

KIRCHSEEON AKTUELL

SEPTEMBER 2023

Wasserturm - Kirchseeon

Sonderausgabe zum Bürgerentscheid
Abstimmung am 08.10.2023



Offizielles Informationsblatt
für den Markt Kirchseeon



**MARKT
KIRCHSEEON**

*Eine starke Gemeinde
mit Tradition
und Zukunft.*

Geschichte des Bahnschwellenwerks

Die Geschichte Kirchseeons ist eng mit der des Bahnschwellenwerks (IVECO-Gelände) verknüpft, nicht nur weil das Ge-

lände so zentral im Ort liegt – es ist auch der Ursprung unseres Marktes wie wir ihn heute kennen.

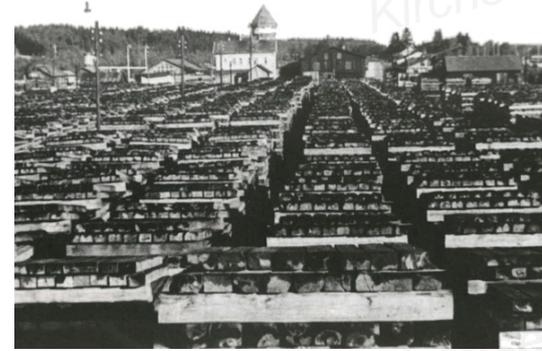
1868

Eröffnung des Bahnschwellenwerks zur Imprägnierung von Eisenbahnschwellen aufgrund der Lage am Ebersberger Forst. Der Ort wuchs und bildete die Grundlage für das heutige Zentrum.



Die Imprägnierung der Schwellen mit Teeröl und Kynanisierung mit Quecksilber zogen große Bodenverschmutzungen nach sich.

1869-1956



1958

Das Schwellenwerk als Imprägnieranstalt wird geschlossen. Der Auto-Hersteller IVECO übernimmt das Gelände von der Deutschen Bahn zur Auslieferung von Fahrzeugen.

1984

Schließung des IVECO-Werks. Durch die Verschmutzungen liegt es seitdem als Brachfläche ungenutzt in der Mitte des Ortes.



ab 2005

Sanierung und Abstomsicherung des teerölverunreinigten Grundwassers durch eine Grundwasserbehandlungsanlage und zehn Förderbrunnen der Deutschen Bahn AG.



Heute

2022 kaufte die ECE das brachliegende Gelände, um es einer Projektentwicklung zuzuführen. Eine umfangreiche Bodensanierung ist notwendig, um eine Öffnung und Nutzung für z.B. Wohnbebauung zu ermöglichen.

Liebe Kirchseenerinnen und Kirchseener,

mit dem kommenden Bürgerentscheid am 8. Oktober 2023 haben Sie die Möglichkeit, direkt an der Gestaltung unserer Marktgemeinde mitzuwirken und eine wegweisende Entscheidung herbeizuführen. Es geht um eine mögliche Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Bahnschwellenwerks, für viele auch als „IVECO“-Gelände bekannt.

Das zentral gelegene Areal ist Teil unserer Geschichte und der Ursprung unserer Ortsentwicklung. Mit dem Bau des Bahnschwellenwerks entstanden Siedlungen und erste Ortsstrukturen. Viele Familien haben in Kirchseeon ihre Heimat gefunden und leben über Generationen in unserer Gemeinde. In Gesprächen begegne ich immer wieder Menschen, die über Erlebnisse mit dem Bahnschwellenwerk berichten. Mit der Schließung und dem späteren Weggang von FIAT / IVECO fiel die Fläche in einen langanhaltenden Stillstand. Eingezäunt, verlassen und als verseuchte Industriebrache - so kennen wir das Gebiet seit vielen Jahrzehnten. Lediglich der Wasserturm und das alte Kantinegebäude sind Zeugen einer vergangenen Zeit. Seither beschäftigen uns über die Jahre Boden- und Grundwasserbelastungen.

Mit dem Erwerb des Areals 2022 durch die ECE-Gruppe hat sich Entscheidendes getan. Nicht nur, dass die Fläche nach Jahren zum ersten Mal geöffnet wurde, sondern auch von der Eigentümerin breitgefächerte und umweltbezogene Untersuchungen veranlasst worden sind sowie eine Nachnutzungsidee als Diskussionsgrundlage vorgelegt wurde. Mit einem Grundsatzbeschluss im Juni 2022 hat der Marktgemeinderat der ECE die Aufgabe übertragen, umfassende und weitergehende Untersuchungen als Grundlage einer möglichen Bebauung zu vertiefen. Die Kirchseener Bürgerinnen und Bürger sollten dabei eingebunden werden.

Veranstaltungen in Form von Arbeitskreisen und Bürgerdialogen fanden statt. Viele von Ihnen haben daran teilgenommen. Ideen wurden entwickelt und eingebracht, Hinweise gegeben, aber auch Kritik geübt. Ein offener Dialog, den wir in dieser Form und Intensität in unserer Marktgemeinde bislang noch nicht kannten und der beispielhaft für weitere Entwicklungsprozesse stehen kann. Dafür und für die begleitende Arbeit in den politischen Gremien möchte ich mich persönlich ganz herzlich bei Ihnen bedanken.

Im Bürgerforum im Juli habe ich berichtet, dass die im Grundsatzbeschluss aufgeworfenen Fragen zur grundsätzlichen Machbarkeit von den Fachplanern positiv beantwortet wurden. Kurz gesagt: Auch wenn es noch viele Fragen

zu klären gilt, ist die städtebauliche Entwicklung des Geländes grundsätzlich möglich.

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, die als grundsätzlich machbar festgestellte Flächenentwicklung für das Votum der gesamten Bürgerschaft zu öffnen. Hierzu werden Sie am 8. Oktober 2023 zeitgleich zur bayerischen Landtagswahl um eine Richtungsentscheidung gebeten – Ja oder Nein zum Start eines Bebauungsplanverfahrens.



Erst bei einem positiven Votum im Ratsbegehren erhält der Marktgemeinderat den Auftrag, sich mit einer Entwicklung des Areals zu befassen. Ob am Ende das angedachte Szenario umgesetzt wird, bleibt dabei völlig offen und hängt nicht zuletzt von weiteren, vertiefenden Planungs- und Verhandlungsergebnissen ab. Viele Details sind in diesem Verfahren noch veränderbar. Beim Bürgerentscheid geht es zunächst um die grundsätzliche Richtung für unsere Marktgemeinde. Entwicklung? Ja oder Nein.

Um Sie nochmals möglichst umfassend zu informieren, haben wir in dieser „Kirchseeon Aktuell“-Sonderausgabe alle Fakten kompakt zusammengefasst. Sollten Sie weitere Fragen haben, können Sie sich gerne direkt an unsere einschlägigen Kontaktmöglichkeiten im Rathaus wenden.

Bitte beteiligen Sie sich am Entwicklungsprozess und nutzen Sie die Chance der Mitgestaltung mit Ihrer Stimme am 8. Oktober 2023. Um Ihnen die Wahl zu vereinfachen, haben Sie auch die bequeme Möglichkeit der Briefwahl. Wir gehen davon aus, dass wir Ihnen das amtliche Ergebnis spätestens am 9. Oktober 2023 bekanntgeben können.

Herzlichen Dank!
Ihr

Jan Paeplow
Erster Bürgermeister, Markt Kirchseeon

Informieren
Sie sich hier
zum Bürger-
entscheid!

Ratsbegehren und Bürgerentscheid

› Was ist ein Bürgerentscheid?

Beschließt der Gemeinderat von sich aus, dass die Bürgerschaft über eine bestimmte Angelegenheit der Gemeinde abstimmen soll, handelt es sich dabei um ein Ratsbegehren. Diese Abstimmung der Bürgerinnen und Bürger über eine kommunalpolitische Sachfrage heißt **Bürgerentscheid**.

Das Ratsbegehren zum Gelände des ehemaligen Bahnschwellenwerks in Kirchseeon wurde am 24. Juli 2023 vom Marktgemeinderat beschlossen. Am **8. Oktober 2023** – zusammen mit der Landtagswahl in Bayern – sind alle wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürger Kirchseeons aufgerufen ihre Stimme abzugeben.

› Worüber stimmen Sie ab?

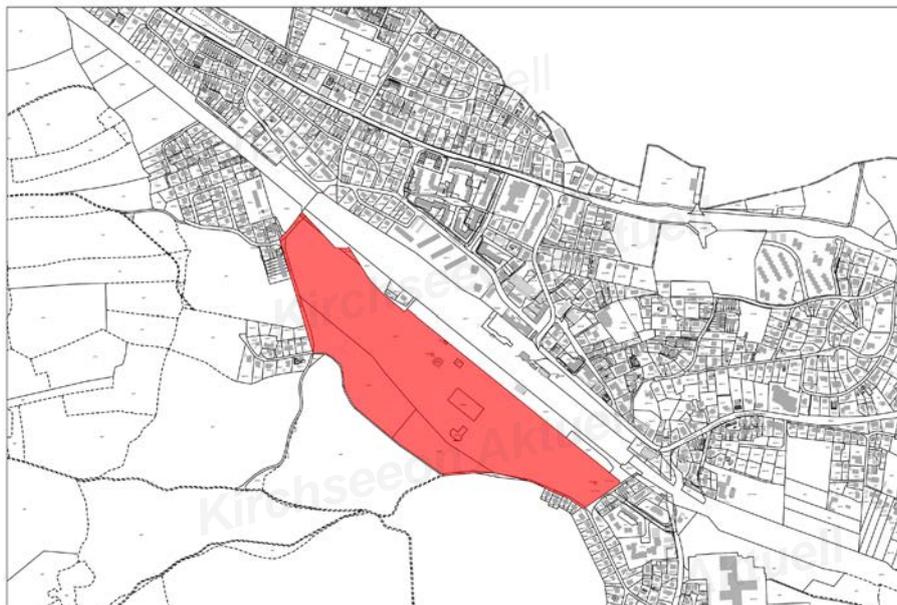
Es wird über die untenstehende Sachfrage abgestimmt. Falls die Fragestellung mehrheitlich mit JA beantwortet wird, kann ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Würde eine Mehrheit mit NEIN stimmen, ist die Entwicklung blockiert.

Fragestellung
des Bürgerentscheids

Sind Sie dafür, den Marktgemeinderat damit zu beauftragen, das Bauleitplanverfahren für das ehemalige Schwellenwerksgelände/“IVECO“-Gelände (siehe beigefügtem Lageplan) unter Aufrechterhaltung des denkmalgeschützten Wasserturms und der unter Denkmalschutz stehenden Kantine mit folgenden, mit der Bürgerschaft erarbeiteten Nutzungen einzuleiten?

Nutzungen:

- Flächen für Wohnen
- Flächen für Kinder / Bildung / Gemeinschaft
- Flächen für Büros / Praxen / Einzelhandel / Gewerbe
- Grün und Freizeitflächen
- Wohnstraßen / Erschließung öffentlicher Raum



Ausgangslage

Grundsatzbeschluss des Gemeinderats

Der Marktgemeinderat Kirchseeon hat am 27.06.2022 einen Grundsatzbeschluss gefasst, die weitere Entwicklung der ca. 16,5 ha großen Fläche des ehemaligen Bahnschwellenwerkes insgesamt in Betracht zu ziehen. Der Gemeinderat gab der ECE die **Aufgabe**, die grundsätzliche Machbarkeit der Themen vorab zu prüfen und nachzuweisen. Die vom Marktgemeinderat geforderten Fachthemen, welche im Prozess nachzuweisen waren, sind:

- Verkehrliche Anbindung
- Altlastensituation „Boden“
- Immissionen
- Integration der Kirchseeoner Mitte
- Entwicklungsstufen
- Belastbares Finanzierungs- und Umsetzungs-konzept



Prüfung und Beteiligung

Die Entwicklung des ehemaligen Bahnschwellenwerks zu einem Wohnstandort wurde fachlich **als grundsätzlich machbar eingestuft**. Ziel des Prozesses der Marktgemeinde war es, einzelne Fachthemen aufzuarbeiten, offene Fragen zu formulieren und diese unter Hinzunahme von durch die Gemeinde beauftragten Fachgutachtern einem Lösungsansatz zuzuführen – und das mit Bürgerbeteiligung. Der Gemeinderat legte großen Wert auf einen transparenten und umfassenden Prozess unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger.

Aktueller Stand

Die grundsätzliche Machbarkeit des vorgelegten Szenarios ist anhand des Grundsatzbeschlusses nachgewiesen.

Wie geht's weiter?

Nächster Schritt Bebauungsplan

Der bisherige Prozess und der Bürgerentscheid schaffen noch kein Baurecht. Die vorgestellten Szenarien sind unverbindlich und dienen lediglich als Vorschläge. Der nächste Schritt wäre die Einleitung eines Bebauungsplanver-

fahrens. Im Falle des positiven Ausgangs des Bürgerentscheids würde der Marktgemeinderat zunächst den „Auftrag“ durch die Bürgerschaft erhalten, einen solchen bauplanungsrechtlichen Prozess anzustoßen – der Aufstellungsbeschluss muss

dann getroffen werden. Der daraus resultierende Prozess ist ergebnisoffen. Im Bauleitplanverfahren werden die Bürgerinnen und Bürger des Marktes Kirchseeon förmlich beteiligt.

Untersuchungsergebnisse

Aufgabe durch den Marktgemeinderat ➤ Grundsätzliche Machbarkeit nachweisen

➤ Woher kommen die Ergebnisse?

- Gutachterliche **Untersuchungen** durch unabhängige Experten zu allen geforderten Themen einschließlich möglicher Szenarien der Umsetzung. Die eingeschalteten Gutachter u.a. zu Verkehr und Finanzierung wurden durch die Marktgemeinde beauftragt.
- Umfassender **Beteiligungsprozess** Juli 2022 bis Juli 2023 mit:
 - Auftaktveranstaltung,
 - Gemeinderatsworkshops,
 - Koordinierungsgremien der Gemeinde
 - und...

3 Bürgerforen in der ATSV-Halle mit Live-Übertragung



„Der Marktgemeinderat legt großen Wert auf eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Bürger- und Öffentlichkeitseinbindung (...)“

- Zitat aus dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 27. Juni 2022



13 Arbeitskreisgruppen an 5 Terminen

Begehung des ehemaligen Bahn-schwellenwerks



Hier geht's zu den Dokumentationen der Veranstaltungen:



Welche Inhalte wurden erarbeitet?

Ergebnis des Prozesses ➤ Machbarkeit ist nachgewiesen und durch Szenarien verdeutlicht

Nachweis der geforderten Themen durch:

Verkehr

Verkehrsuntersuchungen; Entwicklung von Maßnahmen an der B304; Mobilitätskonzept; Untersuchung des untergeordneten Straßennetzes und Anschluss des Plangebiets

Boden

Rahmenkonzept zur Altlastensanierung und Verwertung, Untersuchungskonzept, umfangreiches Erkundungsprogramm mit Bohrungen, positive Abstimmung mit Behörden z.B. Wasserwirtschaftsamt

Immissionen

Schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrs- und Bahngeräuschen, Berücksichtigung der Immissionen im Szenariokonzept

Integration der „Kirchseeoner Mitte“

Städtebaulicher Entwurf mit dem Ziel der Verbindung zur Ortsmitte, erste positive Gespräche mit Vertretern der DB zu Kreuzungsoptionen (Unterführung, Überführung), Vernetzung und nutzungsbezogener Austausch in der Konzeption

Entwicklungsstufen

Entwurf möglicher Entwicklungsabschnitte unter Berücksichtigung eines moderaten Wachstumspfad auf Grundlage des aktuellen Konzeptstandes, Grobkonzept Baulogistikplanung, erste Termine mit den örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen

Belastbares Finanzierungs und Umsetzungskonzept

Fiskalische Wirkungsanalyse zu den Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Zusätzlich bearbeitete Themen:

Untersuchungen zu Arten- und Naturschutz, Entwurf Nachhaltigkeitsvision, Ansätze Energiekonzeption, Konzept Regenwassermanagement

Gutachter und Fachplaner u.a.:

Bockermann-Fritze IngenieurConsult GmbH, BfU Büro für Umweltfragen GmbH, bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, Campus Ingenieurgesellschaft mbH, Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Henning Larsen GmbH, lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, Mobility Institute Berlin, Steger & Partner GmbH, PlanConsult Umwelt Partnerschaft, Werner Sobek Green Technologies GmbH

Mehr Infos auf den nächsten Seiten

Mehr Infos zu den Inhalten der gutachterlichen Untersuchungen, der Prozessergebnisse und der möglichen Umsetzung (Szenarien) erhalten Sie in zusammengefasster Form auf den nächsten Seiten. Die Inhalte wurden in vier Themenblöcke unterteilt. Grundzüge der nachgewiesenen Aspekte sind dort enthalten.



Planvorschlag

Erster Entwurf 2022



Der Projektentwickler ECE stellte 2022 einen ersten Entwurf zur weiteren Diskussion vor. Diese Überlegungen wurden im Zuge des umfangreichen Beteiligungsprozesses **aufgegriffen, konkretisiert und mehrmals angepasst**. Am Ende des Beteiligungsprozesses steht heute ein mögliches Szenario für die Entwicklung der Fläche, das im Vergleich zum Entwurf aus dem Jahr 2022 mehr Grün und lockerere Bebauung enthält. Es stellt eine mögliche Überlegung als Grundlage für die Fortschreibung im Bauleitplanverfahren dar.

Szenario Planvorschlag Stand Juni 2023



Die Planung in Grundzügen

- Öffnung und Sanierung des Geländes
- Denkmalgerechte Sanierung des historischen Wasserturms und der ehemaligen Kantine
- Etwa 1.300 Wohneinheiten mit Platz für ca. 2.800-3.000 Bewohner
- Nutzungsmix aus Wohnen, Büroflächen, öffentlichen Einrichtungen, Bildung (Kita und Schule), Einzelhandel und Gastronomie
- Vielfältige Wohntypologien u.a. Geschosswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser sowie barrierefreien Wohnungen
- Einrichtungen für Sport- und Freizeit, sowie medizinische Versorgung
- Große Grün- und Freiflächen, die etwa die Hälfte der Gesamtfläche einnehmen



Häufig gestellte Frage: Was ist der Vorteil für uns Kirchseener?

Antwort: Mit der Bebauung der Fläche ergibt sich nach Auffassung der Mehrheit im Marktgemeinderat die Möglichkeit der Sanierung des Geländes sowie der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Gewerbeflächen. Grünflächen, eine Wasserlandschaft, gastronomische Angebote, aber auch Flächen für Vereine und Jugendliche sowie für Kultur, Sport und Gesundheit sollen die Attraktivität Kirchseens insgesamt erhöhen.

Verflechtung Ortsmitte

- Verbreiterung, Verlängerung und Aufwertung der Unterführung
- Integration der bestehenden Kirchseeoner Mitte durch neue Personenunterführung im Bereich des Bahnhofes.
- Supermarkt, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie an der Unterführung zum Bahnhof
- Abgestimmte Nutzungen zum bestehenden Bedarf
- Weitere denkbare Nutzungen: Raumangebote für Vereine, Maskeum, öffentliche Einrichtungen

Zentraler Platz mit Anbindung an die Ortsmitte



Bahnverkehr als eine Lärmquelle



Immissionen

- Untersuchungen der Immissionen im Quartier und an den relevanten Stellen im Gesamtort (Bahn- und Straßenlärm)
- Städtebauliche Struktur mit Lärmschutzwirkung (Riegelbebauung)
- Der Bau einer Lärmschutzwand ist vorgesehen und würde eine Verbesserung für den Gesamtort erzielen.

Nachhaltigkeitsbausteine

- Naturnahe Bepflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung und Maßnahmen wie z.B. Nisthilfen sind denkbar
- Regenwassermanagement zur Annäherung an die natürliche Wasserbilanz
- Entwicklung mehrerer möglicher Konzeptionen der Energieversorgung durch verschiedene Energieträger, u.a.:
 - Photovoltaik (Dach und Fassaden),
 - Erd- und Luft-Wärme-Pumpen,
 - Speichermöglichkeiten,
 - Einbindung E-Mobilität,
 - Geothermie
- Einbindung der bestehenden Grundwassersanierungsanlage zur Wärmeabgewinnung ist technisch möglich
- Deckung des Energiebedarfs für das Quartier ist durch die Energieträger nach aktuellem Stand möglich

Beispiel Fassadenbegrünung



Ergebnisse der Gutachter und Fachplaner



- Konzept für mögliche Bebauung mit Anbindung an die Mitte des Gesamtorts ist umsetzbar
- Die einwirkenden Immissionen auf das Plangebiet und den Gesamtort stehen nicht entgegen.
- Nachhaltigkeitsbausteine als Grundlage für die Planung

➤ Boden und Grundwasser

Altlastensituation

Durch seine Geschichte als Bahnschwellenwerk ist die Fläche stark belastet. Um eine Sanierung für eine mögliche Bebauung vorbereiten zu können, wurde die Fläche im Frühjahr 2023 erneut durch Bodenproben untersucht.

- Bodenproben und Bohrungen mit ca. 600 Bohrmeter, 720 Bodenproben, 1.300 chemische Analysen im Labor
- Umfangreiches chemisch/analytisches Untersuchungsprogramm
- Lokale Belastungsschwerpunkte durch Teeröl und Quecksilber
- Weitere „diffuse“ flächige, oberflächennahe Belastungen

➔ nicht nutzbare Brachfläche

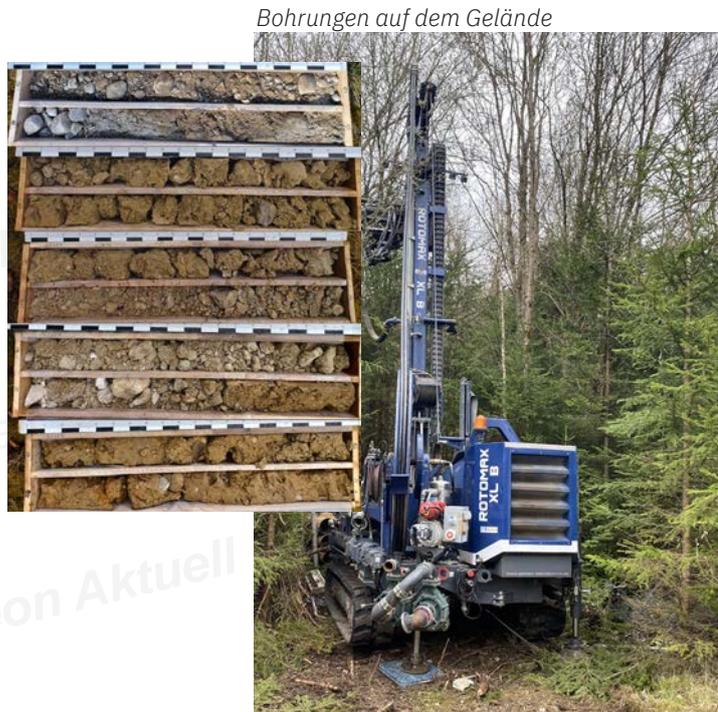
Grundwassersanierung

- Seit 2005: Grundwassersanierung und Abstromsicherung durch Grundwasserbehandlungsanlage und zehn Förderbrunnen der DB AG
- Dekontamination über mehrere Behandlungsstufen

Sanierung der Fläche für die Bebauung

Die Sanierung der Fläche wird in einem Sanierungsplan nach §13 BBodSchG festgelegt und nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt und kontrolliert. Soweit einzelne Belastungsschwerpunkte versiegelt werden, erfolgt dies um die Mobilisierung der Schadstoffe durch Regenwasser zu verhindern. Sonstige Fakten:

- Bodenabtrag bis zu mehreren Metern Tiefe
- Der Nachweis, dass die Sanierung erfolgreich war,



erfolgt durch Beweissicherungsproben.

- Ergeben sich höhere Belastungen als angenommen, erfolgt im Sanierungsverfahren bedarfsweise eine Ausweitung der Schadstoffentfernung.
- Die Grundwassersanierung wird auch nach Bebauung weitergeführt, so wird verhindert, dass mögliche tieferliegende Schadstoffe die Qualität des Grundwassers beeinflussen können.
- Der Projektentwickler ist für die Kosten verantwortlich.

➤ Natur- und Artenschutz

Bewuchs auf dem Gelände



Ausgangslage

- Typische Vegetationsstrukturen von Industriebrachen
- Untersuchung der Fauna in den vorgegebenen Untersuchungsstandards ist abgeschlossen
- Es wurden keine Arten nachgewiesen, die einer möglichen Entwicklung entgegenstehen.
- Soweit sonstige Arten nachgewiesen wurden, werden diese im Konzept berücksichtigt.

Ergebnisse der Gutachter und Fachplaner



- Ein Rahmenkonzept für die Sanierung ist aufgestellt und folgt den gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Die Grundwassersanierung ist gesichert.
- Die örtlich nachgewiesenen Artenvorkommen stehen einer möglichen Entwicklung nicht entgegen.



Verkehrliche Anbindung

Fakten

- Auch ohne Entwicklung der Fläche steigt der allgemeine Verkehr u.a. durch Entwicklungen im Umland und allgemeiner Trends.
- In der Summe sind ~ 7000 Fahrzeugbewegungen, auf den gesamten Tag verteilt, zu erwarten.

Beispiel neuer Kreisverkehr Münchner Str.



Maßnahmen an der B304



?! Häufig gestellte Frage: **Verbessert sich mit den Maßnahmen die Situation an der B304 trotz erhöhtem Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung oder bleibt der Zustand gleich?**

Ein Teil der verkehrlichen Maßnahmen ist förderfähig. Der Projektentwickler ECE hat Bereitschaft signalisiert, die weiteren Kosten hierfür zu tragen.

Antwort: Die vorgeschlagenen Verbesserungen an der B304 sind so grundlegend, dass mit der Bebauung des Schwellenwerksgeländes eine Verbesserung der Verkehrsqualität gegenüber dem heutigen Zustand entsteht.

Anbindungsstraßen

- Drei Hauptachsen zur Anbindung an die B304
- Verbesserungen im Verkehrsraum zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und Förderung des Radverkehrs
- Exemplarische Verbesserungen der Verkehrsräume wurden vorgestellt und zeigen Machbarkeit, weitere Untersuchungen erfolgen, bei einem Ja, im Bauleitplanverfahren.

Mobilität

Inhalte des Konzepts

- Fuß- und fahrradfreundliche Verkehrsführung im Quartier und Anbindung an die Umgebung.
- Es wurden Maßnahmen entwickelt, die Alternativen zum PKW stärken und auf die Reduzierung des Verkehrs wirken.
- Die Ausweitung auf den Ort wurde mit bedacht.
- Mobilitätsstationen und Lage der Einrichtungen lenken und reduzieren Verkehre, weitere Maßnahmen umfassen u.a.: Paketstationen, Sharing-Angebote & E-Ladestationen
- Auf eine Frequenzerhöhung des S-Bahn Taktes kann, aufgrund der zusätzlichen Einwohner, hingewirkt werden.

Beispiel Fahrrad-Sharing



Ergebnisse der Gutachter und Fachplaner

- Eine deutliche Verbesserungsmöglichkeit der Leistungsfähigkeit zur Anbindung des Gebiets an die B304 und Straßenraumverbesserungen sind exemplarisch nachgewiesen.
- Anbindung der Wegestruktur (z.B. Radverkehr) an die Umgebung und Ausweitung des Mobilitätskonzeptes auf ganz Kirchseeton.

Umsetzung und Bauzeit

Fakten

- Mögliche Realisierung des Projekts in Abschnitten mit einer Bauzeit von etwa 8 Jahren
- Verteilung der Baustellenverkehre über die gesamte Bauzeit

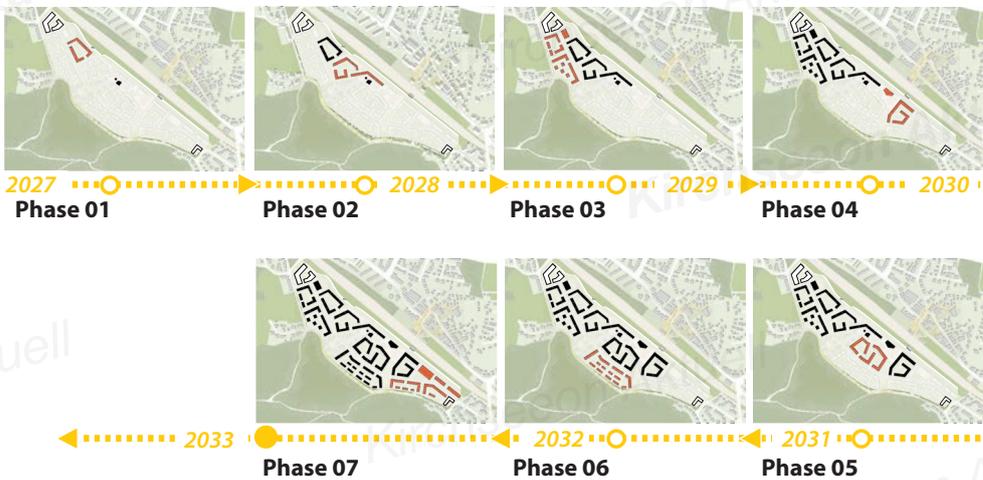
Baustellenverkehre

- Transport des Erdaushubs: \emptyset ca. 10-16 Bewegungen pro Tag (5-8 LKW mit Zu- und Abfahrten)
 - Weitere Baustellenverkehre (bspw. Rohbau etc.): \emptyset ca. 36-40 Bewegungen pro Tag
- ~ 50 Bewegungen pro Tag (~ 25 Zu- und Abfahrten)

Maßnahmen zur Optimierung

- Koordination und Steuerung der Anlieferung
- Terminliche Taktung
- Intelligente Logistik auf dem Baufeld
- Schmutz und Staub eindämmen (bspw. Straßenreinigung, Reifenwaschanlage)
- Sperrzeiten für LKW-Anfahrten
- Ein zentraler Ansprechpartner

Fertigstellung Bauabschnitte



?! Häufig gestellte Frage: Wird in der Betrachtung des Baustellenverkehrs auch die Summe aller aktueller Baustellen in Kirchseeon mit einbezogen?

Antwort: Der Großteil der aktuellen Baustellen in Kirchseeon (z.B. Berufsbildungswerk) sollte bis zu Realisierungsbeginn des Projekts bereits abgeschlossen sein. Sollte es hier zu Verzögerungen kommen oder neue größere Baustellen im Ort hinzukommen, erfolgt eine abgestimmte Koordination.

Finanzierung

Grundsätzlich sind keine negativen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt zu erwarten („**schwarze Null**“).

Berechnung

- Gutachterliche Berechnungen erfolgten für einen Zeitraum von 25 Jahren, zur Abbildung von Langzeitauswirkungen.
- Frühe Planungsphase des Projektes, weshalb für einige Aspekte Annahmen basierend auf dem Arbeitsstand getroffen wurden.

- Mit Fortschreiten der Planung wird die fiskalische Analyse kontinuierlich weiterentwickelt, da viele planerische und vertragliche Entscheidungen noch nicht getroffen wurden.

Einnahmen und Ausgaben

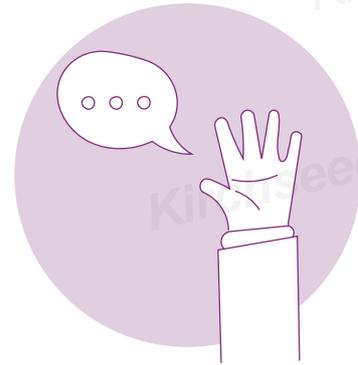
- Die finanziellen Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt schwanken in dem betrachteten Zeitraum von 25 Jahren von Jahr zu Jahr.

Ergebnisse der Gutachter und Fachplaner

- Die Entwicklung erfolgt in Abschnitten. Eine Verteilung des Zuzugs kann erreicht und die Baustellenverkehre entzerrt werden.
- Basierend auf den aktuellen Annahmen ist eine „schwarze Null“ für den kommunalen Haushalt möglich. Die Erreichung dieses Ziels ist Teil der Verhandlungen im weiteren Verfahren. Verhandlungsoffenheit seitens ECE wurde signalisiert.

Statements Marktgemeinderat

Den Mitgliedern des Marktgemeinderats wurde die Möglichkeit gegeben, sich kurz zum bevorstehenden Bürgerentscheid und der Entwicklung des Bahnschwellenwerks zu äußern. Die Abgabe eines Statement war innerhalb der Fraktionen des Marktgemeinderats oder als einzelnes Gemeinderatsmitglied möglich. Für den Inhalt sind allein die genannten Personen verantwortlich.



Alfons Bauer (CSU)

Dass nach Jahrzehnten eine Lösung für die Entseuchung des Bahnschwellenwerks in Aussicht ist, freut mich als „alter Kirchseeoner“ sehr. Die Möglichkeiten, eine Bebauung des Geländes durch Räumlichkeiten und Flächen für Vereine, kulturelle und soziale Angebote, sowie zusätzliche Freizeitmöglichkeiten zu ergänzen, führt zu einer Aufwertung des Ortskerns. Ich hoffe, dass möglichst viele Bürger einer Aufstellung des Bebauungsplans zustimmen.

Barbara Burgmayr-Weigt (CSU)

Als langjähriges Gemeinderatsmitglied habe ich über Jahre die Debatte einer dauerhaften und nachhaltigen Sanierung und Bebauung des verseuchten Iveco-Geländes verfolgt. Über Parteigrenzen hinweg wurde eine Grundwasser- und Bodensanierung gefordert. Die Gesamtsanierung ist in greifbare Nähe gerückt. Es ist richtig, mit einem Bürgerentscheid demokratisch zu beschließen, wie es mit dem Gelände und der Zukunft von Kirchseeon weitergehen soll.

Paul Hörl (CSU)

Seit Jahrzehnten wird die Sanierung dieses Geländes gefordert. Die Problemfragen wurden von Fachleuten dargelegt und für lösbar erachtet. Mir ist bewusst, dass so ein großes Projekt nicht ohne Einschränkungen und Belästigungen realisierbar ist, aber ich sehe eine zukunftsweisende Chance, dass es hier gelingen kann, keine Trabantensiedlung entstehen zu lassen, sondern eine Erweiterung des bestehenden Ortskerns. Ich setze mich dafür ein.

Peter Kohl (CSU)

Die Umwandlung der Industriebrache – mit Lage direkt an der S-Bahn-Haltestelle – in ein Baugebiet mit moderater Bebauung ist eine Chance für Kirchseeon. Viele vorbereitende Untersuchungen haben gezeigt, dass es gute Lösungen für die zu erwartenden Auswirkungen gibt, auch für den Verkehr und die Gemeindefinanzen. Art und Umfang der Bürgerbeteiligung sind vorbildlich, allein im bisherigen Prozess sind schon viele Anregungen und Vorschläge eingeflossen.

Christoph Rothbauer (CSU)

Seit rund 40 Jahren wird von allen politischen Seiten in Kirchseeon nach einem Investor und Lösung gesucht, um den kontaminierten Boden abzutragen und wieder für eine Nutzung herzustellen. Jetzt haben wir nach vielen Rückschlägen endlich die Möglichkeit zu planen und zu prüfen, ob und was an Bebauung möglich wäre.

Diese Chance möchte ich dem Markt und seinen Bürgen, sowie der Umwelt nicht von vornherein nehmen und deshalb stimme ich mit ja.

Tobias Schneider (CSU)

Als Vater und Gemeinderat, denke ich an die Zukunft der Gemeinde und unserer Kinder. Die Chance die „Altlast“ fremdfinanziert bereinigen und zugleich den kostspieligen Ausbau der Infrastruktur, durch einen Investor verbessern zu lassen, befürworte ich. Somit wird wertloser Grund bebaut und wertvolle landwirtschaftliche Flächen geschützt. Wir haben die Möglichkeit, Platz für dringend benötigte öffentliche Einrichtungen und Wohnraum zu schaffen.

Dominik Zacher (CSU)

Als Marktgemeinderat und Familienvater befürworte ich die Dekontaminierung und spätere Bebauung des Areals. So kann ein nicht bebaubares Gelände in Zukunft durch uns und unsere Kinder genutzt werden. Künftig dringend benötigte Flächen für öffentliche Einrichtungen und weitere kommunale Pflichtaufgaben können so geschaffen werden. Bedarfsgerechte Gewerbeflächen, dringend benötigter Wohnraum sowie Einrichtungen für Vereine können dort entstehen.

Andreas Scherer

Seit fast 10 Jahren bin ich Gemeinderat. Entscheidungen treffe ich nach bestem Wissen und Gewissen. Ein offener und sachlicher Dialog war und ist mir wichtig. Ich vermisse in der Debatte über die Entwicklung des Bahnschwellenwerkes eine ehrliche Auseinandersetzung mit den negativen Auswirkungen dieses Projektes. Durch das massive Auftreten des Investors beobachte ich, dass nicht angemessen im Pro und Contra diskutiert und informiert wird.

Grüne Fraktion

Die Grüne Fraktion beurteilt das Bauvorhaben vorwiegend kritisch, viele Fragen sind weitestgehend ungeklärt. Insbesondere folgende vier Aspekte sind uns wichtig:

Der Investor schreibt in seinen Broschüren davon das Gelände zu dekontaminieren. Das Gelände wird aber nur oberflächlich abtragen und im Sinne gesetzlicher Mindeststandards bewohnbar gemacht! Erhebliche Mengen tieferliegender Schadstoffe verbleiben damit auf Dauer, zumindest an exponierten Stellen (Kyansierung), im Boden.

Die Verkehrsproblematik an der B304 sowie die Anbindung des geplanten Neubaugebietes wurde von einem Verkehrsgutachter intensiv überplant. Die vorgeschlagenen Lösungen wird die schon jetzt schwierige Situation an der B-304 bestenfalls nicht verschlechtern. Eine wirkliche Lösung für die zu erwartende Zunahme des Individualverkehrs und die mangelhafte Anbindung des Neubaugebietes konnte bisher nicht aufgezeigt werden.

Manfred Drosta: ohne Komplettanierung kein gesundes Wohnen und Gefahr fürs Trinkwasser. Also NEIN zur Bebauung!

Natalie Katholing: Ein klares NEIN zu einer Bebauung in dieser Dimension! Weniger ist mit diesem Investor nicht umsetzbar!

Tina Moder: Ja, für moderate Bebauung im autofreien, neuen Quartier in Kirchseeon.

Andrea Oberhauser-Hainer: Ich stimme mit NEIN, da meines Erachtens die Zunahme des Verkehrs durch den Ort und auf der B-304 nicht möglich ist!

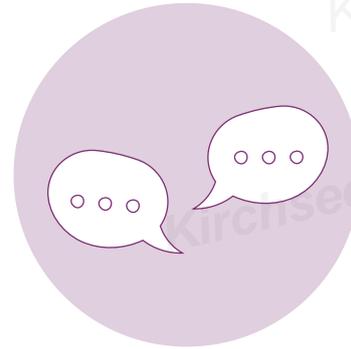
Der erste Entwurf der Fiskalanalyse stellt fest, dass für Kirchseeon im besten Falle nur geringe finanziellen Nachteile durch das neue Bauvorhaben entstehen. Also werden die bekannten Sorgen der finanzschwachen Kommune bleiben und jede notwendige Investition wird weiterhin zum Problemfall. Auch die Wünsche der Bürger an den Investor sind unter diesem Gesichtspunkt zu sehen. Der dringend notwendige Ausbau der Bahnunterführung beim S-Bahnhof ist mit einzubeziehen, da diese Kosten zu Lasten der Gemeinde gehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Folgekosten des neuen Wohnprojektes die Gemeinde hart treffen könnten. Der Investor hat eine Zahl von bis zu 3000 Bewohnern für das neue Areal genannt. Die soziale Integration so vieler Neubürger wird Kirchseeon vor eine extrem schwierige Aufgabe stellen, denn das Gelände ist in sich geschlossen. Die Entwicklung zum Dorf im Dorf ist damit gegeben!

Karl-Heinz König: ich kann nur dann zustimmen, wenn bis zum Ratsbegehren eine eindeutige Aussage vorliegt, dass vorrangig verkehrsberuhigt, zusammen mit dem Ausbau erneuerbarer Energien gebaut wird.

Susanne Höpler: Verkehrschaos, Baustress, wenig Lärmschutz gegen Bahn, finanzielles Risiko, wofür? Mehr Lebensqualität? Das sehe ich nicht!

Susanne Markmiller (FDP)

Die FDP sieht in dem Projekt eine Chance. Das Gelände ist eine der größten Altlasten Süddeutschlands und seine Sanierung für unser Grundwasser von Vorteil. Diese hat allerdings ihren Preis, weshalb eine dichtere und höhere Bebauung im Raum steht, als uns lieb ist. Ein sensibles, nicht gelöstes Thema ist die Verkehrsbelastung. Offen ist, was an kommt. Einrichtungen folgen könnte. Rathaus, Museum? Sie entscheiden: wie sieht Kirchseeon in Zukunft aus?



Barbara Bittner (SPD)

Ich bin für die Entwicklung des hochbelasteten Schwellenwerksgebietes. Dadurch wäre endlich eine weitgreifende Sanierung und ein sinnvolles Verkehrskonzept möglich. Dazu kämpfen wir schon jetzt damit, Wohnraum in Kirchseeon zu schaffen und verdichten innerorts mehr und mehr. Durch eine moderate Bebauung würde sich uns die Chance bieten, mitten in der Ortsmitte Wohnraum zu schaffen, ohne das bestehende Ortsbild groß zu verändern.

Domenico Ciccia (SPD)

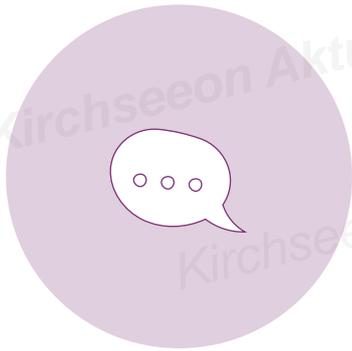
Die Gemeinde hat die einmalige Chance, eine alte Industriebrache mitten im Ort wieder bewohnbar zu machen. Damit wird ein Flächenfraß vermieden. Es handelt sich um eine Chance, deren Risiken sowohl von Seiten des Gemeinderates als auch von Seiten der damit befassten Behörden sorgfältig abgewogen werden. Die anderen Gemeinden bauen. Deren Leute fahren dann durch unseren Ort. Wäre es nicht besser, sie im Ort zu haben, um von ihnen zu profitieren?

Klaus Eberherr (SPD)

Die letzten Aktivitäten auf dem Schwellenwerksgebiet fanden während meiner Grundschulzeit statt. Rund 45 Jahre (!) später ist es immer noch nur Raum für anspruchslose Pflanzen. Wenn wir dieses Grundstück in bester ÖPNV-Lage nicht bald entwickeln, wird aufgrund des Wohnungsdrucks im Umland grüne Wiese bebaut. Lasst uns die Chance ergreifen, diesen Schandfleck der Ortsgeschichte mit großer Einflussnahme von Bürgern und Gemeinderat neu zu beleben!

Diana Thalhammer (SPD)

Eine Industriebrache kann nach modernen städtebaulichen Kriterien entwickelt werden. Die Heizungs- und Klimatechnik wird nachhaltig und ökologisch gestaltet. Durchdachte Mobilitätskonzepte werden dafür sorgen, dass sinnvolle Alternativen zum Autoverkehr geschaffen werden. Eine gute Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie die Anordnung der Gebäude und Freiflächen können ein attraktives Gebiet für alle Kirchseeoner entstehen lassen. Packen wir's an!



UWG Fraktion

In der Regel entscheiden sich Gemeinderät*innen für ein Ratsbegehren, wenn sie spüren, dass ein Projekt von großer Tragweite für die Gemeinde ist und sie daher ein verbindliches Stimmungsbild von der Bevölkerung benötigen.

Die in direkter Nachbarschaft zur S-Bahn liegende Industriebrache hat jetzt die Möglichkeit, entwickelt zu werden. Bei einem „Ja“ zum Ratsbegehren sind wir als Fraktion der UWG gefordert, die einzelnen Aspekte einer möglichen Bebauung zu prüfen und das Für und Wider abzuwägen.

„Für mich ist wichtig, dass ein seit Jahrzehnten, kontaminiertes, nicht bebaubares Gebiet saniert werden kann.“ Klaus Viellechner

„Ob das mehr an Verkehr innerhalb Kirchseeons durch die derzeit vorliegenden Konzepte bewältigt werden kann, bezweifle ich.“ Christian Eringer.

Sicher ist aber auch, dass der Verkehr an der B304 durch den Siedlungsdruck im Münchner Raum zunehmen wird. Von diesem Wachstum in den Nachbargemeinden hat Kirchseeon nur den Lärm. „Bei einer Erschließung des Geländes kann durch ein Mobilitätskonzept der innerörtliche Verkehr neu gedacht werden.“ Barbara Blanc

Bei einer Entwicklung des Geländes kann es nach Einschätzung der Gutachter zu einer schwarzen Null im Gemeindehaushalt kommen. „Die schwarze Null muss langfristig gesichert sein.“ Dominik Bernert

„Durch die Bebauung wird Wohnraum im Innenraum in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn geschaffen, durch fußläufig erreichbare Infrastruktur wird auf den Bedarf von allen Kirchseeoner geantwortet.“ Klaus Seidinger

Wir werden keiner Bebauung um jeden Preis zustimmen, dafür steht die gesamte UWG. Aber die Frage jetzt mit einem „Nein“ zu beenden, halten wir für den falschen Weg. Kirchseeon hat jetzt die Gelegenheit dieses Gelände zu entwickeln, verseuchten Boden zu sanieren, anstelle landwirtschaftlicher Flächen zu versiegeln.

Durch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das ehemalige Schwellenwerksgelände wird nur ein Entscheidungsprozess über eine eventuelle Bebauung dieses Gebietes eingeleitet. Ob dann gebaut wird, damit muss sich der Gemeinderat auseinandersetzen – und hier müssen auch die Skeptiker überzeugt sein, dass ein Mehrwert für Kirchseeon entsteht.

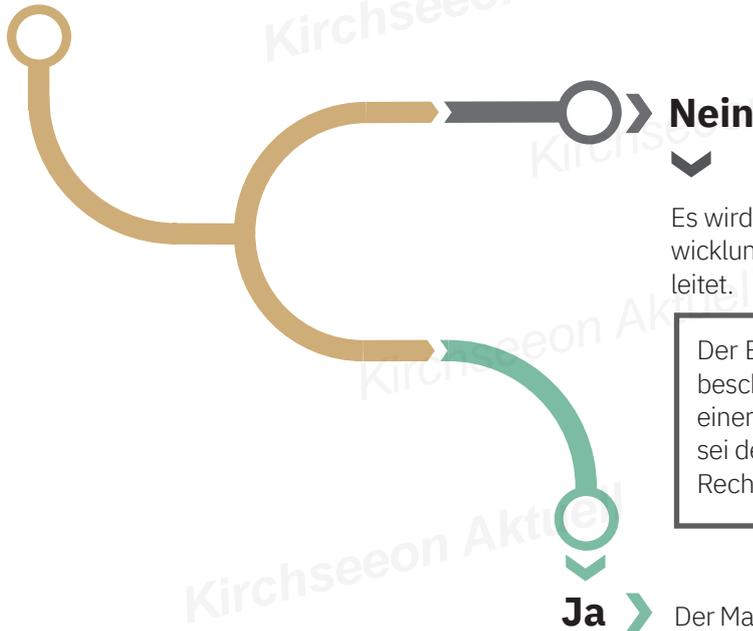
Klaus Viellechner, Klaus Seidinger, Christian Eringer, Dominik Bernert und Barbara Blanc

Auswirkungen des Bürgerentscheids

Welche Auswirkungen hat meine Stimme?

Die Frage des Bürgerentscheids wird durch die Mehrheit der gültigen Stimmen entschieden. Diese Mehrheit muss mindestens einen Anteil von 20% der abstimmungsberechtigten Bürgerinnen und Bürger von Kirchseeon betragen.

Die Mehrheit der Stimmen zur Frage „Sind Sie dafür, den Marktgemeinderat damit zu beauftragen, das Bauleitplanverfahren für das ehemalige Schwellenwerksgelände (...) einzuleiten?“ stimmt mit



Nein

Es wird kein Bauleitplanverfahren zur beschriebenen Entwicklung des ehemaligen Schwellenwerksgeländes eingeleitet.

Der Entscheid hat die Wirkung eines Gemeinderatsbeschlusses. Innerhalb eines Jahres kann er nur durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden, es sei denn, dass sich die zugrunde liegende Sach- oder Rechtslage wesentlich geändert hat.

Ja

Der Marktgemeinderat erhält den „Auftrag“, das Bauleitplanverfahren für die Entwicklung des IVECO-Geländes einzuleiten.

Wie geht es weiter?

Der Gemeinderat leitet mit einem Beschluss die Aufstellung eines Bebauungsplans ein. Der eigentliche Planungsprozess beginnt nun erst. Die bisherigen Planungsüberlegungen des Investors, die zusammen mit den Bürgern und Bürgerinnen in Arbeitskreisen und Foren weiterentwickelt worden sind, bilden die Grundlage, sofern der Marktgemeinderat dies beschließt.

Was muss geklärt werden?

Der bisherige Planungsvorschlag kommt erneut auf den Prüfstand. Weitere für das Bauleitplanverfahren noch erforderliche Untersuchungen werden erarbeitet. In Verhandlungen zwischen Investor und Marktgemeinderat wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a. die Übernahme der Kosten regelt.

Ausgang des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren ist ergebnisoffen. Es sind nicht nur zahlreiche Detailfragen zu klären, der Gemeinderat kann das Verfahren jederzeit abbrechen, falls sich Schwierigkeiten ergeben oder die Verhandlungen scheitern.

„Ein „Ja“ zur Einleitung des Verfahrens bedeutet nicht, dass morgen die Bagger anrollen. Die Detailprüfung erfolgt im Bebauungsplanverfahren, in welchem zu allen offenen Fragen Antworten erfolgen müssen, die der Marktgemeinderat mittragen muss - er kann bis zur „Planreife“ jederzeit die Reißleine ziehen, falls er mit den Ergebnissen und Verhandlungen nicht einverstanden ist.“

“

so Jan Paepflow,
Erster Bürgermeister Markt Kirchseeon

Durchführung des Bürgerentscheids



Weitere Infos



Vor-Ort oder per Brief

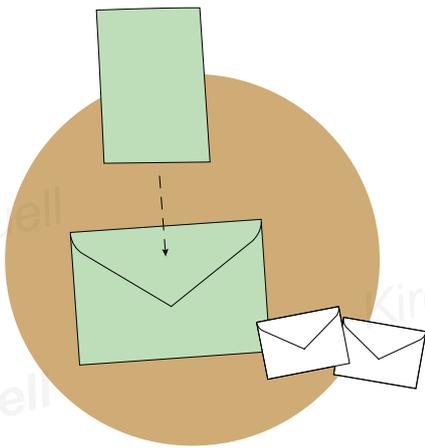
Geben Sie Ihre Stimme am **08. Oktober 2023** im Zuge der Landtagswahlen 2023 von **08-18 Uhr** in Ihrem Wahllokal ab. Sie erhalten eine separate Wahlbenachrichtigung nur für den Bürgerentscheid.

Sind Sie an dem Tag verhindert? Dann stimmen Sie gerne auch per Briefwahl für oder gegen die Entwicklung des ehemaligen Bahnschwellenwerks ab. Denken Sie daran, Ihre Briefwahlunterlagen rechtzeitig zu beantragen, Infos finden Sie in Ihrer separaten Wahlbenachrichtigung. Die Briefwahl ist bis spätestens **06.10.2023 um 15 Uhr** zu beantragen. Die Briefwahlunterlagen können auch direkt nach der Antragsstellung im Rathaus mitgenommen werden. Die Online-Beantragung ist bis **01.10.2023** möglich.



Stimmzettel ausfüllen

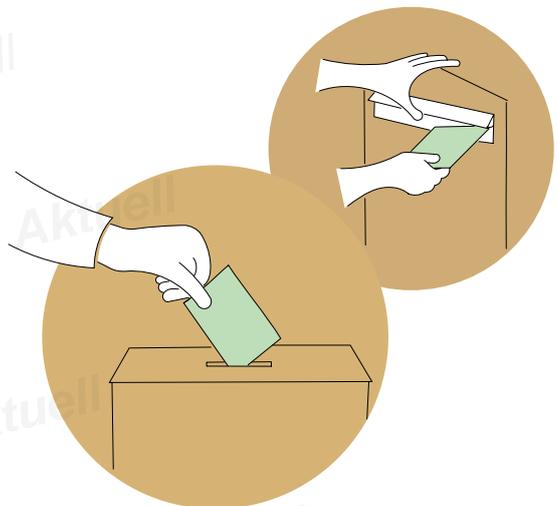
Füllen Sie den Stimmzettel persönlich aus. Machen Sie ihr Kreuz entweder bei Ja oder bei Nein. Ihre Stimme zählt!



Ab in den Briefumschlag

Abgestimmt? Dann nur noch den Stimmzettel in den hellgrünen Stimmzettelumschlag stecken und diesen zusammen mit dem unterschriebenen Abstimmungschein in den hellgrünen Abstimmungsbrief packen.

Bitte achten Sie darauf, dass der Stimmzettel für den Bürgerentscheid nicht irrtümlicherweise im roten Wahlbrief für die Landtags- und Bezirkswahl landet. Dies hätte die Ungültigkeit des Stimmzettels zur Folge.



Ihre Stimme abgeben

Am 08. Oktober im Wahllokal in die Wahlurne einwerfen oder pünktlich als Briefwahl versenden. Am Wahltag können die Abstimmungs- bzw. Wahlbriefe auch im Rathaus abgegeben werden.

Kontakt Markt Kirchseeon:

Robert Gerhard König, Marktbaumeister
Rathausstraße 1, 85614 Kirchseeon
Tel. 08091/552-35
ortsentwicklung@kirchseeon.de

Sie wollen sich über den vergangenen Beteiligungsprozess informieren?

Die Dokumentationen aller Veranstaltungen und weitere Informationen zu den Inhalten sind auf der Website des Marktes zugänglich.



Bitte geben
Sie ihre Stimme ab!

Bildnachweis:

- Titel: FIRU mbH
- S.2: Markt Kirchseeon
- S.3: Historische Fotos: aus dem Buch „Markt Kirchseeon“, herausgegeben von der Gemeinde Markt Kirchseeon (2. Auflage 1994)
Aktuelle Fotos: FIRU mbH
- S. 4: Sitzungsniederschrift Marktgemeinderat Kirchseeon vom 24.07.2023
- S. 5: FrankenAir, Weismain
- S.6: Alle: FIRU mbH
- S.8-12: Anhänge der Dokumentationen zum Beteiligungsprozess des Marktes Kirchseeon (Foren und Arbeitskreise) außer:
S. 8 und 9. Planstand 2023: bogevisch buero
S. 9, Foto Bahnlärm: Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
S.9, Foto Fassadenbegrünung: FIRU mbH
S. 10, Fotos Bohrungen: Campus Ingenieurgesellschaft mbH
S. 10, Foto Bewuchs: FIRU mbH
S.11, Foto Fahrrad-Sharing: Münchner Verkehrsgesellschaft mbH
- Rücken: FIRU mbH

Impressum

Herausgeber:

Markt Kirchseeon,
Rathausstr. 1, 85614 Kirchseeon
Telefon: 0 80 91 / 5 52-0,
Telefax: 0 80 91 / 5 52-18
E-Mail: info@kirchseeon.de
Web: www.kirchseeon.de

Verantwortlicher Redakteur:

Jan Paeplow, Erster Bürgermeister,
Markt Kirchseeon

Redaktion:

Robert Gerhard König, Marktbaumeister und
Projektleiter, Stabstelle Ortsentwicklung
Markt Kirchseeon

Gestaltung:

FIRU mbH – Forschungs- und Informations-
Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der
Raum- und Umweltplanung,

Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275,
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36 24 50
Telefax: 0631 / 3624599
E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de,
Web: www.firu-mbh.de

Druckvorstufe:

REBA-VERLAG GmbH,
Amtsgericht München HRB 212899,
Gutenbergstr. 11, 85354 Freising
Telefon: 0 81 61 / 7 87 14 22,
Telefax: 0 81 61 / 7 87 14 23
E-Mail: info@reba-verlag.de,
Web: www.reba-verlag.de

Auflage: 4.800 Stück

Erscheinungsweise: einmalige Sonderausgabe

Verteilungsart: durch eigene Austräger

Druck und Verarbeitung:

Druckerei Lanzinger GbR,
Hofmark 11, 84564 Oberbergkirchen

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier, zertifiziert mit dem Blauen Engel und dem EU Ecolabel. Zusätzlich ist die Produktion klimaneutral.

Alle nicht gekennzeichneten Fotos sind von der Redaktion erstellt. Nachdruck, Reproduktion und Vervielfältigung von Fotos und Anzeigen aus dem Gemeindeblatt – auch auszugsweise – sind verboten. Das Gemeindeblatt „Kirchseeon aktuell“ ist ein Druckerzeugnis im Sinne des Presserechts und kein offizielles Amtsblatt.

