

Begründung zum Ratsbegehren (Bürgerentscheid 1):

„Für eine Neuordnung der Gewerbe- und Industrieflächen in Höllriegelskreuth,

Firmenbereich United Initiators“

verfasst von der Gemeinde Pullach i. Isartal

(Fassung 08.08.2022)

Das heutige Unternehmen United Initiators (UI) ist seit 1911 in Höllriegelskreuth ansässig. Es verfügt über ein altes, aber geltendes Baurecht aus den Jahren 1995 und 2001, das die Firma jederzeit in Anspruch nehmen kann.

Im Jahr 2019 hat UI vier Einzelanträge auf Baugenehmigung für ein Logistikkonzept im südlichen Teil des Werksgeländes gestellt. Dort befindet sich ein bewaldeter Bereich, der allerdings durch den gültigen Bebauungsplan von 1995 als Industriegebiet ausgewiesen ist. Er dürfte daher schon heute gerodet werden.

Die Bürgermeisterin und der Gemeinderat wollten diesen Einzelanträgen nicht zustimmen. Stattdessen hat die Gemeinde verlangt, dass UI ein Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung auf dem Firmengelände vorlegt. Nur so waren klare Vorgaben für die Planungen möglich. Daraufhin hat die Gemeinde am 15.09.2020 das Bebauungsplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Die Entwürfe der Pläne für das Firmengelände wurden entwickelt und in mehreren Auslegungsverfahren der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange und den beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Die Vorgaben der Gemeinde sind in die Pläne und das begleitende Vertragswerk (Städtebaulicher Vertrag und ergänzend in der Grundvereinbarung) aufgenommen worden. Die Anregungen und Bedenken wurden geprüft, bearbeitet, im Gemeinderat behandelt und abgewogen.

Über die Bauleitplanung wird nur das Baurecht geregelt. Für die Betriebs- und Produktionsgenehmigungen sowie für die Aufsicht und Überwachung der Betriebsanlagen, sind die übergeordneten staatlichen Fachbehörden zuständig. Eine bestehende Produktionsgenehmigung kann also nicht im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde beschränkt werden.

In den Verhandlungen mit UI hat die Gemeinde u.a. folgende Ziele vorgegeben und durchgesetzt:

- Das bestehende Baurecht wird nicht erweitert.
- Flächen für ein neues Gebäude für den „Isartaler Tisch“ und einen größeren gemeindlichen Wertstoffhof stehen zur Verfügung.
- Flächen für eine Energiezentrale der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) zur Sicherung des Ausbaus einer CO₂-neutralen Energieversorgung von UI und der Gemeinde sind vorgesehen.
- Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes werden neu geordnet und ökologisch aufgewertet.
- Natur- und artenschützende Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt.
- Waldgerechte Ersatzaufforstungen werden flächengleich im Planungsgebiet vorgeschrieben.
- Der Abstand der Bebauung zum südlich angrenzenden Waldbereich wird vergrößert und Leitungstrassen zur Sicherung der Strom- und Wasserversorgung können neu verlegt werden.
- Es entstehen neue Werkswohnungen.
- Zu Transport und Verkehr, Lagermengen, Großkamin, technischer Aufbauten, Photovoltaik, Biofiltern, Nachklärbecken und der Werksfeuerwehr wurden Vereinbarungen getroffen.
- UI und Gemeinde erarbeiten ein gemeinsames integriertes Klimaschutzkonzept zur Erreichung der gemeindlichen Klimaschutzziele.

Der Städtebauliche Vertrag und die Grundvereinbarung wurden am 15.07.2022 mit wenigen Schwärzungen veröffentlicht. Der Gemeinderat hat den Vertragswerken am 26.07.2022 zugestimmt.

Das Bebauungsplan- und das Flächennutzungsplanverfahren stehen vor dem Abschluss. Begleitet vom Städtebaulichen Vertrag und von der Grundvereinbarung entsteht ein angemessener Ausgleich zwischen den Gemeinwohl- und den Firmeninteressen. Das Bauleitplanverfahren und das Vertragswerk entfalten nur Wirkung, wenn das Ratsbegehren angenommen wird.

Fazit:

Würde das Verfahren hingegen eingestellt, wie es das Bürgerbegehren fordert, blieben die alten Bebauungspläne gültig. Sämtliche für die Gemeinde positiven Verhandlungsergebnisse wären damit hinfällig. Würde das alte Baurecht fortgelten, könnte UI seine ursprünglichen Pläne mit nur geringfügigen Änderungen trotzdem durchsetzen.