

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 13.05.2025

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung "Gebiet zwischen Emeranstraße und Bundesbahngelände – ostwärts der Sonnenstraße,, Auftragsvergabe

I. Vortrag

Am 23.01.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 gefasst.

Folgende Planungsziele sollten dabei verfolgt werden:

1. Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen
2. Festsetzung der Erschließungsstraße von der Emeranstraße zur Velaskostraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem westlich der Kreuzstraße liegenden Wohngebiets; dabei soll insbesondere der bestehende Immissionskonflikt zwischen den Nutzungen östlich und westlich der Kreuzstraße im Sinne einer Emissionsminderung gelöst werden.

Die Straße stellt für die Gemeinde Feldkirchen eine wichtige innerörtliche Verkehrsverbindung dar, mit der eine deutliche Entlastung vom Gewerbeverkehr der Ortsmitte im Bereich der Bahnhofs- und Sonnenstraße erreicht werden soll.

Am 27.03.2025 wurden durch den Gemeinderat die vorgenannten Planungsziele wie folgt ergänzt bzw. neu formuliert:

1. Anreize für die Änderung der Bebauung durch eine höhere GFZ; die GRZ bleibt bei 0,6, jedoch dürfte die Gesamtversiegelung bei 0,9 liegen
2. Schaffung eines Mischgebietes für weitere Wohnbebauung und als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten an der Kreuz- bzw. Bahnhofstraße
3. Festsetzung einer Erschließungsstraße von der Emeranstraße zur Velaskostraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Aufnahme von Begrünungsfestsetzungen (Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bei Flächen über 50 m² und ohne Fenster), sowie Schaffung von Grünstreifen zwischen den Grundstücken
5. Festsetzungen zur möglichen Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und ggf. an Fassaden
6. Festsetzung, dass bestimmte Nutzungen (z. B. Boardinghäuser, Asylunterkünfte und ggf. auch Vergnügungsstätten) als Ausnahme zulässig sind

Neben einer Aktualisierung des Bebauungsplanes und Anpassung an die heutigen Ansprüche an verdichtete Bebauung sollen durch die Änderung Anreize für die Gewerbetreibenden geschaffen werden, eine grünere Bebauung zu realisieren. Hierfür bedarf es einer Baurechtsmehrung, die mit weiteren Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke gekoppelt werden.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist der Bebauungsplan im Regelverfahren durchzuführen, so dass ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, sowie ein Schallschutzgutachten und ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden müssen. Das Schallschutzgutachten, das 2013 dem Gemeinderat vorgestellt wurde, ist leider nicht mehr aktuell, so dass ein neues beauftragt werden muss.

Die Verwaltung hat ein Kostenangebot des Architekturbüros Dragomir Stadtplanung GmbH für die Erstellung des Bebauungsplanes mitsamt Umweltbericht und saP eingeholt.

Durch die interdisziplinäre Besetzung des Büros aus den Fachgebieten Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur und Geografie ist Dragomir Stadtplanung in der Lage alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leistungen, die zur Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und Grünordnungsplänen erforderlich sind, zu erbringen. Hierzu gehören auch die Entwicklung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Konzepte, Umweltprüfungen und artenschutzrechtliche Prüfungen.

Haushaltsmittel für 2025 sind mit 80.000 Euro angesetzt. Die ersten Rechnungen sind im 3. oder 4. Quartal 2025 zu erwarten. Die Schlussrechnung erfolgt meist nach Satzungsbeschluss, mit dem frühestens Mitte, bzw. Ende 2026 zu rechnen ist. Die zu erwartenden Mittel sind in der Haushaltsplanung 2026 zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ im Verwaltungshaushalt **2025**

☒ Haushaltsstelle: 6100.6555

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stimmt einer Auftragsvergabe an Dragomir Stadtplanung GmbH durch den 1. Bürgermeister zu.

Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, Angebote für die notwendigen Gutachten einzuholen und zu erteilen.

Der Bebauungsplan ist nach Erstellung dem Gemeinderat zur Freigabe vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen