

Beschluss-Vorlage 2018/0326 zur Sitzung am 25.09.2018
des STADTRATES

TOP 6

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 schon im Flächennutzungsplan von 2006 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 1).

Die 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, eine sinnvolle Abschnittsbildung entwickelt und weitere Planungsschritte eingeleitet werden.

Städtebaulicher Rahmenplan

Ein „städtebaulicher Rahmenplan“ ist eine rein informelle Planungsebene, die keinem im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten 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 (Bebauungsplan) 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 Planungsbegünstigten 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 Planungsbegünstigten 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 im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen ist, welche Auswirkung von dieser auf eine künftige Wohnbebauung ausgeht.

In der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 23.01.2018 wurde der Entwurf des Rahmenplans „Kreuzlinger Feld“ durch das von der Stadt beauftragte Büro Peter Bohn + Assoziierte Gesellschaft von Architekten GmbH, vorgestellt (Anlage 2). Es erfolgte eine ausführliche Diskussion. Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortete den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Kreuzlinger Feld“, bat jedoch noch um Prüfung verschiedener Aspekte.

Das Büro Bohn + Assoziierte hat den Rahmenplanentwurf daraufhin überarbeitet.

Erschließung:

Im Verkehrsgutachten, welches auch im Expertengespräch zum „Kreuzlinger Feld“ am 20.06.2018 vorgestellt wurde, ist die Erschließung, der ÖPNV-Haltepunkt sowie der Anschluss an das Fahrradwegkonzept dargelegt worden (alle Unterlagen sind einsehbar unter https://www.germering.de/germering/web.nsf/id/li_issaszwc.es.html).

Ein weiteres Ergebnis des Expertengesprächs war, dass an einigen Knotenpunkten (wie z.B. an der Salzstraße/Allinger Straße, an der Salzstraße/Landsberger Straße sowie im Bereich des Carl-Spitzweg-Gymnasiums und der Realschule) nochmals Verkehrszählungen bzw. Beobachtungen stattgefunden haben. Diese werden im Abschlussbericht des Verkehrsgutachtens für die Bebauungsplanung berücksichtigt.

Diese Daten werden auch als Grundlage für ein Lärmschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung aufbereitet.

Diese Gutachten sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Die einzelnen Quartiere der neuen Wohnbebauung werden von der Kreuzlinger Straße, der Alfons-Baumann-Straße und der südlich der S-Bahntrasse neu zu erstellenden Erschließungsstraße (derzeit Bahnweg) erschlossen.

Der überarbeitete Rahmenplan sieht keine Tiefgaragenaus-/einfahrten direkt von der Kreuzlinger Straße aus vor.

Kleinklima des Quartiers, Durchgrünung, Architektur bzw. Höhenentwicklung::

Auswirkungen auf das Kleinklima, die Durchlüftung usw., werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Zu einem Bebauungsplan muss nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung stattfinden und ein Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) erstellt werden, welcher die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt darstellt, Vermeidungsmaßnahmen beschreibt und notwendige Ausgleichsmaßnahmen festsetzt.

Es sollen mehr als insgesamt 2 ha begrünte und untereinander vernetzte Freiflächen entstehen. Durch unterschiedliche Höhen und ein unterschiedliches Relief der Gebäude sowie durch die Hauptwegführung in West-Ost-Richtung soll eine Durchlüftung und Zirkulation sowohl im Quartier als auch zur Stadt sichergestellt sein.

Bei einer neuen Quartiersentwicklung mit einem Bebauungsplan -wie dem Kreuzlinger Feld- ist es durchaus möglich, eine eigenständige Höhenentwicklung vorzuschlagen, die sich nicht nach dem Einfüge-Gebot des sog. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richten muss. Trotzdem wurde versucht, mit dem Bebauungsvorschlag auf die direkt angrenzenden bestehenden Quartiere zu reagieren und diese Höhenstruktur im Übergangsbereich aufzunehmen. In der Mitte des Quartiers und in Richtung zur S-Bahn erscheint es auch aus Gründen des Lärmschutzes zur S-Bahn vertretbar, bis zu 5-geschossige Gebäude (Erdgeschoss + 4 Geschosse inkl. Dach bzw. Flachdach) vorzuschlagen. Letztendlich sollte die Anzahl der möglichen Geschosse auch in Verbindung mit öffentlich zugänglichen Freiräumen gesehen werden. Dem Rahmenplan liegt ein Konzept mit einem großen Anteil an öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen zugrunde.

Aufgrund der Höhenentwicklung wird im Unterschied zu einer flächigen Bebauung die Versiegelung verringert. Dadurch kann auf den Grünflächen Oberflächenwasser geführt werden, was zur Verdunstung und natürlichen Kühlung in den Quartieren führt.

Demografie, Sozialstruktur, Wachstum:

Nach eigenen Erhebungen liegt die Bevölkerungszunahme in Germering seit dem Jahr 2010 jährlich zwischen ca. 220 und ca. 730 Einwohner*innen. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von ca. 475 Personen.

Die im Expertengespräch vorgestellten Prognosen liegen bis zum Jahr 2030 bei angenommenen 43.748 Einwohner*innen und bei einer abschnittswisen Entwicklung des „Kreuzlinger Felds“ bei dann angenommenen 46 529 Einwohner*innen.

Dies stellt über einen Zeitraum von 12 Jahren ein durchaus zumutbares Wachstum dar, welches durch den überdurchschnittlichen Zuzug von jungen Familien auch für eine ausgeglichene Altersstruktur sorgt. Mit dem Gutachten zur städtischen Infrastruktur (liegt im Entwurf schon vor und soll noch in diesem Jahr in den Gremien besprochen werden) soll sichergestellt werden, dass ein Wachstum keinesfalls „zügellos“ geschieht, sondern die Infrastruktureinrichtungen in ihrer Leistungsfähigkeit dem Wachstum angepasst werden können.

Das Gutachten befasst sich auch mit der städtischen Demografie und legt verbindliche Werte fest, nach denen z.B. errechnet werden kann, wieviele Kinderbetreuungsplätze oder Schulplätze sich aus einem Neubauvorhaben ergeben und die vom Vorhabensträger zu erbringen sind. Dies wird durch städtebauliche Verträge abgesichert.

Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird durch städtebauliche Verträge sichergestellt, dass mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum zu Verfügung gestellt werden.

Realisierung:

Der vorliegende überarbeitete Rahmenplan ist so konzipiert, dass eine grundstücksbezogene Realisierung und damit eine Realisierung in räumlichen und zeitlichen Abschnitten möglich wäre.

Der überarbeitete Rahmenplan wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert werden (Anlage 3).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Rahmenplan „Kreuzlinger Feld“ des Architekturbüros Bohn + Assoziierte Gesellschaft von Architekten mbH vom 25.09.2018 zu.

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

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA25092018TOP6oeff FNP Anlage 1
STA25092018TOP6oeff Rahmenplan23012018 Anlage2
STA25092018TOP6oeff Rahmenplanung Anlage3