

Einwendungen gegen den B-Plan-Vorentwurf der Gemeinde Pöcking  
>Handwerker- und Gewerbehof<  
i. d. F. vom 11.11.2013 / Flächenumnutzungsplan – Änderung gleichen Datums

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Anlass für mein Schreiben, immerhin ungewöhnlich für den Planungsreferenten, ist die Haltung der Mehrheitsfraktion im Gemeinderat, die meine in verschiedenen Sitzungen vorgetragenen Einwendungen zur Sache schlichtweg nicht diskutieren wollte. Als „Diskussionsleiter“ haben Sie dies, Herr Schnitzler, akzeptiert. Ich ersuche deshalb auf diesem Wege um beschlussmäßige Behandlung meines Vorbringens im Zuge des laufenden B-Plan-Verfahrens / FNP- Änderungsverfahrens.

#### 1, Planungsprozess

Die Gemeinde hatte vor circa fünf Jahren eine Standortuntersuchung in Auftrag gegeben, die geeignete Flächen für die Ansiedlung eines Gewerbegebietes in Pöcking ermitteln sollte. Die Gutachter haben diesbezüglich 13 Standorte ausgemacht, von denen zunächst der Standort unmittelbar nördlich des Schmalzhofs genauer untersucht wurde. Als Planungsreferent der Gemeinde wurde ich in Fragen des weiteren Vorgehens in dieser Sache nicht mehr beteiligt! Vielmehr haben Sie, Herr Schnitzler, einen Ihrer bekannten Landschaftsplaner mit einer Vorentwurfsplanung als Diskussionspapier beauftragt. Die hierbei angefallenen Kosten wurden dem Gemeinderat nie mitgeteilt.

Dieser Vorentwurf war, vorsichtige formuliert, fachlich wenig qualifiziert, vom Flächenbedarf her vollkommen überzogen und somit strategisch unklug. Wie zu erwarten war, hat die Stadt Starnberg mit Recht ablehnend auf diese Planung reagiert.

Damit begann die Standortsuche von Neuem. Man einigte sich im Gemeinderat auf eine Fläche unmittelbar westlich des Kasernen-Areals. Diese Flächen hatte die Gemeinde bereits weitgehend zu vergleichsweise günstigen Preisen erworben. Eine flächenmäßig begrenzte Ausdehnung für ein auf den örtlichen Bedarf ausgerichteten Gewerbegebietes, bzw. eines Handwerkerhofes erschien hier durchaus denkbar. Bedauerlicherweise wurden von einzelnen Maisinger Bürgern vehement Einwendungen gegen diesen Standort vorgebracht, die wenig von rationalen Argumenten geleitet waren und die allesamt im Vorfeld der Planung hätten ausgeräumt werden können.

Leider führte diese emotional geführte Debatte zum vorschnellen Rückzug von diesem Vorhaben. Sachlich wurde dieser Rückzug nicht begründet - Es war wohl politischer Opportunismus. Auch hier wurden die im Zusammenhang mit dieser fehlgeschlagenen Planung entstandenen Kosten dem Gemeinderat nie mitgeteilt.

Der Abschied von dieser Planung löste wiederum neue Standortüberlegungen aus. Das mit der Standortuntersuchung beauftragte Büro befürwortete jetzt einen Standort, den es vorher in seinem Gutachten ausgeschlossen hatte, nämlich eine Fläche unmittelbar südlich des Schmalzhofs.

Diese Fläche war bisher mit gutem Grund nicht vorgeschlagen worden, da sie ungleich exponierter als die Fläche im Norden des Schmalzhofs ist, weil sie einen intakten,

zusammenhängenden, weithin einsehbaren, artenreichen Landschaftsraum anreißt. Der Regionalplan der Region München bezeichnet diese Fläche explizit als einen Bereich, an dem eine weitere Siedlungsentwicklung möglichst nicht erfolgen soll! (Trenngrün 31, Regionaler Grünzug und Kaltluftentstehungsgebiet). Die Begründung geht auf diese Festlegungen mit keinem Wort ein.

Und ebendieser Standort wurde von Ihnen, Herr Bürgermeister, als quasi „von höherer Eingebung“ bezeichnet. Begründet haben Sie dies monokausal mit der unmittelbaren Nähe des Gewerbegebietes zur Anschlussstelle an den Verkehrskreisel im Zuge der B2.

## 2, Verkehrserschließung des Planungsgebietes

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die B2 mit zwei Anbindungen (Kreisel und Oberer Seeweg). Die vorgeschlagene Erschließung mit zwei Stichstraßen wird kritisch gesehen, v.a. weil funktional anfällig. Die Anschlussstelle am Kreisel müsste im Zuge der Weiterbearbeitung der Planung noch ausdifferenziert werden. Nicht hinnehmbar ist jedoch die Führung des Radwegs Pöcking – Starnberg im unmittelbaren Abbiegebereich von LKWs. Bei der vorgesehenen Verkehrserschließung fehlen auch LKW-Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. für Lieferverkehr außerhalb von Betriebszeiten).

Die nördliche Anbindung an die B2 im Zuge des Oberen Seewegs wird für äußerst fragwürdig erachtet. Keinesfalls ist es jedoch so, wie in der Begründung behauptet, dass diese Zufahrt durch die Planung „entschärft“ würde. Vielmehr werden wegen des zunehmenden Verkehrs auf der B2 (Westumfahrung Starnberg, langfristig wohl auch der „Starnberger Tunnel“) die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zum und vom Gewerbegebiet für LKWs hier erheblich erschwert (insbesondere Linksabbieger). Der Kreisverkehr im Zuge der B2 wird eine andere Taktung der Fahrzeuge, die ihn durchfahren haben, auslösen. Nicht vergleichbar mit den stark unterschiedlichen Fahrzeugintervallen, die sich auf freier Strecke bilden. Die Begründung zum Bebauungsplan benennt diese Problematik nicht.

Das Gewerbegebiet ist Individualverkehr orientiert. Eine nahe gelegene Bushaltestelle wird zwar erwähnt, aber nicht lokalisiert, oder im Plan zumindest nachrichtlich dargestellt. Ihre Wichtigkeit ist unmittelbar mit der Anzahl der hier entstehenden Arbeitsplätze verknüpft. Da die Planung aber dazu keine Aussagen macht, auch keine Zielvorstellungen nennt, ist eine Beurteilung nicht möglich.

## 3, Siedlungsentwicklung

Die Vorentwurfplanung umgrenzt Bauräume, die schematischen Charakter haben und nicht die künftig entstehenden Zuschnitte von Baugrundstücken aufzeigen. Das bedeutet, dass entweder im weiteren Verfahren Bauräume konkretisiert werden, oder dass im Rahmen einer anderen Planungsebene, aber zeitlich noch vor den einzelnen Baugesuchen, ein diesbezüglich verbindliches Konzept erarbeitet werden muss. Dies wird die Planung erheblich verkomplizieren, die beteiligten Anwälte wird's freuen. Die Begründung sollte auf diesen Aspekt eingehen.

Vermisst wird auch eine zumindest vorläufige Flächenbilanz (z.B. realisierbare Geschossfläche), die wenigstens überschlägige Werte oder Bandbreiten benennt. Es fehlen auch Angaben zu Zielvorstellungen der Arbeitsplatzentwicklung. In der Begründung wird die vorrangige Absicht, hier einen Handwerkerhof zu schaffen, genannt. Im jetzigen Stand der Planung ist dies lediglich eine unverbindliche, verbale Absichtserklärung!

Keine Äußerungen werden zu Baustufen gemacht, d.h. welche Teile des Baugebiets vorrangig entwickelt werden sollen. Ebenso fehlen Angaben zu potenziellen Erweiterungsflächen. Gewerbegebiete haben aber die Tendenz sich zu erweitern. Selten schrumpfen sie. Es wird deshalb befürchtet, dass das jetzt vorgelegte Konzept Erweiterungen nach Südosten auslöst

(ablesbar an der Führung der geplanten Verkehrserschließung) mit der Folge von dann gravierenden Eingriffen in die Landschaft. Die südöstliche Teilfläche des B-Plan-Vorentwurfs enthält keine Bauräume. Im Plan wird nicht die beabsichtigte, sondern die bestehende Nutzung benannt (landwirtschaftlich genutztes Grünland). Vermutlich handelt es sich hier um die Vorbereitung einer ersten Erweiterungsfläche für Gewerbe (verdeckte Planung). Die Fläche fällt zu den Rändern des Planungsgebietes um circa fünf Meter ab, macht somit, im Falle einer Bebauung, umfangreiche Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, erschwert die interne Erschließung, erhöht die Baukosten und wird als Randbebauung des Gewerbegebietes weithin wahrgenommen werden.

Die Eignung dieser Teilfläche als Erweiterungsfläche für Gewerbe wird vom Unterzeichner als äußerst kritisch gesehen.

Der Unterzeichner nimmt die bereits erfolgten Weichenstellungen der Gemeinde mit Bedauern zur Kenntnis.

Die Planung ist im Stadium des Vorentwurfs. Sie ist verbesserungsbedürftig.

Es wird deshalb vorgeschlagen die Verkehrsanbindung und die interne Erschließung im Sinne der o. a. Argumente grundlegend zu überarbeiten und auf die beschriebene Erweiterungsfläche zu verzichten. Dafür eine Fläche unmittelbar nördlich des Schmalzhofs zu wählen und zwar dort, wo nach Auffassung der Gutachter eine Fläche für Gewerbe eigentlich hätte liegen sollen.

Schließlich soll nicht unerwähnt bleiben, dass der jetzt gewählte Standort sich vielleicht als zu teuer für kleinere Betriebe des produzierenden Gewerbes erweisen könnte, die eigentlich keinen so repräsentativen Standort wie den Schmalzhof Süd benötigen. Ein Handwerkerhof mit abgestimmtem, funktionierendem Branchenmix wäre vermutlich am Standort westlich der Kaserne besser untergebracht gewesen, zum halben Preis und vielleicht heute schon im Bau. Das aber hätte politisches Rückgrat der Entscheidungsträger gefordert.

Schließlich gehören zu einer nachhaltigen Planung wohl auch Aussagen zu den Nachfolgenutzungen, die auf den Flächen ausgelagerter Gewerbebetriebe stattfinden sollen. Oder soll dies der Willkür überlassen bleiben?

Abschließend scheint mir, dass das Verfahren, am Standort Schmalzhof Süd Baurecht zu schaffen, kompliziert geworden ist. Zwei Parteien (Gemeinde und Grundeigentümer), jeweils vertreten durch Juristen, prägen die Vorplanungsphase. Die Planung bleibt ein Vorhaben mit vielen Unbekannten (zur Freude der Juristen). Dieser Verlauf ist aber kein Naturgesetz, sondern umständliche Vorgehensweise der Gemeinde und erinnert sehr an Ihr Vorgehen beim Haus der Bürger und Vereine.

So, und wie es einfacher hätte gehen können, das erzähle ich Ihnen das nächste Mal.

Mit freundlichen Grüßen,

R. Grießer