



VORENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN
IG 12.3 „VOLKSFESTPLATZ – MARKTBEREICH UND FREI-
FLÄCHE SÜDLICH DER KLEINFELDSTRAßE“
FASSUNG VOM 16.04.2024**

TEIL B: BEGRÜNDUNG

Begründung

Zum Bebauungsplan IG 12.3

"Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“

der Stadt Germering

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes



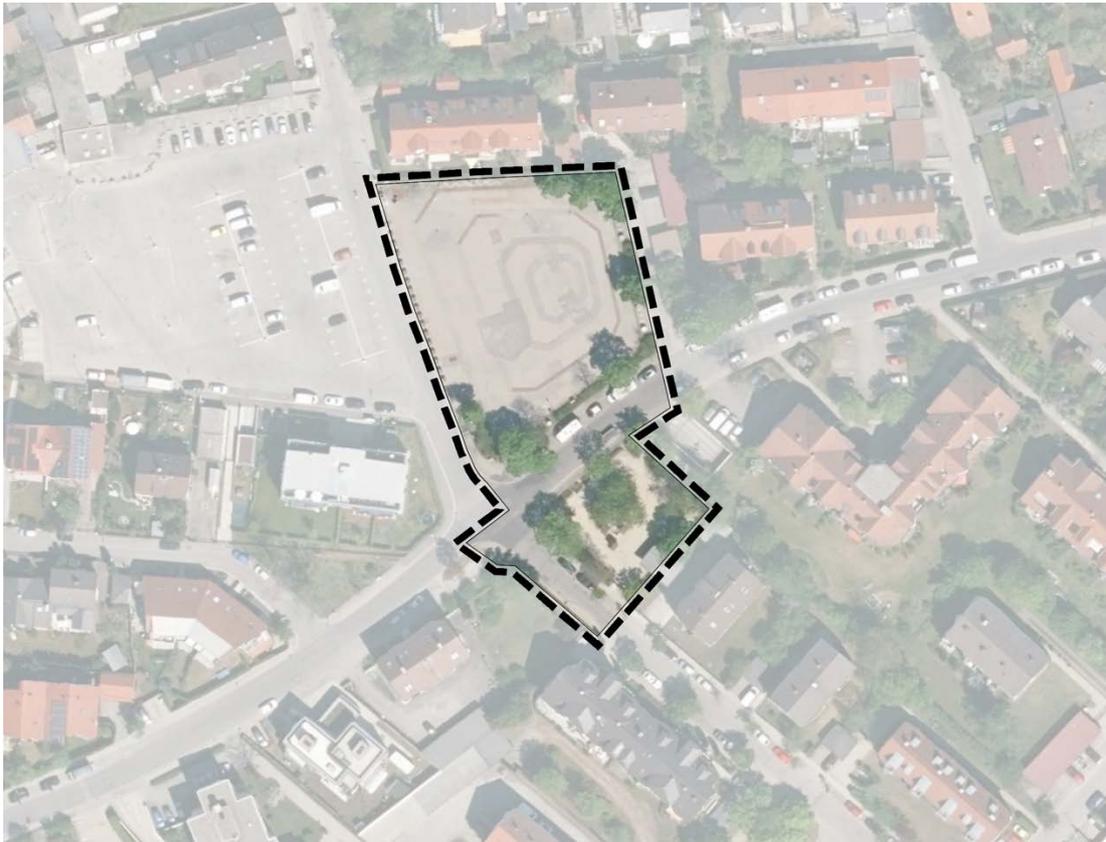
Lage des Planungsgebiets in Topographischer Karte, o.M.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Unterpfaffenhofen, nahe der in Ost-West-Richtung verlaufenden S-Bahnlinie S8 und etwa 300 m südwestlich des S-Bahn-Haltepunkts Germering-Unterpfaffenhofen. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Marktstraße, im Nordosten von einem Wohngebiet, bzw. einer Anliegerstraße mit Garagen, begrenzt. Im Süden grenzt ebenfalls Wohnbebauung an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Bereich des Flurstücks 368 mit dem versiegelten Marktplatz, einen Teilbereich der Kleinfeldstraße (Flurstück 404), einen Teilbereich der nach Süden verlaufenden Marktstraße (Flurstück 499/4) sowie die südlich der Kleinfeldstraße gelegenen Freifläche mit der Flurnummer 409/2. Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,47 ha.

1.2 Bestehende Strukturen und Nutzungen

Das Planungsgrundstück präsentiert sich nördlich der Kleinfeldstraße als unbebaute, fast vollständig asphaltierte Fläche, die mittwochs für den Wochenmarkt sowie einmal monatlich für einen Flohmarkt genutzt wird. Südlich der Kleinfeldstraße liegt ein öffentlicher Spielplatz mit Baumbestand.



Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereichs, o.M.

1.3 Topographie und Vegetation

Das Planungsgrundstück ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von etwa 541 m über Normalhöhen-Null (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016. Grünstrukturen und Bestandbäume sind auf dem Volksfestplatz nur in den Randbereichen vorhanden. Auf dem Spielplatz südlich der Kleinfeldstraße gibt es einen größeren Baumbestand. Der Großteil dieses Baumbestandes hat eine gute Vitalität und ist sehr erhaltenswert.

1.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Süden über die Kleinfeldstraße, von Norden über die Frühlingsstraße, sowie die von Nord- nach Süden das Planungsgebiet kreuzende Marktstraße.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet über eine Unterführung unterhalb der S-Bahn-Gleise auch nach Norden zum Bahnhofplatz und damit gut an die Ortsmitte angebunden. Fußläufig ist die Ortsmitte in etwa 10 Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle „Germering-Unterpfaffenhofen“ ist nur ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

1.5 Baugrund und Grundwasser

Die geplante Maßnahme liegt innerhalb der Münchner Schotterebene, welche hauptsächlich aus quartären, glazigenen Sedimentablagerungen besteht. Hierbei handelt es sich um hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1 & 2), die vorwiegend aus sandigen Kiesen mit wechselndem Stein- bzw. Schluffgehalt bestehen. Die quartären Ablagerungen liegen am Projektstandort mit einer Mächtigkeit von ca. 15,7 m vor.

Unterhalb der quartären Sedimente lagern neogene, limnisch-fluviatile Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Diese Sedimente setzen sich aus sandigen Schluffen bzw. Tonen (sog. „Flinzmergel“) sowie schluffigen Sanden zusammen und stellen aufgrund ihrer geringen hydraulischen Durchlässigkeit den regionalen Grundwasserstauer dar.

Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ca. 7 m unter Gelände vor. Die Grundwassermächtigkeit liegt bei ca. 8,7 m. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordosten ausgerichtet.

1.6 Altlasten

Unterhalb des Volksfestplatzes befindet sich eine ehemalige Kiesgrube (Deponie), welche im Zeitraum von 1945 bis ca. 1965 verfüllt wurde. Als Verfüllung wurden bisher Hausmüll, Sperrmüll, gewerblicher Müll, Bauschutt, Erdaushub und pflanzliche Abfälle identifiziert. Die Ausdehnung der Deponie beträgt ca. 6000 m².

Die Mächtigkeit der Auffüllungen liegt bei bis zu 6 m; wahrscheinlich ist in den Randbereichen der ehemaligen Grube mit nur noch geringmächtigen Auffüllungen zu rechnen.

Durch das Entfernen der „schützenden“ Asphaltdecke besteht die Möglichkeit der Mobilisierung von Schadstoffen, da sich diese eventuell im versickernden Niederschlagswasser lösen könnten. Zur Abschätzung des Gefährdungspotenzials im Falle einer Flächenentsiegelung hat die Stadt in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) München sowie dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (LRA) ein qualifiziertes, nach § 18 BBodSchG zugelassenes Sachverständigen-Büro, bereits im Rahmen der Vorplanungen beauftragt.

Die Stadt arbeitete bereits in der Vorbereitung des Realisierungs-Wettbewerbs mit dem Fachplanungsbüro Nickol & Partner AG, Gröbenzell, im Hinblick auf die altlastenspezifischen Aspekte eng zusammen. Abgesehen von den über die letzten Jahrzehnte erstellten Gutachten und Untersuchungen der Altlastenfläche, wurde seitens des Büros Nickol & Partner eine sog. Eluatuntersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei Zutritt von Niederschlagswasser nicht von einer flächigen Lösung und Mobilisierung der belasteten Auffüllungsbestandteile ins Sickerwasser ausgegangen werden muss. Es kann jedoch damit gerechnet werden, dass im Bereich der Kiesgrubenverfüllung mehrere Hotspots existieren, bei denen sich aus den belasteten Auffüllungsbestandteilen Schadstoffe des festgestellten Spektrums, insbesondere die untersuchten Metalle sowie die PAK, ins Sickerwasser lösen und über diesen Pfad ins Grundwasser gelangen.

Eine Entsiegelung des Volksfestplatzes ist aus Sicht der Sachverständigen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen eines Entsiegelungskonzepts, unter den vorgesehenen Auflagen durchführbar. Die konkreten Maßnahmen zur Entsiegelung sind in dem Entsiegelungskonzept vom 21.07.2022 beschrieben. Auch zur Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wurden bereits gesonderte, altlastenspezifische Textpassagen als Vorgaben für die Planung aufgenommen.

Darüber hinaus plant die Stadt Germering auch während der Umsetzungsphase durchgehend über ein geeignetes Monitoring-Konzept Lösungsprozesse im Hinblick auf die Auffüllung zu beobachten und zu bewerten. Auch in der Umsetzung ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Fachplanungsbüro vorgesehen, um alle Gefährdungspotentiale weitgehend auszuschließen. Weitergehend werden seitens der Stadt, in Abstimmung mit dem WWA und dem Fachbüro zusätzliche Grundwassermessstellen eingerichtet, welche die Beprobung des Grundwassers in Fließrichtung, vor und nach der Öffnung der Fläche ermöglichen.

1.7 Schutzgebiet / Biotope

Schutzgebiete und Biotope sind im Plangebiet oder in daran angrenzend nicht vorhanden.

1.8 Sparten

Die Sparten verlaufen größtenteils im Randbereich des Markt- bzw. Volksfestplatzes sowie entlang der Marktstraße. Die Trassenverläufe sollen im Bestand erhalten bleiben.

2.0 Planungsrechtliche Ausgangsposition

2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan IG 5

Das Planungsgebiet liegt im Bereich südlich der Kleinfeldstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan IG 5. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans IG 12.3 ersetzt in diesem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan IG 12.3, o.M.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Germering ist das Planungsgebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die Kleinfeldstraße als wichtige örtliche Straße und wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt. Nördlich der Kleinfeldstraße soll der Marktplatz nun als öffentlich Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Marktbereich“ ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich angepasst.

3.0 Ziel und Zweck der Planung

In den 1940er Jahren als Kies- und Abfallgrube genutzt, fand auf dem Volksfestplatz in den 1950er Jahren das erste namensgebende Volksfest statt. Nach ca. 60 Jahren der jährlichen Volksfestnutzung, musste im Jahr 2015 aufgrund der Bauarbeiten zur neuen Kita „Kleiner Muck“ auf die Durchführung des Volksfestes erstmals verzichtet werden. Eine Umfrage in der Bevölkerung daraufhin ergab, dass die Volksfestnutzung von der Mehrheit der daran teilnehmenden Bürger und Bürgerinnen nicht mehr gewünscht war. Seit 2016 fand das Volksfest nicht mehr statt; seitdem wird ein jährliches Stadtfest vor der Stadthalle durchgeführt.

Nachdem der Volksfestplatz in seiner jetzigen Gesamtgröße künftig nicht mehr genutzt wird und es sich hierbei um eines der wenigen städtischen Grundstücke handelt, wurde eine Entsiegelung und grünordnerische Neugestaltung des Platzes untersucht und beschlossen.

Im Sommer 2023 wurde ein Wettbewerb mit 18 teilnehmenden Teams aus Landschaftsarchitekturbüros und Stadtplanern durchgeführt. Da ein Großteil der Fläche mit Altlasten kontaminiert ist, waren die Empfehlungen des Fachplanungsbüros für Altlasten und Boden Nickol + Partner AG, die den Wettbewerb auch beratend begleiteten, zu beachten.

Der Platz soll für die Öffentlichkeit als Freifläche mit befestigten Flächen für eine Marktnutzung, weiterhin nutzbar bleiben. Neben der temporären Nutzung als Marktplatz beinhaltet die Freifläche auch eine öffentliche WC-Anlage, einen Kiosk, Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie Grünflächen mit Baumneupflanzungen. Die Stadt beabsichtigt dadurch sowohl einen Beitrag zum gesellschaftlichen Miteinander als auch zur Klimaanpassung und dem Erhalt der Biodiversität zu leisten. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind gerade im innerstädtischen Bereich eine wichtige ökologische Aufwertung der Stadtstruktur. Aufgrund des Flächen- und Wohnraum Mangels und der Eigentumsverhältnisse können immer weniger Flächen zu diesem Nutzungszweck, gerade im innerstädtischen Bereich von Germering, angeboten werden.

4.0 Planungskonzept



Entwurf Nicole M. Meier Landschaftsarchitektur mit von Angerer Architekten und Stadtplaner, o.M.

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf dem Siegerentwurf von Nicole M. Meier Landschaftsarchitektur, München, mit von Angerer Architekten und Stadtplaner aus dem Wettbewerbsverfahren im Sommer 2023.

Dieser Entwurf schlägt westlich der Marktstraße eine große Freifläche für die wöchentliche Marktnutzung vor. Die Randbereiche des Platzes werden stark eingegrünt und mit neuen Bäumen überstellt. Aufgrund der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten werden innerhalb des Platzes nur zwei große Einzelbäume vorgeschlagen.

Die für den Markt geforderten Stellplätze werden als temporäre Stellplätze entlang der Marktstraße und als reguläre öffentlich Stellplätze entlang der Kleinfeldstraße angeordnet. Die temporären Stellplätze funktionieren nur während des Marktbetriebs als Stellplätze und können die restliche Zeit als Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Neben der temporären Marktnutzung wird der Platz mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen gestaltet. Zusätzlich ist in den Randbereichen des Platzes eine öffentliche WC-Anlage sowie ein Kiosk vorgesehen.

Südlich der Kleinfeldstraße soll durch die Verlegung des Spielplatzes die dortige Freifläche künftig als Nachbarschaftsgärten (Urban Gardening) mit Werkstätten genutzt werden. Zudem wird im nördlichen Bereich dieser Fläche, angrenzenden an die Kleinfeldstraße, ein kleiner Wertstoffhof situiert.

5.0 Planinhalt



Planzeichnung Bebauungsplanentwurf, o.M.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von drei Gebäuden geplant. Zwei Gebäude werden mit überbaubaren Flächen in der Lage festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden überbaubaren Flächen über die Festsetzung einer genauen Nutzung, einer höchstzulässigen Grundfläche und die zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Um der Stadt eine flexiblere Freiflächengestaltung in Bezug auf die Altlastenproblematik zu gewährleisten, wird die genaue maximale Wandhöhe in Bezug auf die Oberkante Gelände festgesetzt. Die genaue Geländehöhe wird erst im Zuge der detaillierten Freiflächengestaltung festgelegt.

Zusätzlich werden für den geplanten Kiosk lediglich die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Da noch nicht feststeht, in welcher Form und an welcher Stelle der gewünschte Kiosk errichtet werden soll, wird auch dies erst im Zuge der detaillierten Freiflächengestaltung definiert.

5.2 Baugrenzen

Da es sich bei der Bebauung um untergeordnete, kleinere Gebäude handelt, wurden die überbaubaren Flächen knapp abgegrenzt. Um der Stadt dennoch mehr Flexibilität zu gewähren, dürfen Vordächer im Eingangsbereich bis zu einer Tiefe bis zu 2,0 m die Baugrenzen überschreiten.

5.3 Nebenanlagen

Um der Stadt möglichst große Flexibilität zu ermöglichen, sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, Lagerflächen und Fahrrädern auch außerhalb der überbaubaren Flächen und ohne Flächenbegrenzung zugelassen.

Auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen, werden zugelassen, um auf Anforderungen der Versorgungsanbieter flexibel reagieren zu können.

5.4 Versorgungsanlagen

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass alle Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen unterirdisch zu führen sind. Aus demselben Grund sind auch alle Müllbehälter, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, einzuhausen.

5.5 Stellplätze

Für die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung der Stellplätze wird im Bebauungsplan sowohl auf die städtische Stellplatzsatzung als auch auf die oben bereits erwähnte Freiflächen- und Gestaltungssatzung verwiesen.

Ausgenommen von letzterer Satzung sind die öffentlichen Stellplätze, die temporär anderweitig genutzt werden. Hier ist es zur besseren Nutzbarkeit auch erlaubt diese versickerungsunfähig auszubilden.

5.6 Altlasten

Durch die bereits erwähnte Altlastenproblematik hat die Stadt das Fachplanungsbüro Nickol & Partner AG, Gröbenzell mit einer altlastenspezifischen Erkundung beauftragt. Dieses Büro hat in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München ein Entsiegelungskonzept entwickelt. Auf dieses Konzept sowie das Fachgutachten „Ergänzende altlastenspezifische Erkundung Volksfestplatz Germering“ wird im Bebauungsplan verwiesen.

Zusätzlich beabsichtigt die Stadt Germering auch im Zuge der baulichen Umsetzung das genaue Vorgehen mit dem Fachplanungsbüro Nickol & Partner AG, Gröbenzell und dem Wasserwirtschaftsamt München detailliert abzustimmen.

5.10 Grünordnung

Auch bei der Grünordnung wird auf die städtische Freiflächen- und Gestaltungssatzung verwiesen. Die Stadt Germering plant eine Parkanlage mit einer erhöhten Zahl an Baumneupflanzung. Daher wurden alle im Wettbewerb dargestellten Bäume auch in der Anzahl festgesetzt. Um im Hinblick auf den Freiflächengestaltungsplan und die Altlastenproblematik ausreichend Flexibilität beizubehalten, können die Anordnung und Lage der Bäume im Zuge der detaillierten Freiflächengestaltung angepasst werden.

5.11 Spezieller Artenschutz

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen wird die Stadt eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag geben.

5.12 Klimaschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5, Seite 2 und § 1 a, Abs. 5 BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung des Klimawandels dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Entsiegelung und Renaturierung
- hoher Grünflächenanteil
- Erhalt und Neuanlage hochwertiger Grünstrukturen und Baumneupflanzungen

6.0 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans für die Weiterentwicklung und Aufwertung eines bereits versiegelten Grundstückes im Stadtkern dient der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigung von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13 a Satz 2 und 3 BauGB.

7.0 Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich das gesamte Grundstück im Eigentum der Stadt Germering befindet sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7.2 Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung übernimmt die Stadt Germering.

München, 16.04.2024

Germering, 16.04.2024



.....
Alexander von Angerer

.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister