



Marktgemeinderat Holzkirchen
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Robert Wiechmann
Erlenstr. 1
83607 Holzkirchen
Fraktionssprecher

Positionspapier zur Konzeptionierung der Gewerbegebiete Holzkirchen-Nord

Präambel

Wir wollen ein innovatives Gewerbegebiet mit höchster Qualität für die Betriebe *und* Arbeitnehmer, das in Bayern eine Vorreiterrolle übernehmen kann. Bislang werden entlang von BAB „Billig-Gewerbegebiete“ errichtet.

Wir wollen einen anderen Weg gehen und auch vor dem Hintergrund der zur Neige gehenden Flächen in Holzkirchen auf die soziale und architektonische Gestaltung der Arbeitsplätze sowie auf ökologische Prinzipien großen Wert legen. Die im Gewerbegebiet Nord entstehenden Bauten sollen sich auch bei zukünftig stark steigenden Kosten für Primärenergie durch niedrige Betriebskosten auszeichnen und dadurch die Investoren langfristig binden. Wir wollen auch vor allem neue Betriebe ansiedeln; das neue Gewerbegebiet soll nicht in erster Linie dazu dienen, dass bereits ansässige Betriebe übersiedeln und es zu weiteren Leerständen im Ort kommt.

Grundsätze

- Die Gemeinde ist der Anbieter und agiert in einem klar abgesteckten Rahmen in Bezug auf Gestaltung und Firmenansiedlung (s.u.)
- Zuverlässige Planung (nicht permanente Änderungen des Bebauungsplans je nach Nachfrage), dabei Offenheit für neue Konzepte (Gründerzentrum usw.).
- Anhand eines Kriterienkatalogs (der jetzt erstellt wird) entscheidet der Gemeinderat, ob ein Betrieb angenommen wird.
- Keine Subventionierung der Ansiedlung durch Steuervorteile etc.
- Hohes Preisniveau (z.B. in Bezug zu Nachbargewerbeflächen) – denn: 2x Premium!
 - Premiumlage im Landkreis und der Region (nichts Vergleichbares, Anschluss an BAB usw., Top-Standortfaktoren in Holzkirchen, relativ niedriger Gewerbesteuerhebesatz).
 - Premiumkonzept, da in einer Hand (Gemeinde), Planungsfreiheit, Platz (100.000 m²).
- Die Menschen sollen in diesem Gewerbegebiet gern arbeiten, aber nicht dort leben, nicht wohnen, nicht einkaufen, keine Kultur- und Sportveranstaltungen usw. besuchen.
- Wir haben Zeit für eine planvolle Entwicklung: Keinen Druck von interessierten Betrieben machen lassen. Die 15 Hektar müssen nicht innerhalb von fünf Jahren bebaut werden.
- Orientierung des Konzepts am Holzkirchner Leitbild.

Konzeptbausteine

- Prüfung Bahnanbindung schon jetzt angehen.
- Einbeziehung Gründerzentrum: Investorensuche, Informationen, (weitere) Besuche von Gründerzentren.
- „Kannibalisierung“ bestehender Gewerbegebiete und des Ortskerns vermeiden, *echte* Neuansiedelung forcieren.

Elemente der Planung/ des Bebauungsplans

- Flächensparende Planung, dabei Einplanen von Ausbaumöglichkeiten.
- Ansprechende, möglichst einheitliche Architektur, ökologische Bauweise vorschreiben.
- Zentrale Energieversorgung, Anschlusszwang an Fernwärmenetz.
- Keine Lichtverschmutzung durch Leucht-(werbe)anlagen, Pylone usw.
- Grünzüge und straßenbegleitende Fahrradwege.
- Öffentliche Plätze ausweisen (evtl. an Platz für mobile Verkaufsstände denken).
- Zentrale Versorgungseinheiten vorsehen: zentrales Kinderkrippenangebot (von Betrieben anteilmäßig getragen, zentrale Parkmöglichkeiten).
- Nach Möglichkeit max. Jahres-Primärenergieverbrauch deckeln, z.B. 40 kWh/m² Nutzfläche (entspricht bei Wohngebäuden dem so genannten KfW-40-Haus).
- Flachdächer mit Dachbegrünung, ggf. mit Solaranlage.

Gewerbe

- Zukunftsweisende und ökologisch sinnvolle Technologie-Entwicklung fördern.
- Wichtiger als die Formulierung positiver Wunschvorstellungen ist aber die Festlegung einer eindeutigen Negativliste. Wir empfehlen den Ausschluss von:
 - Logistikzentren und Kühllager (hoher Energie- und Platzverbrauch, wenig Arbeitsplätze),
 - Fach- und Baumärkten,
 - Einzelhandel bzw. Discountläden (größenunabhängig)
Betrieben mit hohem Publikumsverkehr / Verkehrsaufkommen aus Holzkirchen, Verwaltung- und Büronutzungen mit zentralen Funktionen also z.B. Auslagerung von Gemeindeverwaltung etc.),
 - Großeinrichtungen der Unterhaltungsbranche (Diskotheken, Vergnügungsstätten),
 - gemeinbedarfsähnliche Nutzungen (Fitness-Center, Veranstaltungsorte),
 - Ver- und Entsorgungsbetriebe gemeindlicher und privater Betreiber.
- **Wichtig:** Auf sozialverträgliche Arbeitsplätze (Familienfreundlichkeit, Teilzeitangebote, flexible Arbeitszeiten, keine prekären Löhne, keine Schichtarbeit, Ausbildungsplätze) wird auch in der Kommunikation der Gemeinde nach außen großer Wert gelegt.

Handwerkerförderung

- Problematisch in der Umsetzung (Begrenzung auf Umsatz? Fläche? Beschränkung auf Betriebe im Gemeindegebiet rechtl. wie fachlich nicht möglich)
- Nicht damit beginnen – Ankerbetriebe müssen schon da sein
- Keine billigeren Bodenpreise für „Einheimische“ – Wer nach Holzkirchen kommt, ist Holzkirchner!
- **Grundsätzlich:** Handwerkerbetriebe bevorzugt in Mischgebiete .

Verkehrsanbindung

Bahn: Unbedingt Bahnhaltepunkt Föching versuchen zu realisieren (Parkplätze nur für Fahrräder mit Bike & Ride; die Menschen sollen mit der Bahn zur Arbeit fahren, nicht hier in die Bahn einsteigen; denkbar: Schienenbus vom Holzkirchner Bahnhof und wieder zurück, evtl. von Gemeinde betrieben).

Ortsbus: Anbindung zum Holzkirchner Bahnhof und zu Wohngebieten (evtl. saisonal unterschiedliches Angebot).

Fahrrad: Fahrradweg (und Gehweg) entlang der Bahnlinie (vom Kreisel im bestehenden GG).

Auto: Anbindung an das bestehende GG besteht über B 318 und über die MB 04. Ein weiterer Erschließungsbedarf besteht nicht. **Keine weitere Straßenverbindung entlang der Bahnlinie!**

Verkehrsentlastung Föching sollte laut Plan durch die MB 09 erfolgen; durch Verlagerung der Straße von Föching zur BAB in das GG hinein kann eine tatsächliche Verkehrsentlastung erwartet werden, Rückbau der jetzt bestehenden Verbindungsstraße soweit möglich. Ggf. weitere Maßnahmen, die Verkehr durch Föching erschweren.

Grundsätzlich sollen durch infrastrukturelle Maßnahmen der Öffentliche Nahverkehr und der Individualverkehr mit Fahrrad und zu Fuß gefördert werden. Für Autofahrer sollen zentrale Parkmöglichkeiten geschaffen werden (geringerer Flächenverbrauch, Ausbaumöglichkeiten von Tiefgarage bzw. Parkhaus).

Konzept Interkommunales Gewerbegebiet

Wir bedauern, dass es zu spät dafür ist, hier ein gemeinsames Gewerbegebiet mit Gemeinden aus dem Landkreis Miesbach zu entwickeln. Interkommunale Gewerbegebiete tragen dazu bei, den Flächenfraß auf den grünen Wiesen rund um die Gemeinden einzudämmen, größere zusammenhängende Landschaften können dann unbebaut bleiben. Wir regen bereits jetzt an, sich in der weiteren Zukunft um dieses Modell zu bemühen.

Gez.

Ulrike Küster, Robert Wiechmann