Beratungsfolge: 4362/2022

1 .	Gemeinderat	20.10.2022	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Dagmar Leiter Erstellungsdatum: 09.10.2022

Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans für die Grundstücke Am Kiesgrund 2 und 4 sowie dem Aschheimer Feld Fl.-Nrn. 488, 488/8, 488/10, 488/7, 488/9, 496/1, 496/, 496/2, 487/3, 488/3, 497/0, u. a. der Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

In den Sondersitzungen des Gemeinderates am 20.07.2022 sowie am 22.09.2022 wurden zu Beginn die Firmen Isar Aerospace und Black Wave vorgestellt.

Derzeit hat das Unternehmen seinen Hauptsitz mit Headquarter, Produktion und Forschung an zwei Standorten in Ottobrunn und möchte diesen nach Feldkirchen ausweiten und zusammenführen.
Der Standort Feldkirchen wäre lediglich für die Produktion und die technische Forschung/Entwicklung gedacht.
Hierfür ist ein Campus mit rund 500 Mitarbeitern auf einer gesamten Fläche von 156.000 qm geplant. Diese beinhaltet laut aktuellen Plänen 54.000 qm für die Produktion, 36.000 qm für Büros und 21.000 qm für eine Mischnutzung. Mit dem Grundstück Am Kiesgrund 2 und 4 würde zzgl. dazu noch eine Wohnbebauung von ca. 45.000 qm und 500 Wohneinheiten hinzukommen.
Dem Unternehmen ist es zudem wichtig, einen Standort mit einer guten Infrastruktur zu finden. Feldkirchen punktet hierbei durch die Nähe zur S-Bahn sowie durch die Nähe zu umliegenden Lieferanten.
Natürlich müsse auf dem dafür vorgesehenen Standort am Kiesgrund eine weitere Erschließung für Zulieferer geschaffen werden, um die Seestraße zu entlasten. Ein überdimensional großes Aufkommen von Schwerlasttransportern wird es laut Isar Aerospace jedoch dennoch nicht geben, da die Raketen in Einzelteilen nach Schweden/Norwegen transportiert werden.
Auch die rund 500 Mitarbeiter werden, wie bisher, überwiegend mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen.

Ende 2022/Anfang 2023 wird voraussichtlich die erste Rakete ins Weltall gestartet. Derzeit mangelt es dem Unternehmen nicht an Kunden, jedoch am Platz, weshalb sie gerne nach aktuellem Stand mit einer Produktion am neuen Standort im Jahr 2026 beginnen wollen.

Der gesamte am 20.07.2022 und am 22.09.2022 vorgestellte Lageplan wurde vom Gremium mehrheitlich befürwortet.

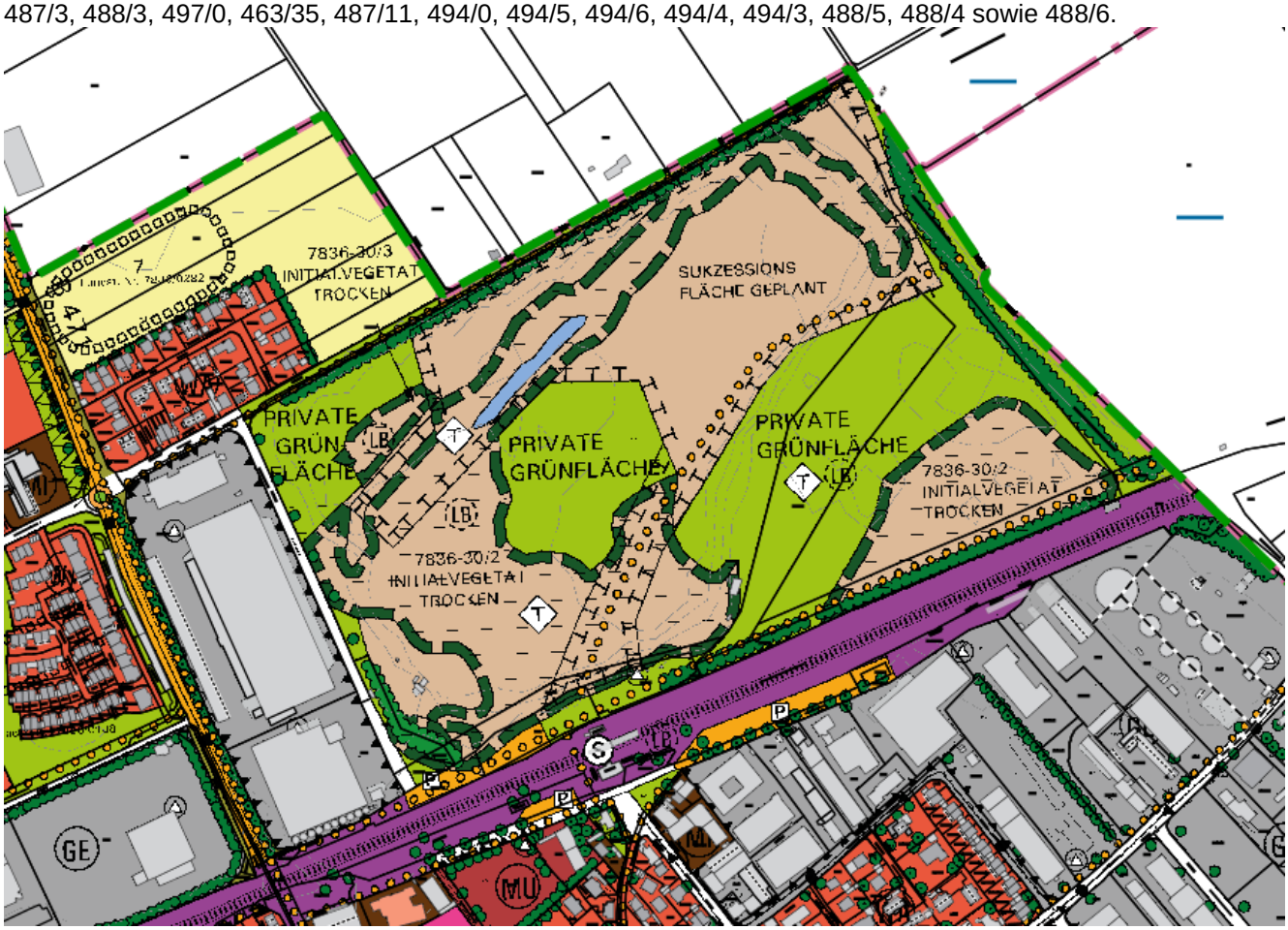
Es wird deshalb mit Schreiben vom 06.10.2022 und mit Schreiben vom 29.09.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet beantragt.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation wie folgt dar.
Um die Mischnutzung ermöglichen zu können, ist ein Bauleitplanverfahren sowie eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans notwendig, da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgen. Auf die Vorlage 4363/2022 wird verwiesen.

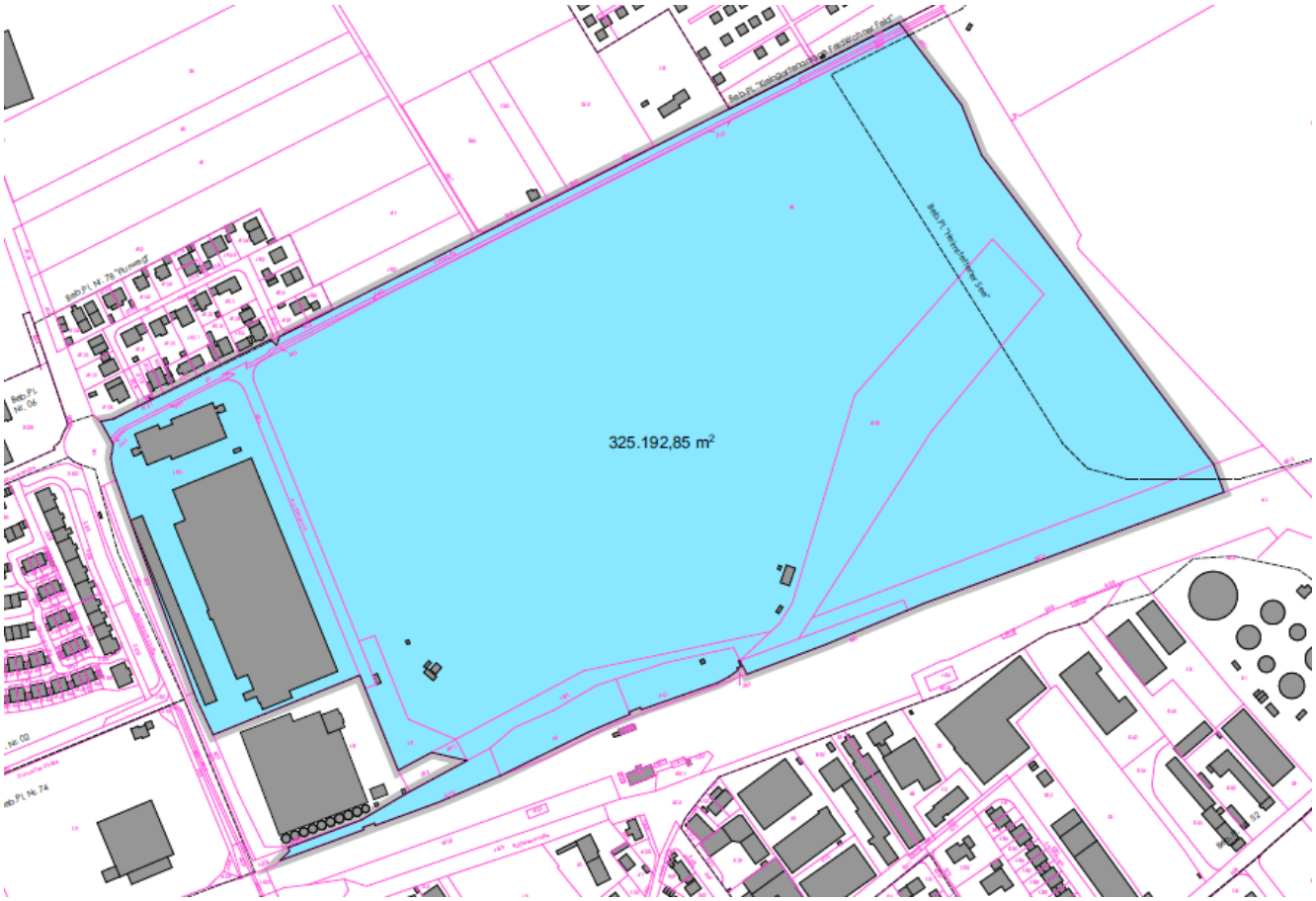
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen stellt für die Grundstücke Fl.-Nrn. 488/0, 488/8, 488/9 und 488/10 Flächen für Biotope, Sukzessionsfläche, private Grünflächen, Strauch- und Baumbepflanzung, geplanter Landschaftsbestandteil sowie eine Wasserfläche dar. Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 487/3 und 487/0 stellt der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar.

Auf Grundlage dieser Darstellungen kann eine anderweitige Nutzung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes bewirkt werden.

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 488/0, 488/8, 488/10, 488/7, 488/9, 496/1, 496/0, 496/2, 487/3, 488/3, 497/0, 463/35, 487/11, 494/0, 494/5, 494/6, 494/4, 494/3, 488/5, 488/4 sowie 488/6.



Folgender Bereich soll erfasst werden:



Planungsziel und Zweck:
Das Planungsgebiet nördlich des S-Bahnhofes wurde von 1969 bis Ende 2012 als Kiesabbaufläche genutzt. Mit der Wiederverfüllung wurde 2009 zunächst im östlichen und mittleren Bereich begonnen. Die Verfüllung wird Anfang 2023 bis auf ein Verfüllniveau von 517,5 m ü. NHN abgeschlossen sein.

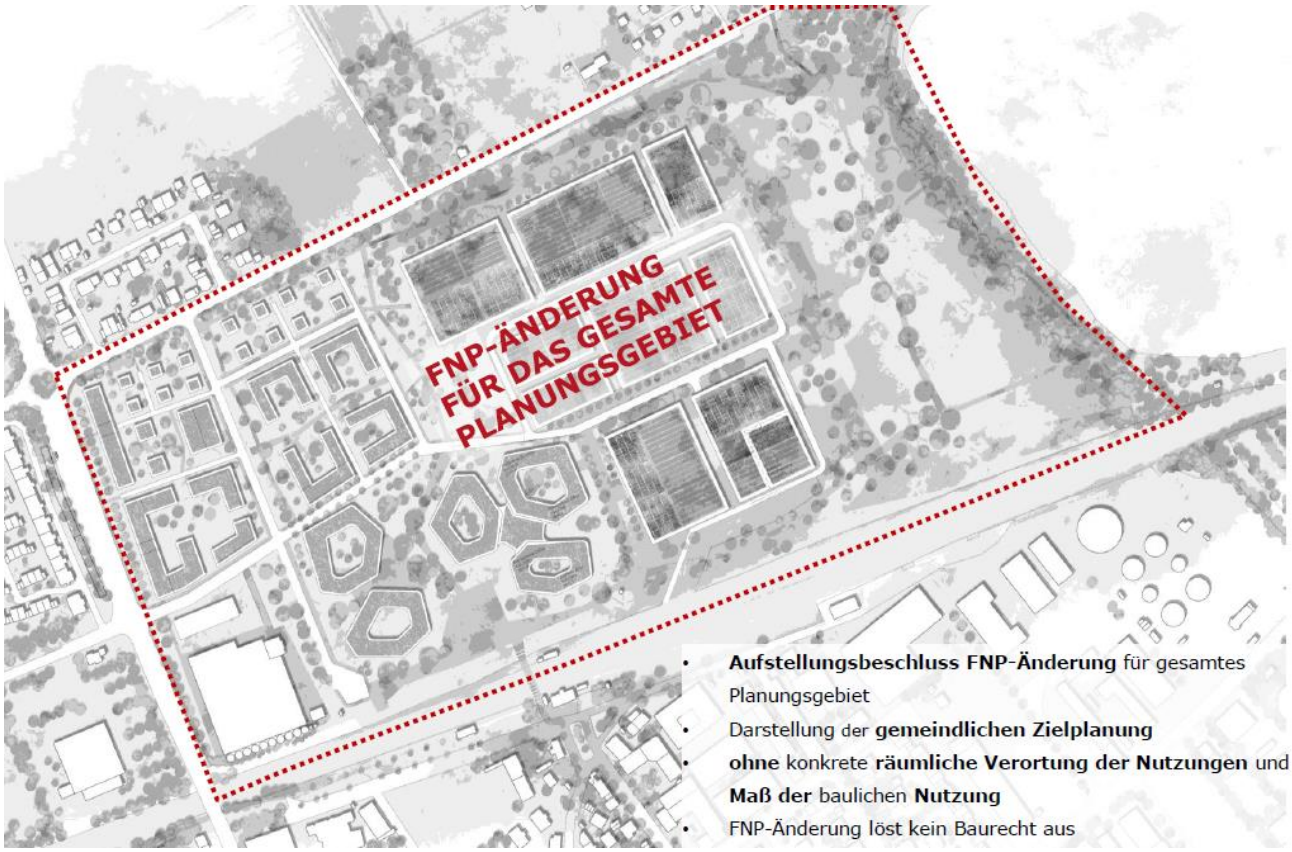
Aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar am S-Bahnhof und im engen räumlichen Zusammenhang mit der Feldkirchner Ortsmitte ist eine Wiederbenutzbarmachung dieser Fläche im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung äußerst sinnvoll. Die Eigentümer haben bereits mehrere Planungskonzepte dem Gemeinderat vorgestellt und haben sich auch auf der Klausurtagung am 26.03.2022 ausführlich über diese Flächen beraten. Es ist vorstellbar, hier eine gemischte Nutzung als Wohn- und Gewerbestandort zuzulassen.

Für die Ansiedlung der Unternehmen ist eine Gesamtentwicklung des ehemaligen Kiesabbauareals erforderlich. Die westlich des Kiesabbauareals befindliche Fläche an der Bundesstraße B471/Aschheimer Straße, ist aktuell mit einer Lagerhalle bebaut und soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die weitere Planung mit einbezogen werden. Der Eigentümer dieser Flächen hat gegenüber der Gemeinde schriftlich seine Zustimmung dazu erteilt.

Mit der Planung sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Nachnutzung einer wiederverfüllten Kiesabbaufläche in unmittelbarer Lage am S-Bahnhof Feldkirchen und im räumlich engen Zusammenhang mit der Ortsmitte
- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartieres, welches hohen Ansprüchen an eine nachhaltige, klima- und sozialgerechte Planung Rechnung trägt.
- Ansiedlung moderner Produktionsbetriebe aus dem Bereich der Luft- und Raumfahrttechnik als Teil der Quartiersentwicklung
- Schaffung von Wohnraum und ergänzenden gewerblichen Einrichtungen zur Schaffung eines lebendigen Quartiers im unmittelbaren Nahbereich des S-Bahnhofes Feldkirchen.
- Sicherung von Naherholungsflächen für die Bevölkerung Feldkirchens im Übergang zum bestehenden Erholungsgebiet Heimstettener See einschließlich der Verbesserung der Erreichbarkeit des Sees aus der Ortsmitte.
- Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Gebietes durch Anschluss an die

Aschheimer Straße/Dornacher Straße.
- Berücksichtigung der Planungen für einen neuen Radschnellweg München-Kirchheim-Markt Schwaben.
- Ermöglichung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahngleise über die Aschheimer Straße nach Westen zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Ortsteile westlich der Aschheimer Straße an die Ortsmitte.
- Sicherung und Erhalt der erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.



Finanzielle Auswirkungen:
Die Planungskosten tragen die Grundstückseigentümer. Dies wurde im Antragsschreiben auch erwähnt. Hierzu sind noch entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Mit der Planfertigung wurde das Planungsbüro DRAGOMIR Stadtplanung GmbH aus München vom Grundstückseigentümer beauftragt.

II. Beschlussempfehlung

Im Rahmen eines selbstständigen 19. Änderungsverfahrens sind die Flächen der Flurstücke 488/0, 488/8, 488/10, 488/7, 488/9, 496/1, 496/0, 496/2, 487/3, 488/3, 497/0, 463/35, 487/11, 494/0, 494/5, 494/6, 494/4, 494/3, 488/5, 488/4 sowie 488/6, jeweils Gemarkung Feldkirchen, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für Biotope, Sukzessionsfläche, private Grünflächen, Strauch- und Baumbepflanzung, geplanter Landschaftsbestandteil sowie eine Wasserfläche dargestellt sind, in ein gemischt genutztes Gewerbe- und Wohngebiet mit Grünflächen umzuwandeln. Die Gesamtfläche beträgt ca. 32,51 ha. Das Änderungsverfahren ist gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch als Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.
Ein Scoping-Termin sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit einer Informationsveranstaltung und dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. § 4 Abs. 1 BauGB ist zeitnah durchzuführen.