

Achim Pusch  
Nebeler Str. 23  
82110 Germering

An die Stadt Germering  
Oberbürgermeister Andreas Haas,  
Jürgen Thum, Stadtbauamt  
Rathaus  
82110 Germering

23.04.2020

Betreff: Fristgerechter Einwand zur Bebauung des Kreuzlinger Feldes gemäß der „Bekanntmachung über die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplanes“  
sowie  
Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf  
Schule/Kita“ sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplanes“

Zur Weitergabe an alle Stadtratsfraktionen

Sehr geehrter Herr Haas, lieber Andreas,  
sehr geehrter Herr Thum,  
sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

vor Kurzem war ich mit dem Fahrrad in München unterwegs. Die Wohnungsnot dort ist zwar groß, aber es wird nicht überall nachverdichtet, es gibt Parks und Grünanlagen, die das Leben auch außerhalb der Wohnungen lebenswert erhalten. Dort wo größere Wohnblocks entstehen, sind auch immer in unmittelbarer Nähe Grünanlagen zu finden. Wie das in Freiham aussehen wird ist noch nicht zu sehen, doch kann man auch dort erkennen, dass an frei zugängliche Grünanlagen außerhalb der Wohnanlagen gedacht wurde.

In Germering habe ich nicht den Eindruck, dass begehbarer Natur im Ortsbereich verbleiben soll. Es wird so verdichtet, dass bei vielen Grundstücken durch die sehr große Versiegelung das verbleibende Grundstück nicht mehr als Garten bezeichnet werden kann!

Die geplante Bebauung des Kreuzlinger Feldes geht den selben Weg. Dort soll so viel gebaut werden wie auf das Grundstück passt, Grünflächen sind nur im Innenbereich geplant. Dass einige dieser Grünflächen Terrassen und Wegen geopfert werden wird, ist offensichtlich.

Ein Einfügen der Bebauung in den umgebenden Bestand ist der Planung nicht zu entnehmen. Sowohl die Größe der Gebäude als auch die Bebauungsdichte entsprechen nicht der Umgebung.

Immer wieder hören wir das Argument, wir müssen bauen und zwar möglichst viel, damit der Wohnraum billiger wird. Wir werden in Germering das Münchner Wohnungsproblem nicht lösen. Durch den Bau von mehr Wohnungen werden die Preise nicht sinken, hierfür müsste so viel gebaut werden, dass das Angebot an Wohnungen größer wird als die Nachfrage danach. Das wird nicht einmal die Bebauung von Freiham schaffen! Zudem ist die Lage und Verkehrsanbindung von Germering so attraktiv, dass hier keine Wohnung leer bleibt. Außerdem wird durch die neuen Wohnungen der Preis eher in die Höhe gehen, denn die Zahlen im Mietspiegel werden durch die neuen Wohnungen maßgeblich angehoben.

Die geplante Bebauung ist viel zu dicht, dadurch wird die bestehende Umgebung zu stark belastet mit zusätzlichem Lärm, mit viel mehr Verkehr, mehr Wärmestau und schlechterer Durchlüftung der Stadt. Eine deutliche Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohnungen ist deshalb erforderlich.

Von der ursprünglichen Idee, ein autofreies Quartier zu schaffen ist man wohl abgerückt. Innerhalb des neu zu bauenden Quartiers soll kein Autoverkehr stattfinden, dafür aber außen herum um so mehr. Für die bestehenden Nachbarn der unmittelbaren Umgebung bringt diese Maßnahme nichts! Im Gegenteil sie werden durch zusätzlichen Verkehr belastet. Verkehrsmittel wie Fahrräder finden in der Planung keine Beachtung. Eine Planung der Verkehrsinfrastruktur für diese zukunftsweisende Art des Verkehrs vermisste ich in der Planung völlig.

Durch die geplante Bebauung wird das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich der Stadt zu stark zunehmen. Es wurde nicht einmal durch die eingeholten Gutachten auf die existierenden Anwohner Rücksicht genommen, die bekannten „Schleichwege“ Kreuzlinger Straße oder Kleinfeldstraße wurden gar nicht als Verkehrswege in Betracht gezogen.

Mir fehlt auch der zukunftsorientierte Aspekt, verpflichtende Solarthermie, Photovoltaik und weitergehende Technologien werden nicht im Bebauungsplan fest geschrieben.

Ausdrücklich merke ich hier noch an, dass ich nicht gegen die Bebauung des Kreuzlinger Feldes bin. Die Bebauung muss auf deutlich reduziert werden um Germering lebenswert zu erhalten.

Im folgenden finden Sie meine detaillierten Einwände.

Mit freundlich Grüßen

Achim Pusch

## **Bebauung Kreuzlinger Feld**

### **Einfügung in bestehendes Umfeld**

Die Art der geplanten Bebauung fügt sich nicht in die bestehende Bebauung ein. Die umliegende Wohnbebauung besteht im Wesentlichen aus Doppelhäusern und Reihenhäusern, die in der Regel in E+Dach oder E+1+Dach ausgeführt sind. Keines dieser Häuser ist so ausgeführt, dass es eine Barriere für den Wind darstellt (siehe dazu auch den folgenden Einwand).

Die Blocks in der Planung nehmen an keiner Stelle Bezug auf die ortsübliche Bebauung.

### **Meine Forderung:**

**Umplanung der Bebauung. Der bestehende ortsübliche Charakter soll als Richtlinie für die neue Bebauung dienen und im Bebauungsplan festgeschrieben werden.**

**Deutliche Reduktion der geplanten Bebauung, Anpassung an das Niveau der umliegenden Bebauung.**

### **Belüftung der Stadt**

Germering wird hauptsächlich durch südwestliche Winde belüftet. Gerade an dieser Stelle wird durch die geplante Bebauung, durch quer zur Windrichtung stehende hohe Blocks, die notwendige Frischluftzufuhr nach Germering entscheidend verringert. Für eine ausreichende Belüftung, gerade der Innenstadt, ist der Luftstrom durch die Kleinfeldstraße dringend erforderlich. Die Luftschneise der Landsberger Straße kann diese Aufgabe nicht übernehmen.

### **Meine Forderung:**

**Festschreibung der Einhaltung des für Germering erstellten Windgutachtens im Bebauungsplan.**

**Umplanung der Bebauung am Kreuzlinger Feld unter Berücksichtigung des für Germering erstellten Windgutachtens.**

**Die Erhaltung der Belüftung der Innenstadt und die Durchlüftung des neuen Quartiers muss gewährleistet sein. Hierfür ist eine deutliche Reduktion der Bebauung notwendig**

### **Zukunftsorientierte Bauweise**

Im bestehenden Konzept kann ich keinerlei Festschreibungen von zukunftsorientierten Ideen erkennen. Die Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung von Strom oder Wärme ist nicht gefordert. Bei der Größe der Bebauung könnte Germering innovative Ideen verwirklichen, statt einfach nur quaderförmige Wohnblocks bauen zu lassen.

In diesem Bereich gibt es viele Ideen, es lohnt sich für Germering da ein Zeichen zu setzen.

### **Meine Forderung:**

**Festschreibung der Anforderung im Bebauungsplan Energie durch Solarthermie oder Photovoltaik zu gewinnen. Einbringung von zukunftsorientierten, innovativen Konzepten.**

### **Tiefgarageneinfahrten**

In der Planung sind die Einfahrten zur Tiefgarage nicht bezeichnet. Diese müssen jedoch so gestaltet werden, dass durch den ein- und ausfahrenden Verkehr kein Risiko für andere Verkehrsteilnehmer entsteht. Insbesondere die Schulwegsicherheit und die Sicherheit von vorbeifahrenden Radwegen muss gewährleistet sein. Es ist erforderlich dies im Bebauungsplan festzulegen.

#### **Meine Forderung:**

**Festschreibung der Positionen und Machart der Tiefgarageneinfahrten im Bebauungsplan. Festschreibung der Reduktion von Gefährdung des Rad- und Fußgängerverkehrs durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge aus den Tiefgaragen.**

### **Nahversorger**

Der geplante Nahversorger wird nicht nur die neuen Bürger des Kreuzlinger Feldes, sondern auch die bestehende Bevölkerung versorgen. Aus dem Plan ist für mich nicht ersichtlich wie der zu erwartende Verkehr bewältigt werden soll und wo ausreichend Parkplätze für Kunden geschaffen werden sollen. Für eine Versorgung des westlichen Germering ist die geplante Lage kein zukunftsorientiertes Konzept. Fußläufig wird der Nahversorger nur für die Wenigsten erreichbar sein. Die Promenade durch das Kreuzlinger Feld kann im bestehenden Plan nicht durchgehend ausgeführt werden, sie wird wohl auf absehbare Zeit nicht bis zum Nahversorger reichen. Eine Anbindung für den öffentlichen Nahverkehr direkt vor dem Eingang ist ohne Behinderung des fließenden Verkehrs nicht möglich.

Diese Planung wird eher Autoverkehr generieren, als ihn zu verhindern. Für eine bessere Erreichbarkeit müsste der Nahversorger auf der anderen Seite des Kreuzlinger Feldes, an der Kreuzlinger Straße, platziert werden. Mitten im Wohngebiet wird ihn dort niemand haben wollen. Wobei die jetzige Position nach Gesamtausbau des Planungsareals auch mal mitten im Wohngebiet sein wird.

Ein Nahversorger, der auf Autoverkehr von Kunden angewiesen ist hat im Wohngebiet nichts zu suchen.

#### **Meine Forderung:**

**Überarbeitung des Konzeptes für den Nahversorger. Ein Nahversorger, der von seinen Kunden im Wesentlichen mit dem Auto angefahren wird, braucht nicht im Wohngebiet gebaut zu werden.**

### **Dachbegrünung**

In den Unterlagen wird die Dachbegrünung nur für den 4. Stock festgeschrieben. Es ist für mich nicht ersichtlich, warum niedrigere Gebäude nicht begrünt werden müssen.

Angesichts des hohen Anteils der Versiegelung muss jede verfügbare Zusatzfläche begrünt werden.

#### **Meine Forderung:**

**Festschreibung der Dachbegrünung für alle Dachflächen.**

### **Freiflächen für die Öffentlichkeit**

Wie den Planungsunterlagen zu entnehmen ist, wird auf dem Kreuzlinger Feld keine Freifläche für die Öffentlichkeit geplant. Auch die Anlage von frei zugänglichen Spielplätzen konnte ich den Planungsunterlagen nicht entnehmen.

Die momentan bestehende Freifläche des Weges am Bahndamm wird durch die Umwidmung als Zufahrtsstraße an Attraktivität für Spaziergänger verlieren, einen Ersatz gibt es nicht.

**Meine Forderung:**

**Einplanung und Festschreibung im Bebauungsplan: Reduktion der Bebauung zu Gunsten von Freiflächen für die Öffentlichkeit und Spielplätzen in öffentlich zugänglichen Bereichen. Verhinderung des Baus eines nur für Bewohner und deren Besucher begehbaren Gebietes.**

## **Verkehr allgemein**

### **Verkehr durch Neubebauung am Kreuzlinger Feld**

Die beiden bestehenden Verkehrsgutachten betrachten lediglich den zu erwartenden Verkehr am Kreuzlinger Feld. Für mich liest sich das Ergebnis eher als:

„Kann der zusätzliche Verkehr von den bestehenden Straßen bewältigt werden?“ (mir kommt es fast so vor, als ob man sich fragt: „Fließt der Verkehr im Laufe des Tages ab oder kommt es zum Dauerstau“)

Das Ergebnis müsste lauten:

Wie hoch ist die Belastung durch den zusätzlichen Verkehr für die bestehenden und neuen Bewohner?

Es ist nicht ausreichend, den Abfluss des Verkehrs auf die nächstgelegenen großen Straßen (Landsberger Straße) zu betrachten. Die neuen Anwohner finden schnell heraus wie es besser geht:

- Der Kreisel am Anfang der Salzstraße ermöglicht flüssiger in Richtung Innenstadt zu kommen als die geplante Ampel am Starnberger Weg.
- Über die Kreuzlinger Straße kommt man gut und fast ohne Ampel zur Autobahn.
- Die Alternative über Starnberger Weg und Kerschensteiner Straße ist auch als Schleichweg bekannt.
- Eine Fahrt ins Zentrum von Germering führt über die Kleinfeldstraße, alle anderen Wege wären ein Umweg, den niemand freiwillig in Kauf nimmt.

Als Bewohner der Nebeler Straße weiß ich aus eigener Erfahrung, dass Berufsverkehr, auch Schulbusse und LKWs Ausweichrouten in Germering sehr gut kennen. Keiner der nicht muss bleibt auf den großen Straßen, vor allem nicht in der Berufsverkehrszeit.

**Meine Forderung:**

**Beauftragung eines realistischen Verkehrsgutachtens, berücksichtigt werden muss darin auch die Einbuße an Wohnqualität durch Lärm, Abgase und Verkehr. Berücksichtigt werden muss der immense Rad- und Fußgängerverkehr, der insbesondere durch den Schulbetrieb hervorgerufen wird. Berücksichtigt werden muss das Zusammenwirken aller Verkehrsteilnehmer.**

**Durch eine deutliche Reduktion der Bebauung muss sichergestellt werden, dass die Wohnqualität im umliegenden Bereich erhalten bleibt.**

### **Parktourismus**

Durch die zunehmende Bebauung und Verdichtung in Germering kann überall beobachtet werden, dass die Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken nicht ausreichen. Dort wo gebaut wird, wird anschließend auch vermehrt auf der Straße geparkt. Nicht nur, dass ÖPNV, Lieferverkehr und Müllabfuhr dadurch beeinträchtigt werden, auch die Sicherheit auf den Straßen, insbesondere die der Radfahrer, wird durch parkende Fahrzeuge stark eingeschränkt. Neue Bauvorhaben müssen

sicherstellen, dass auf den Grundstücken ausreichend Parkplatz ist für die Kraftfahrzeuge der Anwohner. Es ist auch Parkraum bereitzustellen für Besucher der Anwohner.

### **Meine Forderung**

**Festschreibung einer Begrenzung der der Größe der Bebauung, dass auf dem neu bebauten Grundstück der Parkraum für die neuen Anwohner mit Sicherheit ausreicht.**

**Schaffung von ausreichend oberirdischem Parkraum, der auch von Besuchern benutzt werden kann. Diese Parkplätze sind so auszuführen, dass Rad- und Fußgängerverkehr durch den Parkverkehr nicht gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass Parktourismus durch die neue Bebauung unterbleibt.**

## **Fahrradverkehr**

### **Gefährdung des Radverkehrs durch Zufahrt entlang der Bahnlinie**

Die geplante Grundstückszufahrt entlang der Bahnlinie birgt für den Radverkehr durch die Unterführungsbauwerke der Bahnlinie eine nicht zumutbare Gefahr. Radfahrer sind gerade am geplanten Kreuzungspunkt meist recht schnell unterwegs um den Schwung für die folgende Bergauffahrt zu nutzen.

### **Meine Forderung:**

**Umplanung der Zufahrt, eine Gefährdung des Radverkehrs muss ausgeschlossen werden.**

### **Fortführung der geplanten Fahrradstraße**

Vor einigen Jahren bestrebte die Stadt Germering den Bau einer Fahrradstraße, deren Planung noch nicht abgeschlossen ist. Doch als westliches Ende dieser Fahrradstraße kommt nur das Ende der Kleinfeldstraße, direkt gegenüber des Kreuzlinger Feldes in Frage. Eine Fahrradstraße, die nicht an das weitere Radwegnetz angebunden ist, ist nicht sinnvoll! Eine Weiterführung dieser Straße ist in der Bebauungsplanung des Kreuzlinger Feldes unbedingt zu beachten. Erforderlich ist eine Anbindung an den Radweg entlang der Landsberger Straße in Richtung Westen. Hierfür bietet sich die bestehende Auffahrt am Starnberger Weg an, der Radweg muss ohne Umwege dorthin führen, hierfür bietet sich der Weg zwischen Bahn und Kreuzlinger Feld, oder ein Zweirichtungsradweg entlang der Alfons Baumann Straße an.

Weiterhin ist ein geschützter Radweg in Richtung des Schulzentrums (Gymnasium, Realschule, FOS, Kerschensteiner Schule und neu zu bauender Grundschule) notwendig.

Fahrradverkehr wird erst verstärkt in der Stadt stattfinden, wenn die Wege für die Radfahrer sicher sind.

### **Meine Forderung:**

**Planung und Schaffung von Platz für die Fortführung des Radverkehrs am Ende der Fahrradstraße, sowohl zu den Schulen als auch zur Landsberger Straße. Die Gestaltung muss den sicheren Ausbau der Radwege ermöglichen, hierbei müssen auch die sich immer mehr verbreiteten Lastenfahräder und Fahrräder mit Anhänger berücksichtigt werden. Diese Anforderung muss im Bebauungsplan für das Kreuzlinger Feld festgeschrieben werden. Es ist der Raum für zwei getrennte Radwege oder einen Zweirichtungsradweg festzuschreiben. Zusätzlich muss auch der Fußgängerverkehr Berücksichtigung finden. Für das Erreichen dieser Ziele ist speziell die Bebauung im Bereich der Kerschensteiner Straße und des Starnberger Weges zu reduzieren.**

### **Fahrradabstellmöglichkeiten**

Fahrräder werden am ehesten genutzt, wenn der Abstellplatz besser erreichbar ist als der fürs Auto. Zudem ist es erforderlich, dass das Fahrrad dort vor Diebstahl und Wettereinflüssen geschützt abgestellt werden kann. Wünschenswert ist auch eine Lademöglichkeit an diesem Ort für die stetig zunehmende Elektrifizierung des Radverkehrs. In der Steinbergstraße steht ein Beispiel wie das aussehen kann.

Die bestehende Stellplatzordnung für den Radverkehr bei Neubauten in Germering wird in den Unterlagen zur Bebauung des Kreuzlinger Feldes nur mit einem Hinweis erwähnt, statt im Bebauungsplan verankert zu sein.

### **Meine Forderung:**

**Verpflichtende Berücksichtigung der Stellplatzordnung für Fahrräder in Germering, Festschreibung von attraktiven Fahrradabstellplätzen (Diebstahlschutz, Wetterschutz, leichte Zugänglichkeit für Nutzer) im Bebauungsplan. Die Möglichkeit eines nachträglichen Abbaus muss im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.**

### **Infrastruktur für Fahrräder**

Die Ortsgruppe des ADFC wurde bezüglich des Radverkehrs im Vorfeld der Planung befragt. Als ADFC-Mitglied liegen mir die Forderungen des ADFC vor. Es wurde keine der Forderungen berücksichtigt.

Ein sachkundiges Planungsbüro wurde für die Gestaltung des neu zu bebauenden Gebietes um das Kreuzlinger Feld nicht befragt, zumindest gibt es in den Unterlagen keinen Hinweis darauf. Im Rahmen der Planung der Fahrradstraßen beauftragte die Stadt Germering das Planungsbüro „Institut für innovative Städte“. Mit einem Büro wie diesem kann die Stadt jetzt eine zukunftsweisende Planungssicherheit bezüglich der Verkehrsinfrastruktur für die schwächeren Verkehrsteilnehmer erreichen. Jeder Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Fahrradfahrer, ÖPNV, Autos, LKWS) muss eine sichere Verkehrsinfrastruktur vorfinden.

Germering kann es sich nicht leisten in neuen Projekten zukunftsweisende Ideen für die gemeinsame Verkehrsinfrastruktur für Fußgänger, Radfahrer und Autos nicht zu berücksichtigen. Der benötigte Platz für eine derartige Infrastruktur, insbesondere für Rad- und Fußwege muss jetzt eingeplant werden!

### **Meine Forderung:**

**Einbeziehung und Beteiligung des ADFC an der Ausgestaltung des Bebauungsplanes. Einbeziehung einer auf den örtlichen Verkehr spezialisierten Firma zur Planung der Verkehrsinfrastruktur.**

**Festschreibung von Flächen, die in Zukunft den Ausbau der Verkehrswege für den Rad- und Fußgängerverkehr ermöglichen.**

**Diese Flächen müssen vom geplanten Baugebiet bezogen werden, dies kann nur durch eine Reduktion der Bebauung realisiert werden.**

## Umwelt

### Umweltbericht - Umweltgutachten

Der Umweltbericht ist kein Umweltgutachten und wurde nicht von einer unabhängigen Firma erstellt. Dieser Bericht geht sehr wohlwollend mit der geplanten Bebauung um. In den geplanten Innenhöfen findet keine geeignete Durchlüftung statt, zu abgeschlossen ist dieser Bereich durch die fast lückenlose Bauweise. Die Wärmeentwicklung und der Wärmestau wirken sich nicht nur negativ auf die neue Bebauung aus, sondern auch auf den Innenstadtbereich. (Siehe auch weiter oben)

#### **Meine Forderung:**

**Erstellung eines Umweltgutachtens von einer unabhängigen, kompetenten Stelle. Bestehende Gutachten, wie das vorhandene Windgutachten müssen einbezogen werden. Festschreibung der bereits bestehenden Forderungen (Windgutachten) und neuer Erkenntnisse durch das Gutachten.**

**Reduktion der Bebauung derart, dass die Belüftung der Stadt gewährleistet ist. In keinem Fall darf der Bebauungsplan Gebäude vorsehen, die quer zur Hauptwindrichtung die Belüftung von Germering in Zukunft in Frage stellen.**

### Bepflanzung des Areals

Bäume zwischen den Häusern als grüne Lunge vorzuschreiben ist notwendig. Viele der im Plan eingezeichneten Bäume sind im Bereich über der Tiefgarage. Für eine relevante Baumgröße ist jedoch die Dicke der Erdschicht mit 60 cm deutlich zu niedrig. Hierfür kann die Anlage der Tiefgarage zweigeteilt werden. Die Promenade sollte als Bepflanzungsbereich ausgeführt werden und auch soweit möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Dem gegenwärtigen Plan kann entnommen werden, dass die Promenade zwischen 10m und 30m breit ist. Dieser Bereich sollte dringend von der Versiegelung ausgenommen werden.

Die in der textlichen Fassung vorgeschlagenen Bäume wurzeln alle tiefer als 60cm. Unter anderem der Seite [www.baumstatik.de](http://www.baumstatik.de) habe ich folgende Werte entnommen:

Linde bis zu 1,3m durchschnittlich 0,8m,

Spitzahorn mindestens 0,6 – 0,7m, durchschnittlich 1,1 – 1,5m,

Eiche 1,2 – 1,3m, kann auch deutlich tiefer wurzeln.

Für diese Bäume kommen im bestehenden Plan nur die Innenhöfe in Frage, die Promenade muss aber ebenfalls mit Bäumen bepflanzt werden, deshalb ist sie von der Unterkellerung auszunehmen. Die Mindestanzahl und der Ort der Bäume ist in der textlichen Erläuterung nicht bindend festgelegt, festgelegt ist nur, dass die Bepflanzung zu pflegen sind und bei Ausfall zu ersetzen ist.

#### **Meine Forderung:**

**Bindende Festlegung einer dickeren Erdschicht für das sichere Wachstum von Bäumen. Erweiterung des nicht mit einer Tiefgarage unterkellerten Bereichs - keine Tiefgarage unter der Promenade damit hier sicher Bäume wachsen können und Oberflächenwasser versickern kann.**

**Ausführung der Promenade mit wasserdurchlässigem Belag. Einbringung des hier anfallenden Niederschlags als Sickerwasser.**

**Bindende Festlegung des Ortes, der Mindestanzahl und der Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume.**