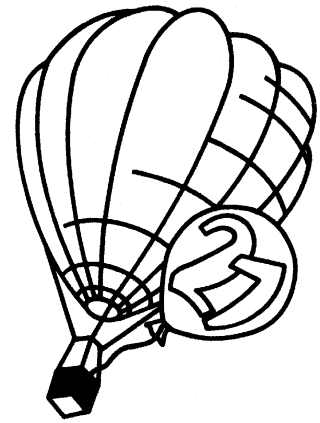


LOKALE AGENDA 21

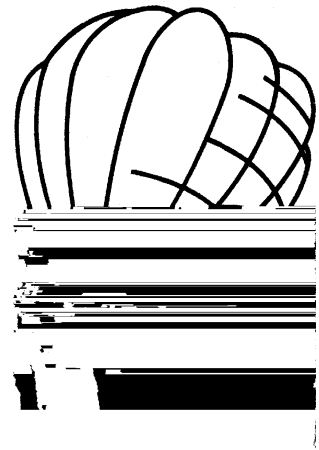
.....SINZING.....



Projekt: Bruckdorfer Straße in Sinzing
Teil 1: Verbrauchermarkt



Arbeitskreis Siedlungsentwicklung, Verkehr und Wirtschaft
Kontaktadresse: Armin Schmid; Saxberg Tel. 09404/3980



Projekt: Bruckdorfer Straße in Sinzing
Teil 1: Anregungen zum geplanten
Verbrauchermarkt

Gemeinsames Zukunftsbewusstsein und ein paar Visionen darüber, was aus unserem unmittelbaren Lebensraum werden soll, sowie die konkrete Gestaltung des Kommenden veranlassen uns zur Mitarbeit in der Agenda 21. Es genügt nicht, ein vorausschauendes, wohldurchdachtes Konzept zu erarbeiten ohne auf die Zeitläufe richtig zu reagieren und sie auch vorteilhaft zu nutzen.

Der Arbeitskreis Siedlungsentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (AK) beschäftigt sich mit der Weiterentwicklung der Bruckdorfer Straße in ihren vielfältigen Funktionen: Verkehr, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten. Keine andere Straße in Sinzing prägt mehr den ersten Eindruck für den Einheimischen und den Besucher als diese.

Der AK befasst sich hier nicht mit der Frage der Erforderlichkeit eines weiteren Verbrauchermarktes in Sinzing, wohl aber mit der Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde. Die Belebung der Bruckdorfer Straße auch aus wirtschaftlicher Sicht - in Verbindung mit einem fußgängerfreundlichen Ausbau - ist uns ein Anliegen (Qualität der Nähe). Ein Standort zwischen Bahndamm und Bruckdorfer Straße wird grundsätzlich anderen Standorten (außerhalb und abgesetzt von der geschlossenen Ortsbebauung) vorgezogen.

Weitaus günstiger als der geplante Standort für einer Verbrauchermarkt dieser Größe wäre u.E. der Standort im MI Gebiet nördlich der Laber (s.a. Einwände des AK zum Bebauungsplan „An der Schwarzen Laber“ gegen die Wohnbebauung). Die geschlossene Ortsbebauung endet u.E. am Bahndamm mit den dortigen Großbäumen. Diese Ansicht mit ihrer Fernwirkung trägt wesentlich zum typischen Erscheinungsbild des Ortes bei. Die im Zuge des Fuß- und Radwegebaus auf dem Bahndamm zum Fachmarktzentrum entstandenen "Löcher" in der Ortsrandeingrünung sollten wieder geschlossen werden.

Bestand

Der Verbrauchermarkt ist am Westende der Bruckdorfer Straße geplant. Begrenzt ist das Grundstück durch die Laber mit ihrem hohen Ufergehölz im Norden, die Staatsstraße im Westen und dem früheren Edeka-Markt im Osten.

Über viele Jahrzehnte wurde diese Fläche kleingärtnerisch genutzt in Form von Beeten, Ziergehölzen, Hütten u.a. und entlang der Straßen im Westen und Süden durch eine dichte Wildgehölzhecke abgeschirmt. Mit Ausnahme der höhergelegenen straßennahen Bereiche liegt das Areal im Hochwasserabfluss der Laber.

Bewertung des Zustandes im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung:

Durch die Lage unmittelbar am Ortsrand und an der Hauptzufahrt nach Sinzing erlangt die überplante Fläche herausragende Bedeutung für die Ortsansicht und für das Bild des Straßenzuges (Bruckdorfer Str.). Die bisherige Gehölzkulisse sowohl an der Laber als auch im Westen und Osten wirkt beruhigend und einladend. Kein städtebaulicher Akzent steht hier im Vordergrund, vielmehr dagegen ein eher dorftypisches Erscheinungsbild. Wirksam ist dabei im wesentlichen die Grünkulisse, die Kleingärten dagegen sind abgeschirmt und kaum ortsbildprägend.

Anforderung an das Planungsareal:

- ?? Eine besondere repräsentative Nutzung ist in dieser Lage wichtig.
Die Beseitigung der Grünkulisse ist in vielerlei Hinsicht ein Verlust. Ein gleichwertiger Ersatz ist u.E. nicht möglich - auch nicht durch die vorgesehene Eingrünung.
- ?? Sicherung der Laber einschließlich ihres Ufergehölzes in ihrem ökologischen Wert.
Die Erlebbarkeit der Laber wird durch die vorgesehene Planung erheblich gemindert, der bestehende Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.
- ?? Sicherung des Hochwasser-Abflusses und der Wasser-Retention

Anforderungen an das Projekt:

Ortsbild

Verbrauchermärkte, zum einen die Hochbauten, wesentlich aber auch deren enorme Verkehrsflächen zählen selten zu den städtebaulichen „Highlights“ einer Gemeinde. Sie sind in aller Regel wenig geeignet, Akzente zu setzen für einen angenehmen, einladenden, prägnanten und ortsbezogenen Eingang in die Ortschaft.

Grundsätzlich besteht zwar die Möglichkeit einer dichten Umpflanzung, andererseits zielen Verkaufseinrichtungen darauf ab, durch eine entsprechende - mehr oder weniger auffällige - Außenwirkung Kunden an sich zu ziehen.

Deshalb sehen wir es als unsere Aufgabe an, Anforderungen an das Projekt zu formulieren:

Nach Westen sollte zumindest das Parkdeck vollständig verdeckt werden. Da Pflanzungen im Winter durchlässig werden, empfiehlt sich am Rande des Parkdecks ein zusätzlicher Sichtschutz (zum Abschirmen der parkenden Autos) z.B. eine senkrechte Holzwand (Höhe ca. 1,20m) die wiederum nach Westen vorgepflanzt wird. Sofern ausreichend Platz besteht, könnte auch ein Erdwall zwischen Staatsstraße und Bruckdorfer Straße entsprechend abschirmen.

Wünschenswert aber wäre eine repräsentativ gestaltete Fläche - als Türsteher am Ortseingang - zwischen Parkdeck und Staatsstraße, die günstigenfalls einen Bezug zu Sinzing aufweist, z. B. ein Turm, ein großes Kunstwerk oder eine gärtnerisch vorbildliche Gestaltung in Verbindung mit einem Baumtor. Den Turm könnte man sich als schlanke Säule (z.B. aus Glas und stellenweise durchsichtig) und in der Höhe wie der Sägespäne -Turm der Firma Weinzierl vorstellen. Zudem könnte ein Künstlerwettbewerb wegen der besonderen Bedeutung am Ortseingang durchgeführt werden. Auch die Einbeziehung des Städtebau-Architekten Krieger halten wir für erforderlich - nicht nur bezogen auf den Markt.

Baukörper

- ?? Parkplätze (Nutzung am Sonntag?; Parkplatz absperrbar?)
- ?? Für das Gebäude bietet sich die Aufgliederung in Einzelbaukörper an. Unserer Ansicht nach sollte man besser - wie in der bisherigen Planung ersichtlich - eine moderne Form mit Halbtonnendach wählen. Wert legen müsste man auf handwerklich gefertigte Dachmaterialien z.B. vorbewitterte Titanstehfalzdeckung oder Tegalitdeckung naturrot. Das gleiche gilt für die Wandbekleidung: keine industriellen Materialien wie Trapezbleche oder Gasbetonelemente (sichtbar), besser senkrechte oder waagrechte Holzschalung oder Doppelstehfalzverblechung alternativ verputztes Mauerwerk.
- ?? Die Werbung sollte auf eine zentrale Stelle begrenzt sein und nicht über die ganze Fassade verstreut angebracht werden.
- ?? Entlang der Bruckdorfer Straße sollen Alleebäume zum einen die Gebäudeansicht brechen und zum anderen die wichtige Verkehrsachse führen/rahmen.
- ?? Problematisch erscheint der Bereich unter dem Parkdeck. Hier ist zu befürchten, dass sich durch Dritte eine außerordentlich unansehnliche Schmutzdecke entwickelt.

Ökologie

- ?? Das Ufergehölz muss erhalten bleiben. Dies dient darüber hinaus der optischen Abschirmung des geplanten Parkdecks nach Norden. Das Ufergehölz sollte verbreitert und verdichtet werden, um die optische Abschirmung zu gewährleisten und zudem neuen Lebensraum zu schaffen.
- ?? Die Versiegelung ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Ausgleichsflächen nicht nur in entfernten Bereichen, sondern auch im unmittelbar benachbarten Bereich (gedankliche Verbindung auch unmittelbar sichtbar) tragen zu einer nachhaltigen Entwicklung bei.
- ?? Der Hochwasserabfluss ist zwingend freizuhalten.
- ?? Alle Eingriffe sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen vorzugsweise in erholungsintensiven Bereichen vollzogen werden, um deren Nutzung bzw. deren Erlebbarkeit der Allgemeinheit zugänglich zu machen. In diesem Sinne ist die im B-Plan angesprochene Fläche an der Donau zu begrüßen (Naherholungsprojekt des AK).

Verkehr

Ob die Bruckdorfer Straße bzw. der Knotenpunkt Ortseinfahrt das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigt, kann nur ein entsprechendes Verkehrsgutachten aufzeigen. Hierzu ist zwingend ein repräsentativer Zeitraum der Verkehrserfassung zu wählen, darüber hinaus sind zukünftige Entwicklungen im Ort zu berücksichtigen, so z.B. die absehbare Bebauung am Minoritenweg und des Bereiches südlich der Schule. Im vorliegenden Gutachten sind diese Punkte nicht bearbeitet.

Abschließendes:

Verschiedene Nutzungsansprüche an Grund und Boden stehen miteinander in Konkurrenz. Wir verstehen unsere Anregungen als Beitrag zur zukunftsorientierten Gemeinde als unverzichtbarer Arbeits-, Wohn- und Erholungsstandort vieler. Wir legen Wert auf eine nachhaltige Planung und gehen deshalb bewusst auf die einzugehenden Kompromisse im Beitrag ein und bieten so unsere engagierte Mitarbeit an.

Neben der Verantwortung der politischen Entscheidungsträger ist wegen der einzugehenden Kompromisse auch die Verantwortung der Betreiberfirma, als auch die der Kunden gefragt. Das Wort „kundenorientiert“ möchten wir gerne als „menschenorientiert“ im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung verstanden wissen.

Sicherlich bringt die Bündelung aller Kräfte eine Steigerung der Qualität.