

Beschluss-Vorlage 2018/0036 zur Sitzung am 23.01.2018
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Rahmenplanung "Kreuzlinger Feld"
- Beratung und Beschlussfassung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH
2018

im Investitions-HH
2018

mit
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Stadt Germering prüft seit längerem, ob im Stadtgebiet Innenentwicklungsflächen vorhanden sind, die städtebaulich für eine künftige Wohnbaulandentwicklung geeignet sind.

Eine geeignete Fläche wäre u.a. der Bereich des sogenannten „Kreuzlinger Feldes“. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 1).

Die im Außenbereich i.S. d. § 35 BauGB gelegenen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke gehören verschiedenen Privatpersonen bzw. Eigentümer-/Erbengemeinschaften. Mit diesen wurden im Vorfeld Gespräche darüber geführt, ob sie bereit wären, sich an einer Baulandentwicklung zu beteiligen. Dabei hat sich gezeigt, dass die Bereitschaft für eine künftige Baulandentwicklung unterschiedlich ausgeprägt ist. Einige der Eigentümer sind an einer zeitnahen Bauleitplanung interessiert, andere Eigentümer haben derzeit unterschiedliche Interessen.

Aufgrund der Größe des Areals (ca. 10 ha) und der Grundstückszuschnitte ist eine Gesamtüberplanung des „Kreuzlinger Feldes“ erforderlich. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, zunächst einen „städtebaulichen Rahmenplan“ aufzustellen, um die Entwicklungspotentiale auszuloten und Perspektiven für die zukünftige Nutzung darzustellen. Aus dem städtebaulichen Rahmenplan können, abhängig von der Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer, ggf. eine sinnvolle Abschnittsbildung entwickelt und weitere Planungsschritte eingeleitet werden.

Städtebaulicher Rahmenplan

Ein „städtebaulicher Rahmenplan“ ist eine rein informelle Planungsebene, die keinem im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltem standardisierten Verfahren unterworfen ist. Ein städtebaulicher Rahmenplan, welcher auf der Ebene zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan einzuordnen ist, ist jedoch ein geeignetes Instrument, um die künftigen städtebaulichen Entwicklungsaufgaben sachlich und auch zeitlich zu strukturieren. Er kann auch als Grundlage für Gespräche mit potentiellen Interessenten dienen.

Ein Rahmenplan trifft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen zum künftigen Baurecht. Eine Baurechtsschaffung kann erst wirksam durch eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

Die Aussagekraft eines Rahmenplanes kann jedoch so ausdifferenziert sein, dass er als Planungsgrundsatz für die weitere Planung gelten kann. Er ist auch als abwägungserheblicher Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes können weitere Planungsschritte eingeleitet werden.

Voraussetzung für die Einleitung der Bebauungsplanverfahren im Umgriff der städtebaulichen Rahmenplanung ist, dass sich die jeweiligen Planbegünstigten zuvor in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen (Planungskosten einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen sowie Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs) zu tragen. Des Weiteren können in einem städtebaulichen Vertrag die Planbegünstigten zur Übernahme der Kosten der ursächlichen kommunalen Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuung, Schulplätze etc.) verpflichtet werden. Darüber hinaus können in einem städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele auch die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen und soziale Zielbindungen zur Schaffung von begünstigtem Wohnraum, geregelt werden.

Untersuchungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes:

Der Untersuchungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans „Kreuzlinger Feld“ umfasst neben den Grundstücken im Bereich des „Kreuzlinger Feldes“ weitere private sowie ein städtisches Grundstück westlich des Starnberger Wegs.

Die Eigentümer des westlich des Starnberger Wegs gelegenen Gartenbaubetriebs kamen vor einiger Zeit auf die Stadt zu und baten um Einbeziehung ihrer Grundstücke in die städtebauliche Rahmenplanung.

Ebenfalls in den Umgriff einbezogen ist die „Feuerwehr Unterpfaffenhofen“, da zu untersuchen ist, welche Auswirkung von dieser auf eine künftige Wohnbebauung ausgeht.

Ausgenommen von einer Überplanung ist der Bereich der „Kleingartenanlage West“.

Mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes wurde das Architekturbüro Bohn und Assoziierte, München, beauftragt.

Die planerischen Aussagen im Entwurf des Rahmenplans insbesondere zur Erschließung wie auch der Freiflächengestaltung basieren auf entsprechenden Gutachten.

Städtebauliche Würdigung

Mit einer Entwicklung der „Kreuzlinger Felds“ verfolgt die Stadt gemäß dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 konsequent das Konzept der Innenentwicklung, mit dem innenstadtnahe, von Infrastruktur umschlossene, unbebaute Flächen bevorzugt entwickelt werden sollen, um die Zielvorstellung einer kompakten Stadt der kurzen Wege zu verfolgen.

Der vorgeschlagene Rahmenplan sieht ein von motorisiertem Fahrverkehr weitgehend freies Wohngebiet mit ruhigen begrünten Innenhöfen vor.

Die Haupteinschließung erfolgt weitgehend an den Rändern des Quartiers mit einzelnen Quartiersblöcken zugeordneten Tiefgaragen.

Ein in Ost-West-Richtung verlaufender „Boulevard“ stellt eine Verbindung zur Stadtmitte/„Kleiner Stachus“ her.

Die vorgeschlagenen Quartiere ergänzen städtebaulich die kompakte Stadtstruktur und fügen sich in die umgebende Baustruktur ein.

Hervorzuheben ist, dass der „städtebauliche Rahmenplan“ ein eigenständiges Quartier mit Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kinderbetreuung und Nahversorgung vorsieht. Die vorgeschlagenen Baukörper fügen sich sowohl in die vorhandenen Infrastrukturen ein, berücksichtigen aber auch die vorhandene Bebauung.

Weiteres Vorgehen

Vertreter des Architekturbüros werden in der Sitzung die Planung erläutern und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes „Kreuzlinger Feld“ liegt bei (Anlage 2)

Sollte der Entwurf des Rahmenplans „Kreuzlinger Feld“ in der Fassung vom 23.01.2018 die Zustimmung des Gremiums finden, kann dieser zur abschließenden Befürwortung dem Stadtrat vorgelegt werden.

Im konkreten Bebauungsplan-Verfahren ist eine Vertiefung der Gutachten, wie Verkehrsgutachten oder schalltechnische Gutachten erforderlich. Ebenso muss der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu einem Bebauungsplan erarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet den Entwurf des „städtebaulichen Rahmenplans Kreuzlinger Feld“ des Architekturbüros Bohn und Assoziierte, München, in der Fassung vom 23.01.2018 und empfiehlt dem Stadtrat den städtebaulichen Rahmenplan „Kreuzlinger Feld“ zu befürworten.

Der städtebauliche Rahmenplan „Kreuzlinger Feld“ ist den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB23012018TOP3ANLAGE1
UPB23012018TOP3Anlage2