



# Markt Kirchseeon

## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Marktgemeinderates**

Vom 27. Juni 2022  
Sitzungssaal

#### **Hinweis der Verwaltung:**

*Die nachfolgende Sitzungsniederschrift enthält aus Datenschutz- und Urheberrechtsgründen keine Anwesenheitsliste, keine Anlagen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und keine Namensangaben von Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern.*

*Redebeiträge von Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern werden in nicht personifizierter Form wiedergegeben.*

*Eine datenschutzkonforme Anpassung der Sitzungsniederschrift (in der Form, wie sie der Markt Kirchseeon derzeit geführt) ist für eine Veröffentlichung im Internet unentbehrlich.*

*Bitte beachten Sie, dass diese Sitzungsniederschrift nicht der Originalniederschrift entspricht, die in der Verwaltung zur Einsichtnahme nach Art. 54 GO für alle Gemeindebürger zur Verfügung steht.*

<b>4.) Konversion und Revitalisierung des ehemaligen Bahnschwellenwerks als ergänzende Orts-(mitten-)entwicklung Hier: Grundsatzbeschluss</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Gelände des ehemaligen Bahnschwellenwerk südlich des Bahnhofes von Kirchseeon markiert - wie bekannt – den Ursprung der Ortsgeschichte des Marktes Kirchseeon.

Anfang 2022 hat die ECE Group GMBH & Co KG die Fa. EFFE Grundbesitzgesellschaft mbH das ca. 16,5 ha große Areal (bisheriges sog. „IVECO“-Gelände) erworben.

Damit liegen das Grundeigentum und die Bereitschaft zur städtebaulichen Projektentwicklung „in einer Hand“ und kann nach den Jahren des Stillstandes nun die Möglichkeit einer Entwicklung und Nutzbarmachung der Fläche erleichtern.

Im Rahmen der beiden Workshops des Marktgemeinderates im Juli 2021 und im Mai 2022 wurde über die Herausforderungen und Chancen einer Konversion und Revitalisierung des Areals „Bahnschwellenwerk“ unter Einbindung von Fachbüros – auch zusammen mit Vertretern des Investors - intensiv diskutiert. Dabei sind nicht wenige Gesichtspunkte sind im Vorfeld einer möglichen Entwicklung noch weitergehend zu klären:

- Umgang mit belastetem Boden
- Erschließung und die Rahmenbedingungen der zukünftigen Mobilität - insbesondere mit Blick auf die Anbindung an die B 304
- Schallschutz im Plangebiet und in durch die Planung betroffenen Gebiete im bestehenden Gemeindebereich
- städtebauliche Gestaltung und Gliederung des Plangebietes bis hin zu Aspekten der Dichte und Ausnutzung

Der Vorhabenträger bietet eine kooperative Projektentwicklung des Projektgebietes in fachlich, inhaltlich enger Abstimmung mit der Marktgemeinde an.

Ziel des Investors wird es sein, das Baurecht für die Bebauung des Areals über die Bauleitplanung nach den Vorgaben des BauGB zu erreichen.

Für den Markt Kirchseeon kann sich nicht nur die Chance einer Konversion einer langjährige Brachfläche im Sinne einer Quartiersgestaltung eröffnen, sondern darüberhinausgehend auch die Möglichkeit einer Orts-(mitten-)entwicklung von Kirchseeon anstoßen. Funktional bestehen erhebliche Verflechtungen des ehemaligen Bahnschwellenwerkareals mit den nördlich der Bahnlinie liegenden zentralen Teiles der Marktgemeinde (bestehende Ortsmitte). Hier gilt es weitere Potentiale aufzuzeigen, planerisch und investiv zu erschließen und in eine abgestimmte Orts-(mitten-)entwicklung zu integrieren.

Es ist daher zu prüfen, ob und inwieweit die Brachfläche zukünftig auch zentrale Funktionen des Marktes in seinem Nutzungskonzept mit übernehmen, zumindest erweitern und qualifizieren kann. Insoweit ist eine nachhaltige, zukunftsorientierte städtebauliche Gesamtbetrachtung und -entwicklung notwendig. Der Markt Kirchseeon steht jedoch als zentraler Akteur seiner kommunalen Entwicklung im Mittelpunkt – bei ihm liegt die Planungshoheit. Mit diesem Hintergrund geht es um den Einstieg einer städtebaulichen Entwicklung sowohl auf dem Standort Bahnschwellenwerk wie auch für den bestehenden

Ort Kirchseeon (nicht zuletzt auch um den angestrebten Leitbildprozess als Grundlage eines neuen Flächennutzungsplans).

Hierzu ist ein gemeindlicher Grundsatzbeschluss erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die zukünftige Städtebauliche Entwicklung und als Grundlage für die Neuaufstellung des in die Jahre gekommenen Flächennutzungsplanes des Marktes Kirchseeon ist in der Marktgemeinderatssitzung vom 04.10.2021 der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeitete Leitbildprozess vorgestellt und damit eingeleitet worden.

Das Leitbild wird den Rahmen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in den Themenfeldern Siedlung, Wohnen, Wirtschaft, Mobilität, Bildung, Soziales, Kultur sowie Umwelt, Klima sowie Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen festschreiben.

Zunächst wird der Marktgemeinderat auch zu diesem umfassenden Themenfeld einen Workshop, der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum moderiert wird, durchführen.

Abschließend kann das Leitbild durch den Marktgemeinderat als sogenannte sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Das Leitbild würde damit neben die Flächennutzungsplanung gem. § 5 BauGB als (informelles) Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung und städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellung der Marktgemeinde treten.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und des baulich-funktionalen Zentrums von Kirchseeon zu legen.

Die Ortsmitte von Kirchseeon nördlich der Bahnlinie München – Rosenheim und südlich der den Ort querenden B 304 übernimmt wichtige zentrale Funktionen für die Marktgemeinde als Ganzes und für den Ortsteil im Besonderen. Sie ist durch eine starke Nutzungsmischung und das Vorhandensein zahlreicher öffentlicher Einrichtungen (Rathaus, Schule, etc.) geprägt. In den letzten Jahren haben nicht wenige sichtbare Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und durch private Bautätigkeiten stattgefunden. Bereichsweise sind jedoch auch städtebauliche und nutzungsbezogene Defizite festzustellen.

Nicht zuletzt durch die Anbindung an das S-Bahn-Netz der MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH bildet Kirchseeon ein attraktives (Zuzugs-)Zentrum im östlichen Münchener Umland. Insgesamt lässt sich ein starker Nachfragedruck nach Wohnraum und Gewerbeflächen feststellen. In der Folge sind auch Angebote des Gemeinbedarfs (Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung, ...) zu ertüchtigen bzw. zu erweitern (-> möglicherweise auch Wasserversorgung, etc.).

Die vorgenannten Aspekte haben u.a. Flächeninanspruchnahmen und Kosten zur Folge und sind hinsichtlich der lokalen städtebaulichen Planung, der Mobilitätsanforderungen, der Aspekte der Gestaltung und der Bewahrung und Stärkung eines identifizierbaren Ortsbildes näher zu betrachten.

Hierfür könnte eine kleinteiligere Betrachtungsebene im Sinne einer Ortsmittenentwicklung geboten sein, deren räumliche Abgrenzung noch endgültig festzulegen ist. Auch kann zu

prüfen sein, ob und inwieweit vorbereitende Untersuchungen zum besonderen Städtebaurecht gem. §§ 136 BauGB geboten sind.

Aus historischen Gründen und unter chronologischer Betrachtung der Ortsentwicklung ist dringend auch der Bezug zum Gelände „Bahnschwellenwerk“ herzustellen. Denn diese Historie ist im Wesentlichen auf die Entwicklung des heutigen Marktes zurückzuführen.

Die trennenden Bahngleise sind an einigen Stellen mit Querungen / Übergängen versehen. Auch liegen mit dem Gymnasium Kirchseeon und dem Berufsförderungswerk gewichtige Funktionseinheiten bereits südlich der Bahnlinie. Über den Bahnhof Kirchseeon ist eine weitere Zentrumsanbindung des Bahnschwellenwerks zu bewerkstelligen.

Insoweit wird seitens der Verwaltung empfohlen, die kommunale aufzusetzende Ortsmittenentwicklung gesamthaft mit den Teilgebieten:

+ Bahnschwellenwerk (Bereich südlich der Bahn) (Abgrenzung vorläufig)

und

+ Heutige Ortsmitte Kirchseeon (Bereich nördlich der Bahn) (Abgrenzung vorläufig)

planerisch und entwicklungsstrukturell als Verbundstandort anzugehen.

Da für den Teilstandort Bahnschwellenwerk mit der EFFE die Bereitschaft eines Investors und Entwicklers vorliegt, der zugleich die Kooperation mit der Marktgemeinde vertraglich anstrebt, bietet dieser Impuls zugleich eine Eigenentwicklung des Marktes für die nördlich der Bahn liegende Teilflächen an.

In Summe kann damit eine (neue) Orts-(mitten-)entwicklung Kirchseeon beschrieben werden. Die weitere Ausformung ist in Folgearbeitsschritten zu klären.

In jedem Fall ist eine Entwicklung aus der Bürgerschaft heraus zielführend, da es im Wesentlichen um Zukunftsaussichten für den gesamten Markt Kirchseeon gehen wird. Die Bürgerinnen und Bürger vor Ort müssen im Dialog und umfassend in die anstehende Ausgestaltung und Konkretisierung einbezogen werden. Um dies gemeinsam mit dem Marktgemeinderat zu erreichen, wurde eine Projektstruktur entwickelt, die den Prozess begleiten soll.

#### **Haushaltsauswirkungen:**

Können derzeit nicht beziffert werden. Sie sind das Projektteilgebiet „Bahnschwellenwerk“ betreffend Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen Marktgemeinde und Vorhabenträger; derzeit werden Kostenübernahmevereinbarungen für die einzelnen Beauftragungen mit dem Investor vereinbart.

Für Teilgebiet des heutigen Ortsmittenbereiches wären sie in Folgearbeitsschritten zu klären.

#### **Umweltauswirkungen:**

Können derzeit nicht beschrieben beziffert werden. Sie sind das Projektteilgebiet Bahnschwellenwerk betreffend Gegenstand der weiteren kommunalen Bauleitplanung. Für Teilgebiet des heutigen Ortsmittenbereiches wären sie in Folgearbeitsschritten zu klären.

### **Diskussionsverlauf:**

In seinem einleitenden Sachvortrag gab Bürgermeister Paepflow zunächst die geschichtliche Entwicklung des ehem. Bahnschwellenwerks wieder. Er berichtete über den Verlauf der bisherigen Verhandlungen mit der ECE sowie der beiden Workshops und sagte, dass mit dem heute zu fassenden Grundsatzbeschluss ein Entwicklungsprozess angestoßen werden soll. Im Rahmen dieses Prozesses gehe es darum, die bekannten Abwägungskomplexe (z. B. Altlasten, Verkehr, Immissionsschutz) abzuarbeiten. Weiter ging er auf die ausgearbeitete Projektstruktur ein, die eine intensive Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung unter Einbindung von Arbeits- und Lenkungsgruppen sowie der Fachbehörden und Planerteams vorsehe.

Ein Gemeinderatsmitglied war der Meinung, dass sich für die Gemeinde die Grundsatzfrage stelle, ob ein genereller Einwohnerzuwachs überhaupt gewollt werde. Er führte aus, dass auf dem Gelände zu viel Infrastruktur zu Lasten eines Investors reserviert werde. Ebenso äußerte er sich kritisch zur vorgestellten Projektstruktur, die juristisch gesehen problembehaftet sei und ein Kontrollverlust der Kommune einhergehen könnte.

Ein Gemeinderatsmitglied befürwortete die nun öffentliche Diskussion. Sie verwies auf vier zentrale Themen der FDP (Verkehr, Transparenz, Verbindlichkeit, Gleichbehandlung) und ordnete das Gelände grundsätzlich als Chance für die Gemeinde ein. Aufgrund der Erfahrung und Professionalität des Investors erwarte sie sich eine nachhaltige Vision, die für die Gemeinde Kirchseeon verwirklicht werden könnte. Ebenso verspreche sie sich eine Beeinflussung und Schärfung des Ortbildes im positiven Sinne. Obwohl der im Raum stehenden Einwohnerzuwachs wohl wenig Spielraum nach unten vorsieht, sollte die Gemeinde dennoch in Verhandlungen gehen. Da ihrer Meinung nach die verkehrliche Anbindung nicht gesichert sei, müsste auch eine alternative Anschlussmöglichkeit offen angesprochen werden. Auch äußerte sie sich kritisch, dass eine bauliche Entwicklung auf dem ehem. Bahnschwellenwerk isoliert vom Leitbildprozess/Flächennutzungsplan betrachtet werde. Weiter sagte sie, dass die noch unkonkreten Leitlinien den Investor nicht weiterbringen würden. Bezüglich der Projektstruktur bat sie anschließend um Auskunft, ob die Lenkungsgruppen auch bindende Entscheidungen treffen könnten und deren Arbeitsergebnisse transparent behandelt werden. Weiter forderte sie die Verwaltung auf, einen beidseitig bindenden Projekt- und Zeitplan aufzusetzen und bei der Zusammensetzung der Gruppen Frauen jüngerer und mittleren Alters sowie Jugendliche mitzuberücksichtigen. Abschließend betonte sie, dass die Mobilitätswende für ganz Kirchseeon und nicht nur für den Investor zugrunde gelegt werden müsste. Sie sprach sich abschließend für lebenswertes, modernes, ländliches Wohnen auf dem Areal mit Angeboten für Einheimische aus.

Ein Gemeinderatsmitglied ordnete den Beschluss als Startschuss eines sehr langen Prozesses ein. Ein Votum gegen das Projekt würde den Kirchseeoner Bürgern jetzt die Möglichkeit einer innerörtlichen Entwicklung in Kirchseeon nehmen. Er appellierte an die Gemeinderatsfraktionen, das Projekt mit einer gewissen Geschlossenheit anzugehen.

Stellvertretend für die SPD-Fraktion sagte ein Gemeinderatsmitglied., dass das Landratsamt die Sanierungsziele klar vorgeben werde und nur dann eine Wohnbebauung auf dem Areal realisiert werden könnte. Zur Thematik Verkehr sagte sie, dass bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet derzeit schon massive Verkehrsprobleme zu verzeichnen seien; ein nicht unerheblicher Einwohnerzuwachs würde die Lage weiter verschärfen. Da

das Projekt insgesamt aber Chancen und Perspektiven für die einheimische Bürgerschaft eröffnen würde, sprach sie sich generell für eine bauliche Entwicklung aus. Sie war auch der Meinung, dass der Leitbildprozess deutlich früher anlaufen hätte müssen und betonte, dass die Vielzahl an Fragen, die natürlich noch lückenlos aufgearbeitet werden müssen, noch nichts mit der zu fassenden Grundsatzentscheidung zu tun hätten.

Ein Gemeinderatsmitglied führte aus, dass die Gemeinderatsmitglieder und die Bürgerschaft Antworten auf die vielen offenen Fragen nur dann erhalten würden, wenn sich der Gemeinderat für den Gang in die zweite Runde entscheide. Er machte in diesem Zusammenhang auf die Planungshoheit der Gemeinde und die Beteiligung der Fachbehörden aufmerksam, die das Gesamtprojekt steuern und die Planungen des Investors maßgeblich beeinflussen werden.

Ein Gemeinderatsmitglied begrüßte den Ergänzungsantrag der FPD und sagte mit Blick auf die nächsten Jahrzehnte, dass sich die Gemeinde diese Chancen nicht entgehen lassen dürfe.

Ein Gemeinderatsmitglied führte aus, dass der Leitbildprozess für das gesamte Gemeindegebiet vorangestellt werden hätte müssen, da sich die gemeindlichen Leitziele mit der Entwicklung auf dem ehem. Bahnschwellenwerk zwingend decken müssten. Weiter war er der Meinung, dass die ungenaue Formulierung des Beschlussvorschlages ein klares Pro- oder Contra-Votum nicht möglich mache und dem Marktgemeinderat derzeit noch nicht wichtige und entscheidungsrelevante Gutachten und Informationen bekannt seien. Er sprach sich dafür aus, Minimalanforderungen, z. B. für die Bereiche Immissionsschutz und Altlasten einzusetzen, um den Investoren klar zu signalisieren, auf was er sich bei diesem Projekt einlässt. Eine derart allgemeine Beschlussfassung zum jetzigen Zeitpunkt hielt er insgesamt für verfrüht.

Ein Gemeinderatsmitglied merkte an, dass der vorgelegte Grundsatzbeschluss erst eine detailliertere Grundlagenermittlung einleiten würde. Ein entsprechender Forderungskatalog würde dann gemeinsam mit dem Investor abgestimmt werden, bevor es im Marktgemeinderat zu politischen Entscheidungen komme.

Ein Gemeinderatsmitglied wollte zunächst wissen, ob über die einzelnen Abwägungskomplexe separat abgestimmt werde und ob die „Kirchseeoner Leitlinie“ bereits definiert wurden. Mit Blick auf die Boden- und Grundwassersanierung forderte er ein engmaschiges Netz für Bodenbeprobungen, um auf diese Weise auch die Kontrollfunktion des Marktes Kirchseeon sicherzustellen. An dieser Stelle wies er auch auf die schützenswerten, naturschutzrelevanten Belange hin, die bislang nahezu nicht thematisiert wurden, hinsichtlich der Baubarkeit des Areals aber eine elementare Rolle spielen werden. Abschließend bat er noch um Details zu den Aufgaben und Organisation der Arbeits- und Lenkungsgruppen.

Der Vorsitzende antwortete, dass über den Grundsatzbeschluss einheitlich abgestimmt werde und die „Kirchseeoner Leitlinie“ noch konkret auszuformulieren sind. Zur Arbeit der Arbeits- und Lenkungsgruppen sagte er, dass die Abläufe ebenso noch geklärt werden.

Ein Gemeinderatsmitglied sagte, dass die beiden Workshops wichtig waren, um dem Gemeinderat den Investor und dessen Pläne vorzustellen. Auch er hob hervor, dass es mit dem Beschluss ein langes Verfahren unter Beteiligung der Bürgerschaft eingeleitet werde und sich im Laufe herauskristalisieren werde, ob die Bürger mehrheitlich den Weg des

Investors mitgehen. Er war der Meinung, dass der Markt jede Chance für eine Entwicklung auf dem Areal nutzen müsse.

Ein Gemeinderatsmitglied führte aus, dass die bisher dem Investor aufgetragenen Hausaufgaben nicht zufriedenstellend gelöst wurden. Besonders bei der Verkehrsproblematik sei Ihrer Meinung nach keine Lösung in Sicht.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach sich dafür, einen Entscheidungsprozess nun anzugehen. Im Verlauf des Verfahrens werde sich abzeichnen, ob eine bauliche Entwicklung für den Markt einen Mehrwert bedeuten würde.

Anschließend wurde von der Fraktion Grüne Liste eine kurze Sitzungsunterbrechung gefordert.

Nach fünfminütiger Unterbrechung wurde von einem Gemeinderatsmitglied das Ende der Beratung und die sofortige Abstimmung über den Grundsatzbeschluss beantragt.

Mit 16 : 6 wurde dem Antrag mehrheitlich stattgegeben.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat nachstehende Beschlüsse.

#### **Beschluss 1:**

1. Der Marktgemeinderat kann sich die Entwicklung des ehemaligen „Schwellenwerks Kirchseeon“, umgrenzt von den Fl.Nrn. 285/5, 285/125, 285/129, 339/14 (Karl-Birkmaier-Straße), 339/32 (Teilfläche Theodor-Haagn-Straße), 339, 340/14, 340/20, 326/1 (Mühlweg), 480/2, 486, 486/41 (Teilfläche Fuchsweg), 486/29, 486/30, 486/37, 486/33, 486/34, 486/35, 486/36, 486/6, 679/8 (Rodelbahn), 285/62 (Bahnsteg), 98/21, 98/42, 98/27 sowie 98/50 und in der **Plananlage 1** flächig rot / rot umrandet dargestellt, vorstellen, sofern folgende Abwägungskomplexe vor Baurechtsschaffung geklärt sind:

- (1) **Verkehr**, das sind die überörtliche Anbindung des Gebiets sowie der innerörtliche Ziel- und Quellverkehr unter Einbeziehung der Anliegerbeziehungen sowie mit der Zielsetzung, den Binnenverkehr des zukünftigen Entwicklungsgebiets nach Möglichkeit im Gebiet selbst zu bewältigen
- (2) **Boden**, wozu insbesondere die Sanierung des Entwicklungsgebiets in Vollzug eines von den zuständigen Behörden genehmigten Sanierungsplans unter Vorlage eines belastbaren Finanzierungskonzepts mit entsprechenden Sicherheiten gehört
- (3) **Immissionen**, die vornehmlich von der angrenzenden Bahnanlage und vom Entwicklungsgebiet selbst unter Einschluss von Schallreflexionen auch zukünftiger baulicher und sonstiger Anlagen im zukünftigen Entwicklungsgebiet ausgehen
- (4) **Integration der „Kirchseeoner Mitte“** in die vorhandenen Siedlungsstrukturen

- (5) **Entwicklungsstufen**, auch im Hinblick auf die begrenzten Versorgungskapazitäten der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- (6) Annahme der als **Anlage 2** beigefügten **Projektstruktur** (Stand: 09. Mai 2022)
- (7) **Belastbares Finanzierungs- und Umsetzungskonzept** inklusive Sicherungsinstrumente für die Realisierung der getroffenen Festsetzungen
- (8) Annahme der „**Kirchseeoner Leitlinien**“

Gesetzliche Anforderungen, beispielsweise die Bürgerbeteiligungen und/oder die Vegetation, bleiben ausdrücklich unberührt; die vorstehenden Abwägungskomplexe sind nicht abschließend.

2. Der Marktgemeinderat legt großen Wert auf eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Bürger- und Öffentlichkeitseinbindung und wird auch das Instrument des Ratsbegehrens – möglichst vor Einleitung der Bauleitplanung - in seine Überlegungen miteinbeziehen.
3. Der vorliegende Beschluss ist eine Absichtserklärung und leitet keine Verfahren, insbesondere nicht das Bauleitplanverfahren, ein; dieser Beschluss generiert auch keine Ansprüche Dritter. Sämtliche Planungen vornehmlich des Investors bzw. des Eigentümers erfolgen auf eigenes Wagnis und Gefahr.
4. Um den Grundsatzbeschluss umzusetzen wird die Verwaltung beauftragt, auf Basis der Projektstruktur „Bahnschwellenwerk“ (Stand 9.5.2022) weitere Ergebnisse zu erarbeiten und vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:** 16 JA Stimmen : 6 NEIN Stimmen

#### **Beschluss 2:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem vorgelegten Ergänzungsantrag der FDP als zusätzlichen Punkt 3a) zu:

Der Marktgemeinderat legt großen Wert auf Transparenz, Gleichbehandlung und Verbindlichkeit.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen