

## Auszug aus der NIEDERSCHRIFT

**zur öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Germering im Orlandosaal der Stadthalle, am Donnerstag, 24.09.2020.**

---

- 1      Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld", 1. BA "Wohnen"  
Teil 2 - Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern  
Vorlage: 2020/0351**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Heute stehen die Einwände und Anregungen der BürgerInnen zu diesem Vorhaben auf der Tagesordnung. Sollte der Ausschuss heute seine Zustimmung signalisieren, könne heute die Empfehlung an den Stadtrat zur öffentlichen Auslegung erteilt werden.

BStR Thum erläutert den Tagesordnungspunkt ausführlich entsprechend der Sitzungsvorlage.

### Städtebau

StR Gruber vermisst eine Festsetzung hinsichtlich Mehrgenerationenwohnen.

BStR Thum antwortet, so eine Festsetzung kann in den städtebaulichen Verträgen zu diesem Vorhaben vereinbart werden. Sie kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

StR Gruber erkundigt sich, ob der Bauwerber dafür Flächen einplanen werde.

BStR Thum antwortet, im Rahmen des Anteils an 30% gefördertem Wohnbau könne auch Mehrgenerationenwohnen umgesetzt werden.

Der Vorsitzende verweist auf den Grundsatzbeschluss, der vorsieht, 30% der Fläche für geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

StR Gruber wünscht sich, dass in einem konkreten Bereich des Planungsgebietes Mehrgenerationenwohnen realisiert werde.

Der Vorsitzende verweist nochmal auf die städtebaulichen Verträge, nur hier könnten entsprechende Vereinbarungen getroffen werden, und zwar bevor dort Baurecht entstünde. Ansonsten gebe es keinen Satzungsbeschluss.

StR Liebetruth fragt, wie hoch der Anteil privater Gartenflächen ausfallen werde.

BStR Thum antwortet, dies sei im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Der Vorsitzende fügt hinzu, auch die geplanten Innenhöfe seien für die Öffentlichkeit zugänglich.

StR Liebethuth fragt, ob auch öffentlich zugängliche Spielplätze realisiert würden.

BStR Thum erklärt, öffentliche Spielplätze würden sinnvollerweise im zentralen Innenbereich realisiert.

Herr Roider fügt hinzu, die Einfriedungen für die privaten Gartenbereiche würden maximal 7m vom Gebäude entfernt entstehen. Im Anschluss daran gebe es öffentlich zugängliche Freiflächen.

Dritte Bgmin. Schuhmacher erkundigt sich, ob die Promenade unterbaut werde.

Der Vorsitzende antwortet, dies sei so im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte in kleinen Bereichen eine Unterbauung erforderlich werden, so werde dies ggf. mit Befreiungen umgesetzt.

BStR Thum fügt hinzu, die Promenade werde größtenteils nicht unterbaut. Daher könnten in diesem Bereich auch größere Bäume gepflanzt werden. Es soll jedoch eine unterirdische Verbindung zwischen den Wohngassen möglich sein.

Dritte Bgmin. Schuhmacher fragt, ob die benötigte Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen rechtzeitig realisiert würden, bevor die Wohnbebauung fertiggestellt werde.

BStR Thum versichert, dies werde entsprechend koordiniert. Man habe bereits über einen zeitlichen Ablauf nachgedacht, wie die Wohnbebauung mit der Herstellung der Betreuungseinrichtungen koordiniert werden könne.

Der Vorsitzende erinnert daran, zunächst ginge es erst darum, für das Kreuzlinger Feld grundsätzlich Baurecht zu schaffen und die nötigen Grundstücke dafür verfügbar zu machen. Die Ergebnisse der vorliegenden aktuellen Demographiestudie bildeten die verpflichtende Basis, für das Planungsgebiet entsprechend Betreuungseinrichtungen herzustellen.

Dritte Bgmin. Schuhmacher fragt, ob es möglich sei, rechtlich verbindlich festzusetzen, dass auf der „Zirkuswiese“ kein Baurecht nach § 34 BauGB umgesetzt werden könne.

BStR Thum antwortet, die aktuelle Vorgehensweise sei juristisch besprochen worden und schließe dies aus. Eine rechtliche Festsetzung ist nicht möglich. Grundsätzlich könne man jedoch nicht verhindern, dass dagegen geklagt werden könne.

StRin Kropp-Dürr wünscht sich einen großen Spielplatz für alle.

BStR Thum sagt, nach der BayBO müssten Spielplätze vorgesehen werden; nachdem große Flächen vorhanden seien, könnten diese entsprechend groß ausfallen. Spätestens bei der Baugenehmigung würden diese festgesetzt.

#### Grünordnung, Klima, Umwelt, Niederschlagswasser

Dritte Bgmin. Schuhmacher vermisst in den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes eine Pflanzliste.

BStR Thum versichert, die jetzt vorliegenden Anregungen würden bis zur Stadtratsitzung eingearbeitet.

StR Liebethuth erinnert daran, man sollte die Messungen eines gesamten Jahres für das neue Windgutachten abwarten.

BStR Thum erwidert, das Windgutachten von 1998 sei in die Planung eingeflossen. Man habe sich bei der Entscheidung für ein neues Windgutachten für ein Modell und eine Langzeitmessung entschieden. Außerdem habe der Deutsche Wetterdienst bereits angekündigt,

dass das neue Windgutachten keine genaueren Untersuchungsergebnisse liefern werde wie das Gutachten von 1998.

StRin Kropp-Dürr erkundigt sich, wie die Erschließung gewährleistet werde, solange die Bebauung an der Promenade endet.

BStR Thum erinnert daran, dass der Rahmenplan auch deshalb erarbeitet wurde, weil noch nicht alle Grundeigentümer mitmachen. Deshalb sei eine Durchgängigkeit jetzt nicht möglich. Es gibt eine Erschließung von Norden und Süden.

StR Streicher erkundigt sich, warum die Innenhöfe auf der Ost-Seite offen gestaltet seien und nicht an der West-Seite.

BStR Thum antwortet, das städtebauliche Konzept sei so angelegt.

Frau Prkacin fügt hinzu, an der West-Seite solle der Schwerpunkt der Wohnbebauung liegen.

StR Senninger warnt davor, an das neue Windgutachten hohe Erwartungen zu knüpfen. Die Hauptwindrichtung sei grundsätzlich aus 220°. Dies sei bei der Bebauung entsprechend berücksichtigt worden mit der Planung der Promenade und den geöffneten Gassen. Die unterschiedlich hohen Gebäude würden eine gute Durchlüftung gewährleisten.

BStR Thum bestätigt, dass diese Aussage vom Deutschen Wetterdienst so bestätigt wurde und deshalb in der Planung und der Baustruktur berücksichtigt wurde.

Herr Hinnenthal bestätigt, dass die Planung mit den Innenhöfen und der Blockstruktur mit verschiedenen Gebäudehöhen ein gutes Mikroklima schaffe. Man dürfe bei der Planung nicht nur die Parameter des Windgutachtens im Auge haben, die nicht für alle Bereiche der Bebauung zufriedenstellende Ergebnisse böten. Die geplanten Bäume könnten ein sehr angenehmes Mikroklima, vor allem in den jahreszeitlichen Übergangszeiten, schaffen, der im Bereich der Promenade nicht unterbaute Boden könne Wasser speichern. In fünf bis zehn Jahren seien die Bäume ausreichend groß für ein optimales Mikroklima. Die Landsberger Straße sei essentiell für die Durchlüftung des Gebietes, gerade in den kühleren Nachtstunden.

Der Vorsitzende sagt, die Auswahl und Qualität der Bäume werde mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt.

#### Verkehr, Verkehrsgutachten

Herr Hannleiter von Modus Consult bestätigt, dass das Verkehrsgutachten des Büros Schlot-hauer und Wauer regelkonform und technisch einwandfrei durchgeführt worden sei. Die Ergebnisse des zweiten Gutachtens, das von Modus Consult erstellt wurde, seien vergleichbar.

Dritte Bgmin. Schuhmacher kritisiert, dass an der Unterführung in der Kreuzlinger Straße zwei Fahrradwege geplant werden sollen. Dies sei ihrer Meinung nach nicht realistisch. Frau Schumacher sei hier oft selbst mit dem Fahrrad unterwegs.

Die Stadt wird dies nochmals untersuchen.

Herr Hannleiter bestätigt, dass die Ergebnisse beider Gutachten zeigten, dass die Befürch-tungen, es werde Schleichverkehr entstehen, nicht wahrscheinlich seien, weil die Knoten-punkte an der Landsberger Straße funktionieren werden, auch falls zu Spitzenzeiten ein ge-wisser Rückstau entstehe. Die Erweiterung der Verkaufsflächen für den geplanten Einzel-

handel habe die Rahmenbedingungen für das zweite Gutachten zwar etwas geändert, trotzdem hätten sich vergleichbare Ergebnisse herauskristallisiert. Die Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen, ohne dass Schleichverkehr entstehen müsste.

StR Gruber erkundigt sich, ob der Verkehr für die gesamte Bebauung berechnet worden sei.

Herr Hannleiter bestätigt, man habe eine Berechnung für das komplett entwickelte Gebiet durchgeführt mit dem Ergebnis, dass selbst im sog. „worst case“ eine funktionale Verkehrsabwicklung gewährleistet ist.

BStR Thum fügt hinzu, eine Skizze zum Radverkehr werde nachgeliefert.

Herr Ricciuti vom Ingenieurbüro Greiner erläutert das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung. Demnach würde die ermittelte Verkehrszunahme in der Kreuzlinger Straße und im Starnberger Weg und nördlich in der Landsberger Straße zu einer unkritischen Lärmzunahme von maximal einem Dezibel führen. Die Anwohner hätten zwar eine Erwartungshaltung hinsichtlich zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen. Allerdings gebe es darauf keinen Anspruch, denn die Lärmschutzmaßnahmen seien grundsätzlich in diesem Bebauungsplan zu regeln und nicht im angrenzenden bebauten Gebiet. Im Kreuzlinger Feld würden keine gesundheitsgefährdenden Werte erreicht.

StR Gruber fragt, ob die Immissionsuntersuchung für die komplette mit sämtlichen fertig gestellten Bauabschnitten errechnet worden sei.

Herr Ricciuti bestätigt dies.

StR Gruber möchte, dass Mehrgenerationenwohnen im Kreuzlinger Feld realisiert wird.

Der Vorsitzende regt an, entsprechende Gespräche mit dem Sozialreferenten zu führen und sich diesbezüglich an den Bauträger zu wenden. Möglicherweise könne bis zur nächsten Sitzung hierzu eine Stellungnahme vorgelegt werden.

StR Gruber bedankt sich für die Vielzahl an Anregungen und wundert sich über die Formulierung im Beschlussvorschlag, dass es trotz der ca. insgesamt achtzig Einwendungen keine Änderungen in der Planung gebe.

Der Vorsitzende erläutert, es würden sich aus den dargestellten Änderungen keine weiteren, aktuellen Änderungen in der Planung ergeben. Alle Änderungen seien bereits in vorangegangenen Beschlüssen beschlossen worden.

StR Streicher sagt, er werde trotzdem gegen das Vorhaben stimmen.

StR Liebethuth vermisst eine Festsetzung, dass das Gebiet östlich des Bebauungsplans nicht nach § 34 BauGB bebaut werden dürfe.

BStR Thum erläutert, der § 34 BauGB komme zur Anwendung, wenn kleinere Baulücken geschlossen würden. Es gebe hier Grundstücke von so großen Abmessungen, die nicht als Baulücke zu sehen sind. Mit dem Kreuzlinger Feld soll ein komplexes städtebauliches Konzept aus einem Guss umgesetzt werden mit Innenbereichen und Außenbereichen. Es gebe hier keine einzelne Fläche, die nach dem § 34 BauGB betrachtet werden könne.

StR Liebethuth möchte dazu eine detaillierte Stellungnahme.

Der Vorsitzende sagt zu, bis zur nächsten Stadtratsitzung hierzu Ausführungen zu erarbeiten.

### Beschluss:

Die Ausführungen der Bürgerinnen und Bürger werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich aus den oben genannten Ausführungen keine weiteren, nicht bereits beschlossenen Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis:       10     Ja-Stimmen  
                                  4     Nein-Stimmen

Bis zum Stadtrat sind die genannten Änderungen einzuarbeiten.

- Es ist zu prüfen, ob die GRZ von 0,9 auf 0,7 reduziert werden kann und auf eine Unterbauung der Promenade verzichtet werden kann.
- Es ist zu prüfen, ob der Fahrradverkehr an der Unterführung in der Kreuzlinger Straße mit einem beidseitigen Fahrradweg sinnvoll ist.
- Es wird geprüft, ob eine ausreichende Durchlüftung an der Alfons-Baumann-Straße gewährleistet ist.
- Es wird eine räumliche Darstellung der privaten, der halb öffentlichen und der öffentlichen Räume im Quartier Kreuzlinger Feld erarbeitet.
- Es wird der Kontakt mit den entsprechenden Ansprechpartnern zur Realisierung von Mehrgenerationen-Wohnen, bzw. Senioren-Wohnen hergestellt.
- Es wird eine Stellungnahme erarbeitet, warum der § 34 BauGB im Planungsgebiet Kreuzlinger Feld nicht zur Anwendung kommen kann.

Abstimmungsergebnis:       8     Ja-Stimmen  
                                  6     Nein-Stimmen