

Gemeinde

Feldkirchen

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 108

Raiffeisenlagerhausgelände

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

FEK 2-60

Bearbeiter: Ang.

Plandatum

16.01.2020

06.06.2019

14.03.2019.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung..... | 3 |
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm | 4 |
| 2.2 | Regionalplan | 5 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 3. | Plangebiet | 9 |
| 3.1 | Lage und Beschaffenheit..... | 9 |
| 4. | Planinhalte | 10 |
| 4.1 | Planungskonzept..... | 10 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 4.5 | Bauliche Gestaltung | 13 |
| 4.6 | Verkehr und Erschließung | 13 |
| 4.7 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 14 |
| 4.8 | Grünordnung | 15 |
| 4.9 | Immissionsschutz..... | 15 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 108 beinhaltet das Grundstück Flur Nr. 470, auf dem sich bis zum Jahre 2011 das Raiffeisenlagerhaus befand. Im Dezember 2005 konnte die Gemeinde das Grundstück erwerben.

In den darauffolgenden Jahren wurden in verschiedenen Workshops erste Überlegungen erarbeitet, um Art und Maß der Nutzung für dieses Gelände auszuloten. Aus Sicht der Gemeinde besteht vor allem ein Bedarf an Flächen für soziale, gesundheitliche oder kulturelle Nutzungen, die in dieser bahnhofsnahe Lage sinnvoll situiert werden könnten. Das Projekt soll Wohnraum in unterschiedlichen Finanzierungsformen, Förderwegen und Organisationsstrukturen integrieren.

In ihrer Sitzung am 04.02.2016 entschloss sich die Gemeinde Feldkirchen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 - Gebiet östlich der Richthofenstraße, südlich der Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofvorplatzes und nördlich der Grundstücksgrenze von Flur Nr. 470 und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Gleichzeitig entschied sich die Gemeinde einen nichtoffenen Realisierungswettbewerb für das 6.574 m² große Grundstück Flur Nr. 470 durchzuführen zu lassen. Am 11.07.2017 tagte das Preisgericht aus dem das Büro Felix + Jonas Architekt als Sieger hervorging. Der Bebauungsplan setzt die zwischenzeitlich hinsichtlich der Höhenentwicklung etwas modifizierte Planung des Wettbewerbs um.

Mit der Bebauung sollen sich für die Gesamtgemeinde durch das neue Quartier Chancen eröffnen, in Bahnhofsnähe Flächen für soziale Nutzungen zu schaffen. Gleichzeitig können durch Entwicklung in die ruhigere Grundstückstiefe trotz der zentralen Lage attraktive Wohnsituationen entstehen. Die Gemeinde will dieses Grundstück selbst bebauen.

Am 17.01.2019 entschied sich der Gemeinderat, den Bebauungsplanumgriff nur auf das Grundstück Flur Nr. 470 zu beschränken, um die gemeindliche Planung, die ja durch den Entwurf des Büros Felix + Jonas Architekt festgeschrieben ist, möglichst zügig verwirklichen zu können. Dieser Bebauungsplan bildet exakt die Planung ab, die auch von der Regierung von Oberbayern im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms gefördert wird.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 108 erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen. Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.