Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

09. Gemeinderatssitzung vom 07.10.2019

Amt:		Sitzungsdatum:
Bauamt	Az.: 6102-100-02	07.10.2019

Beratungsfolge:		Sitzungstermin:	TOP-Nr.:	Abstimmung Ja	Abstimmung Nein
Sitzung des Gemeinderates	**beschließend**	**23.09.2019**	**1.1.**		

T a g e s o r d n u n g s p u n k t :	**1.3**	**Öffentlich**

Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan Nr. 100 "Kirchheim 2030" - Mitteilung Planänderung und erneuter Beschluss zur Auslegung - vertagt vom GR am 23.09.2019

Beschluss:

Antrag von GRM Zwarg:
Vertagung dieses Tops

Abstimmungsergebnis: 2 (Ja) : 20 (Nein)

Anmerkung: Antrag auf Vertagung des Tops von GRM Zwarg
- abgelehnt

Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ mit Fassungsdatum 07.10.2019, bestehend aus Planentwurf mit Satzungstext, integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.

2. Die Gesamtflächenbilanzierung des Büro Keller, Damm und Kollegen ist fortzuschreiben.

3. Der resultierende Umweltbericht ist auf Grundlage des bereits gebilligten Umweltberichtes vom 12.03. bzw. 22.07.2019 sowie der vorliegenden Planung und der geänderten Gutachten anzupassen und nachzuführen

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Inhalte des Bebauungsplanes auf Grundlage der Planung Gymnasium anzupassen und nachzuführen.

5. Die Höhenbezugspunkte sind nachträglich in die Planentwürfe einzuarbeiten.

6. Das Lärmgutachten wird nach Fertigstellung der Planzeichnung überarbeitet. Mögliche sich daraus ergebende Änderungen sind in der Satzung einzuarbeiten.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

8. Der Satzungsbeschluss ist erst nach der notariellen Beurkundung des Städtebaulichen Vertrages mit den planungsbegünstigten Eigentümern sowie der Stellung der vertraglich vereinbarten Sicherheitsleistungen durch die Beteiligten herbeizuführen.

Abstimmungsergebnis: 2 (Ja) : 20 (Nein)

Sachverhalt:
In der Sitzung am 22.07.2019 hat der Gemeinderat die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und den Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planentwurf mit Satzungstext, integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der Planänderungen gebilligt.
Aufgrund von Änderungen gegenüber dem Planstand vom 22.07.2018, welche im Wesentlichen folgend aufgeführt werden, soll der Plan nochmals vor Auslegung gebilligt werden.

Änderung Bereich Rathaus
Durch den veränderten Fahrbahnquerschnitt der Heimstettener Straße auch im Bereich des Rathauses, müssen die Baugrenzen für das Gebäude sowie die Tiefgarage angepasst bzw. nach Westen verschoben werden (siehe Anlage 1, wird nachgereicht).

Änderung Bereich WR 13 (Seniorenwohnen) / Fläche für den Gemeinbedarf 5
Um den Gebäudezuschnitt zu optimieren und somit einen individuellen Betrieb von Pflege und Betreutem Wohnen zu ermöglichen, ist die Errichtung von zwei Gebäuden geplant (siehe Anlage 2).
Für den östlichen Baukörper ist eine Nutzung als Pflegeeinrichtung vorgesehen, daher ist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die max. Geschossfläche (GF) für diesen Baukörper ist mit 3.480 m² festgesetzt.
Das westliche Gebäude soll für Betreutes Wohnen genutzt werden. Betreutes Wohnen fällt unter den Begriff des Wohnens, die Geschossfläche zählt somit weiterhin zur Geschossfläche Wohnen.
Das vorgesehene Gebäude wurde von 3.480 m² Geschossfläche auf nunmehr 5.150 m² GF vergrößert.
Um die GF von 5.150 qm in einem wirtschaftlichen Bauraum unterzubringen, wird das Gebäude mit IV bis V Geschossen (12,60m bzw. 15,60m WH) festgesetzt, statt der bisherigen III bis V Geschosse. Das hat den Vorteil, dass die Freifläche im Süden (Dreieck zwischen den beiden Baumreihen, Fl.Nr. 111/40) nach wie vor von Bebauung freigehalten wird und je nach Hochbauentwurf die Baumreihe ggf. in Teilen erhalten werden kann. Hinsichtlich der Abstandsflächen kommt es nur innerhalb des WR 13 zu geringfügigen Unterschreitungen die ohne weitere Prüfung und unter dem Gesichtspunkt einer gemeinsamen Entwicklung abgewogen werden können. Nach wie vor lässt der Bauraum verschiedene Baukörperkonfigurationen zu.

Die Gesamtbilanz an Geschoßfläche Wohnen für das gesamte Gebiet Kirchheim 2030 bleibt jedoch unverändert (128.754 m²).
Für alle drei Gebäude am südlichen Ende des Ortsparkes ist eine gemeinsame Tiefgarage möglich, die Zufahrt kann unabhängig von Osten oder bei einer abgestimmten Planung auch von Westen erfolgen.
Die oberirdische Erschließung und der Immissionsschutz wurde für beide Erschließungsvarianten geprüft und als verträglich beurteilt.
Hinweis: Gegenüber dem mit der Ladung verschickten Planauszug Seniorenwohnheim haben sich noch Ergänzungen hinsichtlich einer Höhenbegrenzungslinie und der Darstellung als Eigentümerweg ergeben. Diese sind nun in der aktuellen Fassung der Planzeichnung ersichtlich.

Gemeinbedarfsfläche 6
Das Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich einer erweiterten Nutzung VHS korrigiert, um bei einer späteren Nutzung möglichst variabel zu sein.

Allgemein
Nach weiteren Abstimmungsterminen mit dem LRA München wurde die Planzeichnung vereinfacht; die hinweisliche Darstellung der vorgeschlagenen Baukörper und Grundstücksteilungen entfällt. Die Angaben zum Maß der Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Wandhöhe), Bauweise, Dachform und Höhenbezugspunkte werden statt wie bisher je Baugebiet nun je Bauraum festgesetzt und zur leichteren Lesbarkeit statt in Spinnen direkt in den Baukörpern platziert. Die geforderten Bemaßungen der Bauräume und Flächen für Gemeinschaftsanlagen Tiefgaragen werden ebenfalls in die Planzeichnung integriert. Durch die geänderte Systematik der Planzeichnung ändern sich zum Teil die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, inhaltlich bleiben die Festsetzungen jedoch gleich.
In Absprache mit dem Landratsamt wurden die Festsetzungen zu den Abstandsflächen, insbesondere zur Regelung innerhalb von Bauräumen nochmals konkretisiert.

Nach einem Abstimmungstermin der Planer des Gymnasiums beim Landratsamt München werden für die Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule Regelungen/Hinweise zur Flutlichtanlage und zum Ballfangzaun ergänzt. Die Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugelassen. Die Grundfläche wird differenziert festgesetzt für Gebäude und an Gebäude angebaute Bauteile und für Sport- und Freispielflächen. Die Festsetzungen zur Grünordnung (inkl. Pflanzliste) werden angepasst.

Die Festsetzung der Höhenbezugspunkte konnte noch nicht eingearbeitet werden und wird vor Beginn der Auslegung noch eingearbeitet.

Das Lärmgutachten kann erst nach Fertigstellung der Planzeichnung (04.10. oder 07.10.) überarbeitet werden. Mögliche Änderungen in der Satzung können nachträglich eingearbeitet werden.

Änderung Straßenplanung
Am 19.08.2019 hat ein Workshop „Verkehrsplanung Heimstettner Straße“ mit Vertretern der Gemeinde Kirchheim sowie verschiedenen Planern stattgefunden, um über die Straßenplanung insbesondere in der Heimstettener Straße nochmals zu beraten und die Inhalte ggf. nochmals zu optimieren. Im Vordergrund stand dabei eine größtmögliche Sicherheit für den Schulweg zu erreichen. Zudem soll eine der Hauptachsen für den Fahrradverkehr attraktiv gestaltet werden.
Die dabei gefundenen Lösungen wurden durch den beauftragten Planer geprüft und im Wesentlichen wie folgt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Heimstettener Straße

	Stand Vorplanung	**Stand 07.10.19**
Fahrbahnbreite	6,00 m	6,50 m
Radwegführung	Zwei- Richtungs- Radweg auf der westlichen Straßenseite	separate Radwege je Richtung, getrennt von der Fahrbahn durch 8 cm Abstich (siehe Anlage)
Stellplätze	Längs- und Senkrechtparker	Reduzierung der öffentlichen Stellplätze: Wegfall der Längs- und Senkrechtparker, Schaffung von neun Stellplätzen und vier Behindertenstellplätzen im Bereich der Fahrbahn
Querungsmöglichkeit	Zebrastreifen vor Gymnasium	bauliche Querungshilfe
Busplatz	Radwegführung einseitig	Radwegführung beidseitig

Des Weiteren wurden folgende Änderungen in die Pläne eingearbeitet

Ludwigstraße

	Stand Vorplanung	**Stand 07.10.2019**
Gehwegbreite	2,80 m	2,50 m
Fahrbahnbreite	8,10 m	8,10 m
Gesamtbreite	18,10 m	18,10 m

Verschiebung der Wertstoffinseln an die Bordsteinkante

Durch die Reduzierung der Stellplätze in der Heimstettner Straße werden die Besucherstellplätze für die Baugebiete WR 17 und 18 in der neuen Erschließungsstraße angeordnet (18 Stück). Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der überarbeitete Gesamtplan mit Begründung sowie Anlage 1 werden nachgereicht.

Umweltbericht
Dieser Sitzungsvorlage ist der bereits gebilligte Entwurf des Umweltberichts vom 12.03.2019 beigefügt. Dieser konnte bis zur Gemeinderatssitzung nicht abschließend überarbeitet werden. Kürzlich sind die Maßnahmenpläne für die einzelnen Ausgleichsflächen der Beteiligten eingegangen und müssen nun noch übernommen werden. Ebenso sind nach Fertigstellung des Lärmgutachtens alle neuen Daten einzuarbeiten.