

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 28.03.2024

Bauleitplanung - Bebauungsplan für das Gebiet "Südlich der Hohenlindener Straße bis zur Jahnstraße" - Aufstellungsbeschluss

I. Vortrag

Vorlauf:

Zu Beginn des Jahres 2023 wurde der Gemeinde Feldkirchen eine Planung zur Entwicklung von Flächen zwischen der Hohenlindener Straße und Jahnstraße, westlich der bestehenden Bebauung an der Friedensstraße durch einen Bauträger vorgestellt. Diese Konzeption sollte einen Bebauungsvorschlag darstellen, welcher Grundlage eines Bebauungsplanes sein könnte. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 69/8, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12 und 71/7. In einem zweiten Bauabschnitt sollten die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3 hinzukommen und bereits jetzt in die Planung aufgenommen werden.

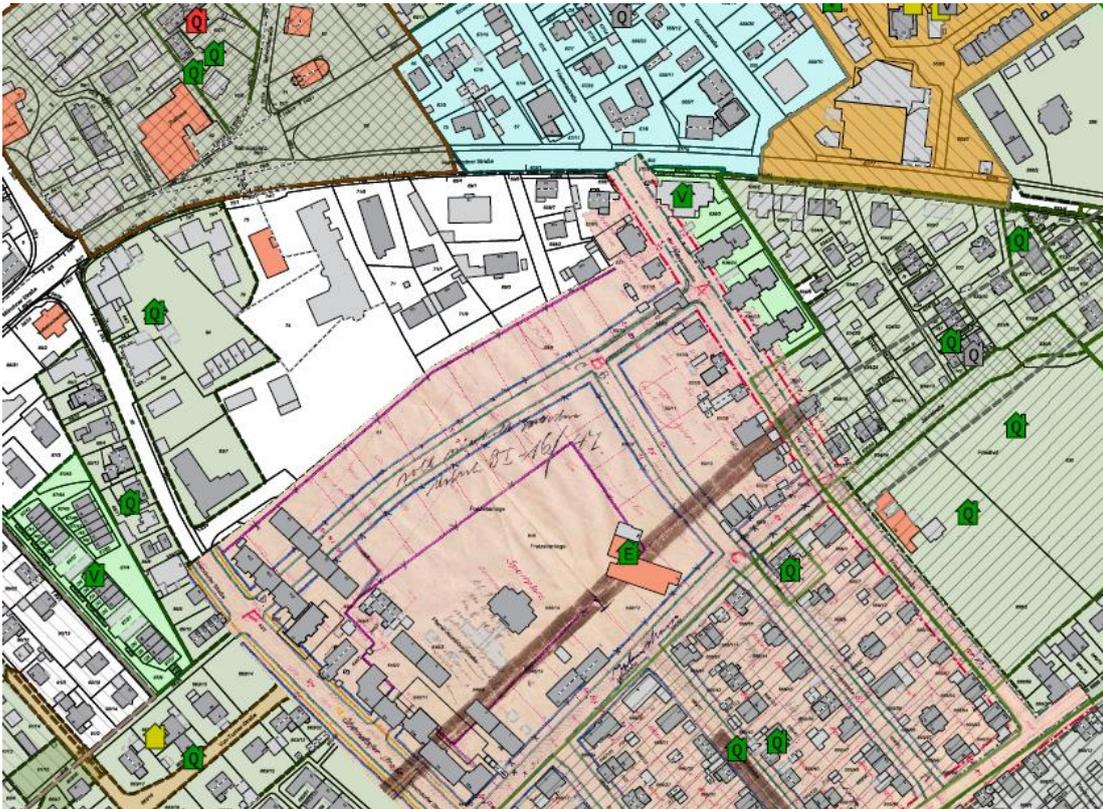
Planungsrecht:

Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, im Süden befindet sich die Kinderbetreuungseinrichtung „Arche Noah“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmungen („Spielplatz“, „Bolzplatz“, „Parkanlage“). Die Grünfläche setzt sich im Westen fort und ragt unmittelbar südlich der entlang der Hohenlindner Straße bestehenden Bebauung nach Osten in die WA-Darstellung hinein.

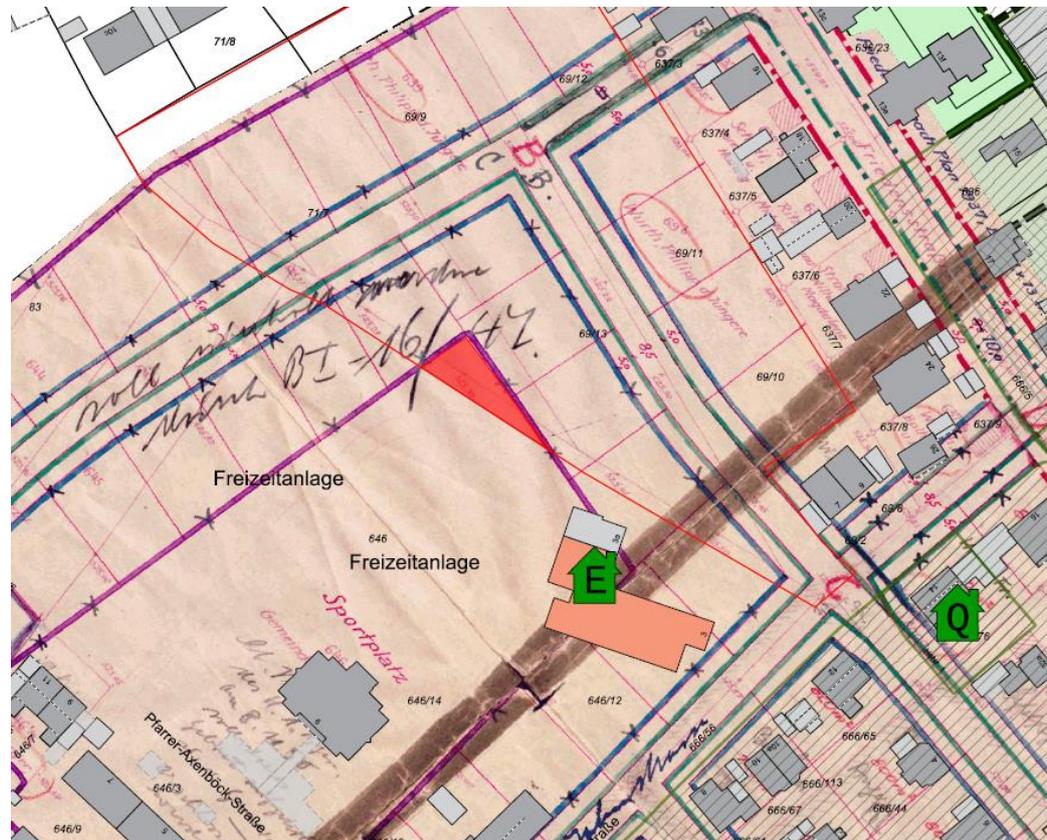


Große Teile des Gebietes wurden durch bereits den Baulinienplan „Oberndorfer Feld“ aus dem Jahr 1948 überplant. Baulinienpläne vor Inkrafttreten des Bundes-Baugesetzes (heute: Baugesetzbuch) im Jahre 1960 gelten gemäß § 233 Abs. 3 BauGB fort. Aufgrund der

geringen Anzahl an Regelungen handelt es sich hierbei in der Regel um einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB.



Ein Teil der bisherigen Sportplatzfläche des Baulinienplanes wurde durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zwischenzeitlich als Baufläche dargestellt und ist daher grundsätzlich einer Bebauung zugänglich (nachfolgend markierte Flächengröße ca. 240 m²).



Aufgrund der in § 1 a Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB verankerten Bodenschutzklausel stellt diese Fläche grundsätzlich eine Nachverdichtungsmöglichkeit dar.

Beachtlich ist die Tatsache, dass die gesamte vorhandenen unbebaute Fläche ca. 3,3 ha beträgt (Baufläche und angrenzende Grünfläche). Hierdurch ergibt sich planungsrechtlich ein sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“. Dies hat zur Folge, dass kein beschleunigtes Bebauungsplan-Verfahren nach § 13 a BauGB möglich ist und für den Eingriff Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich sind.

Planerische Zielsetzungen:

Im Vorfeld der heutigen Beschlussfassung formulierte der Gemeinderat verschiedene Planungsziele, die hinsichtlich der rechtlichen Möglichkeiten geprüft wurden.

Die städtebaulichen Ziele, die die Gemeinde Feldkirchen mit einem Bebauungsplan auf den Grundstücken Fl.Nrn. 69, 69/3, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 und 71/7 Gemarkung Feldkirchen verfolgt, werden nachfolgend formuliert.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat Feldkirchen beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Südlich der Hohenlindener Straße bis zur Jahnstraße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 69, 69/3, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 und 71/7 Gemarkung Feldkirchen.

Beschluss:

Die Gemeinde Feldkirchen verfolgt mit der Ausweisung der Bauflächen folgende Planungsziele:

1)

Im Planungsumgriff sind Gebäude mit barrierefreien Wohnungen für den speziellen Wohnbedarf von Senioren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vorzusehen.

Beschluss:

2)

Im Baugebiet werden Gebäude mit maximal viergeschossiger Bauweise (Vollgeschosse), entlang der Bebauung an der Friedensstraße lediglich maximal drei Vollgeschosse, zugelassen. Eine punktuelle Erhöhung des Baurechts, abhängig vom noch auszuarbeitenden Planungsentwurf, wäre denkbar.

Beschluss:

3)

Anzahl und Lage der Gebäude sind so zu planen, dass

- a) eine ausreichende Anzahl an oberirdischen Stellplätzen hergestellt werden kann.
- b) die Planung sich nach Südwesten zur bestehenden Grünfläche öffnet. Hierbei sollen die in das Gebiet hineinragende Sportplatzfläche aus dem Baulinienplan von 1948 sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Orientierung dienen. Der hierdurch entstehende zentrale Bereich ist durch Grünflächen aufzuwerten.
- c) die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes möglich ist.

Beschluss:

4)

Die Grünareale sollen möglichst nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden.

Beschluss:

5)

Die Stellplätze (oberirdisch und in der Tiefgarage) sind mit einer Größe von 5,5 m x 2,7 m herzustellen. Die Breite der Tiefgaragenzufahrt ist entsprechend zu planen. Automatisiert funktionale Parksyste me sind im Bebauungsplan auszuschließen.

Beschluss:

6)

Folgende vertragliche Kostenbeteiligungen sind zu prüfen:

- Für die notwendige Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen
- Übernahme der Planungskosten
- Herstellung aller für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und deren unentgeltliche Abtretung bzw. Zustimmung zur Widmung als Eigentümerweg

Beschluss: