

**Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des
Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 28.05.2019**

4 "Kreuzlinger Feld"
- Vorstellung der Planung
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren
Vorlage: 2019/0174

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Falls der Ausschuss der geänderten Planung zustimmen werde, könne nun das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden. Bereits 2018 waren im Rahmenplan die planerischen Absichten für dieses Gebiet festgelegt worden, wobei nun keine Gewerbeansiedlung entlang der S-Bahn mehr vorgesehen ist. Im Laufe des weiteren Verfahrens würden auch sämtliche notwendigen Gutachten erstellt, bzw. überarbeitet werden. Heute könne an den Stadtrat ein entsprechender Empfehlungsbeschluss ausgesprochen werden.

BStR Thum fügt hinzu, das überplante Gebiet umfasse nur die Grundstücke der Eigentümer, die sich mit der Planung einverstanden erklärt haben sowie dem vordersten Eigentümer, der nun auch signalisiert habe, in die Verhandlungen eintreten zu wollen. Die Anbindung des Quartiers an die Straße ist zu jeder Zeit gewährleistet. Gemeindeeigene Flächen für geförderten Wohnungsbau gebe es nicht, da die Grundstücke in privater Hand seien. Allerdings können durch städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern 30% der Fläche für sozial geförderten Wohnungsbau gesichert werden. Nun liege eine sehr schöne, gut konzipierte Planung vor.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Berechnungen des Verkehrsgutachtens bewusst höhere Verkehrszahlen zugrunde gelegt habe für einen „Sicherheits-Puffer“ und daher mit den Prognosen der aktuellen Demographie-Studie nicht genau übereinstimme, die einen kürzeren Prognosezeitraum untersucht habe und daher genauere Daten liefere. Weiterhin würden die Statements der Germeringer Bürgerinnen und Bürger zu dieser Bebauung ernst genommen.

Herr Vilgertshofer erläutert die aktualisierte Planung. Wunschgemäß seien die Gebäudehöhen reduziert worden und entsprechend größere, aber um ein Geschoß niedrigere Gebäudekomplexe geplant worden, um nach wie vor den Wohnraum für ca. 1500 Personen zu schaffen.

StR Baumgartner kommt zur Sitzung hinzu.

In einer langen Diskussion sowie nach zehnminütiger Sitzungsunterbrechung zur Beratung stellen sich die Meinungen der Fraktionen wie folgt dar:

ÖDP: StRin Sepp kritisiert die Dichte der Bebauung, die eine zu hohe Verkehrsdichte zur Folge haben werde und werde deshalb gegen diese Planung stimmen.

CSU: StRin Kreuzmair sagt, man nehme die Einwände aus der Bevölkerung sehr ernst. Die Stadt sei sich ihrer Verantwortung bei der Planung dieses Quartiers sehr wohl bewusst. Der Planung im Bereich der Alfons-Baumann-Straße stimme man zu, da sie städtebaulich sinnvoll erscheine und, laut Herrn Vilgertshofer, so auch mit dem TSV abgestimmt sei. Es sollten hier ggf. noch weitere Parkplätze entstehen. Zugunsten einer geringeren Baudichte sollte grundsätzlich von der geplanten 5-geschossigen Wohn-Bebauung abgerückt werden zugunsten einer maximalen Höhe von E plus 3 Geschosse, mit Ausnahme der Schule und anderen öffentlichen Gebäuden. Es wird gebeten, darüber abzustimmen, grundsätzlich auf ein 5. Geschoss in der Rahmenplanung und konkret im zu beratenden Entwurf des Bebauungsplanes ersatzlos zu verzichten. (Ausnahme z.B. im Bereich der Schule). Außerdem soll ausreichend Platz für eine Mobilitäts-Station eingerichtet werden, z.B. in Form von Fahrradleihe, Carsharing, o.ä. Es wird beantragt, im Umgriff des Bebauungsplans ein Projekt des Mehrgenerationenwohnens zu realisieren. Es wird weiterhin beantragt: Im Rahmen der 30%-Regelung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind verschiedene Modelle zu realisieren unter Berücksichtigung der Grundsätze der EOF-Förderung, ggf. Germeringer Modell (wie bei Concept Bau), Miet- und Eigentumswohnbau, Wohnraum für örtliche Bevölkerung (Einheimischenmodell); in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Feuerwehrhaus auch Wohnungen für aktive Feuerwehrler, Dienstwohnungen für sonstige städtische Beschäftigte (z.B. für Kinderbetreuung), Einbindung der Landkreiswohnbaugesellschaft. Das Quartier müsse funktionieren und dürfe das Umfeld – auch während der Bauphase - nicht beeinträchtigen. Daher wird auch beantragt zu prüfen, ob die Anzahl der oberirdischen Stellplätze ausreichend für Besucher, Zulieferer, Handwerker, etc. sei. Vor einer endgültigen Zustimmung durch die CSU sei also noch entsprechende Vorarbeit zu leisten, z.B. indem Verkehrsgutachten entsprechend geprüft, bzw. aktualisiert würden.

SPD: StRin Rausch gefällt die Planung. Man könne den Siedlungsdruck aus München nicht verhindern. Vielmehr werde anstatt teurer Reihenhäuser, bzw. Doppelhäuser für wenige qualitativ hochwertiger, bezahlbarer Wohnraum für viele Menschen geschaffen, die in Germering leben möchten. Das vorgestellte Konzept werde funktionieren. Wichtig sei in diesem Zusammenhang ein weiterer Ausbau des ÖPNV. Außerdem müsse eine Schule und Kinderbetreuung vorgesehen werden. Der geplante Nahversorger sei sehr sinnvoll. Das transparente Konzept sei sehr schön und die vielen Dachterrassenwohnungen im 5. Geschoss seien besonders auch für Senioren interessant.

StR Baumgartner gibt zu Bedenken, dass eine Reduzierung der fünfgeschossigen Bauwerke um ein Geschöß dazu führen werde, dass der Preis für alle Wohneinheiten des Quartiers um die dann entfallenden ca. 45 Wohnungen entsprechend teurer werde.

GRÜNE: StRin Dürr fordert eine Reduzierung der Geschoßfläche für das gesamte Quartier von 20%, da u.a. auch die Verkehrsbelastung zu groß werde und stellt folgenden

Antrag:

Die Geschoßfläche für die Planung des gesamten Kreuzlinger Feldes soll um 20% reduziert werden.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen
 12 Nein-Stimmen, damit abgelehnt

Der Vorsitzende lässt über die Vorschläge der CSU wie folgt abstimmen:

1. Für das Kreuzlinger Feld soll Raum für eine Mobilitätsstation vorgesehen werden.
Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme

2. Im Kreuzlinger Feld soll das Konzept „Mehrgenerationen-Wohnen“ umgesetzt werden
Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

3. Im Rahmen der 30%-Regelung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind verschiedene Modelle zu realisieren unter Berücksichtigung der Grundsätze der EOF-Förderung, ggf. Germeringer Modell (wie bei Concept Bau), Miet- und Eigentumswohnbau, Wohnraum für örtliche Bevölkerung (Einheimischenmodell); in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Feuerwehrhaus auch Wohnungen für aktive Feuerwehrler, Dienstwohnungen für sonstige städtische Beschäftigte (z.B. für Kinderbetreuung), Einbindung der Landkreiswohnbaugesellschaft
Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

4. Die Wohnbebauung im Kreuzlinger Feld soll grundsätzlich maximal in der Höhe E + 3 Geschosse realisiert werden.
Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen
6 Nein-Stimmen

5. Es soll geprüft werden, ob die Anzahl der oberirdischen Stellplätze ausreichend für Besucher, Zulieferer, Handwerker, etc. ist.
Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen