



Gemeinde Pullach i. Isartal · Postfach 240 · 82043 Pullach i. Isartal

Regierung von Oberbayern

Sachgebiet 24.2

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Herrn Bläser o.V.i.A.

80534 München

Ansprechpartner/in:

Tel.:

Fax:

E-Mail:

Hr. Weiß

089 / 744744-40

089 / 744744-88

weiss@pullach.de

Ihr Zeichen:
24.2-8291-ML

Ihre Nachricht vom:
19.08.2019

Unser Zeichen:
50-ws

Pullach i. Isartal,
18.09.2019

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" (vorhabenbezogener Bebauungsplan);
Stellungnahme der Gemeinde zu fehlenden alternativen Standorten für Einzelhandels-
großprojekte (städtebaulich integrierte Standorte)**

Sehr geehrter Herr Bläser,
sehr geehrte Damen und Herren,

für o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme vom 19.08.2019 mit dem Geschäftszeichen 24.2-8291-ML vorgelegt. Unter dem Punkt **Einzelhandel – Lage in der Gemeinde** haben Sie die Gemeinde aufgefordert den schriftlichen Nachweis zu erbringen, dass in der Gemeinde kein (alternativer) städtebaulich integrierter Standort vorhanden ist, an denen das Einzelhandelsgroßprojekt nach objektiven Kriterien verwirklicht werden kann.

Stellungnahme:

In der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes „**Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West**“ geht es u.a. um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelhandelsgroßprojekt (hier: Drogeriemarkt).

1 Siedlungsstruktur

Pullach hat nur beschränkt Flächenreserven zur Verfügung. Neue Bereiche können aufgrund der Lage zum Isartal, der im Norden unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche der Landeshauptstadt München, der im Süden gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete und im Westen durch die Zäsur der Bundesstraße B11 mit unmittelbar westlich gelegenen Forstflächen nicht ausgewiesen werden.

Zudem weisen die innerörtlichen Areale eine sehr hohe Bestandsdichte und ein im Verhältnis geringes Potential an noch verfügbaren Freiflächen auf. Dies trifft für Liegenschaften der Gemeinde Pullach i. Isartal, aber auch für Anwesen in privatem Besitz zu. Durch den hohen Anteil von wohnwirtschaftlichen Flächen (Allgemeine Wohngebiete WA und Reine Wohngebiete WR), einem eher geringen Anteil von gemischten Bauflächen (hier: Mischgebiet MI im Bereich der Ortsmitte),

Gemeinbedarfs- und Sportflächen, gewerblichen Flächen mit Schwerpunkt in der Ortslage Höllriegelskreuth (Gewerbegebiet GE und Industriegebiet GI) und einigen Sonderbauflächen SO (z.B. Einzelhandelsgroßmärkte Edeka Simmel/Lidl, AEZ-Einkaufszentrum und Bundesnachrichtendienst BND) entstanden im stadträumlichen Bereich bereits konfliktträchtige Gemengelagen. Bauliche Verdichtung findet fast ausnahmslos im Bestand statt.

Siehe hierzu auch den beiliegenden Flächennutzungsplan (**Anlage 1**).

Der Flächennutzungsplan findet sich auch im Internetauftritt der Gemeinde Pullach i. Isartal: www.pullach.de/service/planen-bauen/flaechennutzungsplan/

Bis auf wenige Ausnahmen liegen fast flächendeckend Bebauungspläne vor (siehe Übersichtsplan **Anlage 2**).

2 Ortsentwicklungsplan (OEP)

In den Jahren 2015 bis 2019 wurde in der Gemeinde Pullach i. Isartal der Prozess eines **Ortsentwicklungsplans (OEP)** durchgeführt. Im Gemeinderat herrschte Einigkeit, dass man eine nachhaltige Ortsentwicklung am besten erreicht, wenn die anstehenden Aufgaben als Ganzes gesehen und die Lösungen entsprechend aufeinander abgestimmt werden. Zu diesem Zweck wurde ein Prozess gestartet, in dem Gemeinderat, Bürger*innen und Verwaltung mit Hilfe externer Experten den Ist-Zustand beschrieben, einen Soll-Zustand definierten und als Weg dorthin den OEP festlegten. Der OEP gibt übergeordnete Leitziele und Handlungsempfehlungen vor.

Einige der zentralen Ziele waren u.a. eine attraktive und lebendige Ortsmitte. Innerhalb des OEP war u.a. die Belebung der Ortsmitte und vorzugsweise ein in der Ortsmitte bzw. im Ortgebiet fehlender Drogeriemarkt ein wichtiges Thema.

Das Thema „Ortsmitte und fehlender Drogeriemarkt“ spielt in Pullach eine Rolle und wird sehr emotional geführt, seit Drogeriemärkte am Kirchplatz im Jahr 2007 (Fa. *Rossmann*) und in der Richard-Wagner-Straße (Fa. *Schlecker*) im Jahr 2012 aufgegeben wurden.

2.1 Leitziele

Hier kann auf das in der Gemeinderatssitzung am 18.07.2016 verabschiedete Leitziel „**Nahversorgung, Wirtschaft**“, Ziffer 1, verwiesen werden:

- (1) *Der Ortskern ist mit einer attraktiven Nahversorgung mit einem breiten Angebot ausgestattet.*

2.2 Handlungsempfehlungen

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.06.2018 wurden die Handlungsempfehlungen für das **Handlungsfeld (5) „Nahversorgung und Wirtschaft“** beraten. Im Hinblick auf die geplante 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) wurden auch die Auswirkungen auf die Ortsmitte beraten. Von den Eigentümern des AEZ-Einkaufszentrums wurde der Nachweis gefordert, dass die geplanten Maßnahmen den Leitzielen 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.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.11.2018 wurden die Handlungsempfehlungen für die „Ortsmitte“ und die „Priorisierungen der Handlungsempfehlungen (Priorität 1)“ verabschiedet.

Handlungsempfehlungen zum Handlungsfeld (1) „Bauliche Entwicklung“
Handlungsziel: Attraktive multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte im Bahnhofsareal Maßnahme: Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal mit durchmischten Nutzungen Handlungsschritte: 1. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren, 2. Testentwurf mit Kostenabschätzung Tiefgaragenumbau 3. Investorenwettbewerb als Dialogverfahren durchführen 4. Bauleitplanung durchführen Erläuterung: Nutzungsanforderungen und Größen konkretisieren (neben Art der Nutzungen auch Fußwegeverbindungen u.a. zum Bahnhof), Trägerschaft Wettbewerb klären (Investorenwettbewerb, wettbewerblicher Dialog oder städtebaulicher Wettbewerb) Zeitliche Umsetzung: bis 5 Jahre
Handlungsempfehlungen (5) „Nahversorgung und Wirtschaft“
Handlungsziel: Nahversorgung im Ortskern stärken; vgl. Projekt B5 (Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofswiese mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte). Maßnahme: Ladengeschäfte im Bahnhofsbereich für die Grundversorgung und den täglichen Bedarf ansiedeln. Vorrangig den Ortskern und nicht die am Rand liegenden, bestehende Versorgungsschwerpunkte weiter stärken. Handlungsschritte: Entwicklung Bebauungskonzept für den Bahnhofsbereich mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte. Es wird die Durchführung eines Planverfahrens mit Realisierungsteil „Herzoghaus“ und Ideenteil „Bahnhofsbereich“ sowie ein anschließender Investorenwettbewerb empfohlen. Zeitliche Umsetzung: Bis 5 Jahre.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Vorgaben aus des OEP (s.o.) über Leitziele, Handlungsempfehlungen und Priorisierung der Handlungsempfehlungen wurde vom Gemeinderat in der nicht-öffentlichen Sitzung am 05.02.2019 und in der öffentlichen Sitzung am 26.02.2019 dem Antrag der Vorhabenträgerin zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" zur „Neuerrichtung eines Drogeriemarktes und eines Gewerbehofes“ beraten und im Ergebnis die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

3 Prüfung alternativer Standorte für einen Einzelhandelsgroßmarkt

Nachfolgend werden mögliche alternative (u.a. integrierte) Standorte für einen Einzelhandelsgroßmarkt in der Gemeinde Pullach i. Isartal aufgezeigt und erläutert, warum

diese Standorte letztlich nicht geeignet sind. Siehe auch die beiliegenden Planausschnitte (**Anlagen 3 bis 6** / nicht maßstäblich).

3.1 Areal in der Ortsmitte („Bahnhof Pullach“)

Der Bereich am *Bahnhof Pullach* (S-Bahnhaltestelle) in der Ortsmitte befindet sich seit dem Jahr 2011 im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal. Hinzu kommen angrenzende gemeindeeigene Flächen unter denen die gemeindliche Tiefgarage liegt. Die Tiefgarage dient u.a. dem Pullacher Bürgerhaus als Stellplatznachweis.

Der Bereich ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“.

Konzeptvorschläge der Verwaltung, der Agenda21Pullach und auch im Zuge des OEP-Prozesses für das Areal liegen vor. Konkrete Nutzungen sind aber nicht verbindlich festgesetzt, gehen aber in Richtung (altengerechtes) Wohnen, Flächen für ortsansässige Vereine, die Pullacher Musikschule und Dienstleistungen, wie z.B. einem Ärztehaus. Im Einzelhandelskonzept der CIMA wurde im Jahr 2008 vorgeschlagen, dass hier z.B. ein „*Frequenzbringer*“ zur Stärkung der kleinen Ladengeschäfte rund um den Kirchplatz entstehen könnte.

Die Umsetzung ist baulich schwierig, da der Bereich der Tiefgaragenfläche nicht überbaut werden kann bzw. ein Neubau u.a. auch den Stellplatznachweis des Bürgerhauses abdecken müsste. Hierdurch wäre eine 2-geschossige Tiefgarage bedingt. Die Entwicklungskosten des Areals sind dementsprechend hoch. Zudem liegt der Bereich nahe an den beschränkten Bahnübergängen in der Münchener Straße und Pater-Rupert-Mayer-Straße. Durch den Taktverkehr der S-Bahnlinien S7 und S21 sind Schrankenschließzeiten von bis zu 35 Minuten pro Stunde bedingt und der Rückstaubereich reicht entsprechend weit zurück. Teilweise sind die Schranken an einem Stück bis zu 10 Minuten geschlossen. Ein großflächiges Einzelhandelskonzept an dieser Stelle wäre ungünstig gelegen und würde die Situation an den Bahnschranken noch verschärfen. Widerstand regt sich auch, da es sich hier um eine ortsnahe wahrgenommene Grünfläche handelt.

Daher scheidet der Bereich des Areals am *Bahnhof Pullach* aus.

3.2 Areal der sog. *Kuhwiese* (nördliche Münchener Straße)

Für den Bereich der sog. *Kuhwiese* existiert kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „*Soziale Einrichtung*“ dar.

Das Grundstück konnte von der Gemeinde Pullach i. Isartal vor ca. 12 Jahren von einem kirchlichen Träger erworben werden. Die Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend an Wohnbebauungen (WA / WR).

Die unmittelbar am Übergang zur Landeshauptstadt München gelegene Fläche wurde im Zuge des OEP-Verfahrens als möglicher Standort zur Neuerrichtung des (maroden) Pullacher Freizeitbades diskutiert. Wegen der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche hatte sich gegen ein Freizeitbad aber Widerstand organisiert, so dass der Gemeinderat die Nutzung als Fläche für das neue Freizeitbad verworfen hat. Die *Kuhwiese* soll nach Meinung vieler Bürger*innen auch weiterhin eine Grünfläche bleiben.

Daher scheidet eine kommerzielle Nutzung der *Kuhwiese* aus.

3.3 Areal an den sog. *Seitnerfeldern*

Für den Bereich liegt der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 13a „*Seitnerfelder*“ vor. Bauplanungsrechtlich sind hier Wohnbauflächen (WA, WR), eine zentral gelegene Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) und die Fläche der bestehenden Kirche Hl. Geist mit Gemeindezentrum festgesetzt. Das Areal steht im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal. Bis auf wenige bebaute Bereiche wird das Areal jedoch als Spiel-, Fest- und Freizeitwiese genutzt und ist für das Ortsleben von besonderer Bedeutung.

Daher scheidet eine kommerzielle Nutzung der *Seitnerfelder* aus.

3.4 Areal westlich der Bundesstraße B11 (sog. *Warnberger Feld*)

Das sog. *Warnberger Feld* steht im Eigentum eines kirchlichen Ordens und hat für die Gemeinde Pullach i. Isartal eine hohe ortsplanerische Bedeutung bei künftigen Projekten aus dem Bereich des Gemeinbedarfes. Kommerzielle Nutzungen schließt die Gemeinde auf dem *Warnberger Feld* aus.

Bei den Projekten, die von der Gemeinde Pullach i. Isartal auf dem *Warnberger Feld* – vorbehaltlich des Erwerbes oder durch langfristige Nutzungssicherung - perspektivisch geplant und umgesetzt werden könnten, handelt sich ausschließlich um gemeinwohlorientierte Nutzungen, die der gesamten Bevölkerung und besonders auch Kindern und Jugendlichen zu Gute kommen könnten. Hier sind z.B. Anlagen zur Förderung des Breitensports zu nennen, die an ihren bisherigen Standorten von der Nutzung her eingeschränkt sind bzw. in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Dem *Warnberger Feld* kommt bei der Planung von gemeinwohlorientierten Nutzungen (Sportplätze, Skatepark, Sommerstockbahn, Freizeitbad usw.) eine besonders herausragende Funktion im Rahmen der Ortsentwicklung zu. Als große freie Fläche und aufgrund der Lage westlich der Bundesstraße B11 könnte die Gemeinde Pullach i. Isartal hier wichtige und nachhaltige Projekte verwirklichen.

Auch könnten sich für die Einrichtungen in der Marienanstalt, dem Kloster St. Gabriel und dem Pater-Rupert-Mayer-Schulzentrum durch eine gemeindliche und gemeinbedarfsstrukturierte Entwicklung des *Warnberger Feldes* Vorteile ergeben.

Es steht außer Frage, dass das *Warnberger Feld* eine der großen letzten Freiflächen in der Gemeinde Pullach i. Isartal darstellt. Der landschaftsbildprägenden Qualität der Freifläche, der Sichtbeziehung zu dem westlich gelegenen Waldgebiet im Forstenrieder Park und auch der Funktion als Kalt- und Frischluftschneise hat auch der Gemeinderat bei der Aufstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 besonders gewürdigt. Die Errichtung von Sport- und Freizeitflächen stellen aus unserer Sicht einen tragfähigen Kompromiss dar, der die Interessen des Landschaftsschutzes und die Aufgaben der Gemeinde in der öffentlichen Daseinsvorsorge berücksichtigt.

3.5 Sonstige Areale

Ansonsten sind keine (integrierten) Standorte, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßmarktes geeignet sind, vorhanden.

Auf die ggf. freiwerdenden Teilbereiche des **Bundesnachrichtendienstes BND** an der Heilmannstraße wird nicht eingegangen, da mit einer Konversion und ggf. kommunaler Verfügbarkeit derzeit – wenn überhaupt – eher langfristig, jedoch vor

dem Jahr 2029 zu rechnen ist. Zudem sind fast alle Bereiche des ggf. freiwerdenden Areals Teil eines denkmalgeschützten Ensembles (sog. *Stabsleitersiedlung* - Denkmalnummer E-1-84-139-2).

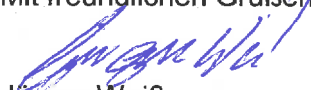
4 Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

Die Gemeinde Pullach i. Isartal ist bestrebt die Erreichbarkeit u.a. des AEZ-Einkaufszentrums in Bereich der südlichen Wolfratshauser Straße durch eine verbesserte Anbindung an das ÖPNV-Netz zu gewährleisten. Im Jahr 2001 konnte erreicht werden, dass probeweise eine Schleife der MVV-Regionalbuslinie 270 zur Verbesserung der Anbindung der Gewerbe- und Industriebetriebe und des AEZ-Einkaufszentrums in die südliche Wolfratshauser Straße verlegt wurde. Allerdings wurde dieser Linienweg im Jahr 2004 wieder eingestellt, da lt. MVV aufgrund zu geringer Fahrgastzahlen und verkehrlich-betrieblicher Rahmenbedingungen sowie dem verbundenen Kostenmehrbedarf und verkehrlichen Nachteilen kein annähernd adäquater Nutzen gegenüber stand. Erneute Vorstöße der Gemeinde Pullach i. Isartal in den Jahren 2009 und 2012 wurden vom MVV abgelehnt.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal wird sich bei künftigen MVV-Ausschreibungen dafür einsetzen, dass das Gewerbe- und Industriegebiet (und somit auch das AEZ-Einkaufszentrum) wieder durch die MVV-Regionalbuslinie 270 angebunden wird. Alternativ ist auch denkbar – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – dass perspektivisch eine ggf. kommunal betriebene und in Ergänzung zum MVV stehende Ringlinienverbindung innerhalb Pullachs (sog. *Linientaxi*) u.a. diesen Bereich andienen kann.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der Rufnummer 089 744744-40 zur Verfügung.

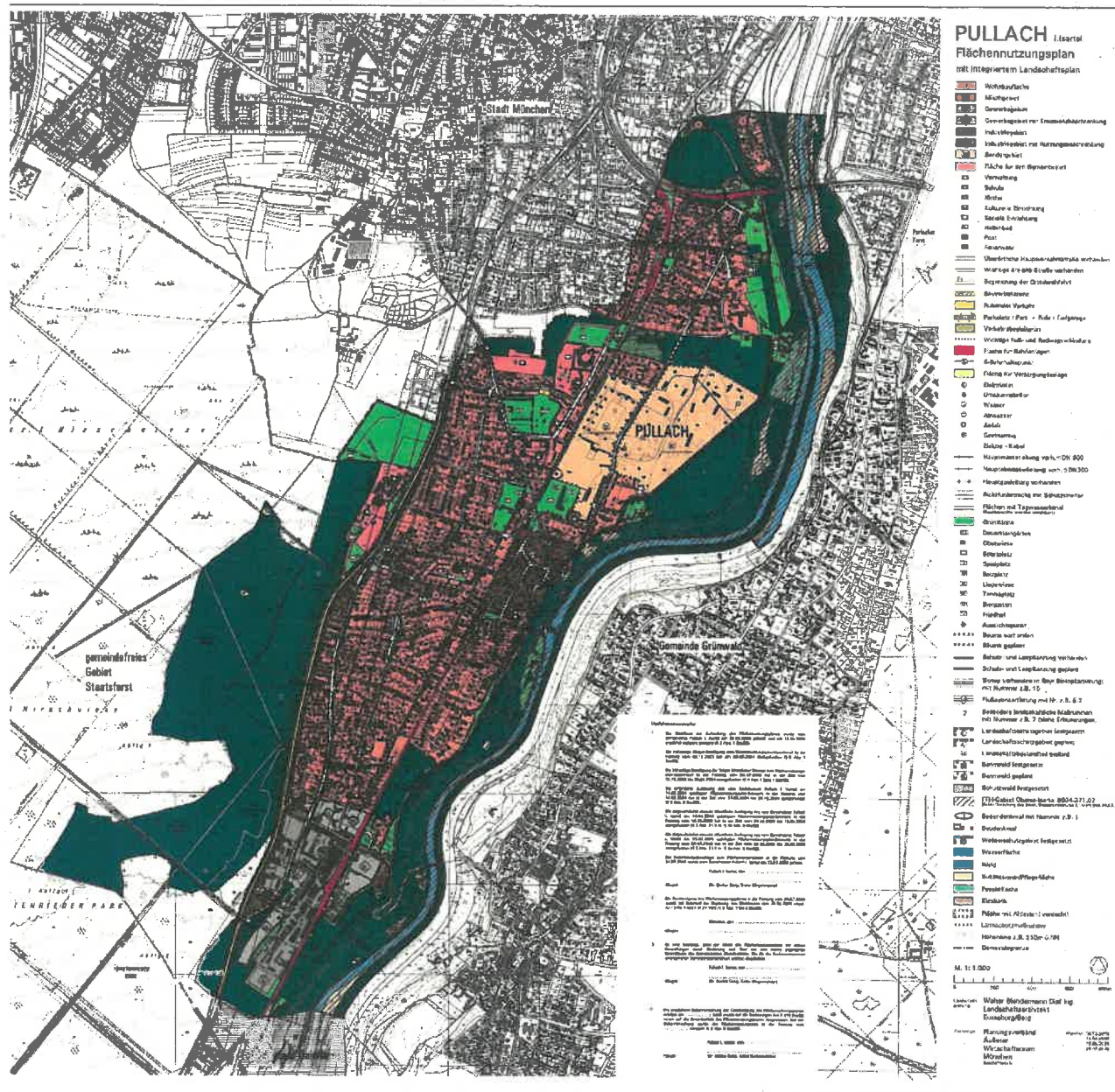
Mit freundlichen Grüßen


Jürgen Weiß

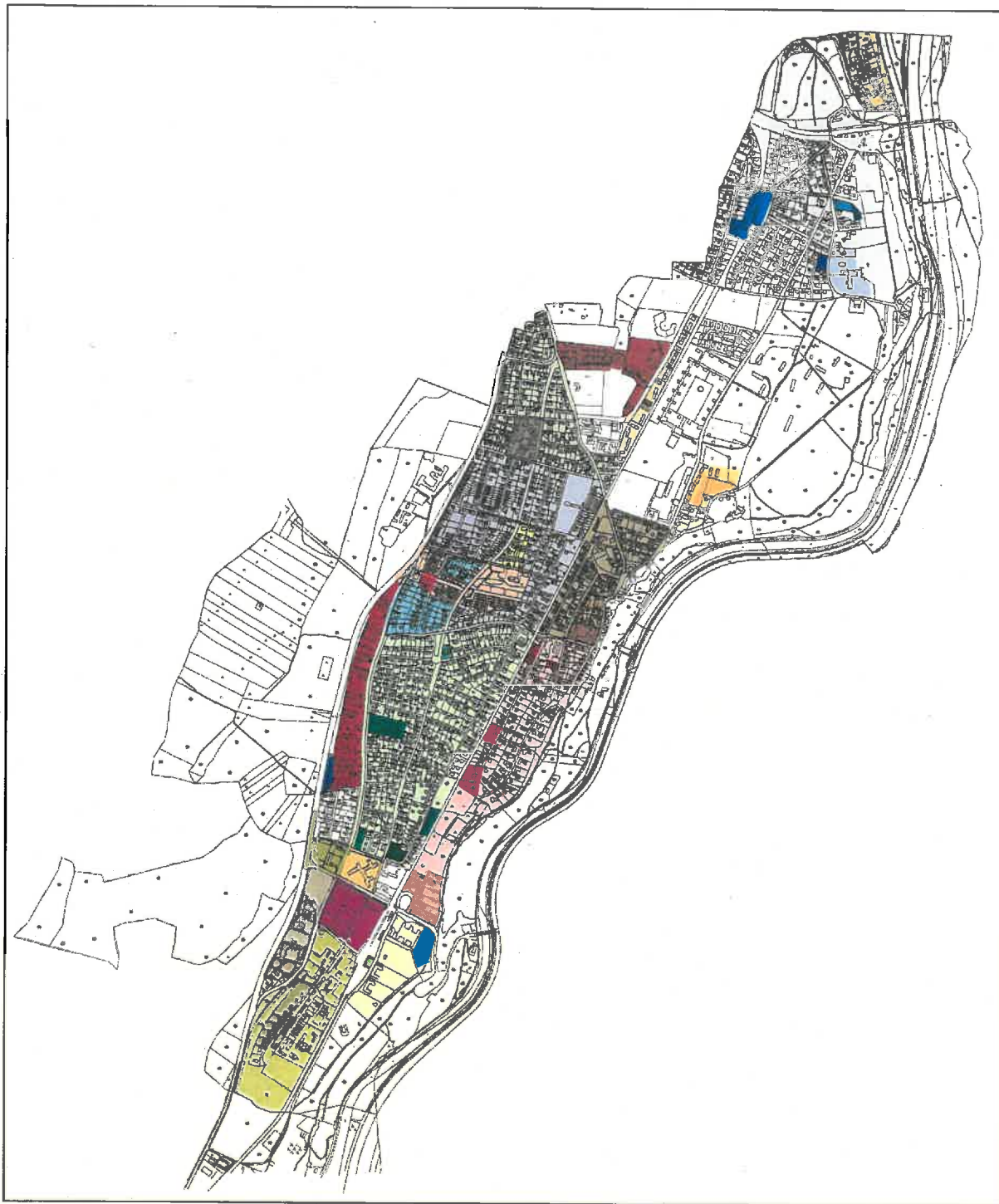
Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- Schematische Darstellung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne
- Übersicht Flächen
- Lage sog. *Kuhwiese*
- Lage sog. *Seitnerfelder*
- Lage sog. *Warnberger Feld*

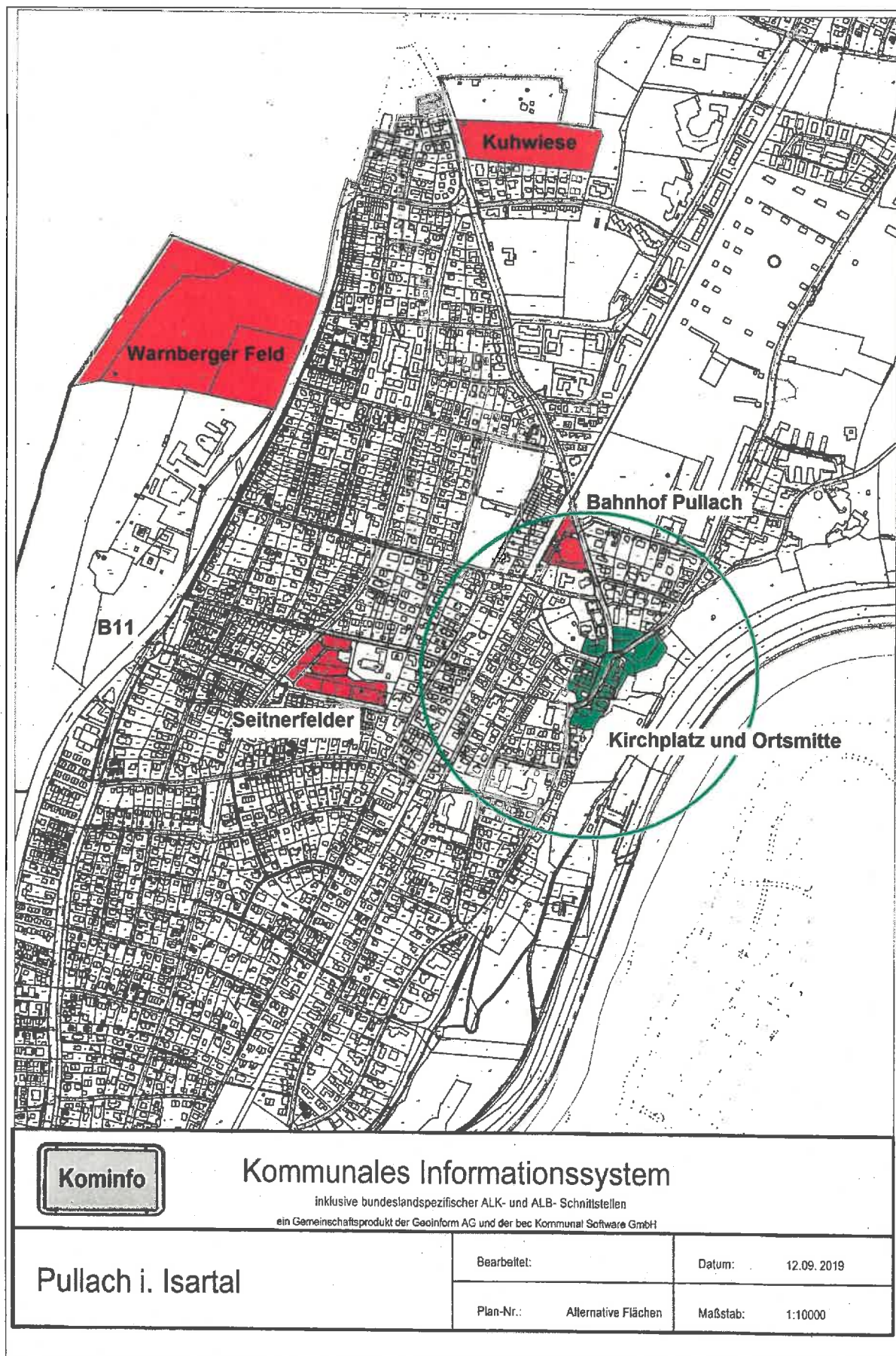
Anlage 1 – Flächennutzungsplan



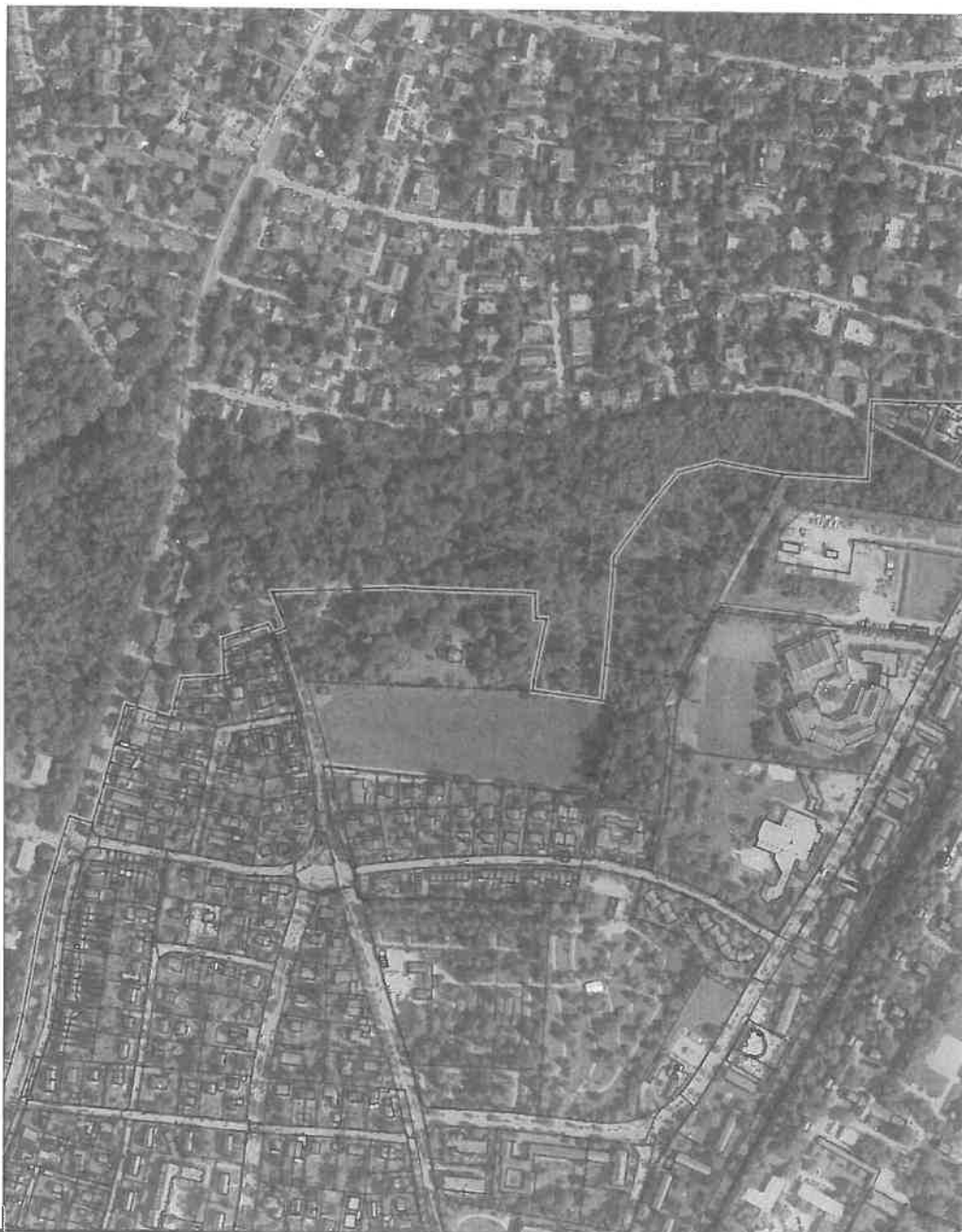
Anlage 2 – Schematische Darstellung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne



Anlage 3 – Übersicht Flächen



Anlage 4 – Lage sog. *Kuhwiese*



Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen
ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der boc Kommunal Software GmbH

Pullach i. Isartal

Bearbeitet:

Datum:

12.09.2019

Plan-Nr.:

Kuhwiese

Maßstab:

1:5000

Anlage 5 – Lage sog. Seitnerfelder



Kominfo Kommunales Informationssystem inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH		
Pullach i. Isartal	Bearbeitet:	Datum: 12.09. 2019
	Plan-Nr.: Seitner Felder	Maßstab: 1:5000

Anlage 6 – Lage sog. Warnberger Feld

