

VORENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN
IG 12.2 „VOLKSFESTPLATZ - KINDERBETREUUNG UND
GRÜNANLAGE“
FASSUNG VOM 16.04.2024**

TEIL B: BEGRÜNDUNG

Begründung

Zum Bebauungsplan IG 12.2

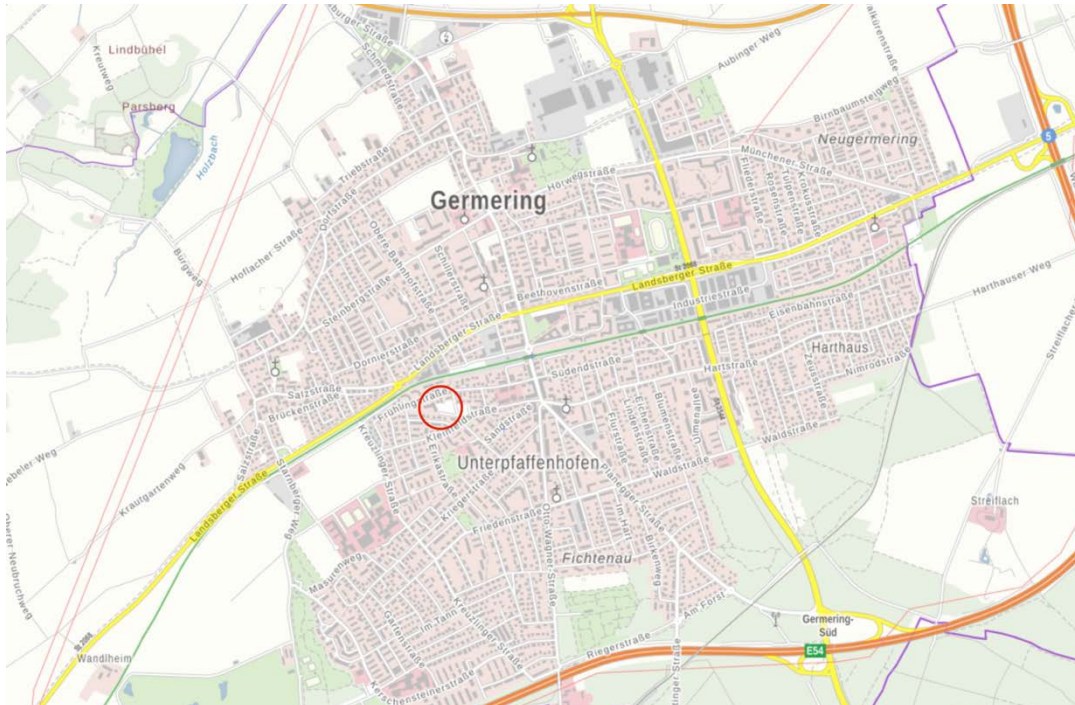
"Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünanlage“

der Stadt Germering

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes 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 Süden, Westen und Norden grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohngebiete, die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet der neugeplante Marktplatz entlang der Marktstraße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 368/7 mit der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung „Kleiner Muck“, sowie die zugehörige Erschließungsstraße „Zum kleinen Muck“ mit der Flurnummer 367. Ferner beinhaltet das Planungsgebiet einen Teil der Marktstraße (Flurstück 368/4) und den derzeit als Parkplatz genutzten Bereich des Flurstücks 368. Im Süden beinhaltet der Geltungsbereich einen kleinen Teilbereich der Kleinfeldstraße (Flurstück 404). Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,04 ha.

1.2 Bestehende Strukturen und Nutzungen

Das Planungsgrundstück präsentiert sich im östlichen Bereich als weitgehend unbebaute, vollständig asphaltierte Parkplatzfläche. Im nordwestlichen Teil dieser Fläche befinden sich zwei eingeschossige Baukörper, die zum einen die Kunststoffsammelstelle mit angrenzenden Wertstoff-Containern und zum anderen eine öffentliche WC-Anlage beherbergen. Beide Gebäude sollen im Zuge der Neuordnung abgebrochen werden.

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. Außer der Freifläche der bereits bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung im Westen des Planungsgebietes gibt es keine Grünstrukturen und Bestandsbäume.

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. Zudem wird der westliche Bereich über die Straße „Zum kleinen Muck“ angebunden.

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 könnten.

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 14.04.2023 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

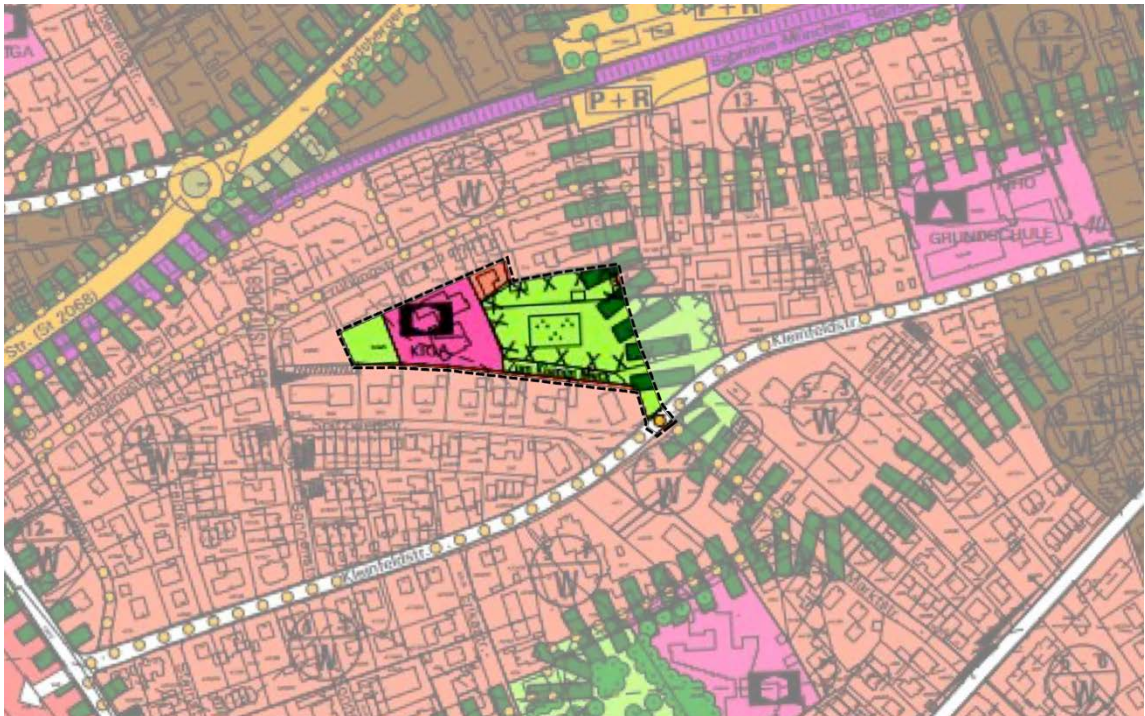
Die Sparten verlaufen größtenteils im Randbereich des Markt- bzw. Volkfestplatzes sowie entlang der Marktstraße. Die Trassenverläufe sollen im Bestand erhalten bleiben.

2.0 Planungsrechtliche Ausgangsposition

2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan IG 12

Das Planungsgebiet liegt mit Ausnahme eines Teilbereichs der Markt- und Kleinfeldstraße im Osten im rechtskräftigen Bebauungsplan IG 12. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans IG 12.2 ersetzt in diesem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan IG 12.2, o.M.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Germering ist das Planungsgebiet im Osten als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, im Westen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KiGa“ und Grünfläche und im Norden in einem kleinen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche soll nach Osten erweitert werden, die Wohnbaufläche und einen Teil der öffentlichen Grünfläche dabei ersetzen und mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuungseinrichtung 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



Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereichs, o.M.

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.

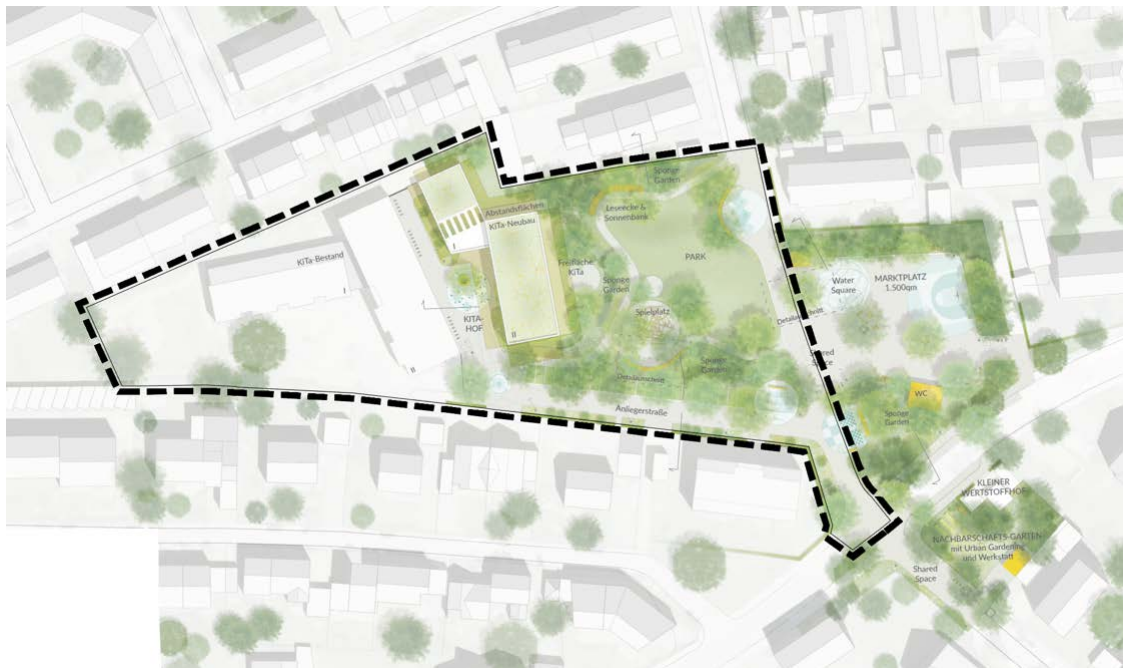
Nachdem der Volksfestplatz in seiner jetzigen Gesamtgröße künftig nicht mehr genutzt wird und es sich hierbei um eines der wenigen städtischen Grundstücke handelt, wurde eine Entsiegelung und grünordnerische Neugestaltung des Platzes untersucht und beschlossen.

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 attraktiven Grünstrukturen nutzbar bleiben. 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.

Der westliche Teil der momentan versiegelten Fläche ist für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung einschließlich Erschließung und Freianlagen vorgesehen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird sowohl neues Baurecht zur Errichtung dieser neuen Betreuungseinrichtung ermöglicht als auch der Bestandsbau der Kindertagesstätte „Kleiner Muck“, der damals durch eine Befreiung vom bestehenden Bebauungsplans IG 12 errichtet wurde, baurechtlich gesichert.

4.0 Planungskonzept



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

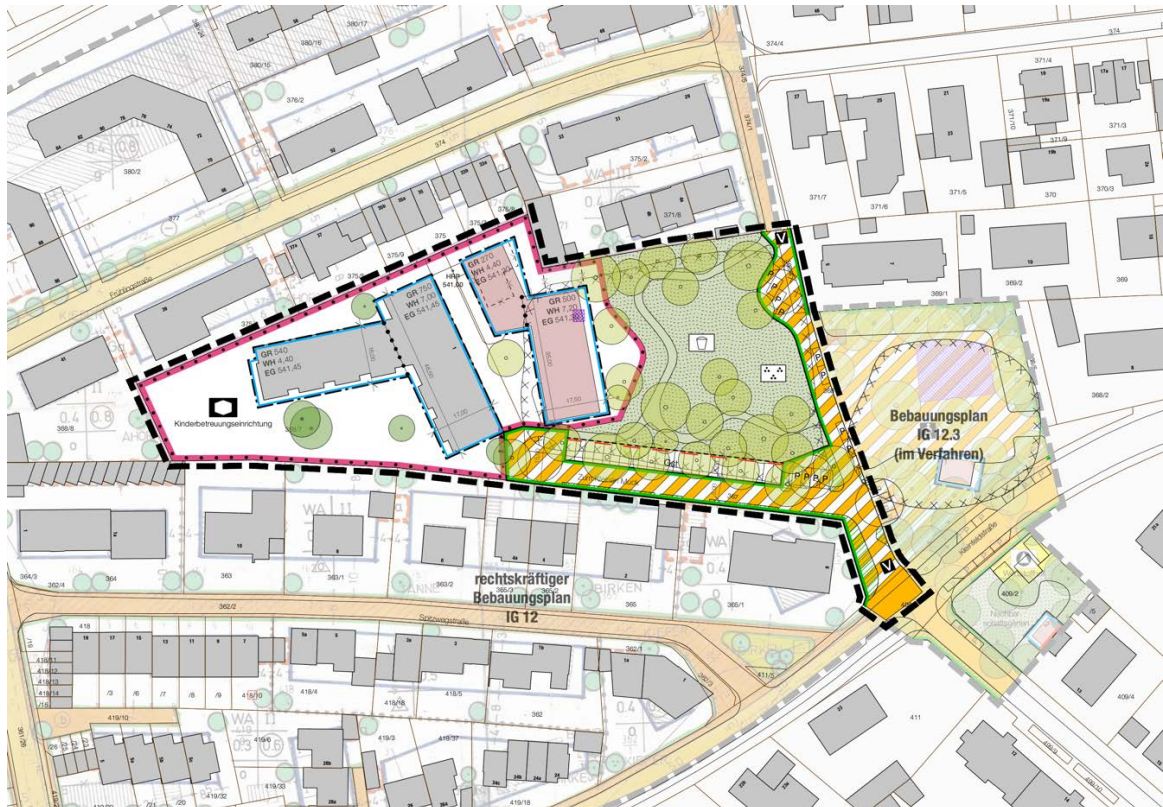
Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf dem Siegerentwurf von Nicole M. Meier Landschaftsarchitektur, München, mit von Angerer Architekten und Stadtplaner aus dem Wettbewerbsverfahren im Sommer 2023.

Dieser Entwurf schlägt westlich der Marktstraße eine großzügige und mit großen Bäumen überstellte Parkanlage mit großem Kinderspielplatz vor. Die bislang an der Bahn-Unterführung endende Marktstraße wird nun bereits hier durch den in den Straßenraum eingreifenden Park und den östlich daran anschließenden Marktplatz deutlich entschleunigt und als Shared-Space vorgeschlagen. Die für den Markt geforderten Stellplätze werden als temporäre Stellplätze entlang der Marktstraße und der Anliegerstraße „Zum kleinen Muck“ angeordnet. Diese Stellplätze funktionieren nur während des Marktbetriebs als Stellplätze und können die restliche Zeit als Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden.

Die gewünschte neue Kinderbetreuungseinrichtung wird direkt im Osten der bestehenden Kindertagesstätte „Kleiner Muck“ vorgeschlagen. Alle für die Kinderbetreuungseinrichtungen nachzuweisenden Stellplätze werden nördlich der bestehenden Anliegerstraße „Zum kleinen Muck“ angeordnet. So entsteht zwischen beiden Gebäuden ein ruhiger und autofreier Hof, der auch für kleine Veranstaltungen genutzt werden kann.

Das Gebäude der neuen Einrichtung ist wie die bestehende Kita als Flachdachbau mit einem ein- und einem zweigeschossigen Teil geplant. Durch den Versatz können die beiden Gebäudevolumen näher aneinandergestellt werden und es entsteht die Möglichkeit einer gut zugänglichen Dachterrasse.

5.0 Planinhalt



Planzeichnung Bebauungsplanentwurf, o.M.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche für die einzelnen überbaubaren Flächen und die zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Erdgeschosshöhe über NHN angegeben, auf die sich die maximale Wandhöhe bezieht. Um im Hinblick auf die Altlastenproblematik noch ein wenig Flexibilität in der Höhenlage zu haben, darf die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens um maximal 30 cm überschritten werden.

Da der Vorbereich der Kinderbetreuungseinrichtung größtenteils versiegelt ausgebildet wird und auch innerhalb des östlich angrenzenden Freibereichs Spiel- und Lagerbereiche entstehen werden darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von maximal 0,80 überschritten werden.

5.2 Baugrenzen

Aufgrund der knappen Abgrenzung der überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden für nachfolgende Anlagen eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen. Es handelt sich hierbei um

- Balkone und Vordächer im Eingangsbereich bis zu einer Tiefe bis zu 2,0 m
- Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m

5.3 Flächen für Gemeinbedarf

Der Bereich für die neu geplante und die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung wird im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ festgesetzt. So wird sichergestellt, dass die gewünschten Nutzungen untergebracht werden können.

5.4 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die dargestellten Baugrenzen Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben. Dadurch ist gewährleistet, dass der Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung im Norden einen geringeren Abstand zum Bestand einhalten kann, so dass ein gut proportionierter Hofraum zwischen den beiden Einrichtungen entstehen kann. Gleichzeitig wurde sichergestellt, dass die festgesetzten Abstände ausreichend Belichtung, Belüftung und die Belange des Brandschutzes gewährleisten.

5.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

Um den Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung an die bestehende KiTa „Kleiner Muck“ anzupassen und auch im Hinblick auf den Klimaschutz, werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

Die Stadt Germering hat bereits eine Freiflächen- und Gestaltungssatzung beschlossen, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird. Zusätzlich zu dieser Satzung werden auf Flachdächern auch Dachgärten und Dachterrassen zugelassen, um der Kinderbetreuungseinrichtung die Möglichkeit auf einen besonderen und gut erreichbaren Freibereich zu geben.

5.6 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 können. Hier ist zur multifunktionalen Nutzbarkeit auch die versickerungsunfähige Ausbildung möglich.

5.7 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. Konkrete Vorgaben hierzu können im Rahmen der Freiflächengestaltung vorgesehen werden.

5.8 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.

5.9 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.

Um zu tiefe Eingriffe in den Boden/Untergrund zu vermeiden, sind Unterkellerungen bei Gebäuden innerhalb der Altlastenverdachtsfläche (mit Müll aufgefüllte ehemalige Kiesgrube) unzulässig.

5.10 Grünordnung

Auch bei der Grünordnung wird auf die städtische Freiflächen- und Gestaltungsatzung 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. Daher wird auch festgesetzt, dass ein Freiflächengestaltungsplan mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsfreistellungsverfahren einzureichen ist.

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:

- Hohe Entsiegelung und Renaturierung
- hoher Grünflächenanteil
- Erhalt und großflächige Anlage hochwertiger Grünstrukturen und Baumneupflanzungen
- Optimierung der Dachflächen für den Einsatz solarer Energiegewinnung (PV und Solar) und Wasserrückhalt durch Dachbegrünung

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