

4. November 2020

An die Stadt Puchheim
Herrn Bürgermeister Norbert Seidl

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 VB für den Bereich des Alois-Harbeck-Platzes zwischen Allinger Straße, Josefstraße und Bahnlinie

Sehr geehrter Herr Seidl,

mit Schreiben vom 14.9.2020 wurde der Umweltbeirat als sonstiger Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 VB gebeten.

Der Umweltbeirat nimmt wie folgt Stellung:

Der Umweltbeirat begrüßt grundsätzlich das Ziel, den Alois-Harbeck-Platz ansprechender zu gestalten.

Das Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alois-Harbeck-Platz, weist aber folgende Problembereiche in Bezug auf umweltrelevante Themen auf:

Bäume

- Die große Anzahl von 60 bis 65 Baumfällungen (nahezu alle Bäume zur Bahn hin und entlang der Josefstraße) betrifft auch eine Vielzahl von größeren Laubbäumen. Besonders die Laubbäume im westlichen Grundstücksbereich zur Josefstraße hin, welche einen sehr vitalen Eindruck machen, werden nahezu komplett zur Fällung vorgesehen.
Diese Bäume sollen einem oberirdischen Parkplatz für den neuen Vollsortimenter geopfert werden.
Eine andere Anordnung der Stellplätze, z. B. im Gebäude oder in der Tiefgarage, würde den westlichen Grundstücksbereich zur Josefstraße als Grünfläche mit dem Erhalt der gewachsenen Bäume ermöglichen.
Auch bei einem teilweisen Verzicht auf oberirdische Stellplätze könnten deutlich mehr Bäume erhalten bleiben.
- Mit mehr Abstand der neuen Baukörper zu den Bahngleisen hin könnten auch die großen Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze verschont werden. Für diese Bäume im Gehölzstreifen an der Bahn sollte die Standsicherheit geprüft werden. Eine vollständige Entnahme/Fällung sollte nur erfolgen, wenn auch nach Durchführung eines Kronenrückschnitts keine Standsicherheit gewährleistet ist. Außerdem ist zu prüfen, ob eine Entnahme der Altbäume auch in Abschnitten mit größerem zeitlichem Abstand erfolgen kann, anstatt den Bestand bei Baubeginn

komplett zu roden. Evtl. können hier auch Torsi als Totholzlebensräume stehen bleiben.

- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind auch von Bedeutung für den Artenschutz, als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse. Die in der Planung vorgesehene Neupflanzung stellt keinen adäquaten Ersatz für langjährig gewachsene Bäume dar. Die Maßnahmen zum Erhalt der Lebensräume für Vögel und Fledermäuse sollten eine ökologische Baubegleitung durch einen Biologen erhalten.

Versiegelung/Freiflächen

- Die Planung sieht zusätzliche neue Gebäude mit einer großflächigen Unterbauung mit einer Tiefgarage und versiegelten Flächen für oberirdische Stellplätze vor. Durch die höhere Versiegelung verbleibt wesentlich weniger Freifläche zur Begrünung und Bepflanzung und eine qualitätsvolle Durchgrünung wird nicht gegeben sein.
- Die Planung weist abgesehen von der nördlich der Josefstraße gelegenen Grünfläche lediglich kleinere restflächenartige Grünecken am Randbereich der Josefstraße und eine durch die Tiefgarage unterbaute Grünfläche im östlichen Bereich zu den Bahngleisen hin auf. Eine Aufenthaltsqualität ist in diesen großteils direkt an der Straße bzw. den oberirdischen Parkplätzen angrenzenden Grünflächen nicht gegeben. Auf der Grünfläche im östlichen Bereich zu den Bahngleisen hin ist aufgrund der Unterbauung mit der Tiefgaragenerweiterung zudem keine Bepflanzung mit größeren Bäumen möglich. Dies gilt für das gesamte Grundstück, d. h. aufgrund der verbleibenden Restgrünflächen entlang der Straßen sind Baumpflanzungen lediglich straßenbegleitend möglich.
- Der Innenhof hat eine vollversiegelte Fläche, welche in der derzeitigen Planung ohne jegliche Bepflanzung oder Grünausstattung dargestellt ist. Aufgrund der höheren Versiegelung und der dreiseitigen Schließung des Platzes zu einem Innenhof mit bis zu 23 m hohen angrenzenden Außenwänden wird der innenliegende Platz bei zunehmender Klimaerwärmung im Sommer sich wohl sehr stark erwärmen. Durch die geplante Ausformung ist der Innenhof im Sommer aufgrund der zu erwartenden hohen Temperaturen nur eingeschränkt nutzbar und als Aufenthaltsort nicht mehr geeignet.
- Für den Innenhof ist eine größere Grünausstattung zwingend anzustreben. Es sollten nicht nur „Kübelpflanzen“ sondern auch einzelne Grüninseln mit schattenspendenden Bäumen vorgesehen werden. Für sinnvoll wird ein Grünflächenanteil am Innenhof von mindestens 15 bis 20 % der Gesamtfläche erachtet (Vegetationstragschicht mind. 60 cm). Um größere Bäume im Innenhof auf der Tiefgarage zu ermöglichen, könnten in der Tiefgarage einzelne Flächen für die Baumentfaltung (Baumschächte) ausgenommen werden oder höhere Pflanzinseln (mit Sitzmöglichkeiten) an der Oberfläche angelegt werden, die automatisch bewässert werden sollten. Auch eine Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen, Spalierobst, ...) der Fassaden zum Innenhof hin, würde wesentlich zur Verbesserung der Gesamtatmosphäre des Platzes und des Kleinklimas im Innenhof beitragen.

- Vor allem die 70 oberirdischen Stellplätze bedingen einen sehr hohen Versiegelungsgrad und die Fällung eines Großteils des vorhandenen Baumbestands. Hier sind besonders die 50 oberirdischen Pkw-Stellplätze in unmittelbarer Eingangsnähe des Supermarktes zu nennen, welche den bestehenden Hügel im Eckbereich Allinger-/Josefstraße nahezu vollständig in Beschlag nehmen. Aufgrund der Größenordnung reicht der Parkplatz bis unmittelbar an die Allinger Straße und hat nahezu kein Zwischengrün innerhalb der Parkfläche. Zum Vollsortimenter hin geht der Parkplatz nahtlos in den Eingangsbereich über.
Für den Vollsortimenter wird mit 1 Pkw-Stellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche eine deutlich höhere Anforderung zugrunde gelegt als die Garagenverordnung in Bayern für Läden/Einkaufszentren (mit 1 Pkw-Stellplatz pro 40 m² Verkaufsfläche) verlangt. Für den Vollsortimenter mit 1200 m² Verkaufsfläche sind gesetzlich lediglich 30 Pkw-Stellplätze vorgeschrieben (1200 m² : 40 m²).
Bei einer Beschränkung auf die 30 erforderlichen Pkw-Stellplätze könnten diese sogar oberirdisch unter Erhalt eines Teils der zur Fällung vorgesehen Bäume und mit einer ansprechenden Eingangssituation für den Supermarkt realisiert werden.
- Die oberirdischen Stellplätze sollten weitgehend für Sonder-Parkplätze "Mutter mit Kind", "Behinderte" o. Ä. vorbehalten und ansonsten reduziert werden.
- Bei Drehung des Eingangsbereiches des Supermarkts mit Zugang vom Alois-Harbeck-Platz aus könnte der Grünflächenhügel an der Josefstraße mit einem Großteil der Bäume erhalten bleiben. Außerdem würde der Alois-Harbeck-Platz dann wirklich lebendig, wenn Gäste der Gaststätten, Hotelbesucher und auch alle Kunden der Läden und des Supermarkts hier zusammentreffen.
- Die zum Ausgleich des Grünflächenverlusts angeführte extensive Dachflächenbegrünung ist für das Gebäude 4, welches eine sehr große Dachfläche aufweist, nicht vorgesehen. Für die übrigen Gebäude sind technische Aufbauten und Dachterrassen ohne Flächenbegrenzung zugelassen. Da es hier keine Obergrenze gibt, können letztendlich die Dachbegrünungen bebauungsplankonform stark reduziert werden. Eine intensive Dachbegrünung würde hier eine deutliche Verbesserung bringen. Vorschlag: Gebäude mit 3 Geschossen oder weniger sollten eine intensive Dachbegrünung erhalten, alle höheren Gebäude (einschließlich des zu erhaltenden Gebäudebestands) sollten mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden, auch in Verbindung mit Energiegewinnungs- oder sonstigen technischen Anlagen.
- Zusätzlich zur Dachbegrünung sollte auch eine Fassadenbegrünung vorgenommen werden. Die zu den Bahngleisen hin orientierten großteils fensterlosen Außenwände würden sich hier anbieten und gleichzeitig optisch eine Aufwertung erfahren.

Nutzung der Gebäude – Vollsortimenter

- Puchheim scheint uns schon ausreichend mit Vollsortimentern versorgt. Am Alois-Harbeck-Platz hatten sich in der Vergangenheit schon mehrere Läden mit entsprechendem Angebot – ohne Erfolg – angesiedelt. Erfolgversprechend wäre evtl. der Versuch, einen großen Biomarkt zu etablieren, der in Puchheim bisher fehlt. Erfahrungsgemäß ist das Klientel eines solchen Marktes auch eher geneigt, mit dem Fahrrad zu kommen, so dass ein geringeres zusätzliches Pkw-

Verkehrsaufkommen zu erwarten wäre, aber eben die Zahl der Fahrradstellplätze erhöht werden müsste.

Energie

- Die Planung sieht keine verbindliche Versorgung des Gebäudekomplexes mit alternativen Energieanlagen vor. Zumindest verbindlich festgesetzte Photovoltaikanlagen auf den höheren Flachdächern sind anzustreben.
- Um die Elektromobilität als Teil einer emissionsfreien und nachhaltigen Mobilität der Zukunft zu fördern, sollten Elektroladestationen für E-Autos und E-Bikes vorgesehen werden.

Baumaterial

- Recyclingbeton ist ein ressourcenschonendes Baumaterial, das auch dazu beiträgt, die Bauschuttmengen auf Deponien zu reduzieren. Es sollte ein möglichst hoher Anteil an Recyclingbeton bei der Errichtung der Gebäude verwendet werden.

Autoverkehr

- Das Gutachten geht für die Planung von einer Zunahme des Autoverkehrs von 1300 Fahrzeugen mehr pro Tag aus.
Die Erschließung sämtlicher Stellplätze und Zufahrten über die Josefstraße bedingt einen hohen Kreuzungsverkehr, welcher durch die zusätzlichen Pkws ein erhöhtes Verkehrsrisiko für Fußgänger und besonders Radfahrer mit sich bringt. Der Fahrrad- und Fußgängerverkehr entlang der Allinger Straße stellt in Puchheim aber die Hauptverbindung von Nord nach Süd mit sehr starkem Schüleraufkommen dar.
- Die hohe Anzahl der Pkw-Stellplätze, insgesamt 271, wovon 40 zusätzlich über den Bedarf gemäß Stellplatzsatzung hinaus errichtet werden sollen, bedingt eine erhöhte Verkehrsbelastung. Allein für den Gastronomiebereich werden 44 Stellplätze (1:1-Nachweis gemäß aktueller Stellplatzsatzung, also pro 10 m² Gastraumfläche 1 Stellplatz) errichtet.
Hier stellt sich die Frage, ob bei unmittelbarer S-Bahn-Nähe hier tatsächlich Gäste in großer Zahl mit dem eigenen Pkw kommen.
- Die Tiefgaragenzufahrt in der Josefstraße könnte bei Reduzierung der Stellplatzzahl des Vollsortimenters auch in einem Bereich näher an der Allinger Straße erfolgen. Dies würde zu einer Beruhigung des Verkehrs im hinteren Bereich (Spielplatz) führen, und die freiwerdende Fläche könnte für überdachte Radabstellplätze oder als Grünfläche (Abstandsgrün) genutzt werden.
- Sorgen bereitet die als Prognoseplanfall 2 der Verkehrsuntersuchung genannte Idee, eine zusätzliche Bahnquerung im Bereich Josefstraße/Lußstraße zu schaffen. Wie in dieser Untersuchung bereits angedeutet, würde dadurch das Verkehrsaufkommen besonders in der Josefstraße enorm gesteigert. Dann könnte die Veränderung der Verkehrssituation sicher nicht mehr als "unproblematisch" eingestuft werden.

Radverkehr

- Mit insgesamt 222 Radabstellplätzen werden deutlich weniger Rad- als Pkw-Stellplätze angeboten; und diese befinden sich in Randflächen entlang der Allinger Straße.
In Eingangsnähe des Supermarkts (Vollsortimenter) sind überhaupt keine Radabstellplätze vorgesehen.
Ebenso sind keinerlei Radabstellplätze im Innenbereich des Alois-Harbeck-Platzes eingeplant. Für die Läden/Gaststätten, welche vom Innenplatz erschlossen sind, gibt es ergo keine Radabstellplätze in Eingangsnähe.
Die für die gewerblichen Nutzungen (Läden/Gaststätten/Hotel/Vollsortimenter) angebotenen Radabstellplätze im Außenbereich weisen keinerlei Überdachung auf, d. h. die Nutzbarkeit ist witterungsbedingt erheblich eingeschränkt.
Zumindest ein Teil der oberirdischen Radabstellplätze ist mit einer Überdachung zu versehen, um eine witterungsunabhängige, fahrradfreundliche Nutzung zu ermöglichen.
- In der Planung fehlen verpflichtende Festsetzungen zur Schaffung von Flächen für Radanhänger und Lastenräder. Besonders in Eingangsnähe des Vollsortimenters und der Kindereinrichtung sind Abstellplätze für Lastenräder und Radanhänger zwingend einzuplanen.
- Die Radabstellplätze werden dafür unter den neu gepflanzten Bäumen angeordnet. Eine den Wurzelraum schonende Gründung der Radabstellanlagen mit einer entsprechenden Wahl der Beläge ist vorzusehen.
- Der nicht näher bezeichnete Rest der Radabstellplätze soll laut Planung in die Tiefgarage.
Hier stellt sich die Frage der benutzergerechten Erschließung, d. h. wie kommen Fahrradfahrer aus der Tiefgarage ohne Konflikte mit den über 220 Autos sicher an die Oberfläche.

Im Zeichen des Klimaschutzes kommt einer ressourcenschonenden Mobilität eine immer größere Bedeutung zu. Für eine Reduzierung des schadstoffproduzierenden Individualverkehrs (Pkw-Verkehr) sprechen nicht nur eine höhere Verkehrssicherheit und verminderte Umweltbelastung, sondern auch eine erhöhte Lebensqualität für alle. Mit den angebotenen Radabstellflächen und dem Überangebot an Pkw-Stellplätzen in zentraler Lage der Stadtmitte wird das Ziel einer klima- und fahrradfreundlichen Stadt nicht zu erreichen sein.

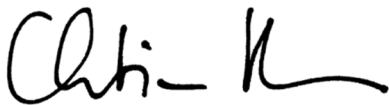
Boden/Entwässerung

- Der vor Baubeginn zu sichernde Oberboden sollte vor Ort gelagert und unbedingt wiederverwendet werden, um das standorttypische Bodenleben zu erhalten.
- Laut Beschreibung zur Niederschlagsversickerung sind 3 Rigolen vorgesehen, die im überplanten Bereich das Regenwasser auffangen sollen. Es ist vor allem bei der Rigole 2, die sich in der Nähe der Bahnunterführung befindet und für die nur eine Reserve von 12 % berechnet ist, anzuzweifeln, dass diese bei einem länger anhaltenden Starkregen ausreichend ist. Um sicherzustellen, dass es nicht zu Überschwemmungen der Unterführung kommt, sollten die Berechnungen zur Entwässerung noch einmal überprüft und evtl. nachgebessert werden.

Fazit (Kernforderungen)

- Die Anzahl der Pkw-Stellplätze sollte deutlich reduziert werden, gleichzeitig sollten mehr und vor allem auch überdachte und für Lastenräder bzw. Radanhänger geeignete Fahrradstellplätze geschaffen werden. In der Nähe des Supermarkt-Eingangs sind zusätzliche überdachte Fahrrad-Abstellanlagen vorzusehen.
- Von den notwendig verbleibenden Pkw-Stellplätzen sollte ein größerer Teil in eine zu erweiternde Tiefgarage verlegt werden.
- Eine Verlegung des Eingangsbereiches des Supermarktes zum Alois-Harbeck-Platz schafft freie Flächen an der Erdoberfläche und könnte die Zahl der zu fällenden Bäume reduzieren.
- Die freiwerdenden oberirdischen Flächen sollten für Grünflächen genutzt werden, die mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen sind.
- Der Innenhof des Alois-Harbeck-Platzes sollte nicht vollständig versiegelt werden. Ein Anteil von 15 bis 20 % an Grün in Form von Grüninseln mit Baum- und Strauchgruppen und Sitzgelegenheiten verbessert das Kleinklima und erhöht die Aufenthaltsqualität enorm.
- Anstatt eines weiteren Vollsortimenters sollte die Ansiedelung eines Bio-Supermarktes angestrebt werden.

für den Umweltbeirat



Christian Horn
(Vorsitzender des Umweltbeirats der Stadt Puchheim)