

Beschluss-Vorlage 2021/0007 zur Sitzung am 19.01.2021
des STADTRATES

TOP 8

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld; 1. BA; Wohnen"
- Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?		Ja	Nein
<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>		<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro		(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung			lfd. jährl.
Euro		Euro	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 14.01.2020 den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld; 1. BA, Wohnen“ befürwortet und beschlossen, mit diesem Plan die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanvorentwurf konnte in der Zeit vom 12.03.2020 bis 24.04.2020 im Eingangsbereich des Rathauses eingesehen werden. Die Planunterlagen konnten ebenfalls auf der städtischen Homepage eingesehen werden. Die Träger öffentlicher Belange/Behörden wurden parallel beteiligt.

Der Planungs- und Bauausschuss befasste sich in seinen Sitzungen am 15.09.2020 und 24.09.2020 mit den eingegangenen Stellungnahmen

Der ausführliche Sachverhalt und die Stellungnahmen der Verwaltung sind aus den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Beschlussvorlagen zu entnehmen.

Der Planungs- und Bauausschuss fasste hierzu die aus den Anlagen 3 und 4 ersichtlichen Beschlüsse.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend der Beschlüsse sowie redaktionell überarbeitet und liegt als Anlage 5 bei.

Insbesondere die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden nochmals überarbeitet. Somit wird gewährleistet, dass auch bei einer abschnittswisen Umsetzung der Planung der Immissionsschutz gewahrt bleibt.

Ebenso wurde die Begründung mit Umweltbericht überarbeitet. Aufgrund des Umfangs mit 46 Seiten wird diese *elektronisch* der Beschlussvorlage angefügt.

Aus den Beratungen ergaben sich noch nachfolgende Punkte, die einer Prüfung bedurften.

1. Reduzierung der GRZ von 0,9 auf 0,7, Nichtunterbauung der Promenade

Die Höhe der GRZ von 0,9 wurde nochmals geprüft und es wurde eine Differenzierung vorgenommen.

So wird für die Hauptbaukörper im WA 1 und 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) kann die GRZ bis zu einer Höhe von 0,78 überschritten werden. Eine weitere Reduzierung auf 0,7 ist aus planungstechnischen Gründen nicht möglich. Dies wird in der Sitzung erläutert.

Um eine Unterbauung der Promenade zu vermeiden, werden in der Planzeichnung die Bereiche gekennzeichnet, die nicht unterbaut werden dürfen (rot gestrichelte Linien). Dies wird in der Sitzung erläutert.

2. Beidseitiger Radweg an der Unterführung der Kreuzlinger Straße

Entlang der Kreuzlinger Straße und damit auch unter der Unterführung wird ein kombinierter Fuß-/Radweg geführt, der insbesondere unter der Unterführung sinnvoll ist und aus Platzgründen auch nicht verändert werden kann. Bei einem weiteren Bauabschnitt des Kreuzlinger Felds (östlichste Fläche entlang der Kreuzlinger Straße) ist grundsätzlich ein getrennter Fuß- Fahrradweg möglich. Allerdings kann diese Verbindung in dieser Form nicht nach Süden erweitert werden, da dort die Straßenbreite nicht für beidseitige getrennte Fuß-Radwege ausreicht. Es wird deshalb für sinnvoll erachtet, die vorhandene Systematik aufrechtzuerhalten und ggf. verkehrslenkende Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

3. Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung an der Alfons-Baumann-Straße

Die „Schneise“ entlang der Alfons-Baumann-Straße ist in der Planung so ausreichend bemessen, dass eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet ist.

4. Räumliche Darstellung der privaten, halb öffentlichen und öffentlichen Räume

Der Beschlussvorlage liegt als Anlage 6 ein Plan bei, der die privaten, halb öffentlichen und öffentlichen Räume darstellt. Eine Erläuterung erfolgt in der Sitzung.

5. Mehrgenerationen-Wohnen

Der Investor hat inzwischen Kontakt zu verschiedenen Interessenten aufgenommen. In den städtebaulichen Verträgen soll hierüber eine Regelung getroffen werden.

6. Stellungnahmen zur Nichtanwendung des § 34 BauGB für die östliche nicht überplante Fläche (sog. Zirkuswiese)

Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB ist, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung auf die vorhandene angrenzende Fläche den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und diese zur Bebauung vorgesehene Fläche noch diesem Zusammenhang angehört.

Die vorhandene Freifläche zwischen der Kreuzlinger Straße im Osten und einer künftigen Bebauung im Westen ist so groß, dass sie hinsichtlich der Möglichkeit ihrer Bebauung nicht geprägt wird. Die Ausdehnung bzw. der Zuschnitt des Grundstücks rechtfertigt nicht die Annahme einer Baulücke im Sinne von § 34 BauGB. Der Bereich ist weiterhin als Außenbereich einzustufen. Für die sog. „Zirkuswiese“ kann nur über einen Bebauungsplan mit entsprechenden städtebaulichen Verträgen Baurecht geschaffen werden.

7. Radwegekonzept

Zum Bebauungsplan und dem daraus erarbeiteten beiliegenden Radwegekonzept (Anlage 7) hat das Institut für innovative Städte (i.n.s.) folgende abschließende Stellungnahme abgegeben:

„Der vorliegende Planentwurf enthält bereits wichtige Ansätze zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Gebiets und zur Anreizförderung des Radverkehrs. Dies sollte bei der weiteren Ausführung beibehalten und im Detail zu einem stimmigen Gesamtkonzept konkretisiert werden. Es wird empfohlen, das gesamte Gebiet mit einem durchgängigen zentralen Radweg anzubinden sowie attraktive ebenerdige Radabstellanlagen bei allen Nutzungen vorzusehen.“

Die Empfehlungen des i.n.s. können mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden. Sie werden an den Planer weitergegeben.

Gesammelte Unterschriften der Bürgerinitiative „Lebenswertes Germering“

Am 02.11.2020 übergaben Vertreter der Bürgerinitiative „Lebenswertes Germering“ Herrn Oberbürgermeister Haas Unterschriftenlisten sowie eine on-line Petition (Anlage 8).

Es wird eine maßvolle Bebauung am Kreuzlinger Feld in Germering, die eine Geschossfläche (GFZ) von 0,6 auf dem gesamten Planungsgebiet (Stand September 2018) nicht übersteigt gefordert.

Die online-Petition hat folgenden Titel: Wir sind gegen 1.000 Wohnungen in zum Teil 5-stöckiger Bauweise. Bauvorhaben im Kreuzlinger Feld in Germering/Unterpfaffenhofen.

Stellungnahme: Bereits bei den Stellungnahmen zu den Einwendungen der Bürger*innen (Anlage 2; Beschlussvorlage vom 24.09.2020, S. 2 ff) wurde ausführlich auf die bauliche Dichte eingegangen. Auf diese Ausführungen wird verwiesen. Es haben sich keine neuen fachlichen Anregungen zur Planung ergeben, die nicht schon ausführlich behandelt wurden.

Der städtebauliche Rahmenplan sah fünfgeschossige Baukörper vor. Es wurde jedoch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 28.05.2019 beschlossen, dass grundsätzlich eine Wohnbebauung mit maximal E + 3 Geschosse realisiert werden soll. Es können ca. 600 Wohnungen entstehen. Die genaue Anzahl kann aber erst mit der Hochbauplanung ermittelt werden.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Stadtrat für den Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“ den Billigungsbeschluss fassen, so kann als nächster Schritt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange/Behörden erfolgen.

Die Bürger*innen werden im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausführlich schriftlich informiert. Es besteht dann die Möglichkeit, wiederum Anregungen oder Einwände vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat übernimmt die Beschlüsse des Planungs- und Bauausschusses vom 24.09.2020.

Abstimmungsergebnis

2. Der Stadtrat fasst für den Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld; 1. BA; Wohnen“ in der Fassung vom 19.01.2021 den Billigungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

3. Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld; 1. BA; Wohnen“ die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange/Behörden nach § 4. Abs. 2 BauGB. Auf Grund der derzeitigen aufgrund der „Corona-Situation“ eingeschränkten Öffnungszeiten des Rathauses wird der Auslegungszeitraum auf 8 Wochen festgesetzt.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA19012021TOP8oeff Ausgleichsfläche
STA19012021TOP8oeff AuszugNiederschr15092020
STA19012021TOP8oeff AuszugNiederschr24092020
STA19012021TOP8oeff BegrUmweltbericht
STA19012021TOP8oeff LageAusgleichsfl
STA19012021TOP8oeff OnlinePetition
STA19012021TOP8oeff Planzeichnung
STA19012021TOP8oeff Radwegekonzept
STA19012021TOP8oeff SchreibenLangnickel
STA19012021TOP8oeff TextlFestsetzungen
STA19012021TOP8oeff Unterschriftenliste
STA19012021TOP8oeff Vorlage24092020 AnregBuerger
STA19012021TOP8oeff Vorlage24092020AnregBuerger2
STA19012021TOP8oeff VorlagePBA24092020WA
STA19012021TOP8oeff VorlageUPB15092020 WA