

Begründung zur Änderung der Sanierungsgebiets-Satzung vom 09.07.2013 (durch Stadtratsbeschluss vom 12.03.2024)

Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2013 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ mit dem Umgriff entsprechend dem Umgriffsplan vom 09.07.2013 gemäß § 142 Abs. 4 BauGB (vereinfachtes Sanierungsgebiet) als Satzung beschlossen und diese durch ortsübliche Bekanntmachung am 25.7.2013 in Kraft gesetzt.

Diese Sanierungsgebiets-Satzung „Innenstadt“ wird durch den Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2024 mit nachfolgender Begründung geändert.

Ergänzung des bestehenden Umgriffs durch zwei zusätzliche Flächen:

Die bestehende Sanierungsgebiets-Satzung wird mit dieser Ergänzung um zwei Flächen erweitert, welche bereits durch vorbereitende Maßnahmen (je ein Realisierungs-Wettbewerb mit Voruntersuchungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sowie der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts) untersucht und für die Sanierung ausgewählt wurden.

Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und sollen eine Sanierung bzw. Weiterentwicklung zu Gunsten einer öffentlichen Nutzung erfahren.

Bei der ersten Fläche handelt es sich um den sog. Volksfestplatzes, unweit der Stadtmitte und somit in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Sanierungsgebiets-Umgriff. Die Fläche ist derzeit komplett versiegelt und wird teils zur Marktzwecken und teils als Parkplatz genutzt. Mit dem Ziel der Entsiegelung und Umgestaltung in eine Grünfläche/Parkanlage, unter Beibehaltung der bestehenden Marktnutzung sowie der Errichtung einer notwendigen Kinderbetreuungseinrichtung wurde eine Machbarkeitsuntersuchung und im Jahr 2023 ein städtebaulicher und landschaftlicher Realisierungs-Wettbewerb durchgeführt.

Die zweite Fläche, welche zum Umgriff des Sanierungsgebietes hinzugefügt wird, ist die Fläche des sog. ehemaligen Kasernengeländes. Auch für diese Grundstücke wurden Voruntersuchungen im Rahmen eines Nutzungskonzepts vorgenommen und ein städtebaulicher, landschaftlicher Realisierungs-Wettbewerb zur Sanierung und Umnutzung der bestehenden Gebäude samt Freiflächen für Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen der Stadt mit öffentlichem Charakter, durchgeführt. Weiterhin ist die Ergänzung der Bestands-Gebäude durch den Neubau u.a. eines öffentlichen Veranstaltungsraums vorgesehen.

Die Maßnahmen für beide o.g. Flächen wurden durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt. Die Flächen befinden sich derzeit in zwei unterschiedlichen Länderförderprogrammen (Flächenentsiegelung sowie Militärkonversion).

Ergänzung und Aktualisierung der städtebaulichen Zielsetzung:

Die Stadt Germering unterliegt seit Jahren einem stetigen Einwohnerzuwachs. Im Jahr 2020 hat die Stadt eine Demographiestudie zur detaillierten Betrachtung der Einwohnerentwicklungen für die kommenden Jahre und der damit verbundenen notwendigen Infrastrukturleistung, erarbeiten lassen.

Im Ergebnis dieser Studie, auch in Verbindung mit den gesetzlichen Vorgaben zum Angebot von Kinderbetreuungsplätzen, wurde u.a. ein dringlicher Bedarf an weiteren Kinderbetreuungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen gesehen. Auch die Schulbedarfsplanung und –entwicklung ist hiervon betroffen.

Die Stadt verfügt selbst über lediglich eine Grundstücks-Fläche im Innenstadtbereich (also im Sanierungsgebiet), welche nicht bereits mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen oder notwendigen öffentlichen Verwaltungsnutzungen belegt sind.

Aus diesem Grund gewinnt die Möglichkeit zur Ausübung eines gesetzlich vorgesehenen Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) durch die Stadt - bei Verkäufen privater Grundstücke - zunehmend an Bedeutung. Diesbezügliche Möglichkeiten eines Vorgehens der Stadt werden derzeit geprüft.

Wirksamkeit der Sanierungsgebiets-Satzung:

Die städtebaulichen Ziele, auf Grundlage des Masterplanes „Innenstadt“ vom 19.03.2013, welche mit der förmlichen Festlegung in der Sanierungsgebiets-Satzung vom 09.07.2013 umgesetzt werden sollen, haben weiterhin Bestand und werden hiermit um die oben genannten Zielsetzungen zur öffentlichen Infrastruktur bzw. öffentlichen Einrichtungen ergänzt.

Die Sanierung des Bereichs „Innenstadt“ ist noch nicht abgeschlossen und wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen.

Die Gültigkeit der geänderten Sanierungsgebiets-Satzung „Innenstadt“ in der vorliegenden Fassung vom 12.03.2024 wird aufgrund dessen, mit dem Stadtrats-Beschluss vom 12.03.2024 um weitere 5 Jahre, bis 30.03.2029 verlängert.

Germering, den 12.03.2024