

Sibylle Pusch
Nebeler Str. 23
82110 Germering

An die Stadt Germering
Herrn OB Andreas Haas
Rathausplatz 1
82110 Germering

Germering, den 23.04.2020

Fristgerechte Einwendung zu den Bebauungsplänen “Wohngebiet Kreuzlinger Feld 1. BA, Wohnen”, ” 2. BA Sondergebiet Einzelhandel/ Wohnen und Gemeinbedarf Schule / Kita” in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Haas, Lieber Andreas,
Sehr geehrter Herr Thum,
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

1. zu der Auslegung der Unterlagen für die Bebauung des Kreuzlinger Feldes ist mir vieles ins Auge gestochen, aber zuerst möchte ich Grundsätzliches sagen:

1.1 Mein Wunsch an die Stadt Germering ist, dass sie für den Bebauungsplan des Kreuzlinger Feldes (im weiteren Text KF genannt) selbst erst ein visionäres Konzept entwickelt unter Berücksichtigung zukunftsorientierter Aspekte. Hier liegt die einmalige Chance für die Kommune, eine nachhaltige, ökologisch ausgewogene Planung des Areals und des umgebenden öffentlichen Raums mit Hauptaugenmerk auf Klimaschutz und Verkehrswende zu entwickeln. Die Sorgfaltspflicht der politischen Vertreter gebietet, für eine möglichst geringe Versiegelung der noch vorhandenen Ressourcen, für den Erhalt der Luftqualität und Durchlüftung, für weniger Verkehr und Lärmentwicklung und dessen negative Auswirkungen auf die Bevölkerung zu sorgen! Für das, was und wie Sie nun entscheiden, werden Sie für sehr viele Jahre zur Verantwortung gezogen werden. Deshalb bitte ich Sie, nicht vorschnell schönen Worten zu folgen, sondern so zu entscheiden, dass das Beste für Germering herauskommt.

1.2 Eine “sich in das Umfeld einbindende Bebauung” entspräche meines Erachtens einer Höhe von EG plus eins plus Dach. Erträglich in allen Bereichen (Umwelt, Verkehr, Lärm, Bodenversiegelung, Bevölkerungswachstum etc.) sind eine geringe Verdichtung mit maximal zwei Geschossen anzusehen, also insgesamt weniger

Wohnungen, dafür passend zum Umfeld, ökologisch nach neuestem Stand und optisch ansprechend geplant. WENIGER ist MEHR!

Von der Benutzung her denken - zuerst entwickeln, dann planen! Ein Maximum an Profit für einen einzigen Investor zu ermöglichen, kann und darf nicht der Ausgangspunkt einer Stadtentwicklung sein! Zumal Germering keinen Mehrwert daraus ziehen kann - oder doch? Diesen möchte nicht nur ich, sondern sehr viele Germeringer Bürger dann aber erklärt bekommen. Warum also soll so massiv bebaut werden?

Ich fordere eine Geschossflächenzahl von 0,6 wie bei der umliegenden Bebauung auch.

1.3 "Mehr Wohnungen im Angebot senken den Preis" - würde diese oft gehörte Behauptung stimmen, müssten allein durch die Entstehung des neuen Stadtviertels Freiham im Münchner Westen bzw. Germering die Preise fallen. Da aber der Münchener Raum sehr begehrt ist, bestimmt das Angebot die Nachfrage. Nachgefragt wird viel, gezahlt wird alles. Wir bauen also nicht für die hiesige Bevölkerung, sondern für zuziehende Menschen. Ich frage Sie als Vertreter der bestehenden Bevölkerung, ob Germering diesen Bevölkerungszuwachs noch weiter stemmen kann und will.

1.4. Die Stadt Germering sollte auf ein maßvolles Wachstum (wenn überhaupt) achten, so dass die Infrastruktur mitwachsen kann. Da aber im Moment sowohl die Kinderkrippen und -gärten, die ärztliche Versorgung, das Freizeitangebot, der Verkehr, die Luftverschmutzung, die Erhitzung der Stadt etc. schon am Anschlag angekommen sind, sowie im Hinblick auf die Bebauung von Freiham, ist von einer massiven Bebauung, wie im Moment geplant, abzusehen. Zuvor sollten all diese Aspekte erst für die bereits **bestehende Bevölkerung verbessert** werden, bevor man auf weiteres Wachstum setzen kann. Außerdem muss die Stadt die **Folgekosten**, die z.B. durch den Erwerb eines Grundstückes für die Schule, den Bau und den Unterhalt betreffend entstehen, berücksichtigen und vor einer Entscheidung diese Kosten in Zahlen öffentlich benennen.

Ich fordere die Benennung der Folgekosten, die für die Stadt Germering im Zuge der Bebauung des KF entstehen.

2. Verkehr

Ich fordere vor der Bebauung des Kreuzlinger Feldes ein **Gesamtverkehrskonzept** für ganz Germering. Das vorliegende Verkehrsgutachten behandelt nur Teilaspekte. Nicht berücksichtigt wurden darin die Auswirkungen auf die bestehende Bevölkerung ganz Germerings, ausgeklammert wurde z.B. der zu erwartende Verkehr in der Kreuzlinger Straße Richtung Salzstraße. Der Fahrradverkehr wurde überhaupt nicht betrachtet.

3. Lärm

Durch die Bebauung entsteht sehr viel Lärm durch zusätzlichen Auto- und Lastwagenverkehr. Ausbaden müssen das die Anwohner.

Sehr bedenklich wird die Lärmbelastung bei der bisherigen Planung auf der anderen Seite (nördlich) der Landsberger Straße, denn der Schall wird von der geplanten hohen Bebauung abgestrahlt und auf die bestehende Bebauung zurückgeworfen. Diesen Umstand muss die Stadt Germering durch entsprechende Planung verhindern.

4. Ökologie / Klima

4.1 Ich fordere die Erstellung eines **Umweltgutachtens**. Der vorliegende "Umweltbericht" aus der Hand des Investors kann eine unabhängige Stadtverwaltung nicht als Grundlage einer objektiven Sichtweise bewerten.

4.2 Ich fordere eine ökologische **Tragfähigkeitsstudie** (z.B. nach dem Vorbild des Karlsruher Nachbarschaftsverbands), mindestens aber die Erstellung eines **Klimagutachtens** im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplans mit folgenden Betrachtungsschwerpunkten:

Boden, Wasser, biologische Vielfalt, Klima, Luft, Freiraum, Erholung.

Die Stadtplanung muss heute stadtklimatisch optimierte Lösungen entwickeln; hier hilft evtl. ein **städtischer Rahmenplan für Klimaanpassung** (siehe ebenfalls Karlsruhe), der dann verbindliche Festsetzungen für den Bebauungsplan enthält.

Nur so können Hot-Spots vermieden werden und damit Leistungsfähigkeit, Wohlbefinden und Gesundheit der Bevölkerung gesichert werden.

Es ist unüblich, dass ein "Umweltbericht" (kein Umweltgutachten!) vom Bauunternehmer selbst erstellt wird. Das ist nicht objektiv und wenig aussagekräftig und somit als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht akzeptabel. Z.B. wurde bei der Erläuterung des Umweltberichts vor dem Stadtrat zugegeben, dass die bisherige Durchlüftung entlang der Kleinfeldstraße durch das neue Wohngebiet abgeschnitten und verhindert wird.

4.3 Die Stadt Germering ist im Besitz eines Windgutachtens von 1997 (erstellt vom Deutschen Wetterdienst), indem u.a. die Besonderheiten des Germeringer Westens betrachtet werden. Diese Ergebnisse müssen in die Planung mit einfließen, gegebenenfalls aktualisiert werden.

Durch einen entsprechenden Flächennutzungsplan muss vermieden werden, dieses Wohngebiet zu einer städtischen Wärmeinsel werden zu lassen. Diese hat auf das gesamte Stadtgebiet äußerst negative Auswirkungen!

4.4 Ich fordere verbindliche Vorgaben seitens der Stadt bezüglich Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen - betreffend Baukonstruktion, technische Anlagen, Bauteile, Komponenten wie z.B. unterirdische Bewässerungsreservoirs etc.

5. Parkplätze

Wie bei dem Plan nach den "redaktionellen Änderungen" und erster Auslage am 19.02.2020 abgebildet (bei der Zurücknahme dieser Pläne nicht mehr eingezeichnet, allerdings in der textlichen Fassung beschrieben) befinden sich an der Alfons-Baumann-Straße Längsparkplätze.

Es stellt sich die Frage, ob diese notwendig sind. Denn das Angebot zieht den Verkehr an. Gibt es keine Parkplätze, kommen die Menschen eher zu Fuß, mit dem Bus oder per Rad. Es gibt sehr, sehr viele Germeringer, die aus Bequemlichkeit kurze Strecken mit dem Auto fahren. Hier ist dringend ein Umdenken notwendig, das u.a. durch das Angebot der Stadt an öffentlichem Parkraum gesteuert werden kann. Sollten die Parkplätze dennoch gebaut werden, muss die Stadt Germering unbedingt die Straße so gestalten, dass sie alle Verkehrsteilnehmer gefahrlos benutzen können. D.h. **beidseitig einen Fahrradweg und Fußweg** (falls noch nicht vorhanden) anlegen, so dass Fußgänger und Fahrradfahrer (in dieser Straße viele Kinder und Schüler!) durch parkende Autos nicht gefährdet werden.

6. öffentlicher Nahverkehr / Bushaltestellen

In der Alfons-Baumann-Straße muss zur Verkehrssicherheit für **jede** Fahrtrichtung eine Bushaltestelle eingerichtet werden. Diese ist für die Sicherheit aller hier aufeinander treffenden Verkehrsteilnehmer unabdingbar. Die bisherige Benutzung der "Businsel" ist unübersichtlich, verwirrend und deshalb gefährlich. Eine Bebauung des KF wird diese Situation stark verschärfen.

Wie aus der Analyse zur "Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Kreuzlinger Feld" zu entnehmen, ist die Erreichbarkeit ... für potenzielle Kunden entscheidend. Es wird von einer "...guten fußläufigen Lage..." gesprochen - "die Haltestelle Alfons-Baumann-Straße befindet sich nur wenige hundert Meter südlich des Vorhabenstandortes" (4.1 und 3.2).

Der "Nahversorger" ist bei der bisherigen Planung für Fußgänger schlecht zu erreichen - beide ÖPNV-Haltestellen befinden sich zu weit entfernt, von der Salzstraße her kommend müsste außerdem erst noch die Unterführung überwunden werden.

Nur wer öffentlich direkt vor die Türe des Marktes fahren kann, wird den Bus benutzen (siehe bisheriger und neuer REWE und AEZ, alle Supermärkte haben eine direkte Anbindung an den ÖPNV).

Um diesen "Umständen" entgegenzuwirken (ich denke hier z.B. an Menschen ohne Auto sowie Senioren, Behinderte Menschen, Jugendliche) und den motorisierten Verkehr so gering wie möglich zu halten, **ist vor dem "Nahversorger" eine Bushaltestelle einzurichten.**

7. "Nahversorger"

Ein Nahversorger im Germeringer Süd-Westen wird dringend benötigt, allerdings nicht nur für die Bewohner des KF. Ein Standort am Starnberger Weg, also am Ortsrand wie nun geplant, zielt einzig auf die gute Erreichbarkeit mit dem Auto ab. Bitte stellen Sie sich aber die Frage, ob ein Standort mit wenigen Parkplätzen an der Ecke Kreuzlinger- / Alfons-Baumann-Straße nicht sinnvoller ist bezüglich Erreichbarkeit per Fuß oder Rad. Die Anlieferung der Waren könnte man unter die Erde verlegen, um Anwohner vor Lärm und Abgasen zu schützen.

8. Fahrradverkehr

8.1 Fahrradwege durch beide betroffenen Unterführungen

Wie in den Planzeichnungen im Moment vorgesehen, müssen die Bewohner des K.F beim Ein- bzw. Ausfahren aus dem Wohngebiet an den jeweiligen Unterführungen über die Fahrradwege fahren. Die vorfahrtsberechtigten Radler erreichen am tiefsten Punkt der Unterführungen meist an die 30 km/h und mehr. Wer ausfahren möchte, sieht die kommenden Radfahrer nicht, da die Betonpfeiler der Bahntrasse im Sichtfeld stehen. Wer die Wege regelmäßig befährt weiß auch, dass besonders diese Radwege häufig auf der falschen Seite benutzt werden. Ein ein/aus-fahrender PKW achtet u.U. nicht auf "Falschfahrer"! Hier sind tödliche Unfälle vorprogrammiert! Ich fordere die Planung einer **Zufahrtsstraße**, die **ungefährlich** ist.

8.2 In der Stadt Germering gilt u.a. eine **Stellplatzsatzung für Fahrräder**. Diese kommt in der textlichen Fassung nicht vor. Es wird lediglich auf die Stellplatzsatzung für Kfz hingewiesen (Punkt 5: Stellplätze, Garagen: "Es gilt...")

Im Bebauungsplan muss unbedingt mit aufgenommen werden, dass es ebenerdige, eingebaute und überdachte Stellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl (Anzahl muss genau bestimmt sein) und an sinnvollen Plätzen vorgehalten werden müssen (leicht zugänglich, vernünftige Benutzung). Nur auf diese Weise werden die Bewohner zum Fahrrad greifen, um nähere Wege zu bewältigen. Als vorbildliches Beispiel für die Ausgestaltung möchte ich hier die Fahrradhäuser in der Steinbergstraße 1 nennen.

Kontraproduktiv sind über Rampen erreichbare Stellplätze in Kellerräumen oder ungeschützte Stellplätze vor den Häusern.

8.3 Die Stadt Germering plant nach meinem Kenntnisstand eine Leihradstation mit ein. Sicherlich als Ergänzung sinnvoll, allerdings zeigt die Erfahrung, dass die Mehrheit der Radler lieber ihr eigenes "Bahnhofsrad" benutzt. Eine Leihradstation kann also oberirdische, überdachte Fahrradständer nicht ersetzen.

8.4 Ergänzend zur Bereitstellung von Fahrradstellplätzen sollte eine leichte Erreichbarkeit aus dem Quartier heraus Richtung Bahnhof / Stadtmitte ermöglicht werden. Diesbezüglich ist die bestehende Planung einer Fahrradstraße in West-Ost-Richtung mit einzubeziehen und ein **Fahrradweg / Fahrradstraße** zu errichten.

9. Grünordnung (zu Punkt 9.3 ff der textlichen Festsetzung "Bebauungsplan Kreuzlinger Feld")

Entlang der Straßen werden Bäume gepflanzt. Laut Plan sind dafür zu kleine Pflanzqualitäten gewählt - das Quartier benötigt von Anfang an **größere Stammumfänge** von 20 bis 25 cm. Bäume entlang der Promenade müssen tiefgründig wurzeln können, 60 cm Bodentiefe reicht hier nicht aus. Ich fordere die genaue **Festsetzung der Anzahl, Größe und Qualität der zu pflanzenden Bäume** und Büsche.

Zu Punkt 5 - Grünordnung - : Pflanzungen sind sofort vorzunehmen, nicht erst in der darauffolgenden Vegetationsperiode. Es darf keine Zeit verloren werden, die Bäume müssen schon recht groß gepflanzt werden. Pflege: dauerhaft gemäß ihrer Funktion (1. Ordnung, 2. Ordnung).

Was ist mit "Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung" gemeint?

Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen soll nicht zulässig sein. Ich möchte hier auf die GALK 2020 (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) verweisen und anmerken, dass bei der Pflanzung von Straßen- sowie Innenhofbäumen unbedingt die sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimaveränderung und der Hitzeentwicklung berücksichtigt werden muss. **Fremdländische Gehölze** werden bald die einzigen sein, **die** die zunehmende Erwärmung und Wasserknappheit in den Städten **überleben können!**

Zu Punkt 9.7 - Ausgleichsmaßnahmen - : ich bitte darum, die **Kompensationsrechnung offen zu legen.**

Warum liegt die **Ausgleichsfläche** nicht auf Germeringer Flur?

10. **Versiegelung**: Da die Nebenanlagen im Plan nicht eingezeichnet sind, kann die GFZ, d.h. der Versiegelungsgrad so nicht berechnet werden (zu Punkt 2.1)

11. Soziales Wohnen

Germeringer, die eine Wohnung suchen, wünschen sich ein Einheimischen-Modell sowie die Berücksichtigung von Mehrgenerationen-Wohnen. "Bezahlbarer Wohnraum" nach der SOBON, der geschätzt 1 Euro pro qm weniger kostet als der Markt hergibt (und das nur über einen begrenzten Zeitraum!!!), bringt der wohnungssuchenden Bevölkerung nichts.

Hier müssen vorab klare Bedingungen feststehen, wie das ausgestaltet werden kann.

12. Promenade

Ein Weg in der Mitte des Wohngebiets scheint eine gute Lösung zu sein. Die Stadt muss allerdings dafür sorgen, dass **eine durchgängige Gestaltung dieses Weges von den Schrebergärten bis zur Kreuzlinger Straße gewährleistet wird**, auch bei späterer Bebauung der restlichen Flächen. Der Weg macht erst dann Sinn, wenn er **für die Öffentlichkeit** durchgängig begeh- und (mit Fahrrädern) befahrbar ist.

13. Tiefgaragenein- und -ausfahrten: nicht eingezeichnet - hier läge viel Diskussionspotential - diese müssen eingezeichnet und bekannt gemacht werden!

14. Höfe nicht durchlüftet - **Hitzestaugefahr!** (die eingezeichneten Kleinstöffnungen bieten keinen merklichen Abkühlungseffekt)

15. Die Stadtverwaltung muss sich im Zuge der Bebauung des KF jetzt schon gründlich Gedanken machen: Die "**Zirkuswiese**" ist vorerst nicht im Bebauungsplan vorgesehen. Wenn ich richtig informiert bin, bekommt sie dadurch aber automatisch Baurecht. Wie sähe es hier mit dem sozial geförderten Wohnungen aus?

Diese Fläche könnte sehr gut als Park ausgewiesen werden, denn öffentliche Grünflächen sind für den Erholungseffekt der Bevölkerung dringend notwendig und in Germering eher rar und klein.

16. Es müssen **Wind-Leitbahnbereiche** von 50 bis 100 m Breite vorgesehen werden - die Landsberger Straße mit Bahntrasse reicht dafür nicht aus.

unsortierte Ideen und Anregungen

1. Müllentsorgung: Müllkontainer unter die Erde verlagern - nur noch kleine Einwurföffnungen oberirdisch - Anbringung an Stellen, die gut von den Müllfahrzeugen angefahren werden können (so, dass diese nicht auf dem Fuß- und Fahrradweg stehen müssen wie am Starnberger Weg!!!) verwirklicht z. B. in Gräfelfing
2. alle Wege und oberirdische Parkflächen offenporig gestalten, Regenwasser (nicht nur von den Dachflächen) auffangen z.B. in unterirdischen Wasserreservoirs zur Bewässerung der Bäume und Büsche
3. Photovoltaik vorschreiben
4. Wandbegrünung einplanen

Abschließende Bemerkung

Ich hoffe, dass für die Bürger der Slogan "GerMEHRing" nicht mehr Lärm, mehr Versiegelung, mehr Stau, mehr Gedränge, mehr Luftverschmutzung, mehr Dreck, mehr Umweltzerstörung, mehr Hitze etc. bedeutet, sondern dass Sie sich als Vertreter der hiesigen Bevölkerung und Entscheider für mehr Lebensqualität, mehr Platz und Grün für unsere Kinder, mehr gesundes Wasser, frischere Luft, mehr Platz in Bädern, am See, in Vereinen und Wartezimmern - sprich für ein lebenswertes Germering - einsetzen! Bitte beantworten Sie meine Fragen und nehmen Stellung zu allen meinen Einwänden.

Im Moment sehe ich die Entwicklung Germerings sehr kritisch - in vielen Gesprächen mit Mitbürgern schält sich vor allem die Unzufriedenheit über die beschleunigte Bevölkerungszunahme und die Hässlichkeit der großen Bauten der jüngeren Vergangenheit heraus. Wenn schon gebaut werden muss, dann wenigstens maßvoll, ansehnlich und innovativ! Hier könnte Germering eine Vorreiterrolle entwickeln und damit ein neues Image gewinnen!

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung des Schreibens.
Mit freundlichen Grüßen

Sibylle Pusch

PS: Dieses Schreiben wird auch an die Fraktionsvorsitzenden der im Stadtrat vertretenen Parteien weitergegeben