

Die Gemeinde Kirchheim beschließt aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

## **SATZUNG**

### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kirchheim – Zentrale Bereiche“ vom 06.02.2024**

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 19,6 ha große Gebiet bestehend aus drei Teilbereichen wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „**Kirchheim – Zentrale Bereiche**“

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:3.500) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 06.02.2024 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet, oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Grundstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmung dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3 Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 (1) BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Vorschriften des § 144 (2) BauGB über Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

#### **§ 4 Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von 15 Jahren nach dem Inkrafttreten der Satzung durchgeführt werden.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 28.03.2024 rechtsverbindlich.

Kirchheim b. München, den 06.02.2024



Stephan Keck, Zweiter Bürgermeister

**Hinweise:**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich Dezember 2036 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Die Genehmigung für Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. In der Gemeinde, [gemeinde@kirchheim.heimstetten.de](mailto:gemeinde@kirchheim.heimstetten.de) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

## **Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes**

### **„Kirchheim – Zentrale Bereiche "**

#### Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Vorbereitender Untersuchung (Stand Dezember 2021) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

#### Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Kirchheim - Zentrale Bereiche" wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 (1) BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden Anwendung, die Vorschriften des § 144 (2) BauGB über Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen liegen im hohen Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität). Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen § 144 (1) behält sich die Gemeinde eine Einflussnahme auch bei privaten Vorhaben vor und erhält damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Sanierungsgebiet steuernd und beratend zu begleiten.

Die Genehmigungspflicht von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 (2) erscheint zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

#### **Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet**

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter VU (Stand Dezember 2021) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

#### **Nördlicher Teilbereich des Sanierungsgebietes**

##### Ortskern Kirchheim

Der zentrale Bereich wird durch die bauliche Entwicklung von Kirchheim 2030 eher geschwächt, da durch die Verlagerung des Rathauses eine wichtige öffentliche Nutzung am Marktplatz entfällt. Das Angebotsspektrum ist wenig robust, da kein echter Frequenzbringer und nur eine geringe Wohndichte im Umfeld vorhanden sind. Auch durch die bauliche Entwicklung im angrenzenden Gewerbegebiet ist eine Schwächung des zentralen Bereichs am Marktplatz möglich. Die öffentlichen Räume sind stark vom Verkehr geprägt und nur zum Teil barrierefrei ausgebildet. Es gibt nur wenige öffentlich nutzbare Pkw-Stellplätze und damit ist die Anbindung mit dem Auto erschwert. Der Marktplatz liegt an der unattraktiven „Rückseite“ der gewerblichen Flächen (Gewerbegebiet Kirchheim) und ist fußläufig schlecht an die nahegelegenen Lebensmittelmärkte angebunden.

##### Brunnenzentrum

Sowohl die Wohnbebauung auch die Ladenflächen sind in Teilen sanierungsbedürftig. Die öffentlichen Räume sind stark von parkenden Autos geprägt und „in die Jahre gekommen“. Die Freiflächen und Gebäude sind in Teilen nicht barrierefrei ausgebildet. Durch die Sanierung der Wohnanlage und dem Lebensmittelmarkt soll das Brunnenzentrum als Quartierszentrum mit dem Schwerpunkt einer wohnortnahen Grundversorgung erhalten werden. Die öffentlichen Räume sollen als Treffpunkt und Aufenthaltsflächen für Bewohner und Kunden aller Generationen ausgebildet werden.

## **Südlicher Teilbereich des Sanierungsgebietes**

### Dorfkern Heimstetten

Die dörflich geprägte Ortsmitte an der Hauptstraße mit den charakteristischen Hofstellen, den offenen Freiflächen und der typischen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten soll erhalten werden. Der Straßenraum ist als wichtige Verbindungsstraße stark vom Pkw-Verkehr geprägt und nicht barrierefrei ausgebildet. Die Hauptstraße soll daher als zentraler Straßenraum hinsichtlich einer sicheren Nutzung für Fahrradfahrer und Fußgänger, einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und dem Standard zur Barrierefreiheit weiterentwickelt werden. Der Gebäudebestand der Gemeinde ist teilweise sanierungsbedürftig und untergenutzt. Durch die Verlagerung der Volkshochschule fällt ein wichtiger Frequenzbringer im zentralen Bereich weg. Das Bürgerhaus soll saniert und als Haus der Vereine und aktiven Gruppen sowie für kleinere Veranstaltungen umgenutzt werden.

### Bahnhofsumfeld

Der S-Bahnhof ist unattraktiv ausgebildet und nicht mit einem überdachten Wartebereich ausgestattet. Die Wegeanbindung vom Bahnhof zu den nahegelegenen zentralen Bereichen sind nur schlecht gekennzeichnet.

Der Bahnhof soll durch den barrierefreien Ausbau der Station, einer gestalterischen Aufwertung der Freiflächen und einer verkehrlichen Neuorganisation als Umsteigeknoten im innerörtlichen Mobilitätsgefüge gestärkt werden.



**Sanierungsgebiet "Kirchheim - Zentrale Bereiche"**  
Gemeinde Kirchheim b. München  
(Flurkarte Stand 2023)

— Sanierungsgebiet Stand 2024, Fläche 19,6 ha

M 1: 3.500 (DIN A1)  
Stand 06.02.2024

STADT RAUM PLANUNG