

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/24/011

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet „Ortszentrum Hohenkirchen“ der Gemeinde Hohenkirchen Städtebauliches Konzept für den Entwurf

Organisationseinheit: <b>Bauwesen</b> Bearbeiter: <b>Julia Tesche</b>	Datum <b>06.03.2024</b> Verfasser:
--------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	19.03.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	09.04.2024	Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat gemäß Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Ortszentrum Hohenkirchen“ das Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB sowie der Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Zielsetzungen bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für:

- einen mischgebietstypischen Betrieb des Einzelhandels,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für betreutes Wohnen für Einwohner aus dem Gemeindegebiet,
- Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens, die einen Teil des Mischgebietes prägen.

Die Zielsetzungen wurden präzisiert. Die Kita wurde mittlerweile errichtet und Erweiterungsflächen für die Kita sind enthalten. Die Verbindung zu der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung bzw. zu den Mehrfamilienhäusern außerhalb des Geltungsbereiches soll über eine Parkanlage gesichert werden. Die Verbindung zu den vorhandenen Gebäuden wurde gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeinde Hohenkirchen 2022 als gewünscht und erforderlich angesehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist neben dem Einzelhandelsbetrieb und gewerblichen Einrichtungen und Wohnen die Bewahrung von Gehölzbeständen vorgesehen. Die Ausweisung und Festsetzung eines Mischgebietes sind beabsichtigt. Im südlichen Bereich und im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Ausbildung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Angebotspalette der Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes soll hier in Bezug auf die Feriennutzung eingeschränkt werden. Es sollen hier Feriennutzungen ausgeschlossen werden, um den Bereich zur Sicherung der Wohnfunktion zu etablieren.

Mit diesen Zielsetzungen gemäß städtebaulichem Konzept wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Nunmehr ergeben sich weitergehende Präzisierungen für die weitere Vorbereitung des Vorhabens. Die Zielsetzungen zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb im nördlichen Bereich ist vorgesehen. Zusätzlich ist die Errichtung der Feuerwehr (Freiwillige

Feuerwehr, Kinder- und Jugendwehr) sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes und des Bauhofes vorgesehen. Hiermit soll die ortszentrale Situation gestärkt werden.

Die Gemeinde hat mittlerweile den Flächennutzungsplan genehmigt und wirksam bekannt gemacht. Somit sind die Belange der Raumordnung im Zusammenhang mit den Bewertungen der Wohn- und Einzelhandelsentwicklung abschließend behandelt und das Verfahren kann entsprechend fortgeführt werden. Mit der Vorbereitung von Wohnfunktionen mit Betreuungsfunktionen soll begonnen werden.

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses wird der Entwurf der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Stellungnahmen vorbereitet.

Die Zielsetzungen des Projektentwicklers für die Wohnbebauung, TING-Projekte, werden mitberücksichtigt.

Die Zielsetzungen der Gemeinde für die Freiwillige Feuerwehr, für die Jugendfeuerwehr und für die Einzelhandelsfunktionen sowie für nicht störende gewerbliche Einrichtungen werden beachtet. Geringfügige Abweichungen vom Flächennutzungsplan für die Gemeinbedarf-funktionen werden hingenommen.

Neben der Entwicklung des Wohnprojektes werden zusätzlich die Zielsetzungen für die Bebauung im südlichen Plangebiet, derzeit noch gärtnerisch genutzt, vorbereitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen bestätigt die vorgelegte Planzeichnung für die Vorbereitung des Entwurfs.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	2024-03 BV Entwurf großer Plan öffentlich
---	-------------------------------------------

