

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 27.03.2024

Bauleitplanung - Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kiesgrund", nördlich der Bahnlinie, südlich der Seestraße, östlich der Aschheimer Straße bis zur Gemeindegrenze - hier: konkretisierende Festsetzungen im Rahmen der Planaufstellung

I. Vortrag

Bebauungsplan:

In der Sitzung vom 20.10.2022 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Bahnlinie, südlich der Seestraße, östlich der Aschheimer Straße bis zur Gemeindegrenze. In der Beschlussfassung (Beschluss-Nr. 4363/2022) wurden folgende Planungsziele formuliert:

- 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.

In Ergänzung dieses Beschlusses sind die in den Beschlussvorschlägen konkretisierenden städtebaulichen Forderungen im Bebauungsplan als Festsetzungen zu berücksichtigen.

Isar Aerospace:

Zudem weist die Verwaltung auf folgendes hin: Seitens der Isar Aerospace ist ein Produktionsbeginn in der im Bebauungsplan vorgesehenen Halle bis zum 1. Halbjahr 2026 erforderlich. Da dies nicht nur den Bau der Halle, sondern auch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfordert, wären die Bauleitplanungen bis Ende 2025 abzuschließen.

Dies erfordert insbesondere die Fertigstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, da dessen Genehmigung Grundlage für die anschließenden Bebauungspläne sind (Anmerkung: die Komplexität des Verfahrens wird im weiteren Ablauf eine Unterteilung der Bebauungspläne erfordern.)

Trotz rechtlicher Begleitung des Verfahrens durch die Kanzlei Döring Spieß, München, sieht sich die Bauverwaltung nicht in der Lage die notwendigen Bauleitpläne fristgerecht und insbesondere rechtssicher auszuarbeiten. Die mit der Größe der Planung verbundenen Herausforderungen sind derart vielfältig (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz, Verkehrsthemen), dass in der Kürze der Zeit die Fehleranfälligkeit als zu hoch bewertet werden und eine Fortführung der Planung unter dieser Zeitvorgabe abgelehnt werden muss.

Es wird daher vorgeschlagen, die bisherigen Planungen zur Ansiedlung der Fa. Isar Aerospace aufzugeben, die Bauleitpläne anzupassen und Nutzungen, die der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Feldkirchen entsprechen, vorzusehen.

II. **Beschlussempfehlung**

1)

Durch Festsetzung gewerblicher oder sonstiger Nutzungen (z. B. Flächen für Gemeinbedarf) entlang der angrenzenden Verkehrswege (S-Bahn und B 471) ist der Schallschutz der nachgelagerten Wohnbebauung sicherzustellen.

Beschluss:

2)

Nördlich des Bahnhofes sind je ein Parkhaus für Kraftfahrzeuge sowie eines für Fahrräder vorzusehen.

Beschluss:

3)

Festsetzung eines „Sondergebietes Pflegeheim“ (mit zusätzlichem Angebot für Tages- und/oder Kurzzeitpflege).

Beschluss:

4)

Festsetzung von mindestens Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen für den speziellen Wohnbedarf von Senioren.

Beschluss:

5)

Festsetzung von mindestens Wohngebäuden mit Wohnungen für den speziellen Wohnbedarf von Studenten.

Beschluss:

6)

Die Gebäude haben sich zwischen drei und vier Vollgeschossen zu bewegen (Wandhöhen bis ca. 14 m), wobei die Bebauung nach Norden und Osten abflachend zu erfolgen hat, um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Entlang der Immissionsquellen (Aschheimer Straße/Bahnlinie) sind aus Schallschutzgründen punktuell auch höhere Gebäude möglich.

Beschluss:

7)

Eine Gemeinbedarfsfläche für die Neuerrichtung einer Grundschule mit Dreifachturnhalle und Sportplatz ist festzusetzen.

Beschluss:

8)

Im Plangebiet ist eine Fläche „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ festzusetzen.

Beschluss:

9)

Eine Gemeinbedarfsfläche für ein öffentlich zugängliches Gebäude zur Unterbringung diverser Nutzungen (z. B. Vereinsräume, Bücherei, Räume für Kreisjugendring) sowie für öffentliche Veranstaltungen ist festzusetzen.

Beschluss:

10)

Eine Wegeverbindung vom Heimstettener See zur Aschheimer Straße ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Beschluss:

11)

Eine ausreichende Anzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen ist mittels Gemeinbedarfsflächen festzusetzen.

Beschluss:

12)

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen, inklusive ausreichend dimensionierter Flächen am S-Bahnhof für die Anfahrt mit mehreren Buslinien, sind festzusetzen. Ihre Herstellung und Abtretung sind durch Erschließungsvertrag zu regeln.

13)

Neben der bestehenden Festsetzung von öffentlichen Grünflächen westlich des Heimstettener Sees sind Naherholungsflächen im Plangebiet festzusetzen.

Beschluss:

14)

In den öffentlichen Grünflächen sind folgende Nutzungen beispielhaft vorzusehen: Boccia-Anlage, Radl-Parcours, Tischtennisplatte, Beachvolleyball, Pumprack, Dirtbike, Mehrgeneration-Spielplatz, Freifläche für Veranstaltungen (Theatron)

Beschluss:

15)

Der Größe und der Qualität der öffentlichen Spielplätze ist Vorzug vor der Anzahl zu geben. Unter Beachtung von Art. 7 Abs. 3 BayBO sind mehrere größere Spielplätze vorzusehen.

Beschluss:

16)

Erforderliche Ausgleichsflächen sind – soweit möglich – im Bebauungsplan-Umgriff festzusetzen.

Beschluss:

17)

Die Breite der notwendigen Stellplätze wird mit 5,50 m x 2,70 m festgesetzt. Automatisiert funktionale Parksysteme sind im Bebauungsplan auszuschließen.

Beschluss:

18)

Folgende vertragliche Kostenbeteiligungen sind zu prüfen:

- Durchführungsverpflichtung für die notwendigen Kinderbetreuungseinrichtungen
- Errichtung eines Park+Ride-Parkhauses
- Errichtung eines Bike+Ride-Parkhauses
- Herstellung eines Busbahnhofes am S-Bahn-Haltepunkt
- Herstellung des Zugangs vom S-Bahn-Haltepunkt in das Baugebiet
- Mietpreisbindung für ca. 1/3 der Wohnungen zur Sicherung des Wohnbedarfs für weniger begüterte Bevölkerungsschichten
- Quote zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Angemessenheit

Beschluss:

Aufgrund der mit der Ansiedlung der Fa. Isar Aerospace verbundenen hohen rechtlichen Risiken der Bauleitplanung im Bereich „Am Kiesgrund“ sieht die Gemeinde Feldkirchen von einer weiteren Berücksichtigung der Produktionshalle im Nordosten des Plangebietes ab.

Das Planungsziel im Beschluss vom 20.10.2022, 3. Spiegelstrich („Ansiedlung moderner Produktionsbetriebe aus dem Bereich der Luft- und Raumfahrttechnik als Teil der Quartiersentwicklung“) wird aufgegeben.

Einer grundsätzlichen Entwicklung der Fläche unter Beachtung des regionalen Trenngrüns und der in den vorgenannten Beschlüssen enthaltenen Planungsziele steht die Gemeinde Feldkirchen weiterhin positiv gegenüber.

Beschluss: