

Beschluss-Vorlage 2020/0441 zur Sitzung am 26.11.2020  
des STADTRATES

TOP 4

öffentlich

**Betreff:** Innenstadtentwicklung - Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen  
- Vorstellung des Bebauungskonzeptes  
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan IG 32

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

2020

im Investitions-HH

2020

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2014 beschlossen, für den Bereich „Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen, Bereich zwischen Bahnhofsvorplatz und Landsberger Straße, sowie Stadthallenvorplatz“ einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Die Stadt Germering hatte sich entschlossen, ein kombiniertes Verfahren für die Weiterentwicklung der Innenstadt anzuwenden und das Wettbewerbsgebiet in zwei Bereiche aufzuteilen: Das Umfeld der Stadthalle und der Bereich des Bahnhofs waren Bestandteil des Ideenwettbewerbs, wohingegen die Flächen, die sich nördlich an den Bahnhof anschließen, Bestandteil des Realisierungswettbewerbs waren.

In Ideenwettbewerben wird eine Vielfalt von Ideen für die Lösung einer Aufgabe angestrebt, ohne dass eine konkrete Realisierungsabsicht besteht. Im Gegensatz dazu sollen Realisierungswettbewerbe auf der Grundlage eines fest umrissenen Programms und bestimmter Leistungsanforderungen die planerischen Möglichkeiten für die Realisierung eines konkreten Projektes aufzeigen.

Das Preisgericht entschied sich in seiner Sitzung am 14.01.2016 einstimmig für die Vergabe von zwei ersten Preisen. Diese wurden nochmals überarbeitet.

Das Preisgericht empfahl am 28.04.2016 einstimmig, die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Leinhäupl + Neuber, Landshut und bakpak Architects S.C., Sevilla (Spanien) den weiteren Planungen im Realisierungsteil wie auch im Ideenteil zugrunde zu legen.

Der Stadtrat ist der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt und hat das Wettbewerbsergebnis sowie den „Siegerentwurf“ der Arbeitsgemeinschaft in seiner Sitzung am 07.06.2016 anerkannt. Zudem wurde beschlossen, für den Bereich des „Realisierungswettbewerbs“ (Anlage 1), einen Bebauungsplan aufzustellen und die Arbeitsgemeinschaft mit der Erarbeitung des Bebauungsplans zu beauftragen.

Da damals kein unmittelbares Interesse der Grundstückseigentümer an einer Umsetzung der Planungen mehr bestand, wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht weitergeführt.

Nunmehr wurde das Grundstück Fl.Nr.388/3, Landsberger Straße 49, von der Stiftung für digitale Bildung erworben.

Weiter wurde von den Eigentümern der Fl.Nr. 389, Hirschauerstr. 1 und der Fl.Nr. 388/2, Landsberger Straße 51, ebenfalls Interesse bekundet, sich an der Planung zu beteiligen.

Durch das Arch. Büro Leinhäupl + Neuber wurde das städtebauliche Konzept dahingehend überarbeitet, dass die Grundstücke unabhängig voneinander bebaut werden können.

Zur Abrundung der Planung wurden die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 967 und 967/7, Landsberger Straße 45 und 47, mit einbezogen. Die Grundstücke sind aus Anlage 2 (voraussichtlicher Umgriff des Bebauungsplans) ersichtlich.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 388/3 soll ein Gebäude für Co-Working, digitale Bildung und Wohnen, auf den weiteren Grundstücken nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel und Wohnen entstehen.

Auch die städtischen Grundstücke, mit den Fl.Nrn. 967 und 967/7, können einer neuen, einer öffentlichen Nutzung und Wohnen zugeführt werden.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Germering hat in der Sitzung am 14.07.2020 das als Anlage 3 beigefügte Bebauungskonzept befürwortet und empfohlen, dieses den weiteren Planungen der Stadt Germering für ein künftiges Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen. (Anlage 4 - Auszug aus der Niederschrift der Sitzung am 14.07.2020)

Wenn das städtebauliche Konzept auch die Zustimmung des Stadtrats findet, kann auf dieser Basis ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist, dass sich die jeweiligen Planbegünstigten/ Investoren gegenüber der Stadt Germering vertraglich verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen (Planungskosten einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen) zu tragen und einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt abzuschließen, in dem unter anderem, in Bezug auf die Mehrung des Wohnanteils, Regelungen zu bezahlbarem Wohnraum und Folgekosten zu treffen sind.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den Planbegünstigten/ Investoren der städtebaulichen Grundvereinbarung finden derzeit statt.

Ziel ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zu erstellen. Das bedeutet, dass in diesem Bebauungsplan mindestens die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgelegt werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist nach derzeitigem Stand ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO (BauNutzungsverordnung) vorgesehen. Urbane Gebiete, gemäß BauNVO § 6a, dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen,

die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das städtebauliche Konzept wird dem Stadtrat durch das Architekturbüro Leinhäupl + Neuber vorgestellt und das Nutzungskonzept für das Zentrum für digitale Bildung, Co-Working und Wohnen durch Herrn Biffar, Vorstand der Stiftung für digitale Bildung.

Weiteres Verfahren:

Sobald die städtebauliche Grundvereinbarung von allen Beteiligten unterzeichnet ist, kann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden, der dem Planungs- und Bauausschuss zur Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung weiterer Verfahrensschritte vorgelegt wird.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans IG 32 als urbanes Gebiet (MU) für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 388/3, 388/2, 389, 967 und 967/7 und Teilflächen aus den Flurnummern 387, 387/5, 1081 und 1081/6.

Mühl Gabriele                      Genehmigt Zweite Bgmin.

Anlage 1-SR 26112020 TOP4ö

Anlage 2-SR 26112020 TOP4ö

Anlage 3-SR 26112020 TOP4ö

Anlage 4-SR 26112020 TOP4ö