

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Dagmar Leiter

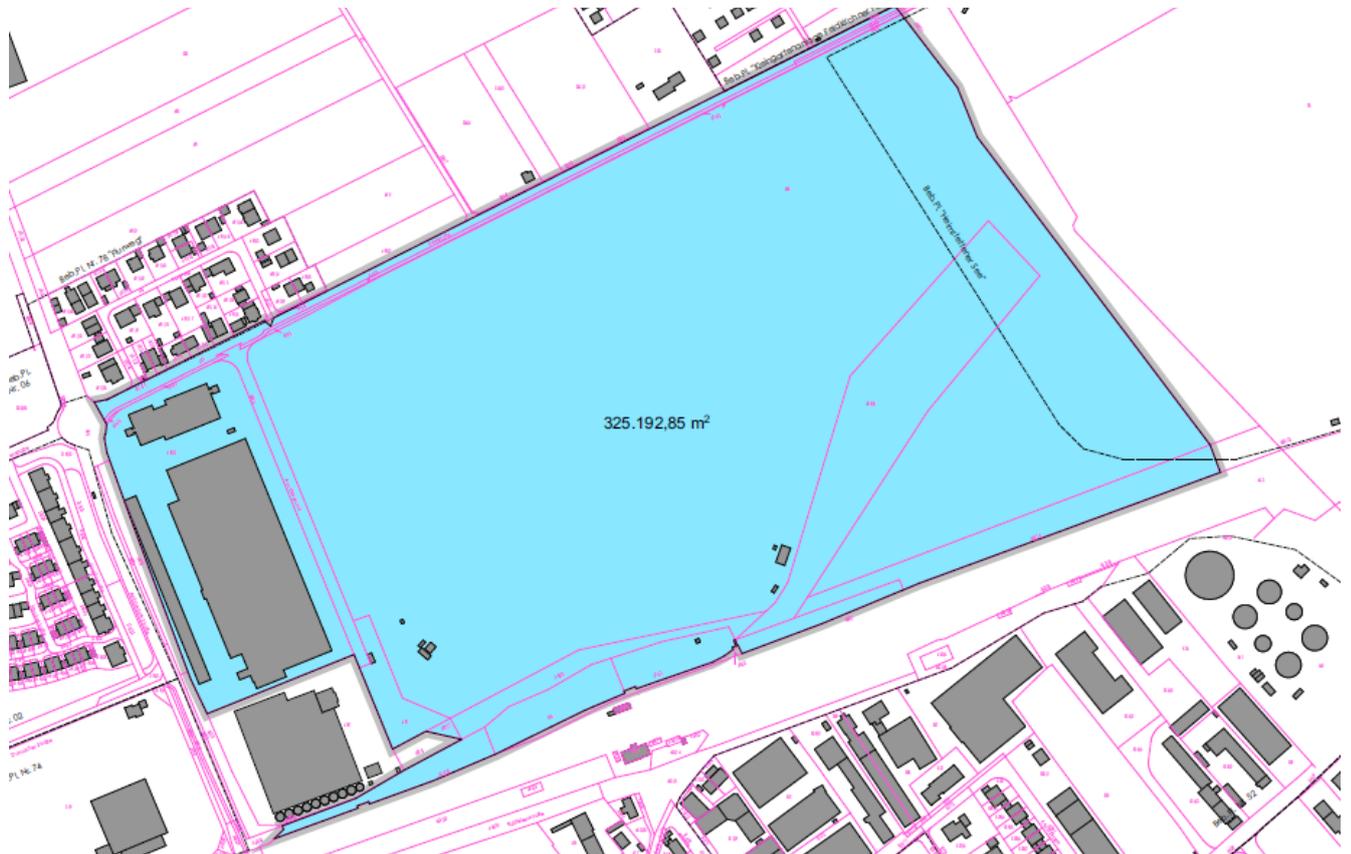
Erstellungsdatum: 09.10.2022

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Entwicklungskonzept für das gesamte Areal "Am Kiesgrund" Fl.-Nrn. 488, 488/8, 488/10, 488/7, 488/9, 496/1, 496/, 496/2, u. a. in Feldkirchen

I. Vortrag

Es wird auf die Gemeinderatsvorlage Nr. 4363/2022 öffentlich Bezug genommen.

Die Eigentümer der Grundstücke Am Kiesgrund 2 und 4 sowie für die Grundstücke der Kiesabbaufäche beantragen aufgrund der positiven Rückmeldung aus den Sitzungen des Gemeinderates vom 20.07.2022 und 22.09.2022 mit Schreiben vom 29.09.2022 und 06.10.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für nachfolgendes Gebiet:



Im Rahmen der Entwicklung soll ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn-, Büro- und Mischnutzung künftig möglich sein.

Das Vorhaben einer Quartiersentwicklung (Produktion, Wohnen, Logistik und Büro) wird im Rahmen des Verfahrens einer öffentlichen Veranstaltung demnächst vorgestellt.

Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Feldkirchen, die Verfahrenskosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig werden. Dies kann in einer Grundvereinbarung mit der Gemeinde Feldkirchen jederzeit geregelt werden. Die Übernahme der ursächlichen Erschließungskosten für das Plangebiet wird in einem noch zu schließenden Städtebaulichen Vertrag geregelt, wenn sich die Maßnahmen im Laufe des Verfahrens hinreichend konkretisiert haben. Die Erschließung umfasst die im künftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen sowie die sonstigen, der Erschließung des Plangebietes dienenden Erschließungsanlagen. Dies betrifft auch den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Bauflächen und die Erschließungsanlagen.

In der Gemeinde Feldkirchen besteht durch die Entwicklung der Grundstücke ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Bodennutzung, die in einem weiteren Städtebaulichen Vertrag in angemessener Art und Weise aufgenommen wird.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation wie folgt dar.

Um die Mischnutzung ermöglichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgen. Auf die Vorlage 4362/2022 wird verwiesen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen stellt für die Grundstücke Fl.-Nrn. 488/0, 488/8, 488/9 und 488/10 Flächen für Biotop, 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.

Planungsziel und Zweck:

Das Planungsgebiet nördlich des S-Bahnhofes wurde von 1969 bis Ende 2012 als Kiesabbaufäche 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.

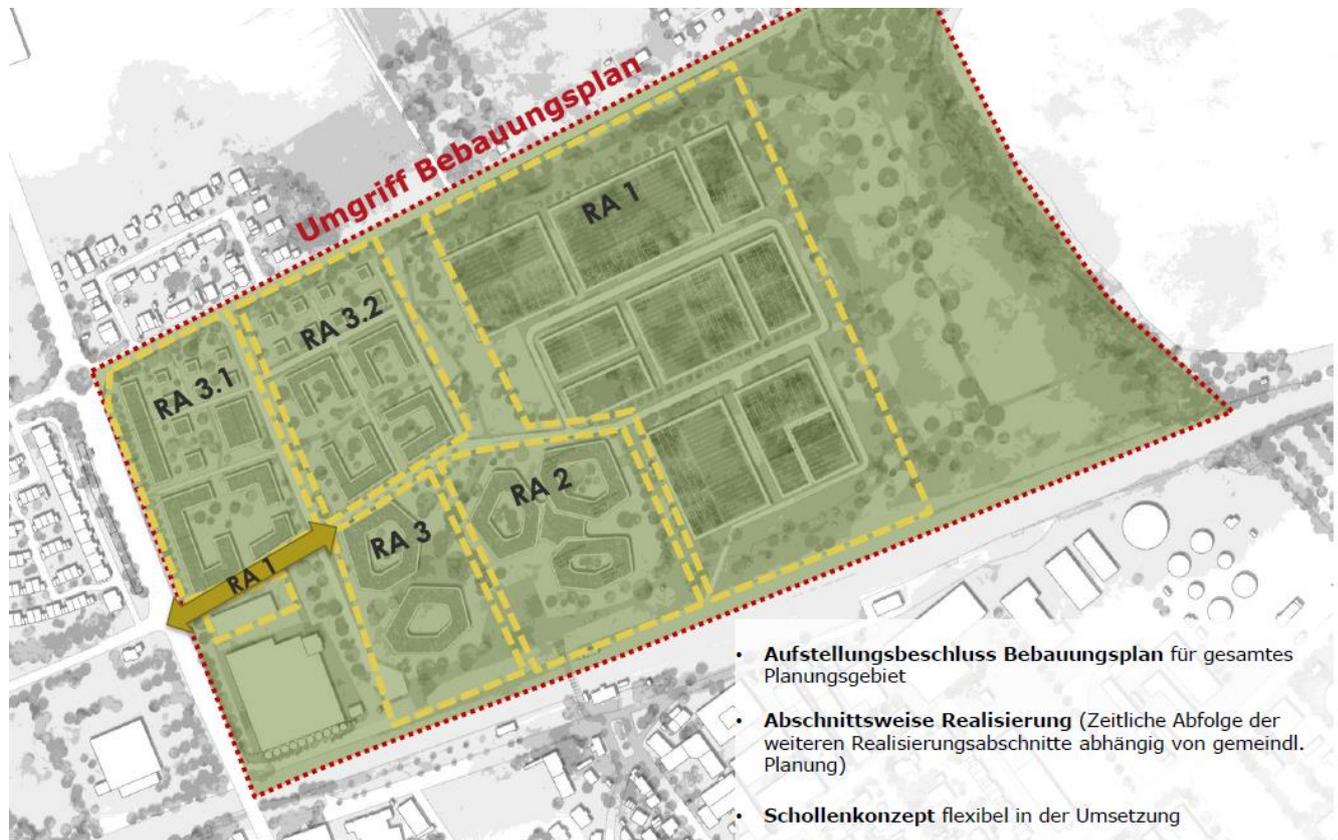
Aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar am S-Bahnhof und im engen räumlichen Zusammenhang mit der Feldkirchner Ortsmitte ist eine Wiederbenutzbarmachung dieser Fläche im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung äußerst sinnvoll. Die Eigentümer haben bereits mehrere Planungskonzepte dem Gemeinderat vorgestellt 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 Gewerbebestandort 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 Kiesabbaufäche in unmittelbarer Lage am S-Bahnhof Feldkirchen und im räumlich engen Zusammenhang mit der Ortsmitte
- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, 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.



II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stimmt für die Schaffung eines gemischt genutzten Gewerbe- und Wohngebietes mit Grünflächen einer Aufstellung eines Bebauungsplanes zu (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 32,51 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: 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

Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 111 „Wohn-, Büro- und Mischnutzung Am Kiesgrund“.

Mit der Planung sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Nachnutzung einer wiederverfüllten Kiesabbaufäche 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.

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.