

Sachantrag zur Gemeinderatssitzung am 14.5.2019

„ISEK“

Antragsteller:

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Anton Maier | Mitglied des Gemeinderats |
| Boris Utech | Mitglied des Gemeinderats |
| Sibylle Härtl | Bürgerin |
| Stephan Zeckser | Bürger |

Antrag - Beschlussvorlage:

Im Hinblick auf die derzeit laufende Erstellung des *Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)* für das Konversionsgelände und die Sanierung der Ortsmitte wird beantragt:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt den ISEK-Planer*innen aufzugeben die folgenden Lösungsansätze planerisch zu untersuchen und das Ergebnis dem Gemeinderat zu präsentieren:

- I. **BEZAHLBARES WOHNEN: Wohnraumschaffung durch Baugemeinschaften mit kleinen und familiengerechten Wohneinheiten, gemischt mit kleinen Gewerbeeinheiten - als Alternative zu großen, zusammenhängenden Gewerbegebieten**
- II. **MOBILITÄTSKULTUR: Hochwertiger Lebensraum durch frühzeitige Planung zukunftsfähiger Mobilitätslösungen zur Reduzierung von PKW- und LKW-Verkehr**
- III. **ENERGIE und WASSER: CO2-neutrale Energieversorgung und sorgsamem Umgang mit Wasser schon jetzt planen und festlegen**
- IV. **NATUR und LANDSCHAFT: Attraktionen für Bürger*innen und Besucher*innen, die erfasst, geschützt und bei der Bauleitplanung hervorgehoben werden sollen.**
- V. **FREIZEITFLÄCHEN: Erhalt des Sportplatzes durch Umgestaltung zu einer pflegeleichteren Freizeitfläche**
- VI. **GESTÄRKTE ORTSMITTE: Lebensraum mit Aufenthaltsqualität zieht Gewerbe an.**
- VII. **GESCHICHTLICHES ERBE bei der Planung hervorheben**

Anlass des Antrags:

Auf der Bürgerversammlung vom 8.4.2019 wurde von der Gemeindeverwaltung und den ISEK-Planern der bisherige Stand der ISEK-Ausarbeitungen für das Konversionsgelände vorgestellt.

Im Einzelnen wurde die öffentliche Präsentation des ISEK am 8.4.2019 wie folgt wahrgenommen:

1. Die vorgestellte Entwurfsplanung enthielt insbesondere eine Aufteilung des Geländes in ein Wohngebiet und große zusammenhängende Gewerbegebiete.
2. Auf dem gesamten Gelände verteilt sind (Tief-)Garagen für mehrere Hundert KFZ vorgesehen. Eine zentrale Tiefgaragenlösung wird von den Planern und der Verwaltung als nicht zielführend bezeichnet. Der KFZ- und LKW-Verkehr betrifft das gesamte Gelände.
3. Es wurden Bestrebungen genannt, ein Fünfsterne-Hotel nach der Empfehlung der GWT sowie eine Brauerei auf dem Gelände anzusiedeln. Da Hotels über mindestens 170 Zimmer und zahlreiche Tagungsräume verfügen müssen, um wirtschaftlich sein zu können, lässt sich auf einen sehr großen Hotelkomplex schließen. Eine Brauerei mit Abfüllanlage lässt auf erheblichen Lkw-Verkehr schließen.
4. Aus dem Planungsentwurf wurde nicht ersichtlich, wie viele Wohneinheiten insgesamt auf dem Gelände hergestellt werden können und in welcher Art und Größe diese Wohneinheiten die Bedürfnisse nach BEZAHLBAREM WOHNRAUM decken können.
5. Bedarf und Lösungen für das soziale Miteinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auf dem neuen Gelände und die Verbindung zur direkten Nachbarschaft, zur Ortsmitte und nach Garatshausen waren nicht ersichtlich.
6. Nach dem Planungsentwurf soll das Gelände über eine „Skywalk“ genannte Fußgängerbrücke von westlich der Bahnlinie bis zum Seeufer überspannt werden.
7. Die Siemensstraße sollte nach diesem Konzept als Fahrradstraße mit erlaubtem Bus-Pendelverkehr zwischen Konversionsgelände und Ortsmitte gewidmet werden.
8. Die Staatsstraße wurde von den Planern ausdrücklich als aufnahmefähig für den zusätzlichen Fahrverkehr durch PKW und LKW erklärt. Dabei wurde die enge Ortsdurchfahrt durch Feldafing und die Herstellung eines Fahrradweges durch Feldafing und durch Garatshausen nicht thematisiert.
9. Am 08.04.2019 wurden keine Lösungen vorgestellt für Naturschutzmaßnahmen auf dem Konversionsgelände und am Seeufer, ebenso nicht für Energieerzeugung, Wasser-/Abwassermangement, Kassenärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und auch nicht für Einrichtungen für die Jugend.

Dieser Stand der Planung sollte nach Ankündigung der Gemeindeverwaltung auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Antrags war das noch nicht der Fall.

Zu dem ebenfalls von der Gemeinde Feldafing an die Planer beauftragten ISEK für das Sanierungsgebiet Ortsmitte wurde bei der Präsentation am 8.4.2019 nicht vorgetragen.

Ziele des Antrags:

Gewährleistet das bisher vorgestellte Konzept eine zukunftssichere Vorsorge für die Feldafinger*innen und die nachfolgenden Generationen?

Antworten waren bei der Präsentation der derzeitigen ISEK-Planung am 8.4.2019 in weiten Teilen für Gemeinderäte und Bürger*innen nicht erkennbar. Es muss insbesondere ersichtlich sein, ob und inwieweit die in den Workshops erarbeiteten Bürgerwünsche und die Maßgaben des Feldafinger Leitbilds in der Planung realisiert werden. Darüber hinaus müssen die drängenden Fragen der Zeit, die seit den letzten Workshops offenbar geworden sind, bei der Planung angepackt werden.

Ziel des Antrags ist, dass die Gemeinderäte und ggf. alle Feldafinger*innen entscheiden können, was für die langfristige Ortsentwicklung der richtige Weg ist. Dafür muss das ISEK Antworten geben auf die drängendsten Herausforderungen, die bereits heute für die Zukunft absehbar sind.

Die Herausforderungen und Lösungsansätze bei der Erstellung des ISEK gelten gleichermaßen für das Konversionsgelände sowie das zentral in der Ortsmitte gelegene Altklinikgelände.

Begründung des Antrags im Einzelnen:

Allgemein:

Aus der bisherigen Präsentation konnten keine Lösungen für viele der „*Aktuellen Herausforderungen*“ gemäß Ziffer 1.2 der *Arbeitshilfe für Kommunen für Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung* des BMUB 2016¹ entnommen werden. Als aktuelle Herausforderungen werden dort insbesondere benannt:

1. Soziale, kulturelle und technische Infrastruktur
2. Öffentlicher Raum
3. Wirtschaft und Arbeitsplätze
4. Nahversorgung
5. Baukultur, Mobilität sowie Wohnraum und Wohnumfeld
6. Globalisierung der Märkte und Internationalisierung der Wirtschaft
7. Wirtschaftlicher Strukturwandel und Konversion
8. Geburtenrückgang und Alterung der Gesellschaft
9. Zuwanderung und Internationalisierung
10. Veränderte Sozialstrukturen („Singularisierung“)
11. Soziale Polarisierung, Funktionsverluste von urbanen Räumen
12. Belastete städtebauliche Strukturen mit Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum
13. Veränderte Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel und weiterer Infrastrukturen („Daseinsvorsorge“)
14. Klimawandel („Klimaschutz und -anpassung“)

¹ Zu finden im Internet unter

https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe_ISEK.pdf;jsessionid=B8A528F1F8D21F9F72219BEA8D7B331F.live11293?__blob=publicationFile&v=5

15. Energetische Stadtsanierung
16. Konsolidierung öffentlicher Ausgaben

Zu den zu untersuchenden Lösungsvarianten:

zu I. BEZAHLBARES WOHNEN und Arbeiten

Große und teure Wohneinheiten gibt es in Feldafing ausreichend. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum für die Bürger*innen, insbesondere für junge Erwachsene, die sich verselbstständigen wollen, Student*innen, junge Familien, sowie Senior*innen, die ihren Wohnraum verkleinern wollen, ohne dafür mehr bezahlen zu müssen. Das können z.B. Baugemeinschaften oder Genossenschaften sowie inklusive und generationenfreundliche Bauweisen lösen. Dazu gehören auch gemeinschaftlich genutzte Gebäude und Räume. Der Gewinn aus Grund und Boden soll bei der Gemeinde und den Bürger*innen bleiben, beispielsweise durch Vergabe der Grundstücke in Erbpacht.

Dieses baugemeinschaftliche Konzept scheint nach bisherigen Rückmeldungen aus Gemeinderat und Bürgerschaft breite Zustimmung zu erfahren und muss daher im ISEK deutlich in den Vordergrund gestellt werden.

Des Weiteren sollen im ISEK kleine Gewerbeeinheiten ohne Lärm und Schadstoffe, und ohne Schwerlastverkehr vorgesehen werden. Es sollen nachhaltige, wirtschaftliche Alternativen zu großen Gewerbegebieten mit Logistikhallen, großen Hotels und zu produzierendem Gewerbe, wie zum Beispiel Brauereien und zu einem Forschungscampus aufgezeigt werden.

Gefördert werden sollten nachhaltig wirtschaftende, kleine dezentrale Büros, Handwerksbetriebe, Läden, Kleingastronomiebetriebe, kassenärztliche Filialen etc.

Arbeiten und Wohnen zu mischen (statt großer Gewerbegebiete) reduziert den Flächenverbrauch, die Belastung von Natur und Grundwasser, Lärm und CO₂.²

Damit für die Natur ausreichend Raum bleibt, ist ein attraktiver, flächenschonender Geschosswohnungsbau mit Dach-, Terrassen und Fassadenbegrünungen vorzuziehen gegenüber dem riesigen Flächenverbrauch von Einfamilien- und Doppelhäusern. Dadurch entsteht Raum für zusammenhängende Grünflächen, die den parkartigen Charakter der Umgebung aufnehmen und fortführen.

Der sparsame schonende Umgang mit Grund und Boden ist als ausdrückliches Planungsziel im § 1 Abs. 2 BauGB festgehalten.

Die Bauleitplanung soll ein inklusives Miteinander und eine funktionierende Gemeinschaft sowie gesellschaftlichen Frieden fördern.

² siehe Broschüre „**Bezahlbar Wohnen in lebenswerten Städten und Orten**“, zu finden im Internet unter <https://gruene-oberbayern.de/wp-content/uploads/2018/06/wohnbaubro18-web.pdf>

Das alles zusammen ergibt für die Bauleitplanung die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (MA³) oder Dorfgebieten (MD) und schließt reine Gewerbegebiete (GE) aus.

Zu II. MOBILITÄTSKULTUR

Ein neuer Ortsteil verursacht zusätzlichen Verkehr. Parallel dazu schwillt in den letzten Jahrzehnten der Tourismus- und Freizeitverkehr kontinuierlich an.

Es ist leichter und kostengünstiger Alternativen zum motorisierten Individualverkehr anzubieten, als zu versuchen den zusätzlichen Verkehr zu lenken und Ortsdurchfahrten von PKW und LKW in Feldafing, Garatshausen und anderen Gemeinden zu verhindern. Insoweit ist der bisher vorgetragene Planungsansatz, dass die Staatsstraße noch Verkehr aufnehmen könne, wenig hilfreich.

Neben überörtlichen Busverbindungen sind selbstfahrende Elektrobusse, wie sie bereits in Pilotprojekten in Deutschland erprobt werden, eine Alternative. Solche Busse sollten für die westliche und nördliche Anbindung des Konversionsgeländes an Bahnhof und Ortszentrum planerisch geprüft und als Priorität im ISEK dargestellt werden. Dabei wäre eine eigene Bus-Trasse entlang der Gleise der Durchfahrt durch andere Wohngebiete vorzuziehen.

Eine weitere Alternative sind massiv auszubauende Wege für Fahrräder und andere Elektrokleinfahrzeuge. Die Planung soll Trassen zum S-Bahnhof, durch die Ortsmitte und weiter Richtung Starnberg sowie durch Garatshausen nach Tutzing umfassen.

Zukunftsfähige Mobilitätslösungen bieten auch Mobilitätsstationen mit Leihangeboten für Elektrofahrzeuge, Lastenräder und E-Bikes sowie Ladestationen und Reparatur-Werkstätten - vor allem in dem neuen Ortsteil. Die Lösung für das Verkehrskonzept muss allen Bürger*innen das Leben erleichtern und darf nicht diejenigen benachteiligen, die sich den Kauf oder die Miete eines Elektrofahrzeugs nicht leisten können oder wollen. Ziel muss ein günstiges Angebot für eine ressourcenschonende, gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen sein.

Mit Hilfe von Internet und künstlicher Intelligenz sollen die Mobilitätslösungen den Bürger*innen für eine unbeschwerte Mobilität bis in das hohe Alter dienen.

Eine zentrale Tiefgarage vermeidet Fahrverkehr auf dem Konversionsgelände.

Die erwünschten, kleinen Handwerksbetriebe mit täglicher Lkw-Anfahrt werden am östlichen Rand des Geländes mit Zufahrten von der Staatsstraße angesiedelt. Das geschieht durch kleine Grundstücksparzellen, die Logistikhallen wie in Wieling nicht ermöglichen, da sie aufgrund ihrer Konzeption auch nicht zusammengelegt werden können.

Die Nahversorgung geschieht durch Läden und Kleinrestaurants, in denen auch Produkte aus gemeinschaftlichen Gartenhöfen angeboten und verarbeitet werden. Das vermeidet überörtlichen Verkehr und ermöglicht auch eine Lebensmittelversorgung weitgehend ohne Plastik-Verpackung.

³ Bezeichnungen gemäß BauNVO und wie dort in § 4 und § 5 im Detail beschrieben

Den Individualverkehr reduziert auch eine intensiv ausgebaute, digitale Infrastruktur. Die Ansiedelung von Arbeitsplätzen mit intensiver Datenverarbeitung sowie aus dem Bereich der künstlichen Intelligenz wird erst durch vollen Ausbau der Glasfaserleitungen und der Funknetze ermöglicht. Das ist bereits Aufgabe einer frühen Bauleitplanung und kann nicht den späteren Nutzern überlassen werden.

Die Bauleitplanung für das Konversionsgebiet und die Ortsmitte schafft jetzt die Bedingungen für die nächsten Jahrzehnte. Deshalb müssen die Verkehrslösungen für die Zukunft schon jetzt im ISEK dargestellt werden.

Nur Hilfe einer modernen Mobilitätskultur kann ein hochwertiger Lebensraum geschaffen werden, der zugleich sozial ausgewogen und CO₂-neutral ist.

Zu III. ENERGIE und WASSER

Bereits bei der jetzt laufenden Bauleitplanung werden die Weichen für den Umweltschutz gestellt!

Um der Verantwortung für die kommenden Generationen gerecht zu werden, muss die Planung für das Konversionsgebiet und die Ortsmitte für die nächsten Jahrzehnte die CO₂-Neutralität im Grundsatz führen.⁴ Das betrifft auch besonders die Energieversorgung. Hier müssen bereits bei der Bauleitplanung in dieser frühen Phase die Rahmenbedingungen erarbeitet und festgesetzt werden.

Es sollen in der Planung die Baulichkeiten und die infrastrukturellen Möglichkeiten und Maßgaben für zentrale Energieversorgungsanlagen (Geothermie, Solarthermie, Hackschnitzel, Biomasse, BHKW, etc.) und dezentrale Energieerzeugung (Photovoltaik etc.) dargestellt werden. Das beinhaltet auch Baulichkeiten für Speicheranlagen für Wärme⁵ und elektrischen Strom. Auch die Einbindung des bestehenden Heizkraftwerkes und der bestehenden Fernwärme ist zu prüfen.

Bereits in diesem frühen Stadium soll die Bauleitplanung auch die Ausrichtung der neuen Gebäude nach der Himmelsrichtung berücksichtigen. Das gewährleistet optimale Bedingungen für die passive Nutzung der Sonnenenergie sowie für möglichst ertragreiche Photovoltaik und Solarthermie.

Der Erhalt von bestehenden Gebäuden spart beispielsweise riesige Mengen an Energie, Sand und LKW-Verkehr. Deshalb soll bei der Bauleitplanung der Revitalisierung von Gebäuden der Vorzug gegenüber Abriss und Neubau gegeben werden.

Der Schutz der wertvollen Lebensgrundlage Wasser soll zentrales Thema bei der Bauleitplanung sein. Das betrifft nicht nur die Bäche und den nahen See, sondern auch das Grundwasser und das Regenwasser. Die Sparsamkeit im Umgang mit Wasser soll Vorrang erhalten. Die Aufbereitung des Abwassers darf nicht ohne weiteres auf ferne Klärwerke verlagert werden, sondern es müssen zukunftsfähige, dezentrale Lösungen vor Ort planerisch untersucht und vorgegeben werden.

⁴ Entsprechend die Selbstverpflichtungen des Landkreises Starnberg, der Bundesregierung und der Weltgemeinschaft beim Pariser Klimaschutzabkommen.

⁵ Speicheranlagen/Behälter können unterirdisch oder in einem Lernschutzwahl untergebracht werden. Als Beispiel siehe auch die begrünte Anlage der Stadtwerke München in Freiham)

Zu IV. NATUR und LANDSCHAFT:

Das Konversionsgelände verfügt über wertvollen Baumbestand, Biotope und Bachläufe. Südlich und westlich des Konversionsgeländes schließen sich ebenso wertvolle Naturgelände an. Östlich des Konversionsgeländes liegt zusätzlich das nahe Seeufer. Auf dem Altklinikgelände in der Ortsmitte wachsen geschützte Orchideen und wertvolle Bäume.

Das alles zusammen ist eine Attraktion!

Diese Attraktion sollte nicht nur den Bewohner*innen des neuen Ortsteils, ganz Feldafings und Garatshausens zur Verfügung stehen. Sie soll auch zum Anziehungspunkt für naturliebende Besucher*innen und zum Aushängeschild von Feldafing werden.

Pflanzen, Baumbestand, Biotope, Bachläufe und Seeufer müssen erfasst und intensiv geschützt werden!

Es sind Erschließungslösungen durch behutsame Zuwegungen zu den Naturattraktionen (auch zum Seeufer!) erforderlich. Gleichzeitig müssen Zonen mit Brutgebieten und geschützten Pflanzen vor dem Betreten durch Menschen bewahrt werden.

Das Konversionsgelände ist umgeben durch eine einzigartige Park- und Waldlandschaft mit vielen Biotopen. Das ISEK soll diese Landschaftsgestaltung bei der Anordnung der Bauzonen auf dem Konversionsgelände durch verbindende Grünzonen aufnehmen. Es sind Lösungen erforderlich, die trotz einer hohen Bebauung auf dem Konversionsgelände den Charakter der Umgebung erhalten. Das betrifft ebenso die Bebauung auf dem Altklinikgelände in der Ortsmitte.

Geschützte und gegebenenfalls erweiterte Grün- und Waldflächen nehmen mehr CO₂ auf.

Der CO₂-Speicherung dient eine bauleitplanerische Festsetzung von Holzbauweise für alle Neubauten (außer der Tiefgarage). Der Erhalt von Bestandsbauten spart CO₂, Sand für Beton und Müll.

Gegenstand des ISEK muss auch der spezielle Grund- und Hangwasserhaushalt sein, sowie die Reduzierung der versiegelten Flächen. Nachhaltige Ressourcenbewirtschaftung beinhaltet auch eine Vorgabe der Zurückhaltung von Regenwasser, sowie ein Konzept zur Grauwasserversorgung.

Es ist durch Vorschriften in der Bauleitplanung zu der Gestaltung der Gebäude und der Grünflächen auf dem gesamten Konversionsgelände die Artenvielfalt zu fördern, zum Beispiel durch Bereiche und Oberflächen, die eine Ansiedelung von Insekten (u.a. Wildbienen!) fördern.

Schutz und Zuwegungen zur Natur brauchen planerische Lösungen bereits in der Bauleitplanung. Deshalb werden die umweltschützenden Belange, die im Abwägungsprozess der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, im § 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und im § 1a BauGB (Baugesetzbuch) im Detail vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Mithin ist die detaillierte, planerische Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes kein beliebiger Wunsch, sondern Gesetz.

Zu V. FREIZEITFLÄCHE

Auf dem Konversionsgelände befindet sich derzeit ein auch Sportplatz mit Tartanbahn. Bisher ist im ISEK eine Überbauung des Sportplatzes mit Gebäuden vorgesehen.

Ein Sportplatz hat nebst der gesundheitlichen Förderung auch eine hohe gemeinschaftliche und integrative Funktion für alle Bürger*innen Feldafings und Garatshausens. Insoweit muss bei der Planung auch die Möglichkeit für den Erhalt des Sportplatzes untersucht und erörtert werden.

Dabei soll insbesondere die Möglichkeit untersucht werden die pflegeintensiven Elemente des Sportplatzes, wie zum Beispiel die Tartanbahn, zurückzubauen, um hohe Unterhaltsaufwendungen zu vermeiden.

Die ISEK-Planung möge auch Auskunft geben, ob und wie weit der Sportplatz bzw. die Freizeitfläche und dessen sanitäre Anlagen geeignet sind für Veranstaltungen sportlicher und kultureller Art sowie dessen unmittelbare Umgebung als nachhaltigen Zeltplatz nach ökologischen Kriterien (u.a. ohne Wohnmobile), für Jugendveranstaltungen und sanften Tourismus.

Als Verantwortliche für den Betrieb und Unterhalt der Freizeitfläche, der Sanitäreinrichtungen und der Wege kommen diejenigen Baugemeinschaften oder Genossenschaften infrage, die auch die Baulichkeiten auf dem Gelände errichten und betreiben. Das Ziel soll sein die Gemeindeverwaltung kapazitiv und kostenmäßig von dem Betrieb der Freizeitfläche zu entlasten. Je früher dieser organisatorische Teil im ISEK seinen Niederschlag findet, desto schneller nehmen die allgemeinen Vorstellungen zu Baugemeinschaften/Genossenschaften konkrete Formen an.

Das ISEK soll auch über erforderliche und mögliche weitere Sport- und Freizeitflächen auf dem Konversionsgelände Auskunft geben. Das Altklinikgelände in der Ortsmitte mit zukünftig mehr Bewohner*innen dürfte durch den nahen Sportplatz in dieser Hinsicht versorgt sein.

Zu VI. GESTÄRKTE ORTSMITTE

Für das Sanierungsgebiet Ortsmitte, insbesondere für die Achse vom Kirchplatz über die Bahnhofstraße bis zum Bahnhofplatz, wurden der Öffentlichkeit noch keine Entwürfe des ISEK vorgestellt. Dem Vernehmen nach soll dies bei der Bürgerpräsentation am 9.7.2019 geschehen. Bis dahin wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse der Bürger-Workshops und der bisherigen Planungen⁶ im ISEK berücksichtigt werden.

Neue Entwicklungen gibt es im Hinblick auf das große Grundstück in der Ortsmitte am Dr.-Appelhans-Weg, auf dem derzeit noch das Klinikum des Benediktus Krankenhauses betrieben wird.

Der Klinikbetreiber plant bis Ende 2019 mit dem Klinikbetrieb in das neue Klinikgebäude auf dem Konversionsgelände umzuziehen. Ab dann ist das alte Klinikgebäude möglicherweise ungenutzt.

⁶ Siehe die Ergebnisse der Workshops und die Planungsstudien im Internet unter <http://www.konversion-feldafing.de/infocenter/downloads>

Dem Vernehmen nach wurde dieses Grundstück an einen Investor aus dem Gesundheitsbereich verkauft, der das bestehende Klinikgebäude abreißen und dort ein neues Klinik-Gebäude errichten und betreiben möchte.

Der Umgriff dieses Sanierungsgebiets Ortsmitte enthält auch das gegenständliche Altklinikgelände. Mithin sollte die zukünftige Nutzung des Altklinikgeländes zentraler Bestandteil des ISEK für die Ortsmitte sein. Denn ein so großes Grundstück dürfte wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Ortszentrums und den Erfolg der Sanierungsmaßnahme haben. Deshalb sollten unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung dieses Grundstücks im ISEK dargestellt werden.

Für das hier gegenständliche Grundstück soll im ISEK besonderes Augenmerk einer Wohnbebauung gemäß Ziffer I. dieses Antrags gelten (statt eines Klinikums). Denn Bewohner von Wohngebäuden auf diesem Grundstück könnten für die Belebung des Ortszentrums, mithin des Kirchplatzes, des Bahnhofplatzes und der Bahnhofstraße einen vielfach stärkeren Impuls geben, als Patienten einer Reha-Klinik. Und wo sich mehr Menschen aufhalten, folgt auch vielfältiges Kleingewerbe.

Im Rahmen der Erstellung des ISEK soll auch geprüft werden, ob zur Schonung der Ressourcen das bestehende Klinikgebäude wirtschaftlich sinnvoll erhalten werden kann. Das Gebäude könnte mit den vorhandenen 1-Zimmer-Einheiten und den Gemeinschaftsräumen für junge Erwachsene, Student*innen und bedarfsindizierte Einzelpersonen genutzt werden. Zudem stünden für Feldafinger Senior*innen, die ihre Wohnfläche verkleinern wollen, zentrumsnahe Apartments mit Seeblick zur Verfügung. Auch Räume zur Versorgung und zur gemeinschaftlichen Nutzung sind vorhanden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Nach diesem Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Demzufolge ist der Neubau eines Klinikgebäudes nicht gestattet. Da das Grundstück bislang durch den bisherigen Klinikbetrieb anders als im Bebauungsplan bezeichnet genutzt wird, ist fraglich ob der Bebauungsplan Bestand hat oder ob dieser als faktisch wirkungslos betrachtet werden kann oder muss.

Aus dieser Situation ergibt sich die dringende Notwendigkeit für den Gemeinderat sich mit der zukünftigen Bebauung dieses Grundstücks zu befassen. Es müssen die Ziele der Gemeinde Feldafing für dieses Grundstück definiert werden und in eine Bauleitplanung fließen. Idealerweise geschieht dies, bevor der Investor eine konkrete Planung beantragt. Nach dem Baugesetzbuch ist im Hinblick auf die zukünftige Bebauung des Grundstücks eine frühzeitige Bürgerbeteiligung geboten.

Zu VII. GESCHICHTLICHES ERBE

Bei der Präsentation am 8.4.2019 haben die Planer zutreffend von Feldafings historischem Erbe als Fischerdorf in der Ortsmitte, von den Villenbauten und den Sturmhäusern als Denkmäler aus der Zeit des Nationalsozialismus berichtet. Dazu sind weitere historische Ereignisse aus der Zeit der Entstehung des Lenné-Parks sowie von Kaiserin Elisabeth und König Ludwig II zu nennen, bis hin zu den Pfahlbauten im See. Auch künstlerisch, literarischen Ereignisse prägten Feldafing.

Damit der neue Ortsteil auf dem Konversionsgelände eine Herzensangelegenheit aller Feldafinger bleibt, soll die neue Planung auf dem Konversionsgelände den geschichtlichen Kontext in allen o.g. Facetten widerspiegeln. Dazu reicht es nicht aus das Gelände als eine Fortsetzung des Villengebiets

zu betrachten, oder als weiteren, zur Ortsmitte gleichrangigen Ortsteil. Ein rein funktionelles Wohn- und Gewerbegebiet entspricht auch nicht den Ansprüchen nachhaltiger, geschichtsbewusster Planung.

Vielmehr ist im Rahmen der ISEK-Planung eine klare Positionierung des neuen Ortsteils im Kontext der Geschichte und die Wahrung der Ortsmitte als geschichtliches Zentrum geboten. Eine klare Positionierung und Ausrichtung der Planung der Ortsmitte und des neuen Ortsteils entspricht nicht nur dem Wunsch der Feldafinger*innen, sondern dient auch zur Orientierung und Attraktion von Besuchern.

Durch vorausschauende, ganzheitliche Planung in dem jetzigen Stadium soll auch ein angemessener Umgang mit der nationalsozialistischen Vergangenheit gefunden werden und ausdrücklich im ISEK benannt werden.

Deckungsvorschlag gem. § 26 Abs. 1 GOGR 2014:

Zu den Planungskosten:

Die Verträge mit den Planern des ISEK liegen den Verfassern dieses Antrags nicht vor. Insoweit sind spezielle Klauseln in den Planerverträgen und deren Auswirkungen nicht bekannt. Allgemein gilt nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI und nach üblicher Verkehrssitte bei solchen Verträgen, dass die Untersuchung von Planungsvarianten nach gleichen Anforderungen die Planer nicht zu zusätzlichen Honorarforderungen berechtigt.

Bei den gemäß diesem Antrag von den Planern zu untersuchenden Lösungsvarianten handelt es sich nicht um grundsätzlich neue Anforderungen. Vielmehr ergeben sich die antragsgegenständlichen Lösungsansätze weitestgehend bereits aus den bisher von den Feldafinger Bürger*innen und dem Gemeinderat in Workshops erarbeiteten Zielen und Ergebnissen. So auch dargestellt in den Berichten von den Workshops und dem Bericht von SBS zur vorbereitenden Untersuchung aus 2014⁷. Außerdem gelten die ökologischen Anforderungen und Ziele des Landkreises, des Landes und des Bundes für die Planung des ISEK. Darüber geht dieser Antrag nicht hinaus. Mithin sind keine Mehrkosten für die Planer zu erwarten, sofern es sich um übliche Planerverträge handelt.

Zu den Kosten für den Ankauf des Konversionsgeländes:

Nach dem Vortrag der Gemeindeverwaltung am 8.4.2019 soll das ISEK die Grundlage bilden für die noch in diesem Jahr vorgesehene Beauftragung der Wertgutachten für die Kaufverhandlungen mit der BIMA. Für diese Wertgutachten spielt die bauliche Ausnutzung des Grundstücks, insbesondere Art und Aufteilung der Flächen für Wohnen und Gewerbe eine wesentliche Rolle.

In dem zukünftigen Wertgutachten müssen die Flächenangaben für Wohnen und Gewerbe berücksichtigt werden. Falls es in der Kürze der Zeit im Gemeinderat nicht gelingt eine ISEK-Variante

⁷ Zu finden im Internet unter <http://www.konversion-feldafing.de/infocenter/downloads>

als Amtslösung zu verabschieden, könnten die Wertgutachter den Grundstückswert für die jeweilige Variante ermitteln. Somit entsteht keine Zeitverzögerung für das Wertgutachten.

Da die mit diesem Antrag beschriebene Variante eine überwiegende Wohnnutzung mit Freizeitflächen ohne große Gewerbeflächen darstellt, dürfte in dem Wertgutachten für diese Variante der Grundstückswert niedriger ausfallen als bei der bisher vorgestellten Lösung mit den großen Gewerbeflächen. Insoweit sind keine zusätzlichen Kosten durch diesen Antrag beim Grundstückskauf abzusehen. Vielmehr dürfte dieser Antrag den Kauf des Grundstücks durch die Gemeinde Feldafing und somit das BEZAHLBARE WOHNEN erleichtern.

Zu den Kosten für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung des Konversionsgeländes:

Ob durch den vorliegenden Antrag die Kosten für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung des Konversionsgeländes beeinflusst werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, zumal derzeit weder das bisherige ISEK noch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 BauGB einsehbar sind.

Förderprogramme von Bund und Land sind wesentliche Säulen der Finanzierung. Die Erlangung und Optimierung der Fördermittel setzt einen detaillierten Zeitplan für die Einhaltung der Bedingungen der Fördergeber und die Verhandlungen mit diesen voraus. Es ist Aufgabe der Projektsteuerung die die Erstellung des ISEK auf die Möglichkeiten der Förderung auszurichten.

Zulässigkeit des Antrags:

Aufgrund der Urlaubszeit konnte dieser Antrag als Reaktion auf die ISEK-Präsentation am 8.7.2019 nicht schneller erstellt werden. Außerdem gestaltete sich die Erstellung dieses Antrags schwieriger, da die Gemeindeverwaltung den bisherigen Stand des ISEK entgegen der eigenen Ankündigung am 8.7.2019 nicht öffentlich gemacht hat, auch auf nicht Nachfrage. Daher die Bitte diesen Antrag kurzfristig mit in die Tagesordnung für die Gemeinderatssitzung am 14.05.2019 aufzunehmen.

Es handelt sich um einen Antrag von Gemeinderatsmitgliedern gemäß § 24 Abs. 1 GOGR, der von der Gemeindeverwaltung bei der Erstellung der Tagesordnung für die Gemeinderatssitzung zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 46 Abs. 1 GOGR sollen Anträge spätestens bis zum 14. Tag vor der Sitzung beim 1. Bürgermeister eingereicht werden. Es ist eine Soll-Vorschrift, die Ausnahmen zulässt. Da es sich um einen Antrag von erheblicher Bedeutung für die Gemeinde Feldafing, ihrer Bürger*innen und das Gemeinwohl handelt, ist die Ausnahme zulässig und zumutbar.

Es wird hiermit beantragt, dass der Gemeinderat gemäß § 26 Abs. 2 GOGR der Behandlung dieses Antrags zustimmt und nicht widerspricht, da die Angelegenheit dringlich ist. Denn die Gemeindeverwaltung hat vorgesehen am 9.7.2019 den Bürgern das ISEK zu präsentieren und im Rahmen dieser Präsentation eine Bürgerdiskussion am selben Abend zuzulassen. Mit dieser Bürgerdiskussion soll lt. Verwaltung die Bürgerbeteiligung zum ISEK abgeschlossen werden, was absehbar nicht im Sinne des Gemeinderats und seiner Aufgaben ist.