

Beschluss-Vorlage 2021/0006 zur Sitzung am 19.01.2021
des STADTRATES

TOP 7

öffentlich

Betreff: Antrag der SPD Fraktion u. a. auf Prüfung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach §§165 ff BauGB auf dem Kreuzlinger Feld
- Stellungnahme, Beschluss

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:

Mit beiliegendem Schreiben beantragt die SPD – Fraktion die Prüfung auf Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und kritisiert weitere Punkte der gegenwärtigen Planung.

Es wurde Folgendes beantragt:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird damit beauftragt, die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§165 ff BauG auf dem Gebiet „Kreuzlinger Feld“ zu prüfen und die Vorteile für die Stadt, bezogen auf die oben genannten Kritikpunkte, darzulegen. Dabei soll insbesondere berücksichtigt werden, inwieweit dadurch dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.
2. Es wird für den bekannten Umgriff des „Kreuzlinger Feldes“ zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufssatzung gem. § 25 Abs. 2 BauGB erlassen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die künftige Nutzung des „Kreuzlinger Feldes“ vorzubereiten.

4. Das laufende Verfahren zum Erlass des Bebauungsplanes „Kreuzlinger Feld“ wird einstweilen für mindestens ein Jahr nicht weiterbetrieben.

Stellungnahme:

Durchführbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

Die Anwendung des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 - 171 BauGB kommt grundsätzlich in Betracht, wenn die einheitliche Vorbereitung einer städtebaulichen Maßnahme und deren zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Der Entwicklungsbereich wird durch eine Entwicklungssatzung festgelegt. Gemäß § 165 Abs. 2 BauGB sollen mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die Festlegung eines solchen städtebaulichen Entwicklungsbereichs wird der Kommune ein deutlich weitergehender Handlungsspielraum eröffnet als durch die „klassischen“ Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts, wie dem Bebauungsplan, dem Umlegungsverfahren oder dem Abschluss städtebaulicher Verträge. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bewirkt im Vergleich zu allen anderen planungsrechtlichen Instrumenten mit der Pflicht zum gemeindlichen Grunderwerb den stärksten Eingriff in verfassungsmäßig geschützte Rechte der privaten Eigentümer. Denn die Kommune kann in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich insbesondere durch Enteignung flächendeckend Zugriff auf die betreffenden Grundstücke Privater nehmen.

Allgemein müssen dabei folgende Voraussetzungen gemäß § 165 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 BauGB vorliegen:

- a) Die **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung** einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss im öffentlichen Interesse liegen.
- b) Die betreffenden Teile des Stadtgebiets müssen entsprechend ihrer **besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung** der Stadt Germering einer neuen Entwicklung zugeführt werden.
- c) Das **Wohl der Allgemeinheit** muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich machen, d.h. sie kann insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen zulässig sein.
- d) Die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke können **nicht durch mildere Mittel** (insbesondere durch städtebauliche Verträge) erreicht werden.
- e) Die **zügige Durchführung** der Maßnahme muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein.

Aufgrund der „enteignungsrechtlichen Vorwirkung“ ist bei der Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als dem „schärfsten Schwert der Bodenordnung“ (vgl. VGH Mannheim, BauR 1996, 523, 525; VGH München, BayVBl 1996, 271, 277) vor allem der Grundsatz der **Erforderlichkeit** zu beachten. Die Kommune muss zunächst prüfen, ob das städtebauliche Entwicklungsziel nicht mit anderen, für die betroffenen Eigentümer weniger einschneidenden Mitteln erreicht werden kann, um die städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen zu können. Dies kann durch die „klassische“ Bauleitplanung, durch Umlegungsverfahren oder freiwilligen Grunderwerb, durch städtebauliche Verträge oder durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 140 ff. BauGB geschehen.

Der Nachweis der „Erforderlichkeit“ der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist von zentraler Bedeutung für deren rechtliche Zulässigkeit.

Die Gemeinde muss vor Festlegung eines förmlichen Entwicklungsbereichs im Rahmen von „vorbereitenden Untersuchungen“ gemäß § 165 Abs. 4 BauGB dokumentieren, dass das „Wohl der Allgemeinheit“ die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme tatsächlich erfordert (vgl. grundlegend: BVerwG, Urteil vom 03.07.1998 - 4 CN 2.97, BauR 1998, 1218). Als zwingende Voraussetzung der Rechtmäßigkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Stadt insbesondere verpflichtet, die Mitwirkungsbereitschaft der künftigen Eigentümer zu klären.

Mit sämtlichen Grundstückseigentümern hat die Stadt Germering Vorgespräche geführt und deren Mitwirkungsbereitschaft bei einer künftigen Bauentwicklung abgefragt. Dabei hat sich gezeigt, dass grundsätzlich Mitwirkungsbereitschaft besteht, bei einigen Eigentümern allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Hinzu kommt, dass bereits Grundstücke im Areal „Kreuzlinger Feld“ von den Eigentümern verkauft wurden und dadurch die Bereitschaft der Eigentümer, auf Grundlage des Rahmenplans, die Teilabschnitte „Kreuzlinger Feld“ - Wohngebiet 1 und 2“ sowie „Kreuzlinger Feld; Sondergebiet Gemeinbedarfseinrichtung und Wohnen“ zu entwickeln, gegeben ist.

Voraussetzung für die Durchführung künftiger Bebauungsplanverfahren im Bereich „Kreuzlinger Feld“ ist, dass sich die jeweiligen sog. Planbegünstigten / Investoren in städtebaulichen Verträgen gegenüber der Stadt Germering verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen (Planungskosten einschließlich notwendiger Gutachten und Untersuchungen) zu tragen und mit der Stadt Germering zu kooperieren. Die Planbegünstigten / Investoren sollen sich insbesondere entsprechend dem vom Stadtrat der Stadt Germering am 02.07.2019 gefassten Grundsatzbeschluss „Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von Wohnraum“ vertraglich verpflichten, sich an den Kosten der durch die Schaffung künftiger Wohnbaurechte verursachten sozialen Infrastruktur zu beteiligen. In den zu schließenden städtebaulichen Verträgen soll ferner die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere soziale Zielbindungen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum, geregelt werden. Dadurch soll vertraglich sichergestellt werden, dass in den künftigen Wohnquartieren eine ausgewogene soziale Durchmischung durch einen Wohnungsmix mit geförderten Wohnungen und / oder begünstigten Wohnungen mit reduziertem Mietzins mit Belegungsrecht für die Stadt Germering erfolgt.

Die Stadt Germering hat entsprechend diesen Vorgaben und entsprechend der Beschlüsse des Stadtrats im Jahr 2019 mit den privaten Investoren städtebauliche Grundvereinbarungen im Zusammenhang mit der Aufstellung von zwei Teilbebauungsplänen (Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“, Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“) geschlossen. Die Investoren haben sich dabei verpflichtet, die vorgenannten Maßgaben einzuhalten.

Fazit:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nicht erforderlich.

Mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme würden sich nach Auffassung der SPD-Fraktion nachfolgende Kritikpunkte an der Planung ausräumen lassen

Verlust der Planungshoheit durch die Stadt

Der Stadtrat hat im Vorfeld der Einleitung von Bebauungsplanverfahren für den Bereich „Kreuzlinger Feld“ für die mittelfristige Entwicklung des neuen Ortsteils einen städtebaulichen Rahmenplan beschlossen, der die Möglichkeit der Entwicklung des Areals mit dem Ziel der Schaffung von Wohnnutzungen, anteiligen gewerblichen Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen dokumentiert.

Der Rahmenplan dient als Grundlage künftiger Teil-Bebauungspläne. Dabei hat sich ergeben, dass die Entwicklung des Bereichs „Kreuzlinger Feld“ in einzelnen Teilabschnitten über einen mittelfristigen Zeitraum von 3 bis 10 Jahren im Hinblick auf eine organische Entwicklung erfolgen kann und städtebaulich verträglich wäre.

Der städtebauliche Rahmenplan orientiert sich dabei an den Vorgaben des bereits im Jahr 2006 beschlossenen Flächennutzungsplans der Stadt Germering, der im Bereich „Kreuzlinger Feld“ teilweise Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Gemeinbedarfsflächen darstellt.

Die städtische Planungshoheit bedeutet, dass Bauleitplanverfahren von der Stadt in eigener Verantwortung durchgeführt werden. Die Stadt hat mit Aufstellung des Rahmenplans ihre Planungshoheit ausgeübt. Auch die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden von der Stadt eigenverantwortlich durchgeführt. Ein Verlust der städtischen Planungshoheit, vor dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme schützen könnte, ist daher nicht gegeben.

Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum

Die städtebaulichen Grundvereinbarungen werden durch städtebauliche Verträge mit den Investoren ergänzt, die derzeit verhandelt und dem Planungs- und Bauausschuss zur Billigung vorgelegt werden. In den städtebaulichen Verträgen sollen die Planungsziele der künftigen Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sichergestellt werden. Zu nennen sind dabei die städtebaulichen Ziele der „Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen“, der „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ und der „Anforderung kostensparenden Bauens“.

In den städtebaulichen Verträgen mit den Investoren wird, entsprechend den vom Stadtrat am 02.07.2019 beschlossenen Verfahrensgrundsätzen bei der Baulandausweisung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum, festgelegt, dass 30 % der künftig entstehenden Wohnflächen als „bezahlbarer Wohnraum“ mit einer Mietobergrenze herzustellen sind und ein im Grundbuch abgesichertes Benennungsrecht der Stadt Germering für einen Zeitraum von 30 Jahren festgelegt wird.

Rolle der interkommunalen Wohnbaugesellschaft Fürstenfeldbruck

Der Grundgedanke bei der Gründung der Wohnungsbaugesellschaft (Beschluss des Stadtrats vom 02.04.2019) war, dass (potentielle) Wohnungsbestände gemeldet werden, um dann zunächst die Wohnungsbaugesellschaft mit der Verwaltung des Wohnungsbestandes zu beauftragen. In einem nächsten Schritt bzw. parallel dazu sollten Grundstücke von Seiten der Gesellschafter (Gemeinden, Städte) benannt werden, die für eine Wohnbebauung in Frage kämen.

Neben (potentieller) Wohnungsbestände zur Verwaltung durch die GmbH wurden nach unserer Kenntnis lediglich von Seiten des Landkreises, der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Gröbenzell Grundstücke für eine Neubebauung zur Schaffung von Wohnraum genannt. Die übrigen Kommunen benannten keine Grundstücke. In Germering befinden sich geeignete Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt.

Eine erste Gesellschafterversammlung fand im September 2020 statt.

Der Verwaltung ist – auch nach Rücksprache mit Kolleg*innen der Nachbarkommunen - nicht bekannt, dass „Projekte im Landkreis massiv angeschoben werden, nur in Germering nicht“.

Bei Einbindung der Wohnungsbaugesellschaft in Projekte ist im Übrigen dringend darauf zu achten, dass die Gesellschaft gemäß ihrer ursprünglichen Intention selbst als Bauherr auftritt und die beteiligten Kommunen für entsprechende Maßnahmen lediglich Grundstücke oder Geldeinlagen einbringen.

Rolle der Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft (EWG)

Die Stadt ist darüber hinaus seit 1993 selbst mit derzeit 51,85 % an der Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Germering mbH beteiligt.

Die Einbindung der Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Germering mbH (EWG) könnte unter bestimmten Prämissen ein Instrument sein, um einen zusätzlichen Beitrag zur Schaffung „bezahlbaren“ Wohnraums vor Ort zu leisten.

Voraussetzung ist aber die Verfügbarkeit von Grundstücken, die zudem unter den ortsüblichen, derzeitigen Marktwerten liegen müssten, um eine ausreichende Wirtschaftlichkeit darzustellen.

Die EWG ist nämlich keine 100 %-ige und damit gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, sondern ein gewinnorientiertes Unternehmen mit den Gesellschaftern Stadt Germering, Sparkasse Fürstenfeldbruck und der EWG selbst. Hier gelten die Regeln des Wettbewerbs und unter Renditegesichtspunkten ist angesichts der derzeitigen Lage am Grundstücksmarkt ein Engagement wirtschaftlich nicht darstellbar.

Zudem wäre auch bei gemeinnützigen Gesellschaften eine Kostendeckung anzustreben, insbesondere auch unter Berücksichtigung einer ausreichenden Rücklagenbildung.

Die EWG hatte in der jüngsten Vergangenheit versucht, durch den Erwerb der Wohnungen an der Landsberger Str. 1 einen Beitrag zu leisten. Nachdem die EWG aber nicht Förderanspruchsberechtigte nach dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) ist, hätte dies bedeutet, dass die marktüblichen Konditionen zu Grunde gelegt hätten werden müssen. Ein durchschnittlicher Mietzins von weit über 15 Euro wäre die Folge und damit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht genüge getan.

Die Gesellschaft ist weiterhin grundsätzlich daran interessiert, geeignete Grundstücke zur Entwicklung zu akquirieren bzw. Objekte zum Erwerb zu finden. Eine wirtschaftliche Darstellbarkeit muss aber gewährleistet sein.

Sollten bei Vorliegen entsprechender Umstände Entwicklungsmaßnahmen darstellbar sein, ist zwangsläufig über die personelle Ausstattung der EWG zu entscheiden. Neben einer dann hauptamtlich tätigen Geschäftsführung besteht das Erfordernis der Anstellung weiterer Mitarbeiter*innen, um solche Projekte durchführen zu können.

Unter den gegebenen Umständen ist derzeit - unter der Voraussetzung einer wirtschaftlichen Darstellbarkeit - aus Sicht der Verwaltung der Erwerb einzelner, geeigneter Objekte der zielführendere Weg.

Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm sieht vor, dass der Freistaat 30 % der zuwendungsfähigen Kosten als Zuschuss gewährt. 60 % sind in Form eines zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt möglich. Ein Eigenfinanzierungsanteil von 10 % verbleibt bei den Kommunen.

Antragsberechtigt sind ausschließlich die Kommunen, die sich aber eines kommunalen Wohnungsunternehmens als Geschäftsbesorger bedienen könnten. Mit dem KommWFP ist sowohl der Bau als auch der Erwerb von Grundstücken zur Bebauung förderfähig.

Fördermittel nach dem KommWFP können auch ohne Darlehen beantragt werden. Dementsprechend steigt der Eigenfinanzierungsanteil.

Mit der KommWFP ist sowohl der Bau als auch der Erwerb von Grundstücken zu Bebauung förderfähig.

In der derzeitigen schwierigen Finanzsituation sieht die Verwaltung allerdings keine Möglichkeit, einen entsprechenden Antrag zu stellen, da eine Genehmigungsfähigkeit der vorliegend erforderlichen zusätzlichen Darlehensaufnahme von Seiten der Rechtsaufsicht zumindest kritisch gesehen würde.

Bei den Überlegungen zum Erwerb bebauungsfähiger Grundstücke ist stets die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune zu beachten. In den nächsten 4 Jahren des Finanzplanungszeitraums werden weit über 100 Mio. Euro in die kommunale Infrastruktur – vor allem im Bereich der Schulen, Kinder – und Jugendbetreuung investiert. Ein noch größerer, wesentlicher Investitionsaufwand in z. B. den Woh-

nungsbau bedürfte einer zusätzlichen Darlehensaufnahme in Millionenhöhe. Dieses Vorgehen wäre auch gegenüber der Kommunalaufsicht nur zu rechtfertigen, wenn zumindest eine darstellbare Refinanzierung dieser Investitionen gewährleistet werden könnte, wozu kostendeckende Mieten sicherlich ein probates Mittel wären.

Auch bei Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dem KommWFP sind Vergabekriterien festzulegen. Zum Beispiel orientierte sich die Stadt beim Erwerb der 15 Wohneinheiten in der Landsberger Str. u.a. an den Einkommensgrenzen der EOF-Förderung. Unter Berücksichtigung der Vergabekriterien kann auch die Stadt bei der EOF-Förderung die Belegung selbst bestimmen. Ein Unterschied bei der Selbstbestimmung über die Belegung wird nicht gesehen.

Eine Finanzierung ohne 30 %-igen Zuschuss ist nicht darstellbar.

Durchgängige Planung des Quartiers

Bei der Größe der Fläche und den vorhandenen unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen ist es selten möglich, alle Grundstückseigentümer zum gleichen Zeitpunkt zu einer gemeinsamen Realisierung zu bewegen. Es wäre aber völlig falsch, die städtebauliche Planung nur an der Verfügbarkeit einzelner Grundstücke auszurichten. Damit könnten keine übergeordneten Konzepte, wie gemeinsame sparsame Erschließungssysteme oder vernetzte Grünbereiche, verfolgt werden. Somit würde sich erst recht ein städtebaulicher „Flickenteppich“ ergeben. Die Stadt hat deshalb mit dem übergeordneten Rahmenplan ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept entwickelt, welches unabhängig von den Grundstücken die gesamte Quartiersentwicklung im Auge hat. Immer wenn ein weiterer Grundstückseigentümer zur Realisierung bereit ist, kann der Grundstücksteil dem Gesamtkonzept entsprechend ergänzt werden.

Alle Bauabschnitte können aber auch als eigenes System sofort funktionieren. Auch die sog. Promenade kann für die einzelnen Bauabschnitte die ihr zugeordnete Erschließungsfunktion übernehmen. Eine durchgängige Begeh- und Befahrbarkeit wird sich aber erst nach Fertigstellung aller Bauabschnitte ergeben.

Bei der Rahmenplanung „Germeringer Norden“ ist man im Übrigen genauso vorgegangen. Mit dem ersten Bebauungsplan wurde ein Erschließungssystem angelegt, welches erst nach Bebauung aller Grundstücke dem Konzept des Rahmenplans entsprechen wird. Inzwischen ist man z.B. mit dem neuen Bebauungsplan am Hochrainweg auch diesem Konzept wieder einen Schritt näher gekommen.

Moderne Mobilitätskonzepte

Soweit auf Ebene der Bebauungsplanung die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB dies ermöglichen, sind moderne Mobilitätskonzepte berücksichtigt. Das gesamte Quartier kann grundsätzlich nur von den Rändern über Tiefgaragen mit Kraftfahrzeugen erschlossen werden. Fahrradstellplätze sollen oberirdisch und ebenso wie Kfz-Stellplätze in den Tiefgaragen unterhalb der Wohnungen angeordnet werden. Innerhalb des Quartiers sind die Verkehrsflächen grundsätzlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind an der Alfons-Baumann-Straße gegenüber des Parkplatzes des TSV eine Bushaltestelle und eine Mobilitätsstation (MVG) vorgesehen. Genauere Festsetzungen dazu sind im Bebauungsplan nicht möglich.

Das Busliniennetz wird von den Stadtwerken in Zusammenarbeit mit der ÖPNV-Stelle des Landratsamts laufend an die neuen Bedürfnisse angepasst. Nach unseren Informationen überlegt der Investor auch innerhalb der Tiefgaragen Carsharing –Stationen anzubieten. Weitere konkrete Aussagen sind in diesem Planungsstadium nicht möglich und können auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auf einen Antrag der Germeringer SPD-Fraktion zur Prüfung einer Seilbahn-Verbindung zwischen Hart- haus und den westlichen Münchner Stadtbezirken hat die Stadt Kontakt zur Landeshauptstadt München aufgenommen. Es gibt jedoch bisher keine Antwort, ob eine Seilbahnverbindung in Erwägung gezogen wird, ob dies rechtlich möglich ist und wo eine Trasse verlaufen könnte.

Nach unserer Kenntnis ist dazu ein Rechtsgutachten in Arbeit. Ohne solche konkreten Aussagen zu einer Verbindung in die Landeshauptstadt München können auf dem Stadtgebiet von Germering keine weiteren planerischen Schritte oder Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgenommen werden.

Ökologische Belange

Alle ökologischen Belange wurden von den Fachleuten nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange umfänglich gewürdigt und erläutert. Dabei wurde auch das Windgutachten von 1998 miteinbezogen. Allerdings ist die Belüftung durch Wind nur einer von vielen Aspekten, der bei einer städtebaulichen Planung zu berücksichtigen ist.

Baurecht nach § 34 BauGB für die sog. „Zirkuswiese“

Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB ist, inwieweit die vorhandene Bebauung in Bezug auf die angrenzende Fläche den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und 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.

Abweisende Blockbebauung

Die Einschätzung, dass die Innenhöfe zu klein und als Aufenthaltsflächen nicht nutzbar seien, halten wir nicht für richtig. Die Innenhöfe sind mit ca. 50 m x 80 m bzw. 35 m x 65 m sogar sehr groß und können die ihnen zugedachten Funktionen sehr gut erfüllen. Sie haben alte Siedlungen und Quartiere in München als Vorbild, bei denen sich gerade diese Art von Innenhöfen als äußerst wertvoll für Gemeinschaftsleben und Nutzbarkeit für viele Generationen erwiesen hat. Die Innenhöfe sind für die Öffentlichkeit zugänglich und alles andere als abweisend. Sie laden dazu ein, die verschiedenen Angebote (z.B. Spielflächen, gemeinsame Gartennutzung, Freibereiche, Gemeinschaftsflächen), Ausgestaltungen und Nutzungen in den Höfen kennen zu lernen und daran teil zu nehmen.

Bürgereinwände

Alle Bürgereinwände wurden thematisch zusammengefasst und beantwortet. Viele Anregungen wie z.B. zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit oder zur Anbindung des Fuß- und Radverkehrs sind in der Planung bereits berücksichtigt. Allerdings gab es auch grundsätzliche Einwände gegen eine Bebauung oder gegen das vorgeschlagene städtebauliche Konzept, welche nicht konstruktiv in die Planungen eingearbeitet werden konnten.

Erwerb von Grundstücken

Mit der Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr das Ziel erreicht werden, dass die Stadt Germering im „Kreuzlinger Feld“ Grundstücke zum „entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert“, also „günstig“, erwerben kann oder solche im Wege der Enteignung erhält.

Denn die hier vom Stadtrat beschlossene, bereits eingeleitete, städtebauliche Entwicklung (Flächennutzungsplan, städtebaulicher Rahmenplan, Einleitung Bebauungsplanverfahren) hat die Bodenpreise im Bereich „Kreuzlinger Feld“ bereits beeinflusst. Hinzu kommt, dass in dem Bereich „Kreuzlinger Feld“ in

den Jahren 2016 und 2018 Grundstückskäufe getätigt wurden, die sich ebenfalls nicht unerheblich preisstigernd auf die Bodenwerte auswirken. Ein Grunderwerb durch die Stadt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wäre deshalb zum heutigen Zeitpunkt nur zu wesentlich höheren Verkehrswerten möglich.

Üblicherweise erfolgt die Entscheidung einer Kommune zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu einem sehr frühen Zeitpunkt, also bevor „nach außen“ wirksame städtebauliche Maßnahmen erfolgen. Gemäß § 165 Abs. 4 BauGB werden in einem frühen Zeitpunkt die „vorbereitenden Untersuchungen“ beschlossen. Der Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen ist dabei öffentlich bekannt zu machen. Diese öffentliche Bekanntmachung ist für ein späteres Enteignungsverfahren von erheblicher Bedeutung; eine Kommune kann damit Werterhöhungen bei einer späteren Entschädigung ausschließen (Stichtagsregelung, „Einfrieren der Bodenwerte“).

Die Stadt hätte demnach bereits im Jahr 1998 mit dem Beschluss, den Flächennutzungsplan von 1978 zu überarbeiten, eine Entscheidung über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme treffen können, da der Flächennutzungsplan von 1978 für das „Kreuzlinger Feld“ landwirtschaftliche Fläche vorsah.

Das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, deren rechtliche Voraussetzungen nach Auffassung der Verwaltung nicht gegeben sind, ist daher auch nicht geeignet, Grundstücke zu einem „günstigen“, entwicklungsunbeeinflussten Preis zu erwerben.

Dies gilt im Übrigen auch dann, wenn die bereits verkauften Grundstücke nochmals weiter veräußert werden.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wird der Bereich „Kreuzlinger Feld“ als Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen dargestellt.

Um die Entwicklungspotentiale des „Kreuzlinger Feldes“ für ein künftiges Wohnquartier mit Wohnungen, Geschäften und Gemeinbedarfseinrichtungen zu untersuchen, hat der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 16.01.2018 mit 14 : 1 Stimmen dem vom Planungsbüro Ammann Albers Bohn im Auftrag der Stadt entwickelten Rahmenplan zugestimmt und dem Stadtrat empfohlen, diesem Rahmenplan zuzustimmen. Der Stadtrat hat am 25.09.2018 mit 29 : 6 Stimmen seine grundsätzliche Zustimmung erteilt.

Wie es auch bei einem Ideenwettbewerb notwendig ist, hat der Rahmenplan städtische Vorgaben zu Nutzungen, Bebauungsstruktur und Dichte formuliert.

Fazit:

Unter den vorgenannten Voraussetzungen kommt für den Bereich „Kreuzlinger Feld“ die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgrund der hier durch die Stadt Germering bereits durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen und der vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und privaten Investoren zum heutigen Zeitpunkt sowohl unter rechtlichen als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr in Betracht. Die städtebaulichen Ziele (insbesondere Schaffung von Wohnraum und von Gemeinbedarfseinrichtungen) können nach aktuellem Stand ebenso gut mit den „klassischen“ städtebaulichen Instrumentarien (Bauleitplanung, städtebauliche Verträge mit den Planbegünstigten) erreicht werden.

Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 Abs.2 BauGB

Die Einführung eines die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ergänzenden Satzungsvorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wäre im Hinblick auf die im „Kreuzlinger Feld“ bereits durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen ebenfalls als nicht zielführend einzustufen.

Eine Kommune hat zwar grundsätzlich auch die Möglichkeit, durch Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung

nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in einem Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen, mit der z.B. geförderter Wohnraum ermöglicht werden soll, Zugriff auf dafür benötigte Grundstücke Privater zu nehmen (vgl. VGH München, Urteil vom 05.07.2011 - 1 N 08.1692, BeckRS 2011, 33303).

Der Erlass einer solchen Vorkaufsrechtssatzung im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB erscheint allerdings aus den vorgenannten Gründen städtebaulich nicht zulässig, da sich bereits eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme rechtlich nicht begründen lässt.

In Bezug auf die von den Investoren 2016 und 2018 bereits gekauften Grundstücke würde ein kommunales Vorkaufsrecht zudem ins Leere laufen.

Mit einem kommunalen Satzungs-vorkaufsrecht kann zudem im „Kreuzlinger Feld“ nicht erreicht werden, dass die Stadt Germering hier zu einem „entwicklungsunbeeinflussten“ (niedrigen) Bodenwert die Grundstücke erwerben kann. Denn das gesetzliche Vorkaufsrecht ist abhängig vom Vorliegen eines Verkaufsfalls; dies bedeutet, dass die Kommune grundsätzlich zu dem von den Kaufvertragsparteien jeweils vereinbarten aktuellen Kaufpreis in den betreffenden Vertrag einsteigen muss. Wie vorstehend ausgeführt, dürften die Bodenwerte im Bereich „Kreuzlinger Feld“ aufgrund der hier eingeleiteten städtebaulichen Maßnahmen und der hier getätigten Verkaufsfälle bereits deutlich erhöht sein.

Hinzu kommt, dass auch ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB von einer Kommune nur dann ausgeübt werden darf, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt (§ 25 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der LH München

Die LH München hat im Nordosten der Stadt, im Bereich des Geländes des Münchner Trab- und Rennvereins Daglfing, im Jahr 2008 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen für eine SEM durchzuführen. Im Jahr 2019 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Stadtrat muss nun entscheiden, in welchem Maß eine Bebauung stattfinden soll. Danach ist zu entscheiden, welche Grundstücke, die derzeit noch in Privatbesitz sind, man benötigt.

Im Norden der Stadt, im Bereich um den Ortskern von Feldmoching, erwägt die es LH München eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten. Konkrete Entscheidungen dazu gibt es aber noch nicht.

Bei beiden Maßnahmen wurden noch keine Bauleitplanverfahren, wie Änderung Flächennutzungsplan oder Aufstellung von Bebauungsplänen, eingeleitet.

Abschließende Beurteilung

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass der Vorschlag der SPD-Fraktion, zum heutigen Zeitpunkt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB und eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen, zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Germering als ungeeignet erscheint.

Durch die bereits eingeleiteten städtebaulichen Maßnahmen (Darstellungen im Flächennutzungsplan, städtebaulicher Rahmenplan, Bebauungsplanverfahren) auf Grundlage entsprechender Beschlüsse des Ausschusses und des Stadtrats und aufgrund der grundsätzlichen Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer zum Abschluss städtebaulicher Verträge können die Ziele des Grundsatzbeschlusses der Stadt Germering insbesondere zur Schaffung eines Anteils von bezahlbarem bzw. gefördertem Wohnraum erreicht werden.

Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs wäre daher von vornherein rechtlich nicht möglich. Auch eine flankierende Vorkaufsrechtssatzung mit dem Ziel, in dem Bereich „Kreuzlinger Feld“ Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben, läuft zum heutigen Zeitpunkt ins Leere, da bereits Kaufverträge getätigt wurden und durch die städtebaulichen Maßnahmen die Bodenwerte erhöht sind.

Die Stadt kann durch die klassischen Instrumente des Städtebaurechts (Bauleitplanung, städtebauliche Verträge) ihre wohnungspolitischen Zielvorstellungen, welche der Stadtrat beschlossen hat, sicherstellen. Die Investoren haben sich durch städtebauliche Grundvereinbarungen verpflichtet, mit der Stadt Germering bei der Baurechtsentwicklung zu kooperieren und den Grundsatzbeschluss der Stadt Germering zur Realisierung von 30 % bezahlbarem / gefördertem Wohnraum (z.B. EOF-Förderung, begünstigte Wohnungen mit reduziertem Mietzins, Belegungs-Besetzungs-/Benennungsrechte, Mehrgenerationenwohnen, Wohnraum für örtliche Bevölkerung) vertraglich umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt, dem Antrag der SPD-Fraktion auf Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB auf dem Gebiet des „Kreuzlinger Felds“ sowie dem Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 2 BauGB, nicht zu entsprechen.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Stadtrat beschließt, keinen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die künftige Nutzung des „Kreuzlinger Felds“ durchzuführen. Grundlage für die weiteren Planungen auf dem „Kreuzlinger Feld“ ist der städtebauliche Rahmenplan in der Fassung vom 25.09.2019.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Stadtrat folgt dem Antrag, das laufende Verfahren zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld“ für ein Jahr auszusetzen, nicht.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA19012021TOP7oeff Antrag SPD