auf maximal 10.000 qm Verkaufsfläche?

Antwort der Bürger:

10.000 qm Verkaufsfläche erscheinen an dieser Stelle nach jetzigem Informationsstand ausreichend. Entscheidender als letztlich die Größenordnung sind der attraktive Nutzungsmix und die Einbindung der Altstadt. Ob es dann letztlich 9.000 qm oder 13.000 qm werden, wird als zweitrangig gesehen

Beschluss:

Der weiteren Planung sind maximal 10.000 m² VK zugrunde zu legen. Bei der Festlegung zum Nutzungsmix ist das CIMA-Gutachten zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu aktualisieren.

Frage 9: Ist in allen anderen Baugebieten Einzelhandel auszuschließen? Oder: In welchen Baugebieten ist darüber hinaus ein der Versorgung des Gebiets dienender, nichtgroßflächiger Einzelhandel möglich?

Antwort der Bürger:

Versorgung mit Einzelhandel für den alltäglichen Bedarf in den Wohnquartieren des MD-Geländes über das Einzelhandelsangebot am Mühlenforum hinaus ist sinnvoll: Bäcker, Metzger, Zeitung. Es werden kleinere Geschäfte an den Quartiersplätzen und an der Baukante zur Amper zur Versorgung von Radfahrern, Spaziergängern, Naherholungssuchenden empfohlen.

Beschluss:

Dem Wunsch der Bürger soll durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ohne Nutzungseinschränkungen entsprochen werden.

Frage 10: Sind statt Misch- und Kerngebieten Gewerbegebiete vorzusehen?

Antwort der Bürger:

Hochwertige, zukunftsorientierte, vielseitige Arbeitsplätze, Unternehmen, Betriebe aus Bereichen wie Forschung, Gesundheit, Technik, hochschulaffine Einrichtungen, IT, Existenzgründerzentrum, Bildung sind für diesen Standort anzustreben. Flächenintensive und parkplatzintensive Gewerbebetriebe, aber auch Spielhallen, sind hier nicht gewünscht. Die planerische Festlegung der Art der Nutzung soll sich nach der gewünschten Art und Qualität der Arbeitsplätze richten.

Beschluss:

Für die Art der Bahnrandbebauung wurden sowohl das Kerngebiet als auch das Gewerbegebiet abgelehnt. Ebenso wurde einstimmig beschlossen, dass auch Mischgebiete weitestgehend zu vermeiden sind.

Die Festlegung der Flächennutzung wird daher auf die nächste Stadtratssitzung vertagt.

Frage 11: Ist in den Kerngebieten Wohnnutzung auszuschließen?

Antwort der Bürger: Wohnen im Kerngebiet zur Belebung der Quartiere sollte zugelassen werden. Es ist über den Bebauungsplan zu regeln.

Beschluss:

Die Frage ist in Zusammenhang mit Frage 10 zu behandeln

Frage 12: Soll eine öffentliche Tiefgarage in Kombination mit den privatgenutzten beiden Tiefgaragenebenen unter dem öffentlichen Platz („Mühlenforum“) vorgesehen werden?

Antwort der Bürger:

Ja, jedoch nur für Dauerparker (Beschäftigte von Betrieben in der Altstadt) bei gleichzeitiger kostenpflichtiger Parkraumbewirtschaftung in der Altstadt

Beschluss:

Eine öffentliche Tiefgarage soll vorgesehen werden. Bei der weiteren Planung soll die Tiefgarage konkretisiert werden.

Die Teilnehmenden fragten nach der Möglichkeit von Zwischennutzungen auf dem MD-Gelände. Der Eigentümer, die DEG, erläuterte, dass bereits verschiedenste Nutzungen auf dem MD-Gelände stattfinden wie Filmaufnahmen, Übungen der Polizei, Theater, Choraufführungen u.a.m. Eine permanente Zwischennutzung ist aufgrund des hohen Gefahrenpotentials auf dem ehemaligen Industriegelände und aus Versicherungsgründen nicht möglich. Auf dem Gelände werden Miet – und Eigentumswohnungen entstehen.

Einige Teilnehmende sprachen die naturnahe Verknüpfung auf dem MD-Gelände nach den Vorstellungen der integrativen Stadtentwicklung an.

3.6.3. Fortsetzung des Dialoges

Gewünscht wurde von der Bürgerschaft eine Fortsetzung des begonnenen Bürgerdialoges in den weiteren Planungsschritten und die Beachtung der vielen Anregungen bei den nächsten Planungsaufgaben. Auch sollen die für das MD-Gelände zuständigen Planer und Architekten an den Stadtratssitzungen teilnehmen.

Der Oberbürgermeister bedankte sich ausdrücklich für das Engagement der Bevölkerung und zeigte sich beeindruckt von den vielen und kenntnisreichen Vorschlägen und Anregungen, die z.T. weit über das MD-Gelände hinausreichen. Sie werden im weiteren Planungsprozess zum MD-Gelände an den jeweiligen Verfahrensschritten – sei es Bebauungsplanung, Umsetzung, Verträge – einfließen, über das MD-Gelände hinaus auch zu Fragen der Gesamtentwicklung der Großen Kreisstadt Dachau. Der Einbezug der Bevölkerung bei der weiteren Planung des MD-Geländes durch die Fortsetzung des Dialoges bleibt Stadtrat und Verwaltung ein wichtiges Anliegen. Der Oberbürgermeister wies auf die öffentliche Stadtratssitzung vom 28.7.2015 als nächsten Schritt hin, auf der die weiteren Bürgerempfehlungen zum MD-Gelände erörtert werden.