



# Gemeinde Kirchheim b. München

## Beschlussbuchauszug der :

**08. Gemeinderatssitzung vom 26.03.2012**

<u>Amt:</u> Bauamtsleitung	Az.: 6170-003-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 26.03.2012
-------------------------------	------------------	-------------------------------------

<b>Tagesordnungspunkt :</b>	<b>7.</b>	<b>Öffentlich</b>
-----------------------------	-----------	-------------------

**Bezeichnung des TOPs: "Ortsentwicklung Kirchheim"; Beschlussfassung zur Einleitung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 BauGB ff. im Bereich des Wettbewerbsgebietes**

### **Beschluss:**

1. In dem Bereich

- Heimstettener Moosweg einschließlich eines westlich angrenzenden Grundstücksbereichs von ca. 100,8 m Tiefe im Westen
- Staatsstraße St 2082 mit Verschwenkung zur Martin-Luther-Straße (östlich der Grundschule II an der Martin-Luther-Straße und westlich des Geh- und Radwegs über die St. 2082) im Norden
- Grundstück FSt.Nr. 163, Gemarkung Kirchheim (westlich des Gruber-Weg-Landes) im Osten mit einem östlich angrenzenden Grundstücksbereich von ca. 81,1 m Tiefe
- Ortsteil Heimstetten mit „Vogel-Siedlung“ im Süden

sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Die Gemeinde Kirchheim bei München beschließt deshalb, zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Untersuchungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen/durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden bestimmt:

- Wohnquartiere mit Wohnraum für bis zu 3.500 Einwohner
- Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie Rathaus mit multifunktionalem Bürgersaal, Einrichtungen der Kinderbetreuung, Erweiterungsflächen für Gymnasium sowie Grund- und Mittelschule sowie Mehrzweckhalle mit integrierter Dreifach-Turnhalle
- Identitätsstiftende, verbindende Grünanlage
- Erstellen eines Erschließungskonzepts für die Wohnquartiere/ Integration des ruhenden Verkehrs sowie Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan **Anlage 1** schwarz umrandet dargestellt, der durch die Aufstellung der betroffenen Grundstücksflächen (**Anlage 2**) ergänzt wird; die Anlagen 1 und 2 werden zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt. Der Lageplan (Anlage 1) geht im Zweifel der Grundstücksauflistung (Anlage 2) vor.

2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Maßnahmen durchzuführen, alle erforderlichen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 21 (Ja) : 1 (Nein)

Anmerkung: GRM Dr. Hausladen J. ist entschuldigt. GRM Bötl kommt später.  
GRM Dr. Heinigkist wegen Befangenheit von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.  
Zu diesem Top ist Rechtsanwalt Dr. Fronhöfer anwesend.

#### **Sachverhalt:**

**Hinweis:** *Die im Beschlussvorschlag genannten Anlagen 1 und 2 liegen dieser Niederschrift als **Anlage 2** bei*

Die Gemeinde Kirchheim bei München befindet sich in einem Wachstumsprozess der Ortsentwicklung, den sie - vor allem im Hinblick auf die Themenbereiche *Energieeffizienz* und *demographischer Wandel* - zukunftsorientiert und nachhaltig gestalten will.

Mit guter und qualitätsvoller Architektur und Stadtplanung soll das Ziel erreicht werden, lebenswerte Quartiere und Gebäude für die Bewohner zu schaffen.

Das Entwicklungsgebiet liegt zwischen den beiden Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten.

Es umfasst einen „Fokusbereich“ von ca. 96 ha und zwei kleinere „Ergänzungsbereiche“ von zusammen ca. 32 ha.

Im „Fokusbereich“ sollen Wohnquartiere mit Wohnraum bis zu 3.500 Einwohnern sowie eine identitätsstiftende, verbindende Grünanlage realisiert werden.

Darüber hinaus sollen Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen werden, insbesondere ein Rathaus mit Bürgersaal, eine Mehrzweckhalle/Dreifach-Turnhalle sowie Einrichtungen der Kinderbetreuung.

Überdies sollen dringend notwendige Erweiterungsflächen für die vorhandenen Schulen gesichert werden.

Mit dem erklärten Ziel, die Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten zusammenwachsen zu lassen, kommt dem zwischen den beiden Gemeindeteilen gelegenen Gebiet eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Ortsentwicklung zu.

Die Gemeinde will die Chance wahren, die beiden Gemeindeteile zukünftig besser zu vernetzen und nicht nur räumlich miteinander zu verbinden.

Mit den neu geplanten Wohnquartieren soll der erhöhte Bedarf an Wohnstätten befriedigt werden, wobei auf einen energieeffizienten Städtebau geachtet wird. Ebenso wichtig ist das Ziel, bei der Ortsentwicklung soziodemographisch einseitig strukturierten Quartieren vorzubeugen. Angestrebt werden stattdessen lebendige, durchmischte Quartiere mit einem vielfältigen Angebot an Wohnformen.

Durch die Integration innovativer Wohnmodelle möchte sich die Gemeinde aktiv den Herausforderungen des demographischen Wandels stellen und Wohnquartiere mit Modellcharakter fördern.

Gegeben sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen, über die der Bereich

- Heimstettener Moosweg einschließlich eines westlich angrenzenden Grundstücksbereichs von ca. 100,8 m Tiefe im Westen
- Staatsstraße St 2082 mit Verschwenkung zur Martin-Luther-Straße (östlich der Grundschule II an der Martin-Luther-Straße und westlich des Geh- und Radwegs über die St. 2082) im Norden
- Grundstück FSt.Nr. 163, Gemarkung Kirchheim (westlich des Gruber-Weg-Landes) im Osten mit einem östlich angrenzenden Grundstücksbereich von ca. 81,1 m Tiefe
- Ortsteil Heimstetten mit „Vogel-Siedlung“ im Süden

entwickelt werden soll.

Um die Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für den städtebaulichen Untersuchungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB zu gewinnen, sind vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Auf diese Weise sollen insbesondere die Beurteilungsunterlagen zur

- Notwendigkeit der Entwicklung des Gebiets,
- allgemeinen Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer,
- Erforderlichkeit des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums,
- zügigen Durchführbarkeit der Maßnahme im Allgemeinen sowie
- zu den anzustrebenden Zielen der Entwicklung

geschaffen werden.

Der Umfang und die Abgrenzung des Gebiets wurden so gewählt, dass die Ergebnisse des in 2011 durchgeführten Wettbewerbs umgesetzt werden können.

Planungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke im Untersuchungsbereich sollen ausgeschlossen werden.

**Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird die Befangenheit von GRM Dr. Heinik festgestellt.

Das Gemeinderatsmitglied Dr. Heinik wird gemäß Artikel 49 2 GO Bayrische Gemeindeordnung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen.

**Abstimmung: 22 ja / 0 nein**



1. Vorsitzender Stephan Keck, Maria-Glasl-Str. 12 a, 85551 Kirchheim, Tel: 929 10 46, Mail: stephan.keck1@googlemail.com

**Gemeinderatssitzung 26.03.12, TOP 7**

**Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB**

Die SPD-Fraktion im Kirchheimer Gemeinderat gibt folgende Erklärung zu Protokoll:

Die Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Wettbewerbsgebiet „Ortsentwicklung Kirchheim“ wird von der SPD-Fraktion im Kirchheimer Gemeinderat nur deshalb mitgetragen, um weitergehenden Schaden von der Gemeinde Kirchheim abzuwenden.

Die Gemeinderatsmehrheit von VFW, CSU, LWK und ÖdP hat nach der letzten Kommunalwahl die Planungen für eine Kirchheimer Ortsmitte scheitern lassen. In der Folge kündigten die Grundeigentümer den für die Gemeinde Kirchheim günstigen – im Konsens - ausgehandelten städtebaulichen Vertrag. Nach drei weiteren Jahren liegt uns jetzt ein Wettbewerbsergebnis vor, dessen Finanzierung fraglich erscheint. Viele Inhalte der Neuplanung sind in weiten Teilen unausgereift, und unökologisch.

Die 2008 erfolgten Weichenstellungen der Gemeinderatsmehrheit waren in weiten Teilen nicht richtig. Die Neuplanung ist unnötig und für die Gemeinde extrem kostspielig. Die Fläche des Planungsgebietes wurde verdoppelt. Dadurch verdreifachen sich die Grundstückseigentümer mit denen neue, schwierige Verhandlungen bevorstehen.

Der heutige Beschluss ist von uns nicht erwünscht, jedoch in der jetzt gegebenen Situation für das weitere Wohl der Gemeinde unumgänglich.

Renate Meyer, Ilse Pirzer, Stephan Keck, Marcel Prohaska

Rechtsanwalt Dr. Fronhöfer erläutert dem Gremium ausführlich den Sachvortrag.