



Vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach 165 Abs. 4 BauGB inkl. Rahmenplanung im Umfeld der künftigen S-Bahntrasse im Bereich Geretsried Südwest

Begründung Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Geretsried Südwest



Anlass

Die Stadt Geretsried ist in den vergangenen Jahrzehnten stark gewachsen. Auch für die Zukunft – insbesondere vor dem Hintergrund der Verlängerung der S-Bahn – ist auch von einem weiteren Wachstum auszugehen. Die Stadt Geretsried hat in den vergangenen Jahren eine Planung zur Entwicklung der Schul- und Kita-Flächen erarbeitet. Zusätzlich wurden mit einem Sportentwicklungsplan die aktuellen und zukünftigen Bedarfe für die örtlichen Sportanlagen erhoben.

Eine Analyse der bestehenden Sportflächen zeigt bereits heute eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit Sportflächen. Aufgrund der geplanten Verlängerung der S-Bahn nach Geretsried verschärft sich diese Situation noch deutlich.

Bei den Sportplätzen liegt aus Sicht der Stadt sowie der örtlichen Sportvereine ein großer Handlungsschwerpunkt auf dem Ausbau der Kapazitäten. Bereits heute sind die vorhandenen Kapazitäten ausgelastet, durch die Verlängerung der S-Bahn und den Wegfall der dortigen Sportplätze wird die Kompensation dieser Plätze in Verbindung mit einem weiteren Ausbau der Nutzungskapazitäten eine zentrale Aufgabe aller beteiligten Akteure in den kommenden Jahren sein. Beim Bau der S-Bahn entsteht ein Defizit von ca. vier Sportplätzen. Da der Bau der S-Bahn näher rückt, sind – auch nach Empfehlung des Sportentwicklungsplanes - die Überlegungen zur Verlagerung der Sportplätze zügig in Angriff zu nehmen. Die Bedarfe sind – nach Erhebung des Sportentwicklungsplanes – nicht im Bestand zu decken.

Die Stadt Geretsried verfolgt seit vielen Jahren das Ziel – gemäß der Leitidee der „Stadt der kurzen Wege“ – Gemeinbedarfseinrichtungen wohnortnah zu ermöglichen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann eine Kompensation der wegfallenden Sportplätze im Bereich des Isaraustadions nicht möglich. Daher sollen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen unter anderem die Möglichkeiten des Ausbaus der Sportflächen im Bereich des Robert-Schumann-Weges überprüft und erarbeitet werden.

Gerade der Bereich um die Gemeinbedarfs- und Sportflächen am Robert-Schumann-Weg in Verbindung mit der geplanten S-Bahn-Trasse bietet die Möglichkeit einer Arrondierung und des Ausbaus des Standortes im Süden von Geretsried. Mit dem Ausbau am Robert-Schumann-Weg können die naheliegenden Wohngebiete besser mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten versorgt werden. Durch eine Anpassung der Geh- und Radwegverbindung können auch kurze Verbindungen ins Waldviertel und nach Gartenberg geschaffen werden.

Die Entwicklung der Sportflächen steht im Spannungsverhältnis zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaulandreserven. Durch eine einheitliche Planung können Konflikte frühzeitig ausgeräumt werden.

Ziele

Die Stadt Geretsried benötigt zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs neue Sportflächen, die über die im geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen hinausgehen. Die Stadt Geretsried verfolgt deshalb für den benannten Bereich folgende, vorläufige Ziele und Zwecke:

- Neuordnung und Erweiterung der Nutzung entlang der zukünftigen S-Bahntrasse im Bereich Geretsried Süd
- Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen (Sportflächen) im Umgriff der bestehenden Sport- und Gemeinbedarfsnutzungen
- Anbindung der bestehenden, zukünftigen Bauerwartungsflächen in Geretsried Süd
- Erweiterung und Neuweisung von Gemeinbedarfsflächen für Sport
- Neuordnung der Grün- und Freiflächen bzw. deren Aufwertung
- Neuordnung der Verkehrsflächen inklusive Geh- und Radwege sowie Stellplätze

Umsetzung

Die Notwendigkeit einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme bedingt nach derzeitiger Einschätzung der Anwendung des besonderen Städtebaurechts gemäß § 165 ff. BauGB. Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um weitere Beurteilungsgrundlagen für die Angemessenheit und die Durchführung der Entwicklung zu gewinnen. Dazu gehören u.a. die Ermittlung der

Gebietsmerkmale, der Gebietsabgrenzung, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie der Konkretisierung der städtebaulichen Ziele.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung eines Entwicklungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Satzung mit Beschluss des Stadtrates.

Geretsried



Michael Müller
Erster Bürgermeister

