Beratungsfolge: 4262/2022

1 .	Gemeinderat	30.06.2022	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer Erstellungsdatum: 10.05.2022

Stellungnahme Sanierungsgebiet/Sanierungssatzung Gemeinde Kirchheim

I. Vortrag

Die Gemeinde Kirchheim entwickelte in den letzten Jahren ein ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept). Ergebnis dieses Prozesses ist die Sanierungssatzung (siehe Anlagen) sowie das definierte Sanierungsgebiet.

In Ihrer Rolle als Träger öffentlicher Belange würden wir Sie hierzu um eine Stellungnahme bitten.

Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Kirchheim Marktplatz mit Brunnenzentrum, Lindenviertel, Räter-Einkaufszentrum, Dorfkern Heimstetten und Bahnhofsumfeld "

Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Vorbereitender Untersuchung (Stand Dezember 2021) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Kirchheim Marktplatz mit Brunnenzentrum, Lindenviertel, Räter Einkaufszentrum, Dorfkern Heimstetten und Bahnhofsumfeld" wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 (1) BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden Anwendung, die Vorschriften des § 144 (2) BauGB über Rechtsvorschriften finden keine Anwendung.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen liegen im hohem Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität). Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen § 144 (1) BauGB behält sich die Stadt eine Einflussnahme auch bei privaten Vorhaben vor und erhält damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Sanierungsgebiet steuernd und beratend zu begleiten.

Die Genehmigungspflicht von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 (2) BauGB erscheint zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter vorbereitender Untersuchung (Stand Dezember 2021) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

Ortskern Kirchheim

Der zentrale Bereich wird durch die bauliche Entwicklung von Kirchheim 2030 eher geschwächt, da durch die Verlagerung des Rathauses eine wichtige öffentliche Nutzung am Marktplatz entfällt. Das Angebotsspektrum ist wenig robust, da kein echter Frequenzbringer und nur eine geringe Wohndichte im Umfeld vorhanden sind. Auch durch die bauliche Entwicklung im angrenzenden Gewerbegebiet ist eine Schwächung des zentralen Bereichs am Marktplatz möglich. Die öffentlichen Räume sind stark vom Verkehr geprägt und nur zum Teil barrierefrei ausgebildet. Es gibt nur wenige öffentlich nutzbare Pkw-Stellplätze und damit ist die Anbindung mit dem Auto erschwert. Der Marktplatz liegt an der unattraktiven „Rückseite" der gewerblichen Flächen (Gewerbegebiet Kirchheim) und ist fußläufig schlecht an die nahegelegenen Lebensmittelmärkte angebunden.

In Bezug auf Feldkirchen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Gewerbegebiet Kirchheim

Vom nahegelegenen Marktplatz Kirchheim zu den Lebensmittelmärkten an der Staatstraße fehlt eine attraktive Fußwegeverbindung. Durch die flächige Ausbildung der Gewerbeeinheiten (große Hallen, oberirdisches Parken) entsteht ein großer Flächenverbrauch. Dementsprechend sind keine räumliche Anbindung an die Landschaft sowie durchgängige Grünverbindungen innerhalb des Gewerbegebiets vorhanden. Der Bereich soll mit einem starken Bezug zum angrenzenden zentralen Bereich am Marktplatz und mit einer attraktiven Wegeverbindung im direktem Wegeverlauf ausgestaltet werden. Im Urbanen Gebiet soll eine neue Mitte ausgebildet werden, deren Angebote und Nutzungen nicht zu einer Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche von Kirchheim und Heimstetten führen soll.

In Bezug auf Feldkirchen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Brunnenzentrum

Sowohl die Wohnbebauung auch die Ladenflächen sind in Teilen sanierungsbedürftig. Die öffentlichen Räume sind stark von parkenden Autos geprägt und „in die Jahre gekommen". Die Freiflächen und Gebäude sind in Teilen nicht barrierefrei ausgebildet. Durch die Sanierung der Wohnanlage und dem Lebensmittelmarkt soll das Brunnenzentrum als Quartierszentrum mit dem Schwerpunkt einer wohnortnahen Grundversorgung erhalten werden. Die öffentlichen Räume sollen als Treffpunkt und Aufenthaltsflächen für Bewohner und Kunden aller Generationen ausgebildet werden.

In Bezug auf Feldkirchen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Lindenviertel

Sanierung der Gemeindebücherei.

In Bezug auf Feldkirchen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Räter-Einkaufzentrum

Das Räter-Einkaufszentrum soll als zentraler Einkaufsbereich der Gemeinde erhalten und weiterentwickelt werden. Insbesondere die öffentlichen Räume am Räter-Einkaufszentrum sind jedoch „in die Jahre gekommen" und sanierungsbedürftig.

In Bezug auf Feldkirchen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Dorfkern Heimstetten

Die dörflich geprägte Ortsmitte an der Hauptstraße mit den charakteristischen Hofstellen, den offenen Freiflächen und der typischen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten soll erhalten werden. Der

Straßenraum ist als wichtige Verbindungsstraße stark vom Pkw-Verkehr geprägt und nicht barrierefrei ausgebildet. Die Hauptstraße soll daher als zentraler Straßenraum hinsichtlich einer sicheren Nutzung für Fahrradfahrer und Fußgänger, einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und dem Standard zur Barrierefreiheit weiterentwickelt werden. Der Gebäudebestand der Gemeinde ist teilweise sanierungsbedürftig und untergenutzt. Durch die Verlagerung der Volkshochschule fällt ein wichtiger Frequenzbringer im zentralen Bereich weg. Das Bürgerhaus soll saniert und als Haus der Vereine und aktiven Gruppen sowie für kleinere Veranstaltungen umgenutzt werden.

In Bezug auf Feldkirchen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Bahnhofsumfeld

Der S-Bahnhof ist unattraktiv ausgebildet und nicht mit einem überdachten Wartebereich ausgestattet. Die Wegeanbindung vom Bahnhof zu den nahegelegenen zentralen Bereichen sind nur schlecht gekennzeichnet.
Der Bahnhof soll durch den barrierefreien Ausbau der Station, einer gestalterischen Aufwertung der Freiflächen und einer verkehrlichen Neuorganisation als Umsteigeknoten im innerörtlichen Mobilitätsgefüge gestärkt werden.

In Bezug auf Feldkirchen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Fazit der Verwaltung:
Durch die Sanierungssatzung für das definierte Sanierungsgebiet der Gemeinde Kirchheim sind keine Auswirkungen auf die Gemeinde Feldkirchen erkennbar.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Sanierungssatzung der Gemeinde Kirchheim und äußert keine Einwendungen.