

Bauverwaltung  
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

**Beschlussvorlage**

Abt. 5/497/2018

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>19.06.2018</b>	<b>öffentlich</b>

**Top Nr. 4**

**Ortsentwicklungsplan (OEP) - Verabschiedung der Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld "Nahversorgung und Wirtschaft" und "Ortskern"**

**Anlagen:**

Anlage 1 - OEP-Handlungsempfehlungen für Handlungsfeld -5- Nahversorgung und Wirtschaft einschl Ortskern

Anlage 2 - Verabschiedete Leitziele Pullach 2030

**Beschlussvorschlag:**

- Der Gemeinderat nimmt die vom Planer vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen und Priorisierungen zur Kenntnis:

<b>Handlungsempfehlungen (5) „Nahversorgung und Wirtschaft“</b>			
<b>Priorität</b>	<b>Leitziel</b>	<b>Nr.</b>	<b>Handlungsempfehlung</b>
1	1, 2	<b>N3</b>	<p><b><u>Handlungsziel:</u></b> Nahversorgung im Ortskern stärken.</p> <p><u>Maßnahme:</u> Mögliche Erweiterungsintentionen des Norma-Marktes planungsrechtlich sichern.</p> <p><u>Handlungsschritte:</u> Bei Bedarf Bauleitplanung durchführen.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Abhängig von Eigentümergemeinschaft. Erweiterungskonzept erwartet.</p> <p><u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre.</p>
1	1	<b>N2</b>	<p><b><u>Handlungsziel:</u></b> Nahversorgung im Ortskern stärken; vgl. Projekt B5 (Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofswiese mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte).</p> <p><u>Maßnahme:</u> Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt auf Bahnhofswiese</p>

			<p>ansiedeln. Vorrangig den Ortskern und nicht die am Rand liegenden, bestehenden Versorgungsschwerpunkte weiter stärken.</p> <p><u>Handlungsschritte:</u> Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofswiese mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte. Es wird die Durchführung eines Planverfahrens mit Realisierungsteil „Herzoghaus“ und Ideenteil „Bahnhofswiese“ sowie ein anschließender Investorenwettbewerb empfohlen.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Entweder Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt in Kombination mit Biomarkt. Davon würde auch der übrige Einzelhandel im Ort profitieren. Neubau einer zweigeschossigen Tiefgarage als Voraussetzung.</p> <p><u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre.</p>
2	2, 3	<b>N1</b>	<p><b><u>Handlungsziel:</u></b> <b>Nahversorgung am Wöllnerplatz stärken.</b></p> <p><u>Maßnahme:</u> Angebote für Betreiber / Geschäftsleute attraktiv machen.</p> <p><u>Handlungsschritte:</u> Verhandlungen mit Pächter, ggf. Festschreiben einiger Sortimente bei günstiger Miete, ggf. weitere Vergrößerung prüfen.</p> <p><u>Erläuterung:</u> In Großhesselohe wird ein größerer Lebensmittelmarkt nicht funktionieren, daher wurde der Kiosk errichtet und mit Leitungsanschlüssen versorgt, um zumindest eine Grundversorgung zu ermöglichen.</p> <p><u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre.</p>
2	2, 4	<b>W1</b>	<p><b><u>Handlungsziel:</u></b> <b>Weiterentwicklung Gewerbeflächen.</b></p> <p><u>Maßnahme:</u> Weiterentwicklung Gewerbegebiet Höllriegelskreuth (insbesondere Bereich Industriestraße) vorbereiten.</p> <p><u>Handlungsschritte:</u> Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über möglichst bessere Ausnutzung / Verdichtung, Bebauungsplanung.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Beispielsweise Gesundheitszentrum bei Linde-Agora.</p> <p><u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre.</p>

3	2	<b>W2</b>	<p><b><u>Handlungsziel:</u></b>  <b>Stärkung Gewerbepark (Gemarkung Baierbrunn).</b></p> <p><u>Maßnahme:</u>  n.b..</p> <p><u>Handlungsschritte:</u>  Sanierung.</p> <p><u>Erläuterung:</u>  Läuft bereits.</p> <p><u>Zeitliche Umsetzung:</u>  Über 10 Jahre.</p>
---	---	-----------	--

2. Der Gemeinderat stimmt diesen Handlungsempfehlungen und Priorisierungen des Planers zu bzw. in geänderter Fassung zu.
3. Wegen der geplanten Erweiterung des AEZ-Einkaufszentrums (Neubau des AEZ mit Errichtung eines Drogeriemarktes und Hotels sowie dem Neubau des Gewerbehofes) ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Maßnahmen den Leitziele des Ortsentwicklungsplanes (Bauliche Entwicklung, Nr. 2: *„Zwischen Bahnhofsareal, Kirchplatz und Rathaus existiert eine attraktive, qualitätsvolle und von allen Bevölkerungsgruppen genutzte Erweiterung des alten Ortskerns“* / Nahversorgung und Wirtschaft, Nr. 1: *„Der Ortskern ist mit einer attraktiven Nahversorgung und einem breiten Angebot ausgestattet“*) nicht widersprechen.

### **Begründung:**

Das Büro Terrabiota, Herr Ufer, stellt in den anstehenden öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates die OEP-Handlungsempfehlungen zu den einzelnen Handlungsfeldern vor (siehe *Anlage 1*).

Es gibt **fünf Handlungsfelder**:

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Bauliche Entwicklung</li> <li>(2) Verkehr</li> <li>(3) Freiflächen und Umwelt</li> <li>(4) Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur</li> <li>(5) Nahversorgung und Wirtschaft</li> </ol> |
|---|

Im Bereich „Ortskern“ finden sich alle o.g. Handlungsfelder wieder.

Die verabschiedeten **Leitziele Pullach 2030** finden sich in *Anlage 2*.

Die **Leitziele für das Handlungsfeld „Nahversorgung und Wirtschaft“** sind auszugsweise:

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Ortskern ist mit einer attraktiven Nahversorgung mit einem breiten Angebot ausgestattet.</li> <li>2 Die Gemeinde unterstützt ortsansässige Unternehmen und Gewerbebetriebe im Rahmen ihrer Möglichkeiten und schafft attraktive Rahmenbedingungen.</li> <li>3 Die Gemeinde unterstützt ein Nahversorgungskonzept in Großhesselohe.</li> <li>4 Das Gewerbegebiets Höllriegelskreuth ist von der Gemeinde zukunftsfähig weiter entwickelt.</li> <li>5 Die Angebote der kommunalen Unternehmen sind ökonomisch und ökologisch attraktiv. Die Daseinsvorsorge befindet sich in öffentlicher Hand.</li> </ol> |
|---|

Ausblick:

- Am 19.06.2018 wird mit dem Handlungsfeld (5) „Nahversorgung und Wirtschaft“ begonnen.
- Am 03.07.2018 ist die Einbringung der Handlungsfelder (2) „Verkehr“ und (3) „Freiflächen und Umwelt“ geplant.
- Weitere Handlungsfelder werden im 3. und 4. Quartal 2018 eingebracht.

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung des AEZ-Einkaufszentrums (Neubau des AEZ mit Errichtung eines Drogeriemarktes und Hotels sowie dem Neubau des Gewerbehofes / vorgestellt in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 04.06.2018) sind die Auswirkungen auf den Ortskern vom Antragsteller zu prüfen und darzulegen.

Die Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld „**Nahversorgung und Wirtschaft**“ können aus Sicht des OEP-Teams und der Verwaltung im Gemeinderat vorgestellt, diskutiert und beschlussmäßig behandelt werden.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin