

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/704/2020

Gremium / Ausschuss Ortsentwicklungs-, Energie- und Umweltausschuss	Termin 28.01.2020	Behandlung öffentlich
--	------------------------------------	--

Top Nr. 5

Areal am sog. "Herzoghaus" und Bereich am Bahnhof Pullach - Vorstellung der Ergebnisse aus dem Ortsentwicklungsplan (OEP) und vorliegende Konzeptstudien städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten und Beratung zum weiteren Vorgehen

Anlagen:

- Anlage 1a - Lageplan - nur digital vorhanden
- Anlage 1b - Bebauungsplan Nr 5 - Ortsmitte - nur digital vorhanden
- Anlage 2 - Ergebnisse des OEP für den Bereich Herzoghaus und Bahnhof Pullach - nur digital vorhanden
- Anlage 3a - Bachelorarbeit BÜSCH - nur digital vorhanden
- Anlage 3b - Bachelorarbeit ERMER - nur digital vorhanden
- Anlage 3c - Bachelorarbeit LIPPE - nur digital vorhanden
- Anlage 3d - Bachelorarbeit SCHWARZ- nur digital vorhanden
- Anlage 3e - Zusammenführung wichtiger Ergebnisse aus den Bachelorarbeiten durch die AgendaPullach21 - nur digital vorhanden
- Anlage 4a - Konzept 2011 - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München - nur digital vorhanden
- Anlage 4b - Konzept 2011 - Architekturbüro Wülleitner - nur digital vorhanden
- Anlage 5 - Konzept 2012 - AgendaPullach21 - nur digital vorhanden
- Anlage 6 - Konzept 2016 - Architekturbüro Wülleitner - nur digital vorhanden
- Anlage 7 - Darstellung Tiefgarage - Bestand - nur digital vorhanden
- Anlage 8a - OEP Abschlussbericht - Teil I - nur digital vorhanden
- Anlage 8b - OEP Abschlussbericht - Teil II - nur digital vorhanden
- Anlage 8c - OEP Abschlussbericht - Anhang - nur digital vorhanden

Beschlussvorschlag:

Keine bzw. werden ggf. in der Sitzung gefasst.

Begründung:

Die **Liegenschaft des sog. „Herzoghauses“** und der **Bereich am Pullacher Bahnhof** (denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude, Imbiss, Nebenbereiche und die Tiefgarage) waren Gegenstand verschiedener städtebaulicher Planungskonzepte in den Jahren 2011, 2012 und 2016 und im Prozess zum Ortsentwicklungsplan (OEP) von 2015 bis 2019.

Das **Herzoghaus** steht im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Pullach.

- Anwesen Bahnhofstr. 8

- Fl.-Nr. 251
- Fläche: 1.062 m²

Der **Bahnhof Pullach** und die **Tiefgarage** stehen im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal. (siehe **Anlage 1a - Lageplan**)

- **Bahnhof:** Anwesen Bahnhofstraße 10 und 10a (Imbiss), Fl.-Nr. 257/11 und 257/3, Fläche: insgesamt 2.983 m².
Hinweis: Bei **Hausnummer 10a** handelt es sich um das Gebäude, das derzeit als Imbiss genutzt wird (Besonderheit / Eigentümerin des Grundes: Gemeinde Pullach i. Isartal / Eigentümer des Gebäudes: privat)
- **Tiefgarage:** Fl.-Nr. 4/1, Fläche: 3.873 m²

Für den Bereich existiert der **Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“** (siehe **Anlage 1b – B-Plan**)

Zu den weiteren Anlagen:

- 1 Nachfolgend werden die **Ergebnisse des Ortsentwicklungsplanes (OEP)** aus dem Abschlussbericht des Büros Terrabiota, auszugsweise für den Bereich der Liegenschaft Herzoghaus/Bahnhof Pullach, vorgestellt.

Anlage 2 - Ergebnisse des Ortsentwicklungsplanes (OEP)

Reihenfolge (ab jetzt sortiert nach Jahr der Entstehung):

- 2 Die nachfolgenden vier Bachelorarbeiten entstanden an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur (Herrn Prof. Dr. Thyroff), über die Neuordnung der Pullacher Ortsmitte zwischen Bahnhof und Kirchplatz und wurden in den öffentlichen Sitzungen des Bau- und Ortsplanungsausschusses (Pullach 2020) am 04.07.2011 und im Gemeinderat am 18.10.2011 präsentiert.

Anlage 3a - Bachelorarbeit Büsch
Anlage 3b - Bachelorarbeit Ermer
Anlage 3c - Bachelorarbeit Lippe
Anlage 3d - Bachelorarbeit Schwarz

- 3 Die nachfolgenden 2 Konzepte wurden im Jahr 2011 von der Gemeinde Pullach i. Isartal in Auftrag gegeben.

Anlage 4a - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Anlage 4b - Architekturbüro Wülleitner

- 4 Die Agenda Pullach21, Herr Prof. Dr. Thyroff, legte im Jahr 2012 - auf eigene Kosten - zwei Planungsvarianten für den Bahnhofsbereich vor.

Anlage 5 - AgendaPullach21

- 5 Im Zuge der Erstellung des Ortsentwicklungsplanes (OEP) erstellte Herr Wülleitner, als Mitglied des Gemeinderates - auf eigene Kosten - eine Konzeptstudie für den Bereich Herzoghaus/Bahnhofsareal.

Anlage 6 - Herr Wülleitner, Architekturbüro Wülleitner

- 6 Nachfolgend findet sich eine Darstellung der bestehenden Tiefgarage.

Anlage 7 - Darstellung Tiefgarage - Bestand

7 Der komplette Abschlussbericht zum Ortsentwicklungsplan (OEP) wird nachrichtlich in die Beschlussvorlage eingestellt.

- Anlage 8a** - OEP-Abschlussbericht, Teil 1
Anlage 8b - OEP-Abschlussbericht, Teil 2
Anlage 8c - OEP-Abschlussbericht, Anhang

Bei der **Beratung zum weiteren Vorgehen** schlägt die Verwaltung eine abschnittsweise Vorgehensweise vor. Hierbei können **3 Abschnitte** gebildet und einzeln oder zusammen beraten werden:

- Abschnitt 1** Grundstück des ehemaligen Herzoghauses
Abschnitt 2 Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude, Kiosk und nördlich anschließende Fläche entlang der Bahntrasse bis zur Münchener Straße
Abschnitt 3 Tiefgaragen-Areal

Für den **Abschnitt 1 (Grundstück des ehemaligen Herzoghauses)** sind folgende Nutzungen denkbar:

Erdgeschoss:

- Ladengeschäft(e)

Obergeschosse:

- Arztpraxen
- Büros für Dienstleister
- Wohnungen
- Anbindung des Objektes an die bestehende gemeindliche Tiefgarage.
- Umsetzung durch die Wohnungsbaugesellschaft oder Erwerb durch die Gemeinde

Für den **Abschnitt 2 (Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude, Kiosk und nördlich anschließende Fläche entlang der Bahntrasse bis zur Münchener Straße)** sind folgende Nutzungen denkbar:

- Sanierung und Erweiterung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes z.B. für kulturelle Zwecke und/oder gastronomische Nutzung. Hierzu könnte analog zum Bahnhof in Großhesselohe die Halle gebaut werden.
- Der Imbiss sollte von der Gemeinde erworben werden (Konzept offen).
- Nördlich des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes ist ein langgestreckter Neubau denkbar, der z.B. von VHS, Musikschule und Vereinen oder als Büro für eine kommunale Gesellschaft genutzt werden kann.
- Es ist zu klären, ob und wie die im Bereich vorhandenen Park&Ride-Plätze erhalten werden können, z.B. durch Erweiterung der Tiefgarage.

Für den **Abschnitt 3 (Tiefgaragen-Areal)** sind folgende Nutzungen denkbar:

- Verschiedene Nutzungen, wie Ladenschäfte inkl. Drogeriemarkt, Arztpraxen, Wohnen vorzugsweise für ältere und behinderte Bürger, sind denkbar. Allerdings ist eine Umsetzung an hohe Baukosten gebunden (Neubau einer ggf. 2 geschossigen Tiefgarage) und die Lage (Nähe zum beschränkten Bahnübergang in der Münchener Straße mit langen Schrankenschließzeiten) zu bedenken.
- Eine Bebauung dieses Areals ist mit großen Veränderungen und dem Verlust der Grünfläche über der Tiefgarage verbunden. Es wird vorgeschlagen, diese zurückzustellen.

- Die Abschnitte 1 und 2 sollen jedoch so geplant und umgesetzt werden, dass Abschnitt 3 möglich bleibt.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin