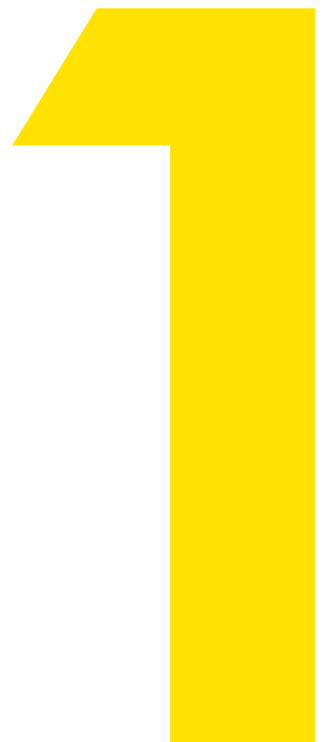


1 Einführung



1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Gröbenzell ist durch ihre direkte Lage an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt München und der guten Nahverkehrsanbindung den Einflüssen und Auswirkungen der Landeshauptstadt unmittelbar ausgesetzt. Durch den in München seit den 1970er Jahre stattfindenden Bevölkerungsanstieg hat sich auch die Gemeinde Gröbenzell von einer Ansammlung von Gebäuden rund um den Bahnhofpunkt in den 1950er Jahren zu einer Gemeinde mit circa 20.000 Einwohner*innen entwickelt.

Das Bevölkerungswachstum der 1970er bis 1990er Jahre führte zur starken Erweiterung der Wohnbauflächen und wandelte Gröbenzell in einen Wohnstandort für Pendler*innen nach München. Innerhalb eines räumlich kleinen Gewerbegebietes gibt es auch Arbeitsplätze vor Ort.

Bereits in den letzten zwanzig Jahren hat sich das Bevölkerungswachstum verlangsamt, da die Flächenpotenziale der Gemeinde weitgehend ausgeschöpft sind. Dem vorhandenen Wohnraumdruck auf die Gemeinde wird daher überwiegend nur durch die Umstrukturierung bestehender Wohngebiete bzw. durch eine verträgliche Nachverdichtung begegnet werden können.

Da sich Gröbenzell erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu entwickeln begann, weist der Ort keinen typischen, historisch gewachsenen Ortskern auf. Das Zentrum bildet sich um den S-Bahnhof, der ausschlaggebend für die Entwicklung der Gemeinde war. Im Ort ist darüber hinaus kein einheitliches Erscheinungsbild zu erkennen, verschiedenste Baustile und Gebäudehöhen mischen sich. Die Straßenräume insbesondere in der Ortsmitte lassen eine Gestaltung, die ihrer Funktion gerecht wird, vermissen. Das Zentrum kann nur schwer als solches wahrgenommen werden und bedarf einer Aufwertung in gestalterischer, aber auch funktioneller Sicht, wie einer Erhöhung der Angebotsvielfalt. Die Anbindungen an die Wohnquartiere im Norden wie auch im Süden des Zentrums müssen ebenfalls aufgewertet werden, um die Erreichbarkeit des Zentrums für die Bürger*innen zu verbessern.

1.2 RECHTLICHE AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Gröbenzell hat sich daher um die Aufnahme in die Städtebauförderung beworben; die Bewerbung war erfolgreich und eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Gemeinde Gröbenzell am 11.05.2017 erteilt.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2018 (VV Städtebauförderung 2018) zwischen Bund und Länder zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes erforderlich. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele und Zwecke der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

Unter Umständen ist darüber hinaus auch das formale Verfahren einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach §141 BauGB erforderlich. Die VU soll alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zusammentragen, die erforderlich sind, um über die Notwendigkeit der Sanierung zu entscheiden.