

An die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Frau Bürgermeisterin Ursula Mayer und
alle Gemeinderäte
Rosenheimerstraße 26
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Höhenkirchen-Siegertsbrunn, 06.05.2009

Stellungnahme der Bürgerinitiative „Siedlung Am Hart“ zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hart“ bzw. „Hinterer Altlaufweg“

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

über 60 Anwohner, Eigentümer und Gleichgesinnte schlossen sich bereits vor mehr als einem Jahr, im März 2008, zur „Bürgerinitiative Siedlung Am Hart“ zusammen, um in konstruktiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Interessen bezüglich des Bebauungsplans in Einklang zu bringen und Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet bereits im Vorfeld auszuschließen.

Von Anfang an brachten wir uns in sachlichem Stil, durch schriftliche Stellungnahmen und persönliche Gespräche in die Diskussion ein und kommunizierten Ihnen, unseren gewählten Entscheidungsträgern, die Standpunkte der Anwohner; zuletzt in einem Anfang Oktober unaufgefordert eingereichten Schreiben mit Vorschlägen für Planungsvorgaben. Leider wurde die von einem Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 02.10.2008 vorgebrachte Anregung, eine Öffentlichkeitsbeteiligung zuzulassen, abgelehnt.

Weil wir immer noch grundsätzliche Planungsentscheidungen, viele Planungsdetails und mündlich geäußerte Absichtsbekundungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachvollziehen können, möchten wir Ihnen gerne im Folgenden erneut unsere Standpunkte, Argumentationen und Forderungen erläutern – insbesondere auch zur Ende Januar erfolgten Vorstellung der ersten Planentwürfe für die Aufstellung des Bebauungsplans auf dem Areal GE 202 und der sich daraus im Bauausschuss ergebenden Diskussion.

1. Ziele der Flächennutzungsplanaufstellung für GE 201, GE 202 und WA 203

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn aus dem Jahr 2000 hat die Gemeinde ihre Ziele und Argumentationen bezüglich der Ausweisung der Gebiete 201 (GE), 202 (GE) sowie 203 (WA) formuliert. Der gesamte fünfte Abschnitt ist der gemeindlichen Wirtschaft, deren Bestand, den Zielen und der Planung gewidmet. Unter „5.3 Planung“ werden die Neuausweisungen von Gewerbe- und Mischgebieten dargestellt, u. a.: *„Erweiterung des Gewerbegebiets am Wächterhof“, ca. 6,63 ha Nettobauland*. Des Weiteren heißt es: *„Die neu*

ausgewiesenen Gewerbegebiete sollen auch ermöglichen, störende Gewerbebetriebe aus dem Ortsinneren zu verlagern.“¹

*Begründet wird die Ausweisung unter 6.1.3.2: „**Nr. 201 und 202: Gewerbegebiet, insgesamt 6,63 ha, Neuausweisung, Leerbaufläche 3,59 und 3,04 ha. Die Gemeinde beabsichtigt in Anlagerung an das dort bestehende Gewerbegebiet Wächterhof für den örtlichen Bedarf ein kleinzellig parzelliertes Gewerbegebiet zu schaffen. Mit diesem Gewerbegebiet soll gleichzeitig der Rand der Rodungsinsel weiter innen wieder hergestellt werden, nachdem durch Sturmschäden der Waldrand an einer empfindlichen Stelle aufgerissen wurde und dort nur sehr schmal ausgebildet war. Das Gewerbegebiet soll daher in einer entsprechenden Breite mit dem Waldsaum (als Aufforstung in der Flächennutzungsplan-Ausweisung dargestellt) eingesäumt werden.***

Bei der Ausweisung des Flächennutzungsplans wurde alternativ zu der Ausweisung am Wächterhof die Anlagerung eines Gewerbegebiets an den Nordrand des Ortsteils Siegertsbrunn zwischen M 24 und Bahnlinie geprüft. (Die Ausdehnung nach Norden war dabei durch die Sehstrahlmethode begrenzt.) Für die Verkehrserschließung war die ausschließliche Anbindung an die M 24 und für das Fußwegesystem eine unmittelbare Verknüpfung mit dem örtlichen Netz vorgeschlagen. In Abgleich mit den Standortfaktoren (Erschließung, Hauptbeziehung nach München, Beziehung zum Ort), hat sich der Gemeinderat zunächst für eine Anlagerung an den Rand der Rodungsinsel am Wächterhof entschieden.

*Es ist davon auszugehen, dass eine Vergrößerung dieses Gewerbegebiets am Wächterhof auf Dauer nicht möglich ist. Zudem wird der Bereich der Rodungsinsel von außen her eingeengt. Die Planfertiger waren daher der Meinung, dass eher der Anlagerung eines Gewerbegebiets etwa flächengleicher Größe im Bereich zwischen der M 24 und Bahnlinie nördlich an Siegertsbrunn sowie in einer weiteren Entwicklung in bescheidenem Umfang zwischen Bahnlinie und Wächterhofstraße nördlich an Höhenkirchen der Vorzug zu geben sei. **Nr. 203: Allgemeines Wohngebiet ca. 1,33 ha, Bestandsausweisung bisher Außenbereich. Das bestehende Wohngebiet am Wächterhof soll nun in Ergänzung des Gewerbegebiets förmlich ausgewiesen und am Rand eingegrünt werden.“²***

2. Anmerkungen zur Argumentation im Erläuterungsbericht der Gemeinde

„Die Begründung zum Flächennutzungsplan dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. In der Begründung sind der wesentliche Anlass für die Planung und ihre maßgeblichen Grundgedanken und Leitziele darzulegen.“³ Insofern kann man davon ausgehen, dass die Entscheidungen über die Genehmigung eines Flächennutzungsplans von Seiten der Träger öffentlicher Belange wesentlich von den im Erläuterungsbericht dargelegten Informationen und Argumentationen abhängen. Hierzu möchten wir folgendes anmerken.

a) Erweiterung des Gewerbegebiets am Wächterhof

Die Argumentation der Anlagerung an vorhandenes Gewerbe betrifft nur GE 201. Dieses wird aktuell nicht beplant. GE 202 grenzt nicht an vorhandenes Gewerbe sondern an ein Wohngebiet.

¹ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, S. 70/71, Hrsg.: Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Fassung vom 01.03.2000

² ebd., S. 90

³ Kapitel „Inhalt des Flächennutzungsplans“, S. 69, aus: Planungshilfen für die Bauleitplanung, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, 2006/2007

b) Sturmschäden

Dieses Argument betraf nur GE 201, die Sturmschäden wurden längst von der Natur behoben, siehe Satellitenaufnahmen Google Maps. Der Waldgürtel an GE 201 wurde mittlerweile von Gewerbe an der Friedrich-Bergius-Straße ausgedünnt. Das GE 202 war von den Sturmschäden in Bezug auf einen sich ausdünnenden Waldsaum nicht betroffen.

c) Wortwahl: Gewerbegebiet am Wächterhof

Kritik: Mit dem vorhandenen „Gewerbegebiet am Wächterhof“ ist die Friedrich-Bergius-Straße bzw. Muna gemeint. Der allseits bekannte „Wächterhof“ liegt mindestens 2 km weiter westlich – auch dort befindet sich in Sichtweite Gewerbe. Dies ist sehr missverständlich ausgedrückt.

d) Präferenz der Planfertiger

Die Planer raten zur Schließung des nicht intakten nördlichen Ortsrands. Erst den nördlichen Ortsrand Siegertsbrunn, dann Höhenkirchens. Sie raten ausdrücklich von der Beplanung des Außenbereichs ab. Im Erläuterungsbericht sind als Begründung die Einengung der Rodungsinsel (siehe auch im Umweltbericht: *„Die Nutzungsintensität innerhalb der Rodungsinsel sollte vom Zentrum (Siedlung) zum Rand (Wald) hin abnehmen“⁴*) sowie die geringe Größe samt fehlender Erweiterungsmöglichkeiten genannt.

Diese Argumente sind auch in der aktuellen Diskussion interessant. Zum einen, weil derzeit nur ein Quartier, das GE 202, beplant wird. Dessen bekanntermaßen geringe Fläche wurde in der Bauausschusssitzung vom 29.01.2009 wiederholt als Grund für den ausgeprägten Drang nach optimaler Ausnutzung des „wertvollen“ Bodens angegeben. Die Interessen der Nachbarschaft oder des Landschafts- und Erholungswerts werden in diesem Denkansatz völlig ignoriert.

Zum anderen sind wir sehr irritiert von der im Bauausschuss bei der ersten Bebauungsplanungsvorstellung geäußerten Begründung, dass der Rundwander- und Fahrradweg nicht an der Bahnlinie entlang und dann an der Südbegründung entlang zur Hohenbrunner Straße führen kann, weil eine Süderweiterung samt Flächennutzungsplanänderung nicht behindert werden sollte. Stattdessen führt in der Planung der Fahrradweg mitten durch das Gewerbegebiet. Rundwandern sowie Radfahren oder Langlaufen durch erholsame Landschaft um die Gemeinde herum dürfte nach dieser Planung für alle Höhenkirchen-Siegertsbrunner Bürger der Vergangenheit angehören.

Ist tatsächlich beabsichtigt, statt der noch ausstehenden Anlagerung an bestehendes Gewerbe der Friedrich-Bergius-Straße, die Fläche GE 202 zukünftig Richtung Süden zu erweitern?

e) Gemeinderatsentscheidung entgegen Planerargumentation

Der Gemeinderat entschied sich für die Anlagerung an bestehendes Gewerbe, obwohl laut Planermeinung bessere Alternativen Vorrang gehabt hätten. Der Abgleich der Standortfaktoren wird inhaltlich nicht erläutert. Wir merken dazu an, dass alle zur Wahl stehenden Standorte nicht erschlossen waren und sind. Die Hauptbeziehung nach München war und ist sowohl am nördlichen Ortsrand (Höhenkirchen-Siegertsbrunn) als auch im Außenbereich (Wächterhof) mit je einer S-Bahnstation gegeben; auch die Anbindung über das Straßenverkehrsnetz ist vergleichbar. Die Beziehung zum Ort ist im Außenbereich schlechter als am nördlichen Ortsrand.

⁴ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, S. 32, Hrsg.: Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Fassung vom 01.03.2000

Interessant im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplanvorschlag ist hier auch, dass die Alternative am nördlichen Ortsrand ausschließlich über die M 24 angebunden worden wäre. Im Gegensatz dazu würde laut bisheriger Planung unsere einzige Zufahrtsstraße, die übrigens über einen unbeschränkten Bahnübergang führt (der nebenbei erwähnt im Erläuterungsbericht fehlt⁵) nun auch mit Gewerbeverkehr belastet, weil nicht „nur“ über die M 24 angebunden wird. Eine Schließung unserer Straße für den Autoverkehr wie in einer planerischen Alternative vorgestellt, ist uns Anwohnern nicht zuzumuten. Ein Planentwurf, in dem das Gewerbegebiet nur über die M24 angebunden ist und gleichzeitig der Hintere Altlaufweg unbeeinflusst bleibt, wurde nicht vorgelegt und fehlt bisher.

f) Wahl des GE 202 wird nicht begründet

Das GE 202 wird in der Begründung weder erwähnt noch erläutert, auch keine diesbezügliche Abwägung öffentlicher und privater Interessen. Der Konflikt Gewerbegebiet neben Wohngebiet wird nicht einmal erwähnt. Die Gemeinde wäre bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans aber zur sorgfältigen Abwägung öffentlicher und privater Interessen verpflichtet gewesen. Es fragt sich, wie Träger öffentlicher Belange eine Zulässigkeit der Ausweisung genehmigen konnten, ohne über die speziellen Anforderungen des Gebiets informiert worden zu sein.

g) Verlagerung störenden Gewerbes aus dem Ort:

„Wesentlich störendes Gewerbe kann nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohnbereichen angesiedelt werden.“⁶ Das heißt im Klartext, störendes Gewerbe gehört – im Gegensatz zur Zielsetzung des Flächennutzungsplans – nicht neben ein allgemeines Wohngebiet. Dieser Abwägungsfehler bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans darf im Rahmen des Bebauungsplans nicht wiederholt oder gar verfestigt werden. Das Ziel, störendes Gewerbe aus dem Ortsinneren nach außen zu verlagern, ist allenfalls als Anlagerung an vorhandenes Gewerbe in der Friedrich-Bergius-Straße bei einer Bebauung des GE 201 möglich – die „Erweiterung“ des vorhandenen Gewerbegebiets war immerhin Schlüsselargument für die Genehmigung der Ausweisung. In Bezug auf den aktuellen Bebauungsplan erklärten Sie, Frau Bürgermeisterin, in einem Bericht der Süddeutschen Zeitung aber jüngst öffentlich, dass nun tatsächlich Gewerbe aus dem Ort heraus verlagert werden soll.⁷ Die Gründe hierfür dürften darin liegen, dass man den Ort innen attraktiver gestalten möchte und für bestimmte, störende und nachbarschaftlich unattraktive Gewebetypen einen neuen Standort im Gemeindebereich benötigt.

h) Wohngebiet „in Ergänzung zum Gewerbegebiet“

Kann man eine bestehende, seit 1950 mit Baurecht versehene Splittersiedlung im Außenbereich als „Ergänzung zum Gewerbegebiet“ ausweisen? Nein. Auch hier liegt ein gravierender Fehler in der Abwägung, der Zielsetzung sowie der formulierenden Umsetzung des Flächennutzungsplans vor. Dies wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sein.

i) Aktuelle Aufstellung des Bebauungsplans:

Aktuell ist die Anlagerung eines Gewerbegebiets an ein Wohngebiet geplant, evtl. sogar mit der Aussiedlung störenden innerörtlichen Gewerbes, statt eine Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets bzw. Anlagerung an dasselbe, wie

⁵ Ebd., S.109

⁶ Arbeitsblatt „Gewerbegebiete“, S. 11, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, November 1996

⁷ Artikel: „Anwohner protestieren gegen Gewerbegebiet“, Süddeutsche Zeitung, 07./08.03.2009

im Erläuterungsbericht als Ziel angegeben, umzusetzen. Die gegenwärtigen Planungen entsprechen nicht den Eingangsvoraussetzungen zur Ausweisung. In Bezug auf das GE 202 sowie die Formulierung zu WA 203 liegt ein schwerwiegender Abwägungsfehler im Flächennutzungsplanverfahren vor. Daraus sind bei Aufstellung des Bebauungsplans Konsequenzen zu ziehen.

3. Schwerwiegende Abwägungsfehler

Aufgrund des vorhandenen Quellenmaterials und der rechtlichen Rahmenbedingungen wird deutlich, dass die Genehmigung der Gewerbeflächenausweisung im Außenbereich der Gemeinde nur möglich war, weil mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Friedrich-Bergius-Straße argumentiert wurde. Diese Erweiterung kann nur über das Gebiet GE 201 erfolgen. Zusätzlich ist in Höhenkirchen-Siegertsbrunn nach diversen innerörtlichen Änderungen des Flächennutzungsplans momentan außer GE 201 kein weiteres Quartier mehr ausgewiesen, das einen vorhandenen Gewerbestandort erweitern würde. Die Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete stellt eine „nachbarschaftsverträgliche Alternative der Gewerbeansiedlung“ dar.⁸ und ist deshalb sehr beliebt – besonders, wenn Gemeinden aus Rücksicht auf innerörtliche Wohnqualität und Grundstücksrendite störendes Gewerbe verlagern möchten, wie Höhenkirchen-Siegertsbrunn es plant.

Im Gegensatz dazu steht die Anlagerung eines Gewerbegebiets auf der Fläche GE 202 an ein bestehendes Wohngebiet oder analog zum Erläuterungsbericht: die „Ergänzung“ des noch nicht vorhandenen Gewerbegebiets mit dem lange existenten, wesentlich kleineren Wohngebiet WA 203, wie gegenwärtig beabsichtigt. Durch diese Planung wird dem Wohngebiet und seinen Anwohnern zwangsläufig großer Schaden entstehen. Doch die Auswirkungen der Ausweisung des Gewerbeareals 202 auf das benachbarte Wohngebiet wurden wie der Erläuterungsbericht zeigt im Flächennutzungsplanverfahren weder bedacht noch abgewogen, sondern stillschweigend in Kauf genommen. Die Gewerbeausweisung dieses Gebiets im Flächennutzungsplan basiert auf schwerwiegenden Abwägungsfehlern. Wenn überhaupt, wäre auf der Fläche 202 allenfalls ein an Wohngebiet und Landschaftsbild angepasstes Mischgebiet denkbar.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Interessen unter einander und gegen einander nach § 1 BauGB erneut sorgfältig und gerecht abzuwägen. Die Versäumnisse des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan dürfen nicht unkorrigiert übernommen werden, sonst droht eine Nichtigkeit des Bebauungsplans.

4. Konflikt Gewerbegebiet (GE) neben allgemeinem Wohngebiet (WA)

Gewerbegebiete dienen nach § 8 der BauNVO „*vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben*“. Dabei wird offenbar ein gewisser Grad an zulässiger „Belästigung“ bzw. „Störung“ vorausgesetzt. Da die Erfordernisse der Wirtschaft mit einer Vielzahl anderer Anforderungen in Einklang gebracht werden müssen⁹, sollte bei der Standortwahl für ein Gewerbegebiet darauf geachtet werden, dass kein schutzbedürftiger Baugebietstyp in direkter Nachbarschaft, wie beispielsweise ein allgemeines Wohngebiet, beeinträchtigt wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 der BauNVO „*vorwiegend dem Wohnen*“, unter anderem sind auch nicht störende Handwerksbetriebe oder der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Da beispielsweise ein Gewerbegebiet Immissionen gegenüber

⁸ Arbeitsblatt „Gewerbegebiete“, S. 12, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, November 1996

⁹ ebd., Vorwort von Dr. Günther Beckstein und Alfred Sauter

weniger empfindlich ist als ein Wohngebiet, können dazwischen weniger schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen werden. „Derartige Puffernutzungen dürfen jedoch ihrerseits nicht zu Störungen in dem zu schützenden Gebiet führen.“¹⁰

Mischgebiete dienen nach § 6 der BauNVO „*dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören*“. Es ist üblich, zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet ein Mischgebiet als „Puffer“ einzusetzen.

Ein Gewerbegebiet direkt neben einem allgemeinen Wohngebiet im Außenbereich der Gemeinde neu zu errichten, bedeutet generell einen deutlichen Wertverlust für das Wohngebiet. Sowohl finanziell als auch in Bezug auf die Lebensqualität.

Ein Gewerbegebiet direkt neben einem Wohngebiet zu errichten, degradiert das Wohngebiet im Prinzip bestenfalls zum Mischgebiet; bei der geringen Größe unserer Siedlung tatsächlich sogar zur „Ergänzung zum Gewerbegebiet“. Die Verluste sind in beiden Fällen groß.

Im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung öffentlicher und privater Interessen sollte diesem Umstand Rechnung getragen werden. Wir Anwohner werden eine im Rahmen der Bauleitplanung durch fehlerhafte Abwägungen verursachte Entwertung unserer Grundstücke und unserer Lebensqualität nicht hinnehmen.

5. Mischgebiet und städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Um nachhaltig dafür zu sorgen, dass keine störenden Gewerbebetriebe (im Gegensatz zum im Erläuterungsbericht angegeben Ziel, störendes Gewerbe auszulagern) neben dem Wohngebiet „Am Hart“ angesiedelt werden können, wäre es im konkreten Fall angemessen, die Fläche GE 202 in ein optisch und bautechnisch an unser Wohngebiet angepasstes und sich in die landschaftliche Umgebung des örtlichen Außenbereichs harmonisch einfügendes Mischgebiet MI 202 umzuwandeln. Das zu beplanende Areal müsste optisch wie ein ländliches Wohngebiet wirken und dürfte zusätzlich kein störendes Gewerbe beherbergen. Auch mögliche Wechsel der Gewerbebetriebe und ihrer Anforderungen könnten die baurechtlichen Mindeststandards des Mischgebiets nicht aufweichen. Ein „richtiges“ Gewerbegebiet könnte bzw. sollte gemäß der ursprünglichen Flächennutzungsplanziele auf GE 201 an das vorhandene Gewerbegebiet der Friedrich-Bergius-Straße angelagert werden.

Falls sofort ein deutliches öffentliches Interesse an einem „richtigen“ Gewerbegebiet besteht, das flexibel und konfliktfrei an vorhandenes Gewerbe anschließt, kann erneut versucht werden, mit dem Eigentümer der Fläche GE 201 handelseinig zu werden und dabei dem hohen öffentlichen Interesse durch gezielte Anreize Ausdruck zu verleihen. Bei erneutem Scheitern der Verhandlungen sollte eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB überlegt werden, nach der der Grundstückseigentümer als Ausgleich die Flächen des momentanen GE 202 erhält. Wird dieses Gebiet zugleich als Mischgebiet ausgewiesen, steigt der Grundstückswert im Vergleich zu Gewerbegrundpreisen an und bei Umsetzung eines Bebauungsplanes könnte der Grundstückseigentümer als Entschädigung für seinen Flächentausch einen höheren Gewinn erzielen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

¹⁰ Kapitel „Immissionsschutz“, S. 42, aus: Planungshilfen für die Bauleitplanung, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, 2006/2007

6. Forderungen und Kritik bezüglich des aktuellen Planungsentwurfs

a) Gewerbeanlagerung an bestehendes Gewerbe auf GE 201

Ein „richtiges“ Gewerbegebiet sollte auf GE 201 als Anlagerung an bestehendes Gewerbe geplant werden.

b) Mischgebiet MI 202

Durch die Umwandlung des GE 202 in ein Mischgebiet MI 202 sollte nachhaltig sichergestellt werden, dass nur nicht störendes Gewerbe in Anlagerung an das Wohngebiet angesiedelt werden kann.

c) Gewerbetypen auf 202

„Im Zuge der Nachverdichtung bestehender Baustrukturen sollten die Vorteile der räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten bedacht werden. Beispiele für eine solche Nutzungskombination sind wohnungsnahе Büros, Läden, Galerien, Praxen usw. Aber auch produzierende Betriebe lassen sich integrieren“¹¹

Die bisherigen Festsetzungen bezüglich der anzusiedelnden Gewerbetypen lassen viele Nachteile, jedoch keinen einzigen Vorteil für das Wohngebiet erkennen. Beispielsweise ist Einzelhandel, wie er im Ort betrieben wird, laut Bauausschusssitzung vom 29.01.2009 ausgeschlossen. Schwerverkehr anziehende Betriebe wie beispielsweise Großhandelsbetriebe sind dagegen bisher nicht ausgeschlossen. Ebenso wenig besteht die festgesetzte Einschränkung, dass nur nicht störendes Gewerbe zugelassen wird. Trotz verschiedener Anträge der Fraktionen im Vorfeld der Planungen auf Freizeitnutzung, beispielsweise einen Mehrgenerationenspielplatz, wurde letztendlich keine Freizeitnutzung eingeplant, da der Grund zu wertvoll sei.

d) Abgrenzung

§ 35 (1) BauGB: *„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen (...).“* § 35 (3) 7. BauGB : *„Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.“* Noch vor fast einem Jahr bezeichnete und betrachtete das Bauamt Höhenkirchen-Siegertsbrunn in der Bauausschusssitzung vom 17.04.2008 die Siedlung Am Hart in der Argumentation zu einem Bauantrag für eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus als „Splittersiedlung“, die aus Sicht des Amtes nicht nachverdichtet werden sollte.

Mit dem direkten Anschluss der Fläche 202 an unsere so genannte Splittersiedlung würde allerdings eine vom Gesetzgeber unerwünschte Erweiterung der Splittersiedlung im Außenbereich stattfinden. Auch aus diesem Grund sollte ein ausreichender Abstand bzw. eine klare Abgrenzung von Gewerbe- oder Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet eingeplant werden. Eine 3 bis 5 Meter breite Hecke wie im Planentwurf entlang der Bahnlinie eingezeichnet, stellt keine deutliche Abgrenzung der Bebauungstypen dar.

Falls aufgrund des Verlaufs der Bahnlinie die Auffassung vertreten wird, dass bereits die Bahnlinie abgrenzend wirke und somit keine weiteren Abstände einzuhalten wären, werden zwei Fragen aufgeworfen: Erstens, wie kann ein zwei Meter breites, auf einem Gleisbett von einem Meter Höhe verlegtes Gleis eine tatsächliche optische Abgrenzung zweier Bebauungstypen mit Firshöhen von bis zu 10 Metern darstellen? Und zweitens, wie kann es dazu kommen, dass im Erläuterungsbericht mit einer (von uns ebenfalls in Frage gestellten) „Ergänzung

¹¹ Arbeitsblatt „Gewerbegebiete“, S. 11, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, November 1996

des Gewerbegebiets“ argumentiert wird, wenn gleichzeitig angeblich eine ernstzunehmende Abgrenzung durch die Bahnlinie bestehen soll?

In der Abgrenzungsfrage könnte man sich auch ein Beispiel am aktuellen Bebauungsplan für das Ruf-Gelände nehmen: Zwischen Gymnasium und Wohneinheiten ist aufgrund der Außenwirkung des 13 m hohen Gebäudes laut zuständigem Architekten ein ca. 40 m breiter Abstand nötig.¹²

e) Immissionsschutz

Es sollte nur nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.

Der Grünstreifen entlang der S-Bahnlinie ist auch aus anderen Gesichtspunkten als dem der Abgrenzung zu schmal. Sowohl eine drei als auch eine fünf Meter breite zweireihige Hecke stellen keinen Lärm- und Sichtschutz zum Wohngebiet dar.

Doch im Gemeindeblatt wurden folgende Thesen veröffentlicht: *„(...) im Innenbereich des Gebietes wird eine Baumhecke gepflanzt, etwa zehn Meter breit, mit Vogelkirsche, Hainbuche und Feldahorn. Von den Bepflanzungen profitieren auch die Anwohner jenseits der Bahnlinie, die dadurch einen gewissen Lärm- und Sichtschutz bekommen. Zwischen dem Gewerbegebiet und der S-Bahn-Linie liegt dann noch ein Grünstreifen, der von geplanten drei auf fünf Meter verbreitert werden könnte.“*¹³ Zum einen stellt eine Hecke generell keinen Immissionsschutz dar, weder die Hecke an der Bahnlinie noch die im Innenbereich. Zum anderen kann nicht nachvollzogen werden, dass darüber hinaus eine Hecke im Innenbereich des Gewerbegebiets öffentlich als Immissionsschutz für das westlich gelegene Wohngebiet deklariert wird.

Bereits 1989 wurde in der Kurzinformation zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung an der Aufstellung des Flächennutzungsplans folgendes bekannt gegeben: *„Damit Störungen angrenzender Wohngebiete vermieden werden, wird bei den neuen Gewerbegebieten jeweils ein entsprechendes Immissionsschutz-Grün dazwischen angeordnet.“*¹⁴ Wieso setzt man diese Anordnung nun nicht um?

Einen teilweisen Schutz bot bis vor kurzem der vor unserer Siedlung liegende vorspringende Waldrand im Nordwesten des Areals 202. Leider zerstörte der Eigentümer des zum Bannwald zählenden Eichenwalds diesen in den Faschingsferien durch einen Kahlschlag. Somit ist die Siedlung – wenn sich an den Planungen nicht noch gravierende Änderungen ergeben – nun den zukünftig durch Gewerbe und Verkehr zu erwartenden Immissionen schutzlos ausgesetzt. Wir bitten Sie, darauf zu achten, dass der Bannwald tatsächlich wieder gleichwertig und rasch aufgeforstet wird. Um die Schadensbehebung wenigstens teilweise zu beschleunigen, könnte man insbesondere am westlichen Waldrand mit Heister oder Großpflanzen aufforsten.

Die Ausgleichsfläche der Südrandbegrünung wurde von 40 m Breite auf 20 m reduziert. Die entfallenen 20 m könnte man am westlichen Rand als Immissionsschutzgrün zur Siedlung am Hart hin integrieren. Dabei könnte man sich am jüngst fertig gestellten Lauterbach Technologie Center orientieren: Hier besteht südlich des Bürokomplexes ein mehr als 20 m breiter Grünstreifen zwischen Gewerbebau und Wohngebiet.

¹² Artikel „Überplanung des Rufgeländes“, S. 22, Gemeindeblatt Höhenkirchen-Siegersbrunn, April 2009; Artikel „Autofreies Wohngebiet“, Süddeutsche Zeitung, 19.03.2009

¹³ Artikel „Planung zum Gewerbegebiet Am Hart vorgestellt“, S. 16, Gemeindeblatt Höhenkirchen-Siegersbrunn, März 2009

¹⁴ Kurzinformation zur Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Flächennutzungsplans, S. 3, Hrsg: Gemeinde Höhenkirchen-Siegersbrunn, Januar 1989

Bei der Anlage des Immissionsschutzgrüns sollte ein möglicher zukünftiger Platzbedarf für die im Regionalplan vorgesehene Zweigleisigkeit, samt möglicher nötig werdender Lärmschutzvorkehrungen realistisch eingeplant werden.

Im vorgelegten Planentwurf ist die Begrünung an allen anderen Seiten und im Innenbereich im Hinblick auf die Wohnbedingungen zukünftiger GE-Bewohner großzügig ausgefallen – nur im Westen, am bereits existierenden Wohngebiet nicht. Bitte bedenken Sie auch die Lebensqualität des Wohngebiets.

f) Rundwanderweg

Der Rundwander- und Radweg führt derzeit mitten durch die Gewerbebebauung statt einer Verkehrsumgehung mit einem in das Immissionsschutzgrün eingebetteten Weg. Dies können wir nicht nachvollziehen und halten eine Planung, bei der ein Fahrradweg zahlreiche Gewerbeeinfahrten kreuzt für hochgradig gefährlich.

g) Ländlicher Charakter

Die Festsetzungen zum ländlichen Charakter sollten nicht gelockert werden. Laut Architekt Stärk sind nur Zweigeschossigkeit, kleine Werbeanbringungen, Satteldach, Begrünung von Hallen, keine schreienden Farben etc. ländlich definiert, die Zweigeschossigkeit und Höhenorientierung am Wohngebiet sowie das harmonische Einfügen des Gewerbes in die landschaftliche Umgebung sind uns außerordentlich wichtig. Die momentan geplante, am allgemeinen Wohngebiet orientierte Grundflächenzahl von 0,4 sollte nicht erhöht werden.

h) Zufahrt/Verkehr

Im März-Gemeindeblatt ist zu lesen: *„Auch die Zufahrt für die Anwohner Am Hart ist dadurch nicht behindert und bleibt unbeeinflusst bestehen wie bisher.“*¹⁵ Fakt ist, die Zufahrt wird nicht wie vom Straßenbauamt bevorzugt geschlossen, aber behindert und beeinflusst würde sie natürlich dennoch deutlich vom Gewerbeverkehr. Eine Trennung von Gewerbeverkehr und Wohngebietsverkehr wäre wünschenswert, doch ein Planentwurf, in dem das Gewerbegebiet nur über die M 24 angebunden ist und gleichzeitig der Hintere Altlaufweg unbeeinflusst bleibt, wurde bisher leider nicht vorgelegt. Das Prinzip der Trennung von Gewerbeverkehr und Wohnverkehr wird innerörtlich derzeit im Bebauungsplan des Ruf-Geländes verfolgt,¹⁶ daran sollte man sich auch bezüglich der Verkehrsanbindung des neuen Gewerbegebiets orientieren. Insbesondere, weil die Zufahrtsstraße zum allgemeinen Wohngebiet als Sackgasse angelegt ist und über einen unbeschränkten Bahnübergang führt.

i) Benennung

Wir sind mit der Benennung „Gewerbegebiet Am Hart“ nicht einverstanden. Die Straße Am Hart ist eine Wohngebietsstraße und grenzt nicht an das zwischen Hinterem Altlaufweg und Hohenbrunner Straße gelegene Gewerbeareal. Sie zweigt als zweite Straße nach dem unbeschränkten Bahnübergang links vom Hinteren Altlaufweg ab. Ein direkter Bezug unserer privaten Adressen zum Gewerbegebietsnamen würde zusätzlich zu dem durch den geplanten direkten Anschluss des neuen Gewerbegebiets an unser Wohngebiet zu erwartenden Schaden einen weiteren Grundstückswertverlust bedeuten.

¹⁵ Artikel „Planung zum Gewerbegebiet Am Hart vorgestellt“, S. 16, Gemeindeblatt Höhenkirchen-Siegertsbrunn, März 2009

¹⁶ Artikel „Überplanung des Rufgeländes“, S. 22, Gemeindeblatt Höhenkirchen-Siegertsbrunn, April 2009; Artikel „Autofreies Wohngebiet“, Süddeutsche Zeitung, 19.03.2009 sowie Artikel „Ruf-Gelände wird erschlossen“, Südostkurier, 18.03.2009

Da diese Namensgebung darüber hinaus keinen Vorteil für das Gemeinwohl oder gar das neue Gewerbegebiet darstellt, sollte grundsätzlich eine bessere, konfliktfreie Lösung gefunden werden.

Hinsichtlich der bestehenden Zersiedelungsgefahr sowie der geänderten Voraussetzungen in der Flächennutzungsplanung, die unter anderem neue Denkansätze in Richtung eines interkommunalen Gewerbegebiets ermöglichen würden, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2008

Nach den aktuellen Planungen würde uns die Umsetzung des Bebauungsplans aus den aufgeführten Gründen heraus deutlichen Schaden zufügen. Bitte nehmen Sie die Bedenken der Anwohner im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung ernst und handeln Sie unter sorgfältigster Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen mit Bedacht und Rücksicht.

Da die kommunalen Gremien sich vermutlich Ende Mai erneut mit dem Bebauungsplanentwurf beschäftigen werden, dürfen wir Sie, Frau Bürgermeisterin, bitten, uns in der 20. oder 21. KW einen Besprechungstermin einzuräumen. Dabei wäre ein solches Gespräch zielführender, wenn wir dies mit Ihnen, Frau Bürgermeisterin, zusammen mit der Verwaltung, ohne Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Gruppierungen führen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerinitiative „Siedlung Am Hart“