

Beschluss-Vorlage 2023/0356 zur Sitzung am 12.10.2023
des UMWELT- UND STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
- Sachstand zur Vorbereitung des Planungsprozesses und der Vergabe

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 2023	im Investitions-HH 2023	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Im Jahr 2008 wurde für die Stadt Germering ein Stadtentwicklungsprozess gestartet, der 2010 zu einem Stadtentwicklungskonzept führte. Mit einem Leitbild, Visionen und Strategien sowie einem Handlungsprogramm wurde die Stadtentwicklung Germerings bis heute maßgeblich beeinflusst. Mit dem Masterplan Innenstadtentwicklung wurden gebietsbezogene Ziele und Maßnahmen erarbeitet. Auf dieser Grundlage konnte die Satzung für ein Sanierungsgebiet erlassen werden, womit projektbezogenen Mittel aus der Städtebauförderung des Bundes und des Freistaates Bayern akquiriert wurden. Die Unterlagen zum bisherigen Stadtentwicklungsprozess und deren aktuelle Fortschreibung waren und sind auf der Webseite der Stadt Germering abrufbar.

13 Jahre nach dem Stadtentwicklungskonzept und 10 Jahre nach dem Masterplan Innenstadtentwicklung und dem Erlass des dazugehörigen Sanierungsgebiets, in welchem ein Zeithorizont bis 2023 vorgesehen wurde, ist nun der ideale Zeitpunkt, einen neuen Stadtentwicklungsprozess zu starten.

Dafür sieht die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2022) die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwick-

lungskonzeptes (ISEK) vor. Dieses ist unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellen und muss sich explizit auch mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgeanpassung auseinandersetzen. Die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen 2020 (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) des Freistaats Bayern setzen ebenfalls voraus, dass für das jeweilige Gebiet ein ISEK aufgestellt wird. Dieses soll auf die Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe sowie eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet sein. Ein aktuelles ISEK ist demzufolge die Basis für die Akquise von Mitteln aus der Städtebauförderung des Bundes und des Freistaats für bis zu 15 Jahre.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) ist seit 2006 rechtswirksam. Ein ISEK kann durch seine strategische, langfristige Ausrichtung auch als Grundlage für die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes herangezogen werden und somit die flächenbezogenen Ziele und Maßnahmen in die weitere verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) überführen.

Neben dem finanziellen Vorteil der Städtebauförderung sowie dem formellen Planungsinstrument Flächennutzungsplan (FNP), welches auf dem ISEK aufbaut, ist insbesondere die Chance hervorzuheben, mit einem neuen Entwicklungskonzept auch die neuen Herausforderungen anzugehen, die sich in letzten 10 bis 15 Jahren ergeben haben und die Stadt Germering in Zukunft beschäftigen werden. So wird es beispielsweise notwendig sein, dass sich auch die Stadtentwicklung an die Folgen des Klimawandels anpasst. Lösungen für den Umgang mit Hitzebelastung, Starkregenereignissen, Trockenheit, Dürren, gesundheitliche Risiken sowie die Gefährdung der Artenvielfalt und der Ökosysteme müssen gefunden werden. Zudem steht Germering vor der Herausforderung, eine resiliente, lokale und emissionsarme Energieversorgung (auch Ergebnis einer künftigen kommunalen Wärmeplanung) aufzubauen und dabei insbesondere den Ausbau erneuerbarer Energien zu forcieren, um zukunftssicher aufgestellt zu sein.

In einem ISEK können diese und weitere Handlungsfelder individuell auf die Stadt Germering abgestimmt untersucht und in einem vielschichtigen Beteiligungsprozess auch mit den Beiträgen der Bürgerinnen und Bürger, deren Vertretern im Stadtrat, der Verwaltung sowie weitere Akteuren angereichert werden.

Bisher befinden wir uns in der Vorbereitungsphase des Planungsprozesses zum ISEK. Es wurde eine Aufstellung erarbeitet, welche Planungen und Konzepte bereits bestehen und welche in Planung sind, um diese in die Bestandsaufnahme des ISEK einfließen lassen zu können. Außerdem wurde unter Beteiligung aller Ämter der Stadtverwaltung eine erste Liste an Herausforderungen und Problemfeldern erstellt, die mithilfe von Maßnahmen angegangen werden können, die aus dem ISEK hervorgehen. Außerdem wurden schon Vorgespräche mit dem Fördermittelgeber geführt und Vorüberlegungen zum grundsätzlichen Aufbau, Leistungsumfang sowie möglichen Ablauf angestellt. Zuletzt wurden Angebote von externen Büros zur Betreuung und Durchführung der Ausschreibung nach der Vergabeverordnung eingeholt. Nach dessen Beauftragung wird es darum gehen, in enger Abstimmung die Parameter festzulegen, die das Planungsbüro erfüllen muss, welches mit der Erarbeitung des ISEK letztlich beauftragt wird. In Abstimmung mit den verschiedenen Fachbereichen innerhalb der Verwaltung werden Planungsziele, Untersuchungsfragen sowie notwendige Arbeitsschritte konkretisiert und in einer Aufgabenstellung zusammengeführt. Diese bildet anschließend die Grundlage für die Ausschreibung der Planungsleistung.

Den Abschluss des VgV-Verfahrens bildet der Vergabebeschluss des Stadtrats. Gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro erfolgt im letzten Schritt der Vorbereitungsphase die detaillierte Prozessentwicklung. Üblicherweise bildet sich eine Steuerungsgruppe, die regelmäßig den Fortschritt abgleicht und die Weichen stellt. Darüber hinaus wird gemeinsam ein Zeitrahmen mit Etappenzielen erstellt sowie über geeignete Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung entschieden. Mit der abgestimmten Strategie-

Ressourcen- und Teamplanungen, einem Überblick über die Prozess- und Zeitplanung sowie den Ergebnissen der Recherche und den zusammengetragenen Daten kann schließlich der eigentliche ISEK-Planungsprozess starten.

Dieser folgt zumeist einer bewährten Abfolge aus Bestandsaufnahme, SWOT-Analyse (Abk. für Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken), Leitbild- und Zielentwicklung, Maßnahmenkatalog und Finanzierungskonzept. In den Folgejahren der Konzeptentwicklung wird zudem regelmäßig ein Monitoring durchgeführt und der Maßnahmenkatalog fortgeschrieben.

Im Ergebnis wird sich die Stadt Germering somit einen langfristigen Fahrplan geben, wie die Stadtentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte voranschreiten soll. Der nächste Schritt, der im Stadtrat zum Beschluss vorgelegt wird, ist die Vergabe der Planungsleistung an das Büro, welches das ISEK für die Stadt Germering erarbeiten wird.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstand vom 12.10.2023 zur Kenntnis.

Gemoll Thomas

genehmigt OB