

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 24.06.2026

Vollzug des Ortsentwicklungskonzepts - Anstossbeschlüsse für a) den Rahmenplan im Bereich des Bahnhofsvorplatzes, der Bahnhofstraße und der Emeranstraße (Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Friedenstraße) sowie b) die Umgestaltung des Kirchenvorplatzes

I. Vortrag

In der Gemeinderatssitzung am 10.04.2025 wurde über die nächsten Schritte beim Ortsentwicklungskonzept diskutiert. Auf den Sachvortrag zur damaligen Sitzung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Zu den von der Verwaltung ausgearbeiteten Alternativen (weitergehendes, vertiefendes Ortsentwicklungskonzept / Neuauflistung des Flächennutzungsplanes mit Festlegung der Planungsziele / Neuauflistung des Flächennutzungsplanes, Formulierung der städtebaulichen Ziele allerdings erst durch den neuen Gemeinderat ab 2026) wurden keine konkreten Beschlüsse gefasst.

Die Verwaltung hat deshalb mit dem für das Ortsentwicklungskonzept beauftragten Planungsbüro Mahl Gebhard Konzepte in einer Besprechung am 15.05.2025 drei verschiedene Teilaspekte zur Fortführung herausgearbeitet. Hierzu wurden mit Datum vom 11.06.2025 drei Angebote des Planungsbüros vorgelegt, über die der Gemeinderat zu entscheiden hatte.

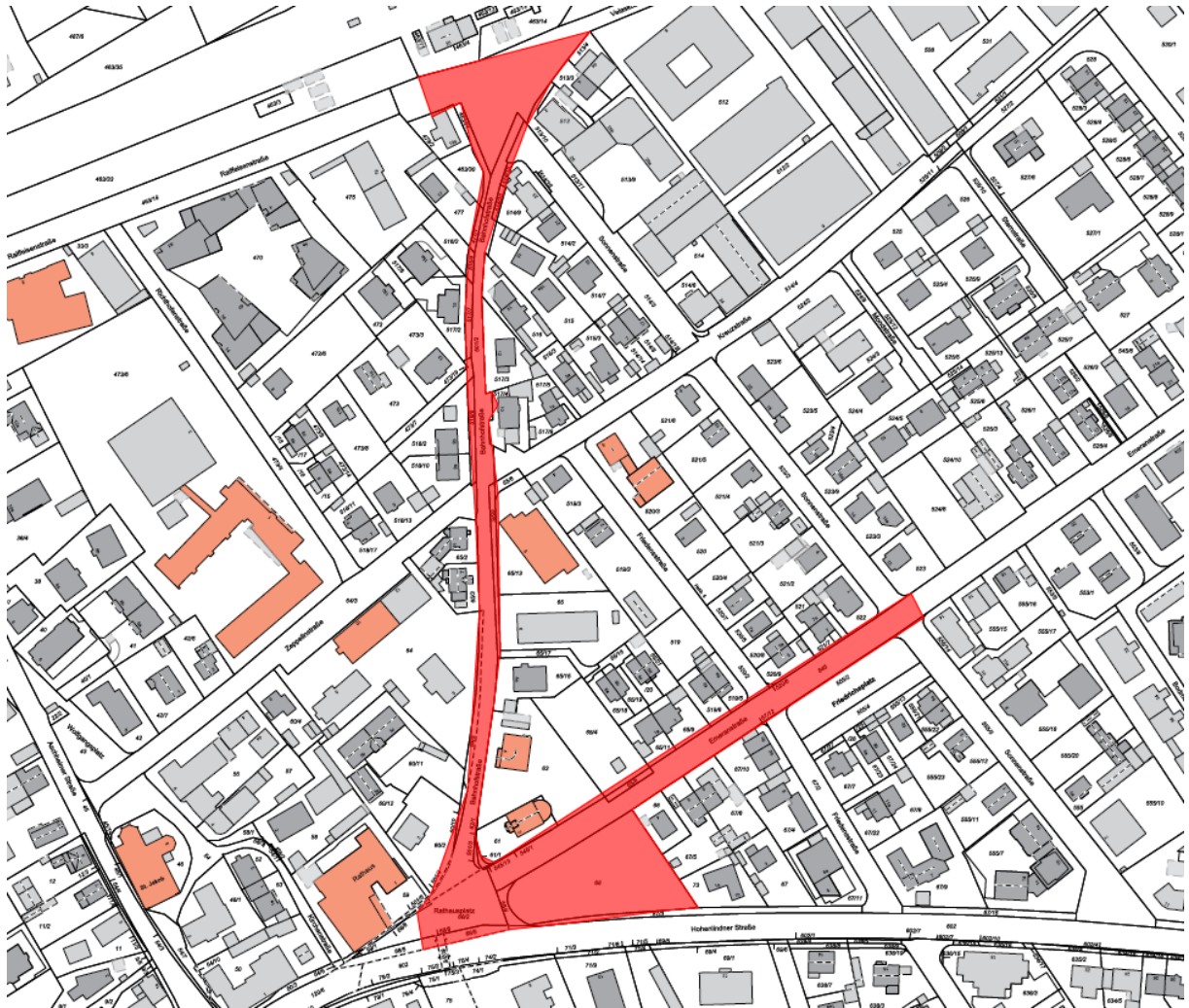
Der Beauftragung des Klimarahmenplanes stimmte der Gemeinde in der damaligen Sitzung zu. Die weiteren Teilpunkte (Rahmenplan für den Bahnhofsvorplatz und Umgestaltung des Kirchenvorplatzes) wurden zunächst vertagt. Gründe hierfür waren, bezogen auf den Rahmenplan ein geänderter Planumgriff (Einbeziehung eines Teilstücks der Emeranstraße bis zur Friedenstraße), und bezogen auf den Kirchenvorplatz die Beteiligung der Sparkasse und die Einbeziehung der Fläche östlich der Kirche in die Planung.

Für diese Punkte wurden im Haushalt 2026 Mittel angemeldet (Rahmenplanung 6100.6555, 100.000 €, Umgestaltung Kirchenvorplatz 6334.9500, 400.000 €). Aus Sicht der Verwaltung sind die Summen ausreichend, sodass die Maßnahmen und die weitere Bearbeitung im laufenden Jahr umgesetzt werden können.

Rahmenplan für den Bahnhofsvorplatz (Bahnhofstraße und Emeranstraße (bis Friedenstraße))

Für den Bereich des Bahnhofsvorplatzes soll ein städtebaulich-funktionaler Rahmenplan erarbeitet werden, der grundlegende Entwicklungsziele für eine nachhaltige, klimaangepasste und zukunftsfähige Gestaltung des Areals formuliert. Dabei sollen insbesondere die Potenziale und Herausforderungen des öffentlichen Raums im Hinblick auf Klimaanpassung, Mobilität sowie Aufenthalts- und Freiraumqualität untersucht und in einem gesamtheitlichen Konzept zusammengeführt werden.

Der Rahmenplan bildet die strategische Grundlage für die weitere Entwicklung des Bahnhofsumfeldes und definiert wesentliche Zielvorstellungen, mögliche Nutzungsstrukturen sowie geeignete klimarelevante Gestaltungsansätze. Detaillierte Maßnahmenplanungen oder konkrete Umsetzungsprojekte sind nicht Gegenstand des Rahmenplans, können jedoch auf dessen Grundlage in einem weiteren Planungsschritt entwickelt werden.



Der Rahmenplan stellt eine gezielte Weiterentwicklung des bestehenden Ortsentwicklungskonzeptes dar. Für die Ausarbeitung liegt ein Angebot in Höhe von 23.256,00 € brutto vor.

Darüber hinaus ist im weiteren Projektverlauf mit ergänzenden Leistungen, wie etwa Beteiligungsformaten, Vor-Ort-Terminen oder Präsentationen im Gemeinderat, zu rechnen. Unter Berücksichtigung dieser möglichen Zusatzleistungen erscheint ein Gesamtaufwand in Höhe von ca. 40.000 € als realistische Kostenschätzung.

Beide Summen lägen lt. Geschäftsordnung des Gemeinderates Feldkirchen innerhalb der Zuständigkeit des Ersten Bürgermeisters. Da es sich jedoch um Bestandteile des Ortsentwicklungskonzeptes handelt, erscheint eine Entscheidung des Gremiums angebracht.

Neugestaltung Kirchplatz

Neben dem Rahmenplan ist im Zuge des Vollzugs des Ortsentwicklungskonzeptes auch eine Neugestaltung des Kirchenumfeldes beabsichtigt.

Ziel ist insbesondere die städtebauliche Aufwertung und gestalterische Einbindung des Bereichs rund um die Kirche. Vorgesehen ist eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen mit hochwertigen und versickerungsfähigen Belägen, die den Kirchenvorplatz hervorheben und zugleich eine barrierefreie Erschließung gewährleisten.

Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Klimaanpassung umgesetzt werden. Hierzu zählen unter anderem punktuelle Entsiegelungen, zusätzliche Verschattungen durch gezielte Baumpflanzungen sowie Elemente des Regenwassermanagements, beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme oder wasserdurchlässige Oberflächen.



Das vorliegende Angebot fußt auf einer Kostenschätzung von ca. 320.000 € (netto) für die Maßnahme. Darin nicht enthalten sind Abbruchkosten, die Planung der Grundleitungen für die Bewässerung sowie die Spartenkoordination.

Das Architektenhonorar enthält neben der Honorarermittlung einen Umbauzuschlag nach § 36 HOAI in Höhe von 20 %. Allerdings gilt der Umbauzuschlag nach § 36 HOAI nur für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden bzw. von Innenräumen in Gebäuden.

Auf die Planung von Freianlagen kann kein Umbauzuschlag durch den Planer erhoben werden, denn eine Freianlagenplanung hat immer einen „Bestand“ zum Ausgangspunkt, sodass dort praktisch stets Umbauten vorliegen.

Insofern kann lediglich das Honorar nach § 40 HOAI in Höhe von brutto ca. 80.000 € anfallen. Die hierfür erforderlichen Mittel wurden im Haushalt 2026 zusammen mit den Baukosten angemeldet.

II. Beschlussempfehlung

Alternative 1:

Der Gemeinderat beschließt in Umsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes einen Rahmenplan für den Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofsplatz/Emeranstraße erstellen zu lassen. Die notwendigen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Das Planungsbüro Mahl Gebhard Konzepte ist entsprechend mit der Ausarbeitung auf Grundlage Ihres Angebotes mit einer Auftragssumme in Höhe von 23.256,00 € zu beauftragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes die Umgestaltung des Bereichs zwischen Kirchenstraße und Aschheimer Straße südlich der Kirche.

Das Planungsbüro Mahl Gebhard Konzepte ist entsprechend mit der Ausarbeitung einer Planung auf Grundlage Ihres Angebots – ohne Gewährung eines Umbauzuschlags – zu beauftragen.

Beschluss:

Alternative 2:

Der Gemeinderat beschließt die in Umsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes geplanten Maßnahmen (Rahmenplan für den Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofsplatz/Emeranstraße sowie Umgestaltung des Bereichs zwischen Kirchenstraße und Aschheimer Straße, südlich der Kirche, zunächst nicht umzusetzen und zunächst die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde zu

beobachten.

Beschluss: