



Projekt: **Puchheim VU Lochhauser Straße**  
 Thema: **1. Steuerkreis**  
 Zeitpunkt: **Donnerstag, den 22.04.2021, 18.00 – 20.45 Uhr**  
 Ort: **Online-Veranstaltung via zoom**

**alz**

Teilnehmer:innen:	Norbert Seidl	Erster Bürgermeister Stadt Puchheim
	Beatrix Schmeiser	Referatsleitung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt (Stadt Puchheim)
	Marie Grenzdörfer	Bürgerbeteiligung (Stadt Puchheim)
	Stella Wächter	Stadtentwicklung (Stadt Puchheim)
	Hans Knürr	Referent für Wirtschaft (Grüne)
	Jean-Marie Leone	Referent für Stadtentwicklung (SPD)
	Christian Olschowsky	Referent für Verkehr (CSU)
	Martin Koch	Vertreter für die übrigen Parteien (FDP)
	Julia Preschern	Regierung von Oberbayern
	Nicola Bräunling	Buchhandlung Bräunling / Einzelhandel
	Magdalena Kozicki	Bahnhofsapotheke / Einzelhandel
	Peter Nitschke	Sportfreunde Puchheim e.V. / Soziales
	Bernhard Nüsse	Wohnraumentwicklungsgesellschaft Puchheim (WEP)/ Eigentümer
	Silke Schweigler	Vertretung für Eleonore Marx / Privateigentümerin Birkengarten (Eukos Bauträger GmbH))
	Martin Brunner	Zufallsziehung Anwohner:innen
	Dr. Karl-Heinz Türkner	Seniorenbeirat
	Richard Ullmann	Behindertenbeirat
	Fabian Scheiber	Jugendbeirat
	Christian Horn	Umweltbeirat
	Eduard Knödlseder	ADFC
	Hendrik Zymolka	Bund der Selbstständigen
	Ulrich Glöckl	b+p bogenberger + partner GmbH (b+p) beraten und planen (b+p)
	Prof. Dr. Joachim Vossen	Isr – Institut für Stadt- und Regionalmanagement (Isr)
	Martin Birgel	DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (DRA)
	Constanze Bock	DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (DRA)
	Franziska Jost	DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (DRA)
	Franziska Ulrich	DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (DRA)

**Verteilte Unterlagen**

Präsentation zur 1. Steuerkreissitzung  
 Pläne Bestandsaufnahme

**von**

DRA  
 DRA

**an**

ALLE  
 ALLE

**ERGEBNISPROTOKOLL****1 Begrüßung durch Bgm. Seidl****zuständig**

Herr Seidl begrüßt die Teilnehmenden und bedankt sich für die Bereitschaft, an einem Online-Format teilzunehmen. Er unterstreicht, dass es schön gewesen wäre, wenn sich alle Beteiligten persönlich hätten kennenlernen können und bedauert, dass dies aufgrund der pandemischen Situation leider nicht möglich war. Das Projekt Lochhauser Straße soll unter anderem klären, welche Funktion die Lochhauser



Straße zukünftig für Puchheim einnehmen soll. Die Lochhauser Straße als Hauptschlagader Puchheims übernimmt schon heute viele Versorgungsfunktionen und ist daher von großer Bedeutung für die Stadt. Ein großes Anliegen soll die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sein, um den heute etwas heruntergekommenen und ungeordneten Eindruck der Lochhauser Straße zu verbessern, aber auch konkrete Themen, wie die Barrierefreiheit, voranzutreiben. Dazu wurde ein Team aus drei Fachplanungsbüros beauftragt, die auch durch den Abend führen werden.

## **2 Vorstellung Planungsteam**

Herr Birgel begrüßt die Anwesenden ebenfalls, gibt eine kurze Einführung in die Handhabung von zoom, erläutert das technische Vorgehen und stellt kurz den Ablauf des Abends vor. Im Anschluss erläutert er die Zusammensetzung des Planungsteams, das sich jeweils kurz vorstellt und verweist auf die langjährige und eingespielte Zusammenarbeit.

## **3 Planungsprozess**

Frau Bock erläutert anhand der Präsentation den Anlass für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in der Lochhauser Straße, betont die Wichtigkeit der Einbeziehung von Bürger:innen und Eigentümer:innen in den Prozess und stellt dar, welche Elemente und Inhalte im Rahmen des Projekts untersucht werden. In den Vorbereitenden Untersuchungen werden die Themenbereiche Städtebau, öffentlicher Raum, Einzelhandel und Gewerbe sowie Verkehr und Mobilität abgedeckt. Alle Themenbereiche werden im Hinblick auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Stärkung der Funktion der Lochhauser Straße untersucht. Folgende Fragestellungen sollen in diesem Zusammenhang betrachtet werden: Wie kann das Bahnhofsumfeld zu einem Ort des Ankommens und die Aufenthaltsqualität entlang der Straße aufgewertet werden? Wie kann der motorisierte Verkehr und die Parksituation in der Lochhauser Straße verträglicher abgewickelt werden? Welche Nutzungen passen in die Lochhauser Straße und wie können die bestehenden Nutzungen gestärkt werden?

Die Inhalte der Präsentation werden im Protokoll nicht wiederholt. Die Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei.

Wichtig für den Planungsprozess ist die Nachvollziehbarkeit sowie die integrierte Arbeitsweise, so dass am Ende der Untersuchungen ein Bericht vorliegt, in dem alle Belange bereits gebündelt Berücksichtigung finden. Während des Planungsprozesses werden auf verschiedenen Stufen sowohl der Steuerkreis als begleitendes Gremium, der Stadtrat als politisches Entscheidungsorgan, aber auch die Bürger:innen, Eigentümer:innen, Gewerbetreibenden und Anwohner:innen eingebunden.

## **4 Aufgabe des Steuerkreises und Vorstellung der Mitglieder**

Der Steuerkreis begleitet den Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen als beratendes Gremium. Durch die kontinuierliche Arbeit in fester Zusammensetzung kann dieses Gremium den Prozess zielorientiert unterstützen. Die Mitglieder dienen als Multiplikator:innen in der Bevölkerung, eine durchmischte Besetzung war deshalb wichtig. Frau Bock bittet darum, sich zu melden, wenn die E-Mail-Adresse NICHT an das Planungsbüro Dragomir weitergegeben werden darf. Dies ist nicht der Fall. Die Stadt Puchheim gibt die Adressen weiter, so dass die Kommunikation



und die Verteilung der Unterlagen zukünftig über das Büro Dragomir erfolgen kann. Für diese Zwecke oder um Fragen zum Projekt zu stellen gibt es eine eigene E-Mail-Adresse: [Puchheim@dragomir.de](mailto:Puchheim@dragomir.de), über die das ganze Planungsteam erreicht werden kann.

Die Mitglieder stellen sich kurz selbst vor und erläutern, welche Gruppierung sie vertreten bzw. welche Bevölkerungsgruppen sie erreichen können.

Im Anschluss an die Vorstellungsrunde wird ein Gruppenscreenshot als Ersatz für ein Gruppenfoto gemacht.

## 5 Zwischenergebnisse Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme gliedert sich in die vier übergeordneten Themen Städtebau, öffentlicher Raum, Mobilität und Einzelhandel/Gewerbe.

Frau Bock erläutert anhand der verschiedenen Pläne und Fotos der Situationen vor Ort die wichtigsten Punkte zu den Themen Städtebau und öffentlicher Raum. Die Pläne dazu erhalten die Teilnehmer:innen zusammen mit dem Protokoll.

Nach einer kurzen Pause führt Herr Prof. Dr. Vossen durch die Ergebnisse der Bestandsaufnahme aus dem Themenbereich Einzelhandel.

Frage: Im Birkengarten sind viele Ärzte ansässig. Inwieweit spielen sie eine Rolle als Anziehungspunkt für Kund:innen in die Lochhauser Straße?

Antwort: Gesundheitsangebote sind immer Frequenzbringer, von daher sind Ärzte und andere Angebote in diesem Bereich positiv zu bewerten. Sie stabilisieren die Situation und ziehen Leute in die Lochhauser Straße, was zu Synergieeffekten führen kann.

Frage: Welche Art von Einzelhandel fehlt Ihrer Meinung nach in der Lochhauser Straße? Wäre zum Beispiel ein Fahrradladen denkbar?

Fahradläden erhalten immer eine große Nachfrage. Sie brauchen allerdings eine gewisse Verkaufsflächengröße, damit sie sich ansiedeln können, was in der Lochhauser Straße nicht ganz einfach zu realisieren ist. Grundsätzlich sollte das Angebot stärker individualisiert werden, z.B. durch spezielle Angebote, um mit dem Internet konkurrenzfähig zu bleiben. Als neues Angebot sind beispielsweise Manufakturen mit individuellem Angebot, Angebote im Bereich Nachhaltigkeit, wie Unverpacktläden oder Angebote im direkten Bahnhofsumfeld (Versorgung, To Go-Produkte) geeignet. Im weiteren Verfahren wird untersucht werden, welche passgenauen Ergänzungen im Bereich des Einzelhandels für die Lochhauser Straße sinnvoll und möglich sind.

Frage: Wo können solche neuen Nutzungen in der Lochhauser Straße untergebracht werden?

Antwort: Immer dort, wo Leerstände entstehen. Die Lochhauser Straße hat momentan nur vereinzelt Leerstände, welche nie lange bestehen. Trotzdem ist neben einer mittelfristigen Konzeptionierung, welche Angebote die Lochhauser Straße ergänzen könnten, auch die Einrichtung eines Leerstandsflächenmanagements sinnvoll. Damit können bei freiwerdenden Flächen frühzeitig Gespräche mit den Eigentümer:innen stattfinden und diese können bei der Besetzung ihrer Flächen beraten werden.

Frage: Was ist mit sozialen und kulturellen Einrichtungen im Planungsgebiet?



Die sozialen Einrichtungen in der Lochhauser Straße und in der näheren Umgebung sind in der Karte mit aufgenommen. Kulturelle Einrichtungen sind in der Lochhauser Straße fast nicht vorhanden. Es gibt in der Bäumlstraße eine kleine Galerie.

**DRA**

Statement: Es gibt in der Lochhauser Straße keinen „Eyecatcher“. Es herrscht eine bunte Mischung ohne klare Linie. Man weiß gar nicht genau, wo man war, weil Identifikationsmöglichkeiten fehlen.

Die Coronapandemie hat gezeigt, wie wichtig kulturelle und soziale Angebote sowie der öffentliche Raum sind.

Im Anschluss stellt Herr Glöckl die Lage für das Themenfeld Mobilität dar.

Anmerkung: Der Schulwegplan ist geändert worden.

**B+p**

Frage: Ist eine Einbahnstraßenregelung in der Lochhauser Straße (in Verbindung mit der (Oberen) Lagerstraße) möglich? Dies würde zu einer Verkehrsentslastung, einer erhöhten Sicherheit für Radfahrer:innen führen und es könnten „Ruhezonen“ bzw. eine höhere Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Antwort: Grundsätzlich kann auch eine Einbahnstraßenlösung angedacht werden. Konsequenz ist, dass nicht mehr der kürzeste Weg gefahren werden kann und dadurch (z.B. Parkplatzsuchverkehr) ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf das umliegende Netz ausgelagert wird. Die angrenzenden, derzeit ruhigen Wohn- / Nebenstraßen würden durch Schleifenfahrten belastet werden. Diese Belastung der Wohngebiete ist eine unerwünschte Begleiterscheinung einer Einbahnstraßenregelung. Diese Abwägung gilt es bei der Betrachtung einer Einbahnstraßenlösung zu machen. Zudem müssten Hin- und Rückrichtung des Linienbusses auf unterschiedlichen Routen geführt werden.

Anmerkung: Es gibt bewegliche Verkehrsschilder, die nur zu einer temporären Einbahnstraßenregelung zu Stoßzeiten führt.

Antwort: Ja, dazu gibt es auch in München Beispielprojekte. Die aufgeführten Nachteile zur Einbahnstraßenregelung können dadurch jedoch nicht kompensiert werden. Hinzu kommt, dass bei einer nur temporären Regelung kein Verkehrsraum reduziert werden könnte.

Frage: Fallen unter die als „private Stellplätze“ kartierten Stellplätze nur Kundenstellplätze oder auch private Stellplätze der Anwohner:innen?

Antwort: Es wurden keine sichtlich privaten Stellplätze der Anwohner:innen aufgenommen, sondern nur die als Kundenparkplätze ausgewiesenen Stellplätze.

Ergänzung: An der Lochhauser Straße befinden sich allerdings sehr viele Anwohnerparkplätze (z.B. Garagenhöfe im rückwärtigen Grundstücksteil), die viel angefahren werden.

Antwort: Diese Parkplätze wurden mitkartiert, jedoch nicht mitgezählt.

Im Anschluss zeigt Frau Jost mit der Bauanfrage für den Gasthof Göbl ein aktuell diskutiertes Projekt im Planungsgebiet, anhand dessen auch die Problemlagen der Lochhauser Straße in Bezug auf die angesprochenen Themenfelder gut erkennbar sind. Der Gasthof Göbl wurde aufgegeben und der Stadt liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück vor. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, auch den umgebenden öffentlichen Raum mitzugestalten. Das Grundstück bildet durch seine Lage an der Kreuzung von Lochhauser Straße



und Hummelweg sowie gegenüber dem AEZ eine wichtige Adresse in der Lochhauser Straße und den Auftakt in den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit 20km/h. Durch die bestehenden Längsparker entlang der Straße und den beengten Vorbereich ist der öffentlich genutzte Raum für den Fuß- und Radverkehr nur schwer attraktiv zu gestalten. Im Rahmen einer Umgestaltung kann hier die Möglichkeit zur Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden. Am Beispiel der Bauanfrage sind noch weitere klassische Probleme der Lochhauser Straße zu erkennen: Die Erschließung der Hinterlieger und die Abwicklung des Parkverkehrs ist schwierig (Zufahrten kreuzen den Fußweg). Die Neuplanung sieht im Erdgeschoss zwei kleine Einzelhandelsflächen vor, wie auch jetzt bereits viele vorhanden sind. Heutzutage werden jedoch eher größere Flächen nachgefragt. Welche Belegung für die Flächen angedacht sind, ist noch nicht bekannt. Es handelt sich um eine Anfrage des Eigentümers, die noch diskutiert werden muss. Eine neue Entwicklung hier als Chance gesehen wird, die Situation im öffentlichen Raum zu verbessern. Der Entwurf sieht im Vergleich zum Bestand eine Begrünung des rückwärtigen und als Garten genutzten Bereichs vor, was sehr positiv zu bewerten ist. Auch wäre der vorgeschlagene Bau geringfügig höher, was an dieser markanten Stelle passend scheint.

Anmerkung: Der Gasthof Göbl hat eine zentrale Rolle in der Lochhauser Straße gespielt. Sein Wegfall ist ein Verlust. Generell ist das Thema Gastronomie bisher zu kurz gekommen, denn diese belebt die Lochhauser Straße auch außerhalb der Öffnungszeiten.

Anmerkung: Dass der Gasthof Göbl als Institution nicht mehr zur Verfügung steht ist sehr schade. Die vorgestellten Überlegungen zum Grundstück sind noch nicht entschieden. Für das Grundstück soll der Bebauungsplan geändert werden. Das Grundstück ist ein „Schlüsselgrundstück“ in der Lochhauser Straße und sollte als Chance gesehen werden, hier einen neuen Auftakt für die Lochhauser Straße zu bilden.

Frage: Was ist mit dem Stinglgelände gemeint? Gibt es hierfür schon Planungen?

Antwort: Damit ist das Grundstück im Eigentum der WEP gemeint, das derzeit durch einen Autohandel genutzt wird. Es gibt noch keine konkreten Planungen für das Grundstück, allerdings einen hohen Verwertungsdruck seitens der WEP, deren Aufgabe das Schaffen von Wohnraum ist und die wirtschaftlich arbeiten muss. Das Grundstück bildet aber eine weitere Schlüsselstelle in der Lochhauser Straße, da hier noch gestaltet werden kann.

Nach der Präsentation der Bestandsaufnahme durch das Planungsteam bekommen die Teilnehmenden die Möglichkeit, sich selbst zu äußern. Die Anmerkungen sind direkt in die Präsentation eingearbeitet.

## 6 Vorgehen Bürgerbeteiligung

Der gesamte Planungsprozess soll durch eine umfangreiche Bürgerbeteiligung begleitet werden. Erster Baustein ist dabei auf Grund der anhaltenden Coronapandemie eine Online-Beteiligung in Form eines crowd-mappings. Dieses findet im Zeitraum von 17.05.2021 bis 20.06.2021 statt. Begleitet wird dieses Format durch eine Aktivierung der Bürger:innen im öffentlichen Raum. Über Plakate sowie Banner an Bauzäunen und in den Geschäften, sowie durch Flyer können sich die Puchheimer:innen über das Projekt informieren und sich über eine abtrennbare



Seite im Flyer auch analog beteiligen. Ein QR-Code auf den Plakaten führt Interessierte direkt zur Online-Beteiligung. Entsprechende Informationen werden auch über Puchheim aktuell und die Homepage der Stadt sowie [www.puchheim-mit-gestalten.de](http://www.puchheim-mit-gestalten.de) angeboten.

Frau Jost erläutert außerdem die weiteren Beteiligungsbausteine, die noch nicht final im Planungsprozess verortet sind und bei denen noch Spielraum bei der Konzeptionierung herrscht. Geplant sind: zwei halbtägige zielgruppenspezifische Workshops u.a. mit den Eigentümer:innen, drei Expertengespräche, Begehungen der Lochhauser Straße mit unterschiedlichen Nutzer:innengruppen und eine breite Bürgerbeteiligung zu den Zielen und Maßnahmen der VU.

Anschließend können sich die Teilnehmenden äußern, was Ihnen bei der Beteiligung der Puchheimer:innen besonders wichtig ist.

Anmerkung: Die Einbindung der Eigentümer:innen ist besonders wichtig, um den Raum bis zur Straße mitzudenken und mitgestalten zu können.

Anmerkung: Frau Schweigler bietet an, die Verteilung der Flyer über die Arztpraxen im Birkengarten zu übernehmen.

## 7 Ausblick und weiteres Vorgehen

Das Planungsteam bedankt sich für die rege Beteiligung und dafür, dass sich alle auf das Online-Format eingelassen haben. Herr Birgel weist darauf hin, dass die Präsentation allen Teilnehmenden zusammen mit dem Protokoll der Veranstaltung zur Verfügung gestellt wird und weist darauf hin, dass die weitere Kommunikation über die Projektemailadresse abgewickelt wird sowie alle Fragen und Anregungen bitte dorthin gesendet werden mögen.

Bürgermeister Seidl bedankt sich ebenfalls für das Engagement der Steuerkreismitglieder und bei den Planungsteams für den informativen Abend.

München, den 29.04.2021

Constanze Bock, Franziska Jost

[puchheim@dragomir.de](mailto:puchheim@dragomir.de)

Freigegeben von Stadt Puchheim am 10.05.21

Verteiler: Teilnehmer:innen zzgl.  
Mitglieder, die an der ersten Steuerkreissitzung nicht teilnehmen konnten:

Sonja Kraus (Zufallsziehung Anwohner:innen)  
Dr. Rainer Jund (Dienstleistung / Medizin)  
Jan Lipp (Bäckerei Rackl – Gastronomie)  
Sonja Weinbuch (Wirtschaftsförderung Stadt Puchheim)

Außerdem: Andrea Reichel (Stadt Puchheim)

Anlagen: Präsentation zur 1. Steuerkreissitzung als .pdf  
Pläne Bestandsaufnahme