

## **Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 VB für den Bereich des Alois-Harbeck-Platzes zwischen Allinger Straße, Josefstraße und Bahnlinie**

Zunächst besten Dank an die Verwaltung für die Zusammenstellung des gesamten Konvoluts und die Übersendung der Unterlagen im Wege der frühzeitigen Referentenbeteiligung. Aufgrund des Umfangs der Unterlagen war es mir leider nicht möglich, früher Stellung zu nehmen. Dies bitte ich zu entschuldigen.

Als Referent für Stadtentwicklung im Rat der Stadt Puchheim begrüße ich die Entwicklung und Modernisierung des Alois-Harbeck-Platzes (im Folgenden AHP genannt) ausdrücklich. Bei dem Areal handelt es sich um einen der zentralsten Bereiche Puchheims, der durch die vorhandenen Gebäudekubaturen schon jetzt eine städtische Prägung aufweist. Dass hier schon seit längerem Sanierungsbedarf besteht, wurde nicht zuletzt durch die Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Städtebauförderprogramm Soziale Stadt deutlich, in dessen Umgriff das Ensemble des AHP folgerichtig aufgenommen wurde.

Die verschiedenen Maßnahmenvorschläge, die helfen sollen, den sich schon seit längerem abzeichnenden Trading-Down-Effekt des AHP zu stoppen, sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 VB der Stadt Puchheim durch das Büro Terrabiota wie folgt zusammengefasst (Zitat):

- *Neugestaltung der Josefstraße*
- *Gestaltung Alois-Harbeck-Platz*
  - *neue Platzgestaltung für Aufwertung der Aufenthaltsqualität notwendig*
  - *barrierefreie Zugänglichkeit*
  - *Anbindung an das neue Stadtzentrum*
  - *neuer Belag, Sitzmöglichkeiten und Außenraumgestaltungselemente*
- *Aufwertung von Spielplätzen*
- *Neugestaltung der Eingangsbereiche von Wohnanlagen*
- *energetische Modernisierung*
- *Aufstockung*
  - *behutsame Erhöhung des Baurechts (Anreiz für Modernisierungsmaßnahmen)*
  - *Förderung einer besseren sozialen Durchmischung und zur Herstellung größerer Wohnungen*
- *behutsame Nachverdichtung*
  - *Nutzung brachliegender Flächen*
  - *Anreize für Wohnungseigentümer schaffen*
- *Prüfung einer Hotelansiedlung im Bereich des Alois-Harbeck-Platzes*
- *Unterstützung und Beratung der Immobilieneigentümer*

Spiegelt man diese Anforderungen an den durch die Vorhabenträgerin vorgelegten Plänen, so lässt sich aus meiner Sicht feststellen, dass alle maßgeblichen Punkte effektiv und weitreichend angegangen werden. Insbesondere sind zu nennen

- die Neugestaltung des zentralen Platzes mit mehr Begrünung und attraktiven Sitz-/Verweilmöglichkeiten

## Jean-Marie Leone, Referent für Stadtentwicklung im Rat der Stadt Puchheim

- die Ansiedlung neuer gastronomischer Angebote zur Belebung des öffentlichen Lebens sowie eines Supermarktes mit weiteren kleineren Läden zur Stärkung der Nahversorgung
- die barrierefreie Zugänglichkeit des Platzes
- die Schaffung neuer sowie die Umgestaltung und Modernisierung vorhandener Wohnungen
- die Schaffung eines zentral gelegenen und mit dem ÖPNV bestens erreichbaren Apart-Hotels
- die Neugestaltung der Josefstraße, die auch im Hinblick auf den KiTa-Neubau außerhalb des Planungsgebiets einen zweiten Fußweg auf der Westseite erhalten wird

Zusammen mit dem vorgelegten, ambitionierten Mobilitäts- und Energiekonzept kann den städtebaulichen Mängeln des Quartiers meiner Ansicht nach umfassend abgeholfen werden. Der mutige, weitreichende Entwurf wertet den AHP erheblich auf und macht ihn für die kommenden Jahrzehnte zukunftstauglich und attraktiv. Gerade das Zusammenspiel von Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, einem zum Verweilen anregenden Platz und der zentralen, sehr gut auch mit dem ÖPNV erreichbaren Lage wird an dieser Stelle echten Stadtmittescharakter entstehen lassen. Verstärkt wird dieser durch die Planungen der Kommune auf der anderen Seite der Allinger Straße. Perspektivisch wird hier ein urbanes Ensemble entstehen, welches das Stadtbild Puchheims auf lange Zeit hin sehr positiv prägen und unserer Stadt einen hohen Wiedererkennungswert verleihen wird.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden viele Aspekte eingebracht, die von der Vorhabenträgerin nach meiner Wahrnehmung sehr sorgfältig und konstruktiv aufgenommen, geprüft und bewertet wurden. Einige der Vorschläge fanden sodann auch Eingang in die konkrete Planung. Die Offenheit der Vorhabenträgerin für Wünsche, Anregungen und auch Kritik aus der Verwaltung, aus dem Stadtrat und aus der Bevölkerung (beispielhaft sei hier das Herauslösen eines separaten Kleinkinderspielbereichs aus dem Hauptspielplatz genannt) ist m.E. sehr positiv zu bewerten, zumal hierdurch einige Konfliktpunkte „entschärft“ werden konnten. Hierdurch erhöht sich die Akzeptanz des gesamten Projekts in der Bevölkerung.

Ebenfalls als sehr positiv zu bewerten ist die Bereitschaft der Vorhabenträgerin, in einigen Punkten über das Mindestmaß hinaus z.B. ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Gerade bei dem auch in der Öffentlichkeit intensiv diskutierten Punkt „Bäume“ hat sie sich durchaus auf die Kritiker zubewegt. So wurde die Zahl der Ersatzpflanzungen spürbar erhöht. Besonders erfreulich ist, dass der u.a. auch von mir vorgebrachte Vorschlag, besonders erhaltenswerte Bäume nicht zu fällen, sondern umzupflanzen, in mindestens sieben Fällen realisiert werden soll.

Neben den von der Vorhabenträgerin in Aussicht gestellten Ersatz- und Umpflanzungsmaßnahmen wären aus meiner Sicht aber durchaus noch weitergehende Initiativen denkbar. So könnte ich mir sehr gut ein kommunales Baumprojekt wie das durch den Gemeindetag Baden-Württemberg initiierte Projekt „1000 x 1000 Bäume“ vorstellen. Dieses könnte dann – umgemünzt auf Puchheim - von der Vorhabenträgerin monetär und/oder durch Zurverfügungstellung passender Grundstücke aktiv unterstützt werden. Denn klar ist, dass die Ersatzpflanzungen den Wegfall der zu fällenden Bäume vom ökologischen Nutzwert her erst über viele Jahre sukzessive werden kompensieren können.

Auch wäre es ein schönes Signal, wenn das Holz der zu fällenden Bäume nicht einfach entsorgt (verbrannt), sondern – wie vorgeschlagen – als Totholz in benachbarte Gehölze eingebracht, aber auch z.B. für Kunstwerke oder Quartiers-/Stadtmöblierung nachhaltig und ohne weitere CO<sub>2</sub>-Belastung verwendet werden würde.

Geeignete Freiflächen sollen, wie in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen, möglichst als blumenreiche und bienenfreundliche Blüh-/Magerwiesen ausgestaltet werden. Hier könnte auch das erfolgreiche Projekt Stadtbeete Puchheim mit in die Planungen einbezogen werden.

Bei der mit dem Thema Bäume verbundenen Debatte um den oberirdischen Parkplatz für den Vollsortimenter kann ich die Argumentation der Vorhabenträgerin und des Betreiberinteressenten nachvollziehen, auch was die Situierung des Marktes und dessen Eingangsbereichs betrifft. Ohnehin wird die Anzahl der oberirdischen Kfz-Stellplätze im Vergleich zum Bestand erheblich reduziert, was im Hinblick auf den bereits jetzt ziemlich hohen Versiegelungsgrad sehr begrüßenswert ist.

Überhaupt berücksichtigt das Vorhaben in bemerkenswerter Weise das sich verändernde Mobilitätsverhalten. Fußgängern und Radfahrern wird deutlich mehr Bedeutung beigemessen als bisher, während der motorisierte Verkehr zu einem erheblichen Anteil in die neu zu errichtende Tiefgarage abgeleitet wird. Die noch vorhandenen oberirdischen Parkplätze stellen auch meiner Ansicht nach ein Minimum dar, denn Ziel darf es auf der anderen Seite auch nicht sein, den motorisierten Individualverkehr komplett auszugrenzen. Um Verdrängungseffekte und intensiven Parkplatz-Suchverkehr zu vermeiden, sollte dem Ansinnen der Vorhabenträgerin, weitere 20 oberirdische Stellplätze auf dem Areal zu schaffen, entsprochen werden. Hierdurch wird die grundsätzliche Zielrichtung einer Neugewichtung zwischen motorisiertem und nicht-motorisiertem Individualverkehr nicht konterkariert.

Wünschenswert wäre aus meiner Sicht in diesem Zusammenhang, dass in Anbetracht der vielfältigen und intensiven Nutzungen am Ort von Anfang an zwei Fahrzeuge für Car-Sharing angeboten werden. Gegebenenfalls könnte hier auch – sofern nicht bereits geschehen - Kontakt mit dem Anbieter an der Ringpromenade aufgenommen werden, um hier etwaige Synergien nutzen zu können. Auch das geplante Angebot an Leihfahrrädern und Leih-E-Bikes/Lastenrädern erscheint zunächst unterdimensioniert. Im Zusammenspiel mit der seitens der Stadt geplanten Mobilitätsstation im Bahnhofsbereich kann es aber zumindest für den Anfang ausreichen. Ich erwarte hier eine transparente Evaluierung und dann gegebenenfalls ein schnelles Nachsteuern durch die Vorhabenträgerin. In den Gebäuden sollten im Hinblick auf eine möglichst barrierefreie Nutzung in den Keller-/ Tiefgaragenbereichen Türtaster installiert werden, gerade um die Radnutzung möglichst bequem und barrierearm zu gestalten. Auch das Gebäude im Bereich der Türen und Türstöcke würde hierdurch geschont.

Die durch das Projekt zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung ist zwar nicht zu bestreiten, jedoch wird sich diese gemäß dem vorgelegten Verkehrsgutachten in relativ engen Grenzen halten. Zudem geht sie mit einer deutlichen Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet einher. In der durch das Büro Terrabiota erstellten Begründung der Stadt Puchheim zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan heißt es dazu u.a. wörtlich (Zitat):

*„Die Mittelinsel mit den Schrägparkplätzen wird beibehalten, allerdings ist die Ausweisung der Allinger Straße zwischen der Josefstraße und Am Grünen Markt als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 geplant (bisher Tempo 30).*

*Dies ist für zentrale städtische Bereiche mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegenden Aufenthaltsfunktionen besonders geeignet. Der Radverkehr kann dann sicher auf der Fahrbahn geführt werden. Und auch die Aufenthaltsqualität und Sicherheit entlang der Allinger Straße steigt durch die geplante Tempobeschränkung und die offene Fassadengestaltung des Lebensmittelvollsortimenters.“*

Bezüglich der Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen für das Apart-Hotel halte ich die Situierung auf der Westseite der Allinger Straße im Bereich der Auffahrt der Bahnunterführung und der Rampe zum Platz hin für nicht erstrebenswert. Vielmehr begrüße ich den Vorschlag, diese Kurzzeitparkplätze im Bereich der Mittelparkinsel zu installieren. Den hierdurch wegfallenden Stellplatz kann man auch für die Einrichtung einer Fußgängerfurt an dieser Stelle verwenden, da man ansonsten in dem Bereich die Straße nur queren kann, indem man sich zwischen den teilweise eng nebeneinander geparkten Fahrzeugen „durchschlängeln“ muss.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz zu erwähnen ist, dass das Plangebiet schon bislang z.B. durch die Bahn einer relativ hohen akustischen Belastung ausgesetzt ist. Im Zuge der Planrealisierung wird hier eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation eintreten. Zitat aus der Begründung des Büros Terrabiota:

*„Diese [Belastungen] werden durch die Planung aufgrund der baulichen Schließung des Alois-Harbeck-Platzes künftig für diesen Bereich deutlich reduziert. Somit wird die Aufenthaltsqualität des Platzes sowie auch der zur Bahn hin angrenzenden Flächen insgesamt deutlich aufgewertet. Den Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel gegenüber Verkehrslärm kann durch entsprechende Ausbildung der Fassaden und Fenster sowie den Einbau von Lüftungsanlagen entgegengewirkt werden.“*

Es versteht sich, dass Schallschutzverglasungen mindestens an allen zur Bahn hin orientierten Fenstern/Türen anzubringen sind. Die Abschirmung des Spielplatzes durch eine Schallschutzwand, die gleichzeitig als Spiel- oder Kletterwand Verwendung finden kann, ist eine ausgezeichnete Lösung.

Aus ökologischer Sicht erfreulich sind die umfangreichen Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur – im Vergleich zur ursprünglichen Planung deutlich erhöhten – Begrünung des zentralen Platzes und des Areals insgesamt. Gerade im Hinblick auf das Mikroklima im Quartier ist dies im Zusammenspiel mit dem ebenfalls vorgesehenen neuen Brunnen ein sehr wichtiger Aspekt. Energetisch werden die neu entstehenden Gebäude deutlich ressourcenschonender sein als der Bestand, die Verwendung fossiler Energieträger wird erfreulicherweise ausgeschlossen. Die Anregung, beim Bau nach Möglichkeit nachhaltige Materialien zu verwenden, ist sinnvoll und sollte Beachtung finden.

Auch das Energiekonzept mit Blockheizkraftwerk und Grundwasserwärmepumpen vermag grundsätzlich zu überzeugen. Etwas enttäuschend fällt hier allerdings die meiner Ansicht nach doch insgesamt relativ geringe Fläche für die Nutzung von Sonnenenergie mittels Photovoltaik aus. Die jetzt vorgesehenen 750 m<sup>2</sup> sollten hier die absolute Untergrenze sein. Mehr wäre sehr wünschenswert.

Zu der von Teilen der Bürgerschaft ebenfalls kritisch betrachteten Ansiedlung eines Vollsortimenters (nicht Discounters!) bin ich der festen Überzeugung, dass dieser neben den neuen gastronomischen Angeboten ein Garant für das Gelingen des gesamten Ensembles sein wird.

Sowohl von der Größe als auch von der Ausgestaltung her kann der Supermarkt für den Puchheimer Süden eine ähnlich herausragende Nahversorgungsfunktion ausfüllen wie das AEZ in der Lochhauser Straße für den Nordteil. Zudem bringt er die für einen erfolgreichen Betrieb der erfreulicherweise angedachten kleineren Läden zwingend erforderliche Kundenfrequenz mit sich. Völlig richtig wird der Vollsortimenter von der Vorhabenträgerin, aber auch aus Sicht der Stadtplanung als wichtig(st)er „Anker“ des AHP angesehen.

Dass die Vorhabenträgerin sich dafür einsetzen möchte, dass in dem Supermarkt dann auch ein relevantes Bio-Sortiment und bevorzugt Produkte aus der Region angeboten werden sollen, ist sehr lobenswert, ist dann aber in der Praxis nachzuhalten.

Als sehr positiv sehe ich es weiterhin an, dass das Apart-Hotel mit einem Versammlungsraum ausgestattet werden soll und dass im Gegensatz zur ursprünglichen Planung ein Durchgang für Bauteil 5 umgesetzt werden soll, um für die Bewohner:innen des Gebäudes weite Umwege in Richtung S-Bahnhof zu vermeiden. Auch dies war eine Anregung, die von der Vorhabenträgerin aufgenommen und umgesetzt wurde.

### **Fazit**

In der Abwägung der mit dem Vorhaben verbundenen Vor- und Nachteile überwiegen für mich klar die positiven Aspekte. Auch wenn sich aufgrund der Planungen bestimmte negative Maßnahmen wie z.B. Baumfällungen oder eine – im Vergleich zum Gesamtvolumen des Projekts – moderate zusätzliche Versiegelung ergeben, so stehen dem viele positive Effekte gegenüber.

Ich bin überzeugt, dass die Planungen der Vorhabenträgerin auch der Stadt Puchheim insgesamt einen hohen Mehrwert bringen werden, sowohl architektonisch als auch funktional und das gesellschaftliche Leben betreffend. Der Erhalt bestehenden und die Schaffung neuen, modernen Wohnraums zu bezahlbaren Mieten ist ohnehin ein Gebot der Stunde und daher uneingeschränkt zu befürworten.

Ich begrüße es ausdrücklich, dass mit diesem mutigen, weitgreifenden Entwurf die Idee der Politik, im südlichen Zentrumsbereich eine neue Stadtmitte zu entwickeln, nicht nur ergänzt, sondern sogar maßgeblich vorangetrieben wird. Auch der städtebauliche Maßstab im Hinblick auf die Bebauung im Umgriff des Sanierungsgebietes Soziale Stadt wird keineswegs überfordert, dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird ebenfalls Rechnung getragen.

Die bisherigen Schwächen des Areals, die in der Studie zum Städtebauförderprogramm Soziale Stadt schonungslos aufgezeigt wurden, werden umfassend und nachhaltig in Stärken umgewandelt. Hierbei werden von der Vorhabenträgerin auch die ökologischen Belange in einem weit über das rechtliche Mindestmaß hinaus gehenden Ausmaß berücksichtigt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem der dann vorhandene Baumbestand erstmalig rechtswirksam geschützt.

Nicht zu vergessen ist die Kindertagesstätte, die mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes zwar außerhalb des Planungsgebietes, aber dennoch in unmittelbarer Nähe zum Planungsumgriff neu errichtet werden wird. Auch dies ist ein weiterer wichtiger Meilenstein für Puchheim, denn das neue Gebäude wird zu Gunsten der Kinder über wesentlich größere Außenspielflächen verfügen.

Aus meiner Sicht bestehen daher gegen den Beschlussvorschlag mit Ausnahme der vorstehend erwähnten Einzelaspekte keine grundsätzlichen Einwände. Insbesondere den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu 1. wurde durch die umfassenden Unterlagen, die dem Beschlussvorschlag beigegeben sind, ausreichend Rechnung getragen. Die berechtigten und umsetzbaren Anregungen und Hinweise wurden entsprechend eingearbeitet.