

Ortsentwicklungsplan Pullach

Expertenrunde Handel und Gewerbe

Mittwoch, 20. Januar 2016, Sportheim, 19:00 – 21:00

Die Gemeinde hat zu einer 4. thematischen Expertenrunde eingeladen.

Dabei ging es um das Wissen und die Einschätzung der Menschen, die als Unternehmer, Gewerbetreibende, Dienstleister und Händler im Ortsgebiet tätig sind.



Zunächst hatten die ca. 50 Teilnehmer/innen die Gelegenheit Stärken und Schwächen aus ihrer fachlichen Sicht auf Karten zu formulieren. Diese wurden gesammelt und nach Themenfeldern sortiert.

Danach konnten die Verfasser/innen ihre Stellungnahmen erläutern, Fragen an die Experten des Planungsteams und der Bauverwaltung stellen oder auch andere Stellungnahmen kommentieren.

In der weiteren Runde wurden an den Tischen mögliche Handlungsansätze, die an den formulierten Stärken und Schwächen ansetzen, gesammelt, diskutiert und auf Karten notiert. Auch diese wurden abschließend präsentiert und ggf. noch von den Teilnehmer/innen ergänzt bzw. kommentiert.

A Stärken-/Schwächen

1. Verkehr

a) Ruhender Verkehr

STÄRKEN

- + Stundenparkplätze im Zentrum und Parkplätze ohne Begrenzung kurz außerhalb Zentrum
- + Gute Parkmöglichkeiten

SCHWÄCHEN

- schwierige Parksituation im Ortskern
- Erheblicher Parkplatzmangel im Bereich Zugspitzstraße (zusätzliche Stellplätze erforderlich)
- Parkmöglichkeiten (man kann einen Ort nicht beleben, wenn der Verkehr verdrängt wird (ausgeschlossen))
- kritische Parkplatzsituation am Kirchplatz
- Parkprobleme in St. Gabriel
- Parksituation allgemein
- schlechte Parkmöglichkeit
- idiotischer Stellplatzschlüssel in Zeiten wo Autos bald selbst fahren und ad hoc gebucht werden können
- Parkhaus unbegrenzte Parkdauer wäre Schön! Wo sollen denn Mitarbeiter der Firmen parken?
- PARKHAUS:
Unbegrenzte Parkmöglichkeit (mindestens 2 oder 3 Tage) notwendig, insbesondere an den Wochenenden (wo sowieso weniger geparkt wird). Hierfür kann eine höhere Gebühr verlangt werden.
- Parkplätze an den Geschäften werden als mangelhaft gesehen
- Parksuchverkehr, Kurzzeitparkplätze fehlen

b) Verkehrsführung /-regelung /-sicherheit

STÄRKEN

- + Verkehrsberuhigung Tempo 30/40 im Ortsgebiet wird positiv bewertet
- + Straßensanierung Wofratshauer Straße beim AEZ ist positiv

SCHWÄCHEN

- Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich Wofratshauer Straße/Dr. Carl-von-Linde-Straße notwendig um den Verkehrsfluss zu beschleunigen
- Tempo „30“ für ganz Pullach!
- Zu viel Geschwindigkeitskontrollen
- Zu enge Zugangsstraßen zum Ortskern.
- Zu viel Autoverkehr durch den Ortskern
- Zu viel Verkehr und parkende Autos um die Grundschule Johann-Bader- und Schulstraße
- kein durchgehender Radweg nach München
- Wofratshauer Straße: Adressbildung schwierig, da Straße sowohl als Bundesstraße als auch Kommunalstraße existiert, Erkennbarkeit/Unterscheidung nicht vorhanden
- Staus jeden Tag auf der Wofratshauer Straße zu Stoßzeiten
- Verkehrssituation Kirchplatz wird negativ bewertet
- Verkehrsanbindung Industriegebiet Höllriegelskreuth ist verbesserungswürdig:
 - LKW -Isarbrücke (Grünwald)
 - Allgemeine Situation für die Anbindung aus/von Osten
- Zu viel Verkehr im Ortskern wird negativ gesehen
- Hauptverkehr fließt um Pullach herum, negativ für Innerortsgewerbe
- Tretroller- und Fahrradnutzung durch Kinder und Jugendliche gefährlich (Missachtung Verkehrsregeln etc.)
- Undurchgängige Temporegelung (hohe Vielfalt) im Ort wird negativ gesehen, wirkt unübersichtlich, wünschenswert wäre Vereinheitlichung (grundsätzlich Tempo 30).

c) S-Bahn

STÄRKEN

- + Gute Anbindung an die Stadt München S-Bahn, Bus

SCHWÄCHEN

- Wartezeiten an Bahnübergang
- Wartezeiten Bahnübergang
- Schrankenschließung S-Bahn zu lang
- S-Bahn-Takt zu niedrig, Wunsch nach Änderung des 20-Min.-Takt der S-Bahn in einen 10-Min.-Takt
- Autotunnel unter S-Bahn anstatt diverser Schrankenübergänge
- Bahnlinie / Schrankenübergang zu lange unten / Untertunnelung?
- Das Problem der Bahnübergänge muss unbedingt gelöst werden
- Bahnschranke!
- S-Bahn-Schranken behindern den Verkehr
- lange Schließzeiten der S-Bahn-Übergänge
- S-Bahn fährt zu schnell!
- Bahnübergang
- Fahrkartenautomaten werden negativ bewertet
- Vor allem die Wartezeiten an den S-Bahn-Übergängen!!
*Stellungnahme: Teilweise sind bis zu 15 Minuten Stillstand hinzunehmen, wenn 2 S-Bahnen aus dem Süden und Norden abzuwarten sind.
Zur Beseitigung dieser Schwächen kann eine Unterführung angedacht werden, z.B. an der Münchner Str., da hier die breiteste Zufahrt möglich ist.
Finanzierung dieser Unterführung ist ein großes Problem. aber diese kann durch die BAHN und andere Institutionen, LANDKREIS/LAND u. BUND (Verkehrs-Ministerium) neben Pullacher GEMEINDE angedacht werden.*
- S-Bahnschranken, hier sollte eine Vereinbarung mit der Bahn wegen kürzerer Schließzeiten getroffen werden, wie arbeitet die Gemeinde an diesem Thema?
Antwort Gemeinde: Hier haben bereits viele Gespräche stattgefunden, das Problem sind die betrieblichen Regelungen der Bahn. Laut Bahn ist die neue Schrankentechnik bereits optimiert (!), die Sicherheitsanforderungen an Übergänge sind sehr hoch. Externe Ingenieurbüros für Gutachten etc. sind nicht zu finden, da diese in der Regel auch für die Bahn arbeiten, Auftragsanfragen wurden allesamt abgelehnt. Die Bahn selbst engagiert sich hier nicht, sie nimmt nicht einmal am Prozess des OEP teil, trotz Einladung. Die Gemeinde bleibt hier jedoch weiter hartnäckig und versucht Verbesserungen zu erreichen.
- Anstelle der Übergänge würde dringend eine Unterführung als langfristiges Vorhaben benötigt, wie ist hier der Stand der Planungen, überörtl. Abstimmungen etc.?
Antwort Gemeinde: Das Thema besitzt bei der Gemeinde auch hohe Priorität und wurde auch im bisherigen Beteiligungsverfahren mehrfach genannt. Eine Tieferlegung wurde bereits kostentechnisch in den 1990'er Jahren untersucht, bereits damals lagen die Kosten geschätzt bei rund 100 Mio. DM, diese wären alleine von der Gemeinde zu tragen. Zudem ist eine Unterführung schwierig aufgrund der Geländeeinschnitte und der fehlenden Bereitschaft der Anlieger hier benötigten Grund zu verkaufen. Mittelfristig wird das Thema auf der Tagesordnung bleiben, durch Takterhöhungen leider eher noch verschärft. Andererseits haben gemeindeeigene Messungen ergeben, dass bei den Schließzeiten aufgrund der sehr hohen Sicherheitsabstände aus Sicht der Gemeinde noch ein deutliches Optimierungspotential herrscht.

2. Handels-, Gewerbe- und Versorgungsstruktur in Pullach/Ortszentrum

STÄRKEN

- + Kaufkraft ist vorhanden, Einzelhandel kann ausgebaut werden
- + Erhalt der Post im Zentrum wird positiv gesehen
- + Genug Bäckereien, Cafes etc. im Ortszentrum Versorgung
- + Gewerbeverband
- + gute ärztliche Versorgung

SCHWÄCHEN

- mangelnde Vielfalt, keine Anreize, Angebote des Einzelhandels anzunehmen
- Einzelhandel im Zentrum fehlt
- Zu wenig Einzelhandel

- zu viele Ärzte in Ladenlokalen
- zu wenig Einzelhandelsflächen
- es fehlt ein kleines Einkaufszentrum im Ortskern, mehr Einzelhandel (Supermärkte, Drogeriemarkt, Einkaufsmöglichkeiten)
- Es fehlt ein Drogeriemarkt im Zentrum.
- Kein Drogeriemarkt
- Zu wenig Angebote / Stände am Kirchplatz-Donnerstag-Markt
- Mehr Einzelhandel *wäre nötig*, z.B. Biosupermarkt wie Alnatura o.ä.
- Es fehlt ein Lebensmittelgeschäft in Großhessellohe für z.B. ältere Menschen.
- Normaladen als einziger Laden für Lebensmittel *ist eine* Katastrophe
- Restaurantqualität in Pullach *wird negativ gesehen*
- Läden *sind* konzentriert auf Höllriegelskreuth/Zentrum, alle müssen mit dem Auto dahin *fahren*.
- Struktur des Ortskerns/räumliche Entfernung *als Problem*: Vom Gewerbegebiet Höllriegelskreuth zum Ortskern *besteht eine* große Distanz.
- zu wenig Medizintechnik und Handel
- fehlende haus-/fachärztliche Fusion unter einem Dach → Ärztehaus in zentraler, wohnortnaher und verkehrsgünstiger Lage.
Stellungnahme: Keine geeigneten Mietobjekte für ärztliche Großpraxen, besonders im Zusammenhang mit dem Wegzug der Sana-Klinik Solln. D.h. es gibt keine Notfall-Versorgung mehr in Pullach/Solln. → Nötig wäre ein Ärztehaus mit mehreren Fachdisziplinen, Koordinationsprobleme unter den niedergelassenen Ärzten könnten dadurch auch gelöst werden. Ärztehaus würde auch Umschichtungen im Zentrum möglich machen (Ärzte raus, Läden rein).
- Zentrales Ärztehaus fehlt. Versorgung daher nicht kontinuierlich.
- Innenstadt könnte belebter sein
- Frequenzbringer fürs Ortsinnere *fehlt/-en*
- Die Frequenz im Ortszentrum ist deutlich zu schwach:
- zu wenig Ladenlokale (Gewerbeflächen)
- zu lang geschlossene Schranken
- Unter Umständen kurzfristige Steigerung der Attraktivität des Kirchplatzes durch deutliche Aufwertung des Wochenmarktes
- Ortszentrum Geschäfte beleben → *Spezialitätengeschäfte*
- Kirchplatz (fast) ohne Geschäfte, zu viele Arztpraxen
- Zu wenig Geschäfte, zu viele Büros und Praxen (im Erdgeschoss) am Kirchplatz
- Geschäfte nicht vielfältig genug, d.h. es sind zu viele Immobilienmakler *im Ortskern*. Also versuchen, mehr verschiedene Branchen-Geschäfte heranzuholen.
- Es fehlen interessante Geschäfte in Pullach, es gibt zu viele Immobiliengeschäfte.

3. Gewerbeflächen: Verfügbarkeit und Beschaffenheit

SCHWÄCHEN

- Gewerbepark Höllriegelskreuth: Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen der vermieteten Gebäude durch die Gemeinde gehen äußerst zäh, wenn überhaupt voran.
Stellungnahme: Im Grunde genommen finden sie nicht statt, da die Zustimmung des Gemeinderates fehlt. Gebäude werden zwar eingerüstet, weitere Arbeiten nicht vorgebracht, so dass die Mieter durch die Gerüste beeinträchtigt werden (Zugang, Belichtung etc.). Situation dort sehr ungünstig!
- Für die Betreiber der Industrieanlagen im Industriegebiet Höllriegelskreuth ist es mitunter schwer, die Belange des Bundesimmissionsschutzgesetzes einhalten zu können.
Stichwort: Ausgewiesene Wohngebiete in der Nähe von Industriegebieten
- Kein Gewerbepark für Kleinunternehmen oder Unternehmensgründer
- es gibt kein Gewerbegebiet
- Gewerbegrund fehlt, Freiflächen kaufen
- zu wenig ausgewiesene Gewerbeflächen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für Firmen (ortsansässig).
- teure Gewerbeflächen und zu wenig günstige Flächen
- Gewerbeplatz Höllriegelskreuth ist relativ weit außerhalb, es fehlen zentrumsnahe Gewerbeflächen, auf denen man auch gesehen und wahrgenommen wird.

- Frage: Die geringe Flächenverfügbarkeit wird sehr kritisch gesehen. Gibt es Möglichkeiten der Erweiterung in Richtung Warnberger Feld / Forstenrieder Park?
Antwort Gemeinde: Die Fläche Warnberger Feld ist derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde und zudem im FNP als Grünfläche deklariert mit entsprechend hohen Einschränkungen bei der Nutzung. Derzeit gibt es auch keine Einigung mit dem Grundeigentümer.
- Frage: BND Gelände nicht verfügbar, wie ist der Stand der Planungen?
Antwort Gemeinde: Derzeit soll der BND mit ca. 1.000 Mitarbeitern am Standort Pullach verbleiben, das bedeutet ein internes Umzugskonzept aufgrund von umfangreichen Gebäudesanierungen. In der Folge führt dies zu Verzögerungen bei der Freigabe von nicht mehr benötigten Gebäuden und Flächen. Angegeben werden 9 Jahre Dauer nach Freigabe der Umzugspläne beim Bund, d.h. mit diesen Flächen kann kurz- und mittelfristig nicht gerechnet werden.
Die Gemeinde benötigt aber jetzt bereits Flächen für zu sanierende gemeindliche Infrastruktur (Freizeitbad etc.). Dies bedeutet, dass die Gemeinde jetzt im Zusammenhang mit dem OEP Entscheidungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde mit realistischen Ansätzen treffen muss.

4. Wirtschaftsförderung, Verhältnis Bürger/innen ↔ Gemeinde

STÄRKEN

- + niedriger Gewerbesteuersatz ist gut
- + Interesse der Gemeinde an Verbesserungen wird mit solchen Veranstaltungen bestätigt
- + Identifikation mit Traditionshäusern
- + wesentliche Öffnung der Bürgermeisterin zu „ihren Pullachern“!
- + gutes Zusammenarbeiten mit der Gemeindeverwaltung

SCHWÄCHEN

- Zugang zum Geschäfts- und Verwaltungszentrum in Pullach *wird negativ gesehen*
- Einkaufen im Ort (auch Gemeinderatsmitglieder haben eine Vorbildfunktion und sollten das beim Einkaufen berücksichtigen).
- Bitte auf Wünsche der Bevölkerung mehr eingehen!
- fehlende langfristige Infrastrukturplanung wird bemängelt, Bsp. Glasfaserkabelverlegung, fehlt in den Straßen.
Stellungnahme Gemeinde: *Tatsächlich wird bei allen baulichen Maßnahmen im Umfeld von Kabelverlegungen Glasfaser bereits vorgesehen. Dies wird jedoch immer in Gehwegen verlegt, niemals in Straßen, deswegen gibt es dort keine Glasfasertrassen*
- Desinteresse der Gemeindemitarbeiter, Neuerungen/ Verbesserungen aufzunehmen
- Ausbremsung und Kleindenken, teilweise sogar Schädigung durch Handeln der Sachbearbeiter. Der Spruch, dass man es nicht gerne sieht, wenn ein Unternehmen zu viel bespielt, ist auch gefallen.
- fehlende geschäftsoffene Sonntage, wie in vielen anderen Gemeinden

5. Rahmenbedingungen, Lage

STÄRKEN

- + finanzstarkes Klientel
- + wachsendes Publikum mit jungen Familien
- + Kaufkraft der Bürger
- + sehr gute Anbindung nach München
- + große Firmen in unmittelbarer Nähe
- + niedriger Gewerbesteuerhebesatz II
- + gute Infrastruktur II

SCHWÄCHEN

- Internet (DSL) im Gewerbegebiet Höllriegelskreuth unzureichend
- W-Lan an bestimmten Orten fehlt

6. Lebensqualität

STÄRKEN

- + Alles Gut.
- + überschaubare Gemeinde, kurze Wege
- + wunderschöner Arbeitsort
- + charmanter Ortskern

- + schöner Ortskern mit Café zum Draussensitzen | ... mit guten Cafés und Lokalen
- + Naherholungsgebiet an der Isar

SCHWÄCHEN

- unattraktive Ortskerngestaltung, wenig Blumenschmuck, lieblos
- schlecht erreichbarer Ortskern
- Ortskern *allgemein wird negativ gesehen (Struktur, Erscheinung,...)*

7. Kultur

STÄRKEN

- + schöne Veranstaltungen im Sommer und Winter
- + Kulturelles Angebot (Bürgerhaus) vielseitig. Was fehlt ist ein Kino.
- + Bürgerhaus mit interessanten Veranstaltungen
- + kulturelles Angebot

8. Soziales

STÄRKEN

- + Gemeinde unterstützt Familienansiedlung
- + familienfreundliches Städtchen, guter Zusammenhalt
- + Initiativen für Kinder
- + extrem guter Zusammenhalt der Pullacher
- + solidarische Community
- + Bürgerbroschüre übersichtlich, gut aufgebaut mit allen wichtigen Infos (Achtung: Trittbrettfahrer aus der Werbebranche hängen sich dran!)
- + funktionierendes Vereinsleben

SCHWÄCHEN

- wenig Sportmöglichkeiten für Mädchen
- fehlende Treffpunkte für Jugendliche /Café, Kneipe, Restaurant für kleine Mittagssnacks)
- Randgebiete (Wöllner Platz) vereinsamen

9. Bauen, Grünflächen

SCHWÄCHEN

- statt Betonbauten mehr Grünflächen
- Was ist aus der Gartenstadt im Süden von Pullach geworden?
- zu enge Gassen mit Beton, Abstände von Wohnhäusern bitte vergrößern!
- im Zentrum/ am Kirchplatz zu wenig Blumen, fehlende Weihnachtsdekoration
- Bebauungspläne erlauben kein in die Höhe gehen
- mit dem Brunner-Gelände (Isartalbhf.) sollte etwas vernünftiges passieren.

B Handlungsansätze

1. Verkehr

- Einbahnstraßenregelung um den Kirchplatz herum schaffen
- Fußgängerzone im Ortskern, Parkplätze außerhalb (siehe Landsberg, Tölz, Starnberg)
- Shopping-Shuttle-Bus vom Ortskern in Verbindung mit Fußgängerzone
- ziviler Widerstand, Gleise besetzen (sorry, geht wohl nicht)
- eine bestehend Bahnunterführung nutzen und Ortskern anbinden (z.B.: Höllriegelskreuth oder nördliche Unterführung nutzen)
- Überführung über die S-Bahn für Fußgänger, Radfahrer und Autos ohne LKW, S-Bahn evtl. 1m tiefer legen
- Isarbrücke nach Grünwald-City

2. Handels-, Gewerbe- und Versorgungsstruktur in Pullach/Ortszentrum

- Analyse, welche Arten von Geschäften fehlen -> Anreizsystem ausdenken
- Erhalten bleiben sollte ein zentraler Ortskern mit Cafés und Geschäften
- spezielle Geschäfte ansiedeln mit besonderem Angebot
-> Bioladen mit Mittagsangebot oder Feinkost, regionale Produkte
- Wochenmarkt am Freitag
- Steigerung der Attraktivität des Wochenmarkts; Stundenzahl, Auswahl, Wochentag, evtl. auch an zwei Tagen
- Es sind zu viele Immobiliengeschäfte in der Ortsmitte, weil die Mieten zu hoch sind. Vielleicht kann man mit Immobilienbesitzern reden, die Miete niedriger zu machen, um einen attraktiven Mix zu bekommen
- „Tante Emma“-Laden mit (Mittag-)Essensangebot, auch zum Mitnehmen (muss wohl durch die Gemeinde finanziell unterstützt werden)
- verschiedene Ladeangebote im Ortskern, wenn Eigentümer das zulassen Gemeindeveranstaltungen und alle anderen finden eh schon in der Ortsmitte statt - was soll da noch kommen

3. Gewerbeflächen: Verfügbarkeit und Beschaffenheit

- altes Isartalbahn-Gelände für Gewerbehof, Handwerkerflächen nutzen, günstige Flächen für unterschiedlich Gewerke

4. Wirtschaftsförderung, Verhältnis Bürger/innen ↔ Gemeinde

- Gemeinde sollte Behördenregister veröffentlichen, möglichst preiswert, wenn nicht sogar kostenfrei
- mehr Handwerksmessen od. dergl. veranstalten
- Leistungsschauen im Bürgerhaus veranstalten, zur Stärkung der heimischen Wirtschaft

9. Bauen, Grünflächen

- Ertüchtigung Platz über Tiefgarage für Einzelhandel und Geschäftsgebäude (Drogeriemarkt)
- Neubau der Tiefgarage mit EG für Handel, Nahversorgung oder Ärztehaus, Anbindung an Bahnhof und Herzoghaus, möglichst viele unterschiedliche Geschäfte
- endlich Bahnhof, Herzoghaus und Tiefgarage einer sinnvollen (= gemischten) Nutzung zuführen!
- Neubau der öffentlichen Tiefgarage in Verbindung mit dem Herzoghaus, Nutzung als Einkaufszentrum
- Altes Parkhaus wegreißen und komplett neue Nutzung: Einkaufen, Ärztehaus, Verkehrskonzept: öffentlicher S-Bahn-Bus, DriveNow (Sixt), Fahrrad
- Chance, den Ortskern durch geeignete Bebauung (Herzoghaus, Bahnhof) und Überbauung, Nutzung der Tiefgaragendecke zu beleben – durch gemischte Strukturen
- Ärztehaus (*siehe auch Stärken/Schwächen, Pkt. 2*)
- Tiefgarage überbauen
- Herzoghaus neu bauen
- in Kombination mit Markthalle -> Ortskern beleben