

Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan

- Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

Begründung

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Bau-
gesetzbuch (BauGB)**

Herausgeber Gemeinde Kirchheim b. München
Abteilung Planungs- und Bauwesen

Bearbeitung bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißburger Platz 4
81667 München
www.bgsm.de

und

Keller Damm Kollegen GmbH
Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Lothstraße 19
80797 München
www.keller-damm-kollegen.de

INHALT

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	7
4	Rahmenbedingungen der Planung	9
4.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
4.2	Plangebiet	10
4.2.1	Lage im Gemeindegebiet	10
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie	11
4.2.3	Erschließung.....	12
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	13
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	13
5	Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf	14
5.1	Entwurfsidee.....	14
5.2	Nutzungen	14
5.2.1	Wohngebiete.....	14
5.2.2	Einzelhandel	14
5.2.3	Gemeinbedarfsflächen allgemein	15
5.2.3.1	Gemeinbedarfsfläche Rathaus mit Bücherei, Bürgersaal, Haus für Kinder	15
5.3	Verkehr	17
5.3.1	Neues Erschließungskonzept.....	17
5.3.2	Knotenpunkt Kirchheimer Ei	17
5.3.3	Knotenpunkt Verlängerung Ludwigstraße / Ein-/Ausfahrt Staatsstraße	17
5.3.4	Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung	18
5.4	Schallschutz	18
5.5	Freiflächen.....	19
6	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	19
7	Bilanz	20

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Kirchheim bei München befindet sich in einem Wachstumsprozess der Ortsentwicklung, den sie zukunftsorientiert und nachhaltig gestalten will. Seit der Gebietsreform 1978 beschäftigt sich die Gemeinde mit dem Zusammenwachsen der ehemaligen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.

Die Gemeinde plant die städtebauliche Verbindung der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des gebilligten Strukturkonzeptes vom 04.10.2016 sowie auf Grundlage des Bürgerentscheids vom 24.09.2017. Es besteht ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für eine Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100. Mit der Neuaufstellung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ortsentwicklung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des Strukturplanes „Kirchheim 2030“ – geschaffen werden.

2 BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF

Historie

Bereits seit 1972 wird an einer die beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten verbindenden Planung gearbeitet. Bürgerbeteiligung und ein reduzierter Planungsumgriff sowie die Stärkung der beiden vorhandenen Ortskerne von Kirchheim und Heimstetten durch einen verbindenden Ortspark haben zu einem Strukturkonzept geführt, dem eine breite Mehrheit in einem Bürgerentscheid zugestimmt hat und das in Folge dessen dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 zu Grunde gelegt werden kann.

- 1972 Beschluss für eine gemeinsame Ortsentwicklung in den Gemeinderäten der damals selbstständigen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.
- 1974 Erster gemeinsamer und bis heute gültiger Flächennutzungsplan, der eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zwischen beiden Gemeindeteilen vorsieht.
- 1978 Zusammenlegung der beiden Gemeinden.
- 1980 Konkretisierte Planung für eine Verbindung zwischen Kirchheim und Heimstetten.
- 1990 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.
- 1992 Auslobung eines gemeindlichen Plangutachtens. Vorgesehen war eine gemeinsame Ortserweiterung mit Einzelhandel, Wohnbau und öffentlichen Einrichtungen.
- 1994 Mehrmalige Überarbeitung der Planung. Entwurf eines Bebauungsplans.
- 2008 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.
- 2009 Ein Bürgerbeirat erarbeitete seine Empfehlungen zur Planung und Gestaltung des Areals. Im Herbst 2009 tagte erstmals das „Zukunftsforum Kirchheim“, in dem Bürger und Kommunalpolitiker gemeinsame Ideen für die Ortsentwicklungsplanung entwickelten.
- 2010 Wettbewerb über die Planung der städtebaulichen Maßnahmen.
- 2014 Der 2014 neugewählte Gemeinderat befasste sich eingehend mit der vorliegenden Planung, unter anderem durch eine Projektgruppe (mit den Gemeinderäten Glasl, Keck, Kleiber) sowie weiteren Beschlüssen.
- 2016 Verabschiedung des Strukturkonzeptes Kirchheim 2030 im Gemeinderat.
- 2017 Bürgerdialog und Bürgerentscheid.

Bürgerdialog

Der gesamte und langwierige Planungsprozess wurde aufgrund seiner Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Kirchheim durch eine intensive Beteiligung begleitet, um Ideen und Interessen von Bürgerinnen und Bürgern mit einzubeziehen. Ausgangspunkt waren drei Gemeinderatsklausuren bereits in den Jahren 2008 und 2009, die die Rahmenbedingungen bzw. -ziele für die Planung festlegten. Ein Bürgerbeirat sowie das „Zukunftsforum Kirchheim“ erarbeiteten auf dieser Grundlage Empfehlungen zur Planung und Gestaltung. Unter Einbeziehung dieses Bürgerdialogs beschloss der Gemeinderat 2010 die Grundzüge der Ortsentwicklung und die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs. In mehreren Klausuren und Sondersitzungen wurden danach Anpassungen beschlossen, um aktuelle Entwicklungen zu berücksichtigen. Zwischen Aufstellungsbeschluss und Bürgerentscheid konnten sich alle Bürgerinnen und Bürger ausführlich im Rahmen eines weiteren Dialogverfahrens einbringen. Alle Hinweise, Anregungen und Kritikpunkte wurden dokumentiert und auf einer ständig aktualisierten Internetseite veröffentlicht.

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Gefördert mit Zuschüssen des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen wurde von November 2010 bis Mai 2011 ein nichtoffener, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt. Es wurden 30 Teilnehmer mittels vorgeschaltetem Auswahl-/ Losverfahren ermittelt; 10 Teilnehmer waren geladen. Gegenstand des Wettbewerbs war neben der städtebaulichen Planung von anspruchsvollen Wohnquartieren die Landschaftsplanung für einen verbindenden, identitätsstiftenden Ortspark. Mit einem 1. Preis ausgezeichnet wurde die Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München mit dem Büro für Landschaftsarchitektur Barbara Weihs, München in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Transver GmbH Verkehrsplanung, München.

Strukturkonzept

Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit wurde einer vertiefenden Weiterbearbeitung mit Anpassung an zwischenzeitliche gemeindliche Entwicklungen und einer schrittweisen Abstimmung im Gemeinderat zugrunde gelegt. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde im Rahmen der anschließenden Erarbeitung des Strukturkonzepts Kirchheim 2030 die Planung auf Flächen am und um einen zentralen Ortspark konzentriert. Das Planungsgebiet wurde von 944.930 m² im Wettbewerb auf eine Fläche von 486.600 m² reduziert, um weniger Fläche zu verbrauchen und Ressourcen zu sparen. Zudem wurden die Wohnformen bei gleicher Dichte angepasst. Auf neue Einzelhandelsflächen wird verzichtet, um die bestehenden Ortskerne zu stärken. Die verkehrlichen Anbindungen an die Staatsstraße wurden verbessert. Durch ein besseres Rad- und Fußwegenetz mit fünf Brücken über die Staatsstraße werden Wege deutlich kürzer, eine Maßnahme, die helfen soll, den Anteil innerörtlicher PKW-Fahrten zu reduzieren.

Billigungsbeschluss

Nach der Kommunalwahl 2014 hat sich der neue Gemeinderat im Rahmen einer eintägigen Klausur ausführlich mit der vorliegenden Planung beschäftigt und in seiner Sitzung am 04.10.2016 das „Strukturkonzept Kirchheim 2030“ und seine Eckdaten gebilligt. In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung und Projektsteuerung beauftragt, einen breit angelegten Bürgerdialog durchzuführen und vor dem Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

einen Bürgerentscheid vorzubereiten und durchzuführen.

Bürgerentscheid

Am Sonntag, den 24.09.2017 hat ein Bürgerentscheid zu folgender Fragestellung stattgefunden:

„Sind Sie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten (486.600 m²) auf Grundlage des Strukturkonzeptes „Kirchheim 2030“?“

Die Abstimmung dauerte von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Stimmberechtigt waren alle Gemeindeglieder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und seit mindestens zwei Monaten in der Gemeinde Kirchheim bei München wohnen. EU-Ausländer, auf die die oben genannten Kriterien zutreffen, sind ebenfalls für den Bürgerentscheid stimmberechtigt. Das Stimmrecht konnte nur ausüben, wer in das Bürgerverzeichnis eingetragen ist oder einen Abstimmungsschein hat.

Im Ergebnis stimmten 71,73 % für Kirchheim 2030 und 28,27 % haben sich dagegen ausgesprochen. Die Wahlbeteiligung lag bei 75,70 %.

Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des positiven Ausgangs des Bürgerentscheids hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 „Kirchheim 2030“ beschlossen. Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Zudem soll ein Scopingtermin mit dem Landratsamt München, deren Fachstellen und anderen Behörden stattfinden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinderatsbeschluss zum fortgeschriebenen Strukturkonzept

Am 05.03.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim die Fortschreibung des Strukturkonzeptes sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Realisierungswettbewerbe

Für Rathaus und Gymnasium wurden zwischenzeitlich Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die ausgewählten Lösungen werden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Von März bis Juli 2016 wurde der Wettbewerb „ERWEITERUNG GYMNASIUM KIRCHHEIM“ als nichtoffener Realisierungswettbewerb ausgelobt. Insgesamt waren 20 Teilnehmer zugelassen, um für die Gebäudeplanung „Neubau Gymnasium Kirchheim mit Neubau einer 4-fach Turnhalle und einer Tiefgarage“ und für die Neugestaltung der Freisportfläche und Freianlagen Entwürfe einzureichen. Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten, Berlin und UKL Landschaftsarchitekten, Dresden wurden durch das Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Wettbewerbsbeitrag bildet nun die Grundlage für die weitere Planung, die in den Bebauungsplan zu integrieren ist.

Für den Bereich des neuen Rathauses wurde ab August 2016 der nichtoffene Wettbewerb „NEUBAU RATHAUS, BÜCHEREI UND BÜRGERSAAL“ als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt. Für den Realisierungsteil waren der Neubau eines Rathauses mit Bücherei und Tiefgarage und einem Bürgersaal sowie die Neugestaltung der zugehörigen Freifläche zu bearbeiten. In einem Ideenteil war von den 25 Teilnehmerteams zudem eine städtebauliche Planung für ein Haus für Kinder abzugeben. In einer zweitägigen Jurysitzung im Februar 2017 wurde die Arbeit der Büros Dürschinger Architekten aus Fürth und Tautorat Landschaftsarchitekt ebenfalls aus Fürth einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Verknüpfung der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten durch einen Ortspark mit begleitenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch neue Wohnbauflächen westlich und östlich des Parks. Im Detail werden nachfolgende Ziele verfolgt:

Grünflächen

- Ortspark als großes Verbindungselement der beiden Ortsteile, zu den zentralen Einrichtungen sowie als Erholungsfreifläche für alle
- Grünflächen als Ausgleich zur Bebauung
- Aufnahme eines Teils der Ausgleichsflächen
- Grünverbindungen mit integriertem Fuß- und Radwegenetz
- Intensive Spiel- und Freizeiflächen
- Optische Aufweitung des Ortsparks durch Verzahnung mit den Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen
- „Grünen Fugen“ zur Gliederung der Bauquartiere

Gemeinbedarfsflächen

- Öffentliche Einrichtungen als „Band für Bildung und Betreuung“ entlang des Ortsparks
- Zentrale Lage, sodass sie gut auffindbar und sicher erreichbar sind
- Zusammenlegung der im Gemeindegebiet verteilten Fachbereiche der Verwaltung und bedarfsgerechte Ergänzung in einem neuen Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei, Ergänzung mit einem Haus für Kinder
- Neubau Gymnasium mit Mehrfachturnhalle und Freisportflächen zur Deckung des prognostizierten zukünftigen Bedarfs
- Integration der bestehenden Grund- und Mittelschule mit ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten
- Bedarfsgerechte Erweiterung des Seniorenzentrums
- Neubau eines Hauses für Kinder im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Jugendzentrum
- Kindertagesstätten für den sich aus der neuen Wohnnutzung ergebenden Bedarf

Wohnnutzung

- Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen bei Erhalt der hohen Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung
- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.200 Personen

- Stufenweise Entwicklung in Bauabschnitten - bis 2030 - zur besseren Integration der Neubürger
- Sicherung von neuem Wohnraum für Ortsansässige und Heimkehrer
- Flexible und differenzierte Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen
- Innovative Architektur, energie- und ressourcenschonend
- Angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der zentralen Ortslage und gleichzeitiger Einfügung in die umgebenden Nachbarschaften
- Gemischte und überschaubare Quartiere mit Nachbarschaftsplätzen als Begegnungsorte für alle
- Sicherung hoher Wohnqualität durch Errichtung von Lärmabschirmungen entlang der Staatsstraße
- Ermöglichung individueller Bauformen und -gestaltungen

Rad- und Fußwegenetzes

- Enge Verknüpfung der Gemeindeteile mit fünf Fuß- und Radfahrwegen über die Staatsstraße hinweg zur allgemeinen Reduzierung von Kfz-Verkehren
- Durchgängige Fuß- und Radwege zwischen S-Bahn-Halt in Heimstetten und Ortsmitte Kirchheim durch den zentralen Ortspark
- Vernetzung der neuen Wohnquartiere über ein dichtes Wegenetz auch in Ost-West-Richtung
- Anlage von sicheren Querungsmöglichkeiten an kreuzenden Straßen
- Attraktive Angebote für Fahrradabstellplätze

Verkehr

- Erschließung der Neubaugebiete von außen und Ableitung auf kurzem Weg zur Staatsstraße, um Beeinträchtigungen durch Durchgangs- und Neuverkehr zu minimieren
- Verbesserung der bestehenden Anbindungen an die Staatsstraße durch Umbau des Kirchheimer Eis und Anlage von Beschleunigungsspuren an den Auffahrten Mitte
- Angebote für autofreie Bereiche
- Gestaltung der Straßenräume zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten
- Unterbringung eines Großteils der nachzuweisenden Stellplätze in Tief- und Quartiersgaragen zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Angebote an Car-Sharing-Modellen
- Elektromobilität und Ladestationen
- Fahrradmobilität:
 - Wegenetz und Leitsysteme
 - Beitritt zur Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e.V.
 - Förderung des Radverkehrs im Rahmen einer umweltfreundlichen Nahmobilität
 - Sicherung hoher Verkehrssicherheit für Radfahrer
 - Anbindung an das bestehende Radwegenetz (z.B. zur Nachbargemeinde Pliening, Aschheim und zum Heimstettener See)
 - Überführungen über die Staatsstraße 2082 für Radfahrer und Fußgänger
 - Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim

ÖPNV

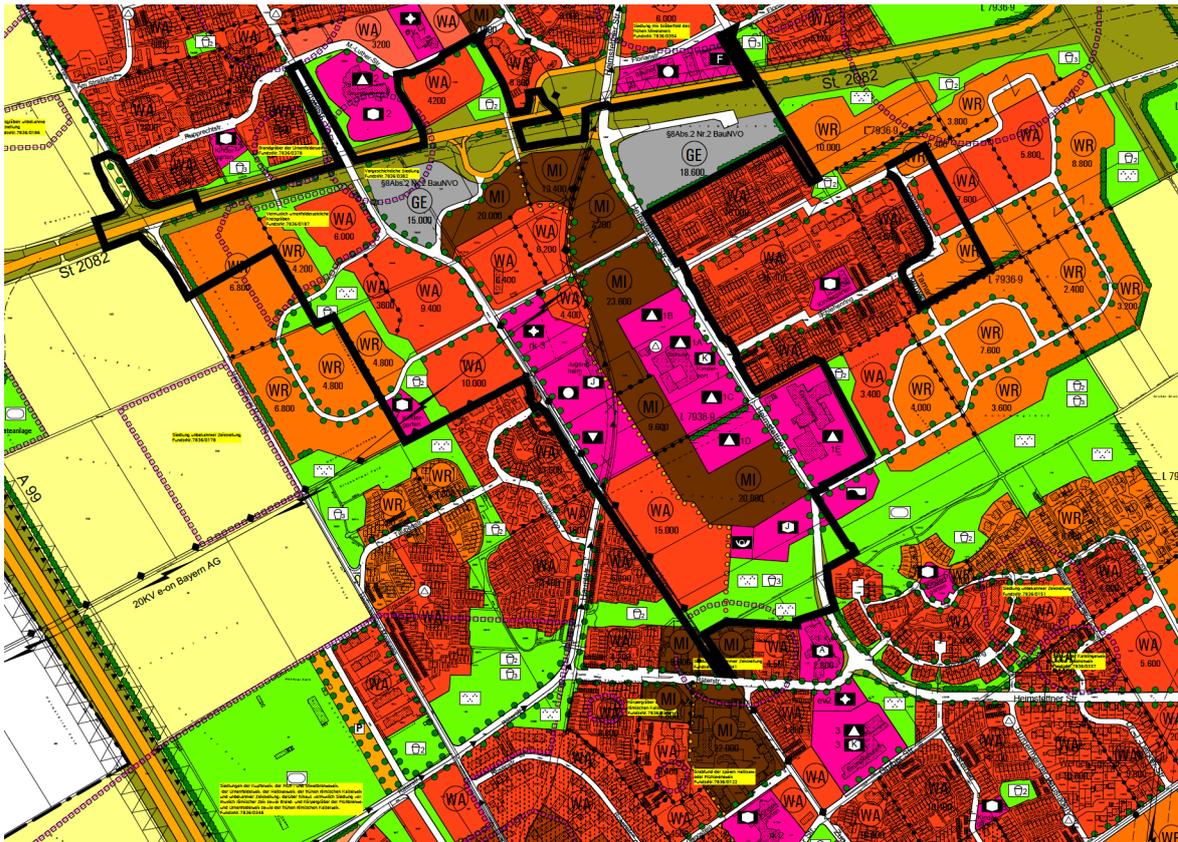
- Gute Erreichbarkeit der S-Bahn-Haltstelle zu Fuß und mit dem Fahrrad
- Taktverdichtung auf 15-Minuten-Takt und Kapazitätserhöhung durch den Bau der zweiten Stammstrecke
- Neue Buslinie 262

Nachhaltigkeit

- Angestrebt wird der Anschluss des Gebietes an den lokalen Energieversorger AFK-Geothermie.
- Ziel ist die gemeinsame, interkommunale Gewinnung und Verteilung von Energie durch die drei Gesellschafter Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim bei München
- klimaschonende Art der Wärmeversorgung, da keine Lärmemissionen, keine Schadstoffe und geringe Freisetzung von klimaschädlichem CO₂ (jährliche Mindesteinsparung von 20.000 - 30.000 Tonnen)

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Auszug Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung mit dem aktuellen Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 100

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 19.09.2007 stellt die damals vorgesehene Entwicklung der zentralen Gemeindeflächen dar:

Zwischen Heimstettener Moosweg und Ludwigstraße, die über die Staatsstraße St2082 geführt wird, liegen im westlichen Teil Reine Wohngebiete und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete. Diese werden durch eine zusammenhängende Parkanlage mit integrierten Spielplätzen voneinander getrennt. Ganz im Süd-Westen ist eine Baufläche für Gemeinbedarf Kindergarten dargestellt.

Zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße sind vielfältige Gebiete dargestellt. An der Staatsstraße St2082 befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Daran anschließend liegen zwei Mischgebiete an der Staatsstraße, vier weitere Mischgebiete erstrecken sich nach Süden. Im zentralen Bereich liegen diese zwischen zahlreichen Bauflächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter Rathaus, Kirche, Bürgerhaus, Schulen, Kinderhort und Jugendheim. Ganz im Süden und direkt an einer von Osten nach Westen verlaufenden Parkanlage mit integriertem Spiel- und Sportplatz sind weitere Bauflächen für den Gemeinbedarf (Jugendfreizeitstätte und Post) dargestellt. Zudem befinden sich westlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Post ein und nördlich sowie östlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Kirche drei Allgemeine Wohngebiete.

Östlich der Heimstettner Straße ist an der Staatsstraße St2082 ein zweites Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, am Schlehenring eine Allgemeines Wohngebiet und ein Reines Wohngebiet und direkt an der Heimstettner Straße im Süden eine weitere Baufläche für Gemeinbedarf, hier Gymnasium dargestellt.

Im integrierten Landschaftsplan ist entlang aller dargestellten Erschließungsstraßen, die Staatsstraße St2082 mit eingeschlossen, eine mindestens einseitige Baumpflanzung an Straßen und Wegen dargestellt. Entlang der Ludwigstraße bis zur Hauptstraße und entlang der Heimstettner Straße sind beidseitig Alleepflanzungen - durchgehend in gleichmäßigem Abstand - dargestellt. Von Norden nach Süden verläuft zwischen der Ludwigstraße und der Heimstettner Straße eine zentrale Fußwegeachse, die die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten miteinander verbindet. Vereinzelt sind bestehende Schutz- und Leitpflanzungen sowie wichtige Schutzpflanzungen in Baugebieten dargestellt, ebenso zahlreiche Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitstellungen innerhalb und randlich des Plangebiets.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt zentral im Gemeindegebiet zwischen den beiden Ortsteilen Heimstetten im Süden und Kirchheim nördlich der Staatsstraße St2082.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Wesentlichen die Flächen zwischen Heimstettner Straße und Hausener Holzweg, Ludwigstraße und deren Verlängerung sowie Teilflächen nördlich, östlich und südlich des „Lindenviertels“. Weitere Flächen befinden sich zwischen dem Heimstettener Moosweg und der gedachten Verlängerung der Ludwigstraße. Im Norden bildet die Staatsstraße St2082 die Begrenzung, wobei sich Teilflächen für die Fuß-, Radwege- und Straßenanbindungen sowie eine Fläche östlich der Grundschule auch nördlich der Staatsstraße befinden. Im Süden wird das Plangebiet durch die Wohnquartiere von Heimstetten begrenzt.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie

Das Stadtbild ist geprägt vom an das Plangebiet angrenzenden im Wesentlichen ein- und zwei-geschossigen, z.T. verdichteten Einfamilienhausbau sowie Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen. Diese gliedern sich entsprechend ihrer unterschiedlichen Entstehungszeiten von Mitte der 1970er bis in die späten 1980er Jahre in einzelne Quartiere mit klar unterschiedlichen Architekturen. Beispielhaft hierfür ist das Lindenviertel oder „Das Dorf“ nach holländischem Vorbild.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Münchner Ebene“, eines Teilbereiches der Isar-Inn-Schotterplatten. Die Münchner Ebene ist geprägt durch Schotterablagerungen des Isargletschers aus der Günz-, Mindel-, Riß- und Würmeiszeit. Über den älteren Platten von Decken- und Hochterrassenschotter breitet sich der von den Schmelzwässern der Würmeiszeit abgelagerte Niederterrassenschotter deckenförmig mit einem deutlichen Gefälle nach Norden hin aus. Unter den Schottern fließt auf einer wasserundurchlässigen, jungtertiären Ablagerung der oberen Süßwassermolasse (Flinz) ein Grundwasserstrom von Süd nach Nord. Das Grundwasser tritt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes von Kirchheim an die Oberfläche, was zu Vernässungen und Vermoorungen im Nordteil der Münchner Ebene führte.

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker), einzelne Teilbereiche sind bereits bebaut (Grund- und Mittelschule, Gymnasium, Jugendzentrum). Im Umfeld der Schulen befinden sich versiegelte Belagsflächen, intensiv genutzte Sport- und Spielflächen sowie intensiv gepflegte Grünflächen. Ansonsten kommen im Plangebiet auch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters sowie Ruderalfluren und Brachflächen vor. Die Straßenverkehrsflächen (Hauptstraße, Heimstettener Straße, Schlehenring und St 2082) sowie der Heimstettener Moosweg sind asphaltiert, die übrigen Wege im Plangebiet sind als wassergebundene Wege bzw. Grünwege ausgebildet. Daneben kommen im Plangebiet aber auch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters sowie Ruderal- und Brachflächen sowie weitere Vegetationsbestände vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer, Quellen etc).

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist je nach Art der vorhandenen Vegetationsstrukturen unterschiedlich zu bewerten. Flächenmäßig dominieren landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche (Ackerflächen), die keinerlei relevante Strukturen aufweisen und denen somit nur eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild zukommt. Ähnlich zu bewerten sind die teilweise durch Sukzession entstandenen Gehölz- und Vegetationseinheiten, die zu der inhomogenen Gestalt des Stadt- und Landschaftsbereich beitragen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet außerdem durch teilweise bereits bebaute Flächen innerhalb des Plangebietes (Grund- und Mittelschule, Gymnasium) sowie durch die angrenzenden Siedlungsflächen bestimmt. Die Staatsstraße 2082, welche das Plangebiet im Norden durchschneidet, verläuft weitgehend in Troglage bzw. wird durch die begleitenden Gehölzbestände gegenüber der freien Landschaft weitgehend abgeschirmt.

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von etwa 514,0 m ü. NN. Das Gelände fällt von ca. 517,0 m ü. NN im Süden auf ca. 512,0 m ü. NN im Norden ab.

4.2.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Staatsstraße St 2082 an die A 99 und die nahe A 94 sehr gut an das Fernverkehrsnetz angebunden. Die Hauptstraße quert das Plangebiet und verbindet dieses nach Süden mit dem Ortsteil Heimstetten. Die Heimstettner Straße bindet an die Staatsstraße an, verbindet aber gleichzeitig das Plangebiet mit dem Ortsteil Kirchheim im Norden. Ein weiterer Anschluss an die Staatsstraße mit Kreisverkehr (sog. Kirchheimer Oval) ist über den Heimstettener Moosweg vorhanden. Die Erschließung des Plangebiets soll teils über bestehende und teilweise über neu zu errichtende Straßen erfolgen über die an das örtliche sowie an das überörtliche Straßennetz angebunden wird.

Bestandserhebung

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt neben aktuellen Verkehrszählungen (an mehreren Knotenpunkten in Kirchheim) und -befragungen aus dem Jahr 2017 eine Reihe von bereits vorliegenden Untersuchungen. Die stärksten Belastungen sind auf der Staatsstraße St2082 zu verzeichnen mit Belastungen zwischen ca. 28.000 Kfz/ 24h im Westen und ca. 13.600 im Osten. Auf den innerörtlichen Straßen zählen der Heimstettener Moosweg mit ca. 7.500 Kfz/ 24h südlich des „Kirchheimer Eis“, sowie die Heimstettner Straße nördlich der Hauptstraße mit ca. 6.900 Kfz/ 24h zu den stark befahrenen Straßen. Es handelt sich dabei um die Verbindungsstraßen zwischen Kirchheim und Heimstetten sowie der Zufahrt zur Staatsstraße.

Allgemeine Verkehrsentwicklung

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Prognose für das Jahr 2030 erstellt (Prognose-Nullfall). Sie enthält das statistisch ermittelte Bevölkerungswachstum und Entwicklungen in Kirchheim und Umgebung (ohne Kirchheim 2030), aber auch die Durchbindung der Heimstettner Straße zwischen Räterstraße und Schlehenring für den Kfz-Verkehr. Diese Verbindung wurde vom Kirchheimer Gemeinderat 2011 beschlossen und soll auch ohne die Ortsentwicklung realisiert werden.

Für die Gemeinde Kirchheim wurde ein Bevölkerungswachstum durch Nachverdichtung und Entwicklungen außerhalb der Entwicklung „Kirchheim 2030“ um ca. + 13 % gegenüber dem Bestand angesetzt (Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik). Es handelt sich hierbei um eine Trendprognose, welche als „worst-case“-Szenario hinsichtlich des Verkehrs angesetzt wurde, da im ungünstigsten Fall von einer hohen Steigerung der Bevölkerung und des daraus resultierenden Verkehrs ausgegangen wird, auf welche dann noch die Ortsentwicklung Kirchheim hinzukommt.

Im Vergleich des Prognose-Nullfalls mit der Bestandserhebung werden die Änderungen des Verkehrsaufkommens deutlich. Aufgrund des Wachstums in Kirchheim und dem gesamten Großraum München kommt es flächendeckend zu Steigerungen in Kirchheim und auf dem umliegenden Straßennetz. Für den Prognose-Nullfall werden Abnahmen im Bereich der Hauptstraße und der westlichen Räterstraße prognostiziert, aufgrund der durchgebundenen Heimstettner Straße. Dieser Lückenschluss ermöglicht eine neue durchgehende Nord-Süd-Verbindung im Osten von Kirchheim. Auf der Staatsstraße hingegen nimmt der Verkehr um fast 2.000 Fahrzeuge zu.

Alternativenbetrachtung

Nicht zuletzt wurde eine Reihe von Planfall-Varianten zu Umfahrungsstraßen berechnet. Maßnahmen wie die Ost- oder Westtangente werden zusätzlich zur Ortsentwicklung angesetzt. Wie bereits in der Verkehrsbefragung ermittelt, fällt der Durchgangsverkehr durch Kirchheim und Heimstetten in Nord-Süd-Richtung relativ gering aus. Dies findet sich auch in der Wirkung der Umfahrungsstraßen in Nord-Süd-Richtung (Osttangente und Westtangente) wieder. Diese Nord-Süd-Umfahrungen haben nur einen relativ geringen Einfluss auf die Verkehrsstärken der innerörtlichen Straßen Kirchheims. Die Wirkung dieser Umfahrungen kommt hauptsächlich dem Umfeld von Kirchheim zugute. Es wird deutlich, dass es in allen untersuchten Fällen in Kirchheim nur zu punktuellen Entlastungen in einem geringen Maße kommt, die Tangenten aber jeweils vor allem aus dem Umland erheblichen Verkehr anziehen. Auf das Erschließungssystem der Planung und dessen Verkehrsbelastung haben die Varianten keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen und können deshalb in der weiteren Betrachtung außer Acht gelassen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die S2 (Petershausen - Hauptbahnhof – Marienplatz – Ostbahnhof – Erding) ist der Ortsteil Heimstetten im 20-Minuten –Takt direkt an das Münchner ÖPNV-Netz angebunden. Der Hauptbahnhof München und damit auch der Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn sind in nur 25 Minuten erreichbar.

Die Buslinie 263 (Messestadt West (U) – Riem (S-Bahn) Dornach – Aschheim - Kirchheim – Heimstetten (S-Bahn) – Feldkirchen (S-Bahn)) dient als Zubringer zur S-Bahn Station und ist im Takt auf die S2 abgestimmt. Sie durchquert das gesamte Gemeindegebiet und verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt. Ergänzend fährt die Buslinie 463 (Markt Schwaben (S-Bahn) – Gelting – Kirchheim/Grub, Nord (S-Bahn) – Poing, Nord (S-Bahn) - Gelting – Markt Schwaben) 5-mal pro Werktag Kirchheim Nord an.

Fußgänger / Radfahrer

Fuß- und Radwege zwischen den beiden Ortsteilen verlaufen heute entlang dem Heimstettener Moosweg und der Heimstettner Straße, die die Staatsstraße St 2082 mittels einer Straßenbrücke quert. Eine weitere Querung für Fußgänger und Radfahrer befindet sich in Verlängerung der Hauptstraße ca. 140 m westlich. In Ost-West-Richtung sind nur wenige durchgängige Wegeverbindungen vorhanden, die meisten von ihnen führen zur Hauptstraße, die das Plangebiet quert.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Gebäude des JUZ Kirchheim und der Grund- und Mittelschule, die in ihrem Bestand erhalten und in die Planung integriert werden. Die Bestandsgebäude des Gymnasiums Kirchheim werden ganz oder teilweise abgebrochen.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Von ca. 488.000 m² Gesamtfläche besitzt die Gemeinde Kirchheim b. München einen Flächenanteil von ca. 27 %. Der Freistaat Bayern besitzt die im Umgriff befindlichen Flächen der Staatsstraße St 2028 wie auch direkt daran angrenzende Flächen, zusammen ca. 19.000 m². Die weiteren Flächen des Umgriffs befinden sich im Eigentum von acht unterschiedlichen Privateigentümern.

5 STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER ENTWURF

5.1 Entwurfsidee

Grundidee des Strukturkonzeptes und damit dieses Bebauungsplans ist die Verknüpfung der Gemeindeteile mit einem Ortspark. Dieser Park reicht in die bestehenden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten hinein und überspannt die dazwischen verlaufende Staatsstraße. Der Ortspark wird in seiner gesamten Länge von bestehenden und neuen Gemeinbedarfseinrichtungen begleitet. Mit dem Park, den hier geführten Wegen und diesen Gemeinbedarfseinrichtungen entsteht ein starkes grünes Verbindungsband.

Westlich und östlich des Parks werden neue Wohngebiete angeordnet und Wohnraum für rund 3.000 Bewohner geschaffen. Gemischte Wohnformen entsprechen der Nachfrage auch aus Kirchheim selbst und dem demographischen Wandel in der Gemeinde. Die Wohnbebauung wird durch „Grüne Fugen“ in überschaubare Wohnquartiere gegliedert und soll in Bauabschnitten schrittweise bis 2030 umgesetzt werden.

5.2 Nutzungen

5.2.1 Wohngebiete

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung von unterschiedlichen Wohnformen (verdichteter Einfamilienhausbau, Geschosswohnungsbau, Seniorenzentrum, u.ä.) in eigenständigen Quartieren und in Ergänzung des umgebenden Gebäudebestandes. Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen soll bei Erhalt der hohen Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Die im Strukturplan dargestellten Gebäudefigurationen sind ein Nachweis für die Dichte und sollen im Bebauungsplan weiterentwickelt werden - im Sinne von individuellen Bauformen und -gestaltungen.

5.2.2 Einzelhandel

Die neuen Wohngebiete liegen zwischen den beiden historischen Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim. Diese sind auf kurzem Wege, insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad infolge neuer Brückenbauwerke über die Staatsstraße erreichbar. Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans sind deshalb nicht vorgesehen, da verhindert werden soll, dass mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zwischen den beiden Ortsteilen die historischen Ortskerne und die vorhandenen Einzelhandelszentren geschwächt werden. Diese sollen vielmehr durch die neue Bewohnerschaft und deren Versorgung gestärkt werden. In der Studie Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim des Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie vom November 2015 wurde die Handlungsempfehlung gegeben das in der kommunalen Entwicklungspolitik schon verankerte Konzept umzusetzen:

- eines Einkaufszentrums mit einem attraktiven Angebot im Ortsteil Heimstetten
- eines identitätsstiftenden Alten Ortskerns mit attraktiver Gastronomie und hoher Aufenthaltsqualität im Ortsteil Kirchheim und
- eines beide Ortsteile verknüpfenden, nicht aber die Zentren gefährdenden Bandes/Parks

Für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheims positiv zu bewerten ist die räumliche Entwicklung der Neubaugebiete vom REZ aus in Richtung Norden. Ebenso die attraktiven Querungsmöglichkeit über die Staatsstraße für Fußgänger und Radfahrer zur Anbindung an die bestehenden Märkte der Staatsstraße.

5.2.3 Gemeinbedarfsflächen allgemein

Öffentliche Einrichtungen werden in einem „Band für Bildung und Betreuung“ entlang des Ortsparks aufgereiht. Sie liegen damit zentral, sind gut auffindbar und sicher erreichbar.

Durch die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf soll für die neuen Wohnquartiere aber auch für die Gesamtbevölkerung der Gemeinde insgesamt ein attraktives Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen ermöglicht werden.

Um den Anforderungen an einen modernen Schulsport gerecht zu werden und ein attraktives Angebot an Freizeitaktivitäten anbieten zu können, sind im Planungsgebiet Einrichtungen für Sport und Freizeit geplant. Dabei sollen Einrichtungen, die für den Schulsport notwendig sind, auch für außerschulische Aktivitäten genutzt werden können.

5.2.3.1 Gemeinbedarfsfläche Rathaus mit Bücherei, Bürgersaal, Haus für Kinder

Die Kirchheimer Gemeindeverwaltung ist heute auf fünf Standorte in den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten verteilt. In allen Standorten ist die Raumsituation sehr beengt. Da die Gemeinde durch die geplante Ortsentwicklung auf ca. 16.000 Einwohner anwachsen wird, ist die Zusammenlegung aller Fachbereiche in einem Gebäude dringend notwendig, um den Anforderungen an eine wachsende Gemeinde entsprechen zu können. Zudem fehlt im Gemeindegebiet ein Veranstaltungsraum.

Das Rathaus liegt prominent an der Staatsstraße und der Ortseinfahrt. Hier im Schnittpunkt der Ortsteile symbolisiert es selbstbewusst die demokratische Zusammengehörigkeit. Das Rathaus ist von allen Ortsteilen aus gut erreichbar und rückt auf vielen täglichen Wegen ins Bewusstsein der Bevölkerung. Es bildet mit Bürgersaal, Bücherei und Haus für Kinder eine durchlässige Gebäudegruppe.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- Rathaus für ca. 90 Mitarbeiter
- allgemein zugängliche Bereiche wie „Bürgerservice“,
- Büroräume für die Verwaltung,
- Sitzungssaal und Trauzimmer
- Bücherei mit kleinem Selbstbedienungslesecafé
- Bürgersaal für ca. 400 Personen für Konzerte und Theater, Tagungen, Gesellschafts-, Schul- und Vereinsveranstaltungen, in verkleinerten Sälen kleine Feiern, Kammerkonzerte, Firmenveranstaltungen, Präsentation, Seminare und Schulungen
- Haus für Kinder mit 2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen für insgesamt 75 Kinder
- Tiefgarage für 80 Pkw-Stellplätze - 10 Stellplätze oberirdisch

5.2.3.2 Gemeinbedarfsfläche Gymnasium mit neuer Mehrfachturnhalle

Das Gymnasium Kirchheim besteht heute aus vier Gebäudeteilen. Das Hauptgebäude ist jedoch in die Jahre gekommen, die aktuellen Schülerzahlen überschreiten bei weitem die vorgesehene Belegung, überdies besteht ein hoher Sanierungsbedarf im Gymnasium.

Aus diesen Gründen wird für einen Neubau als 6-zügiges Gymnasium für 1300 Schüler sowie einer 4-fach Turnhalle mit den entsprechenden Freisportfläche und Freianlagen neues Baurecht ausgewiesen.

Das Gymnasium soll am Ort gehalten werden. Der erforderliche Neubau ist gegenüber den Bestandsgebäuden vorgesehen und rückt damit unmittelbar an den Ortspark und

seine Freianlagen sollen sich mit dem Ortspark verzahnen.

Das Gymnasium Kirchheim ist ein naturwissenschaftlich-technologisches und sprachliches Gymnasium mit einem bilingualen Zug Englisch/Geschichte ab Jahrgangsstufe 7 und Streicherklassen in der Unterstufe. Träger der Schule ist der Zweckverband weiterführende Schulen im Osten des Landkreises München.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- offene wie auch eine geschlossene Ganztagschule als 6-zügiges Gymnasium mit ca. 130 Lehrer
- 55 Klassenzimmer für ca. 1300 Schülerinnen und Schüler
- Mensa für ca. 200 Personen
- 4-fach Turnhalle mit Spielfeld (27m x 60m x 8m); in der Halle sollen die Sportarten Handball, Volleyball, Basketball, Kampfsport und Turnen sowie Wettkämpfe angeboten werden. Bei Veranstaltungen der Vereine werden bis zu 150 Zuschauer erwartet.
- Freisportflächen mit Leichtathletikanlagen (Kurzstreckenbahn, Weitsprunganlage, Hochsprunganlage, Kugelstoßanlage) und Spielfeldern (Basketball, Beachvolleyball, Kunstrasen-Sportfeld)
- Tiefgarage für 100 PKW-Stellplätze

Turnhalle und Freisportflächen sollen auch für Wettkämpfe sowie von Kirchheimer Vereinen bis in die Abendstunden und am Wochenende genutzt werden können und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

5.2.3.3 Gemeinbedarfsfläche Grund- und Mittelschule (bestehend) mit Erweiterung

Für die Grund- und Mittelschule wird der Bestand gesichert und ausreichend Umstrukturierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. So ist für den Fall, dass eine Sanierung der bestehenden Sporthalle wirtschaftlich nicht darstellbar ist, die Errichtung einer 3-fach-Sporthalle möglich. Für die aufgrund des neuen Ortsparks notwendige Neuordnung von Pausenhof, Lehrerstellplätzen, Fahrradstellplätze und Verkehrsübungsplatz werden ausreichend Flächen vorgesehen.

5.2.3.4 Gemeinbedarfsfläche Haus für Kinder und Jugendzentrum

Die Nutzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 81 mit integriertem Grünordnungsplan übernommen, diese sind im Bereich des Kinderhauses zwei Kinderkrippen-Gruppen, zwei Kindergartengruppen und eine Hortgruppe mit den jeweils notwendigen Freiflächen.

Für die Einrichtung für Jugendliche wird der Bestand integriert, der aus einem Jugendzentrum für Kinder und Jugendliche ab 6 Jahren mit den zugehörigen Freiflächennutzungen und Stellplätzen besteht, dazu gehören ein Rasenfeld für Volleyball-, Fußball- und Tischtennisplatz.

5.2.3.5 Seniorenzentrum

Erweiterung des Seniorenzentrums inklusive einem Café am Park und einer integrierten Kindertageseinrichtung mit zwei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen sowie den zugehörigen Freispielflächen

5.2.3.6 Weitere Kindertageseinrichtungen

Nachfolgende Kindertageseinrichtungen werden in ihrem Bestand gesichert und neu geplant:

- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung an der Martin-Luther-Straße mit zwei Kindergartengruppen, einer Kinderkrippengruppe und 3 Hortgruppen sowie den zugehörigen Freispielflächen
- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung am Schlehenring mit zwei Kindergartengruppen und drei Kinderkrippengruppen sowie den zugehörigen Freispielflächen
- Sicherung der integrierte Einrichtung im Bereich des bestehenden Gymnasiums mit zwei Hortgruppen im bestehenden Gebäude der VHS

5.3 Verkehr

5.3.1 Neues Erschließungskonzept

Dem Verkehrsmodell wurde das neue Erschließungskonzept zu Grunde gelegt. Im westlichen Teil der Ortsentwicklung ist eine neue Straßenverbindung vom Heimstettener Moosweg südlich der St2082 zur Ludwigstraße vorgesehen. Von dieser neuen Straße zweigt eine Stichstraße in eines der Wohngebiete ab. Die Hauptstraße soll von der bestehenden Einmündung der Heimstettner Straße nicht mehr wie im Bestand kurvig geführt werden, sondern in gerader Linie orthogonal auf die verlängerte Ludwigstraße treffen. Auf der Trasse der bisherigen Hauptstraße soll dann ein Fuß- und Radweg erstellt werden. Ein weiterer Anschluss im Bereich der Ein-/Ausfahrt Staatsstraße verbindet die verlängerte Ludwigstraße westlich des Ortsparks mit der Heimstettner Straße östlich des Ortsparks. Die Neubauten im Süden werden über den Hausener Holzweg erschlossen. Die Neubauten im Nordosten werden mit einer Stichstraße an den Knotenpunkt Heimstettner Straße/ Südrampe von der St2082 angebunden. Die Neubauten am östlichen Rand werden vom Schlehenring aus erschlossen.

5.3.2 Knotenpunkt Kirchheimer Ei

Der Knotenpunkt St2082 / Heimstettener Moosweg, das sogenannte „Kirchheimer Ei“, ist ein maßgebender Erschließungsknotenpunkt für die geplante Entwicklung, aber auch bereits im Bestand für die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten. Ein Umbau im Zuge der Baumaßnahmen zu einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt ist auf Grundlage von verschiedenen durchgeführten Untersuchungen angezeigt und beschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit mit den ermittelten Verkehrsmengen gegeben ist.

5.3.3 Knotenpunkt Verlängerung Ludwigstraße / Ein-/Ausfahrt Staatsstraße

Durch die Verbindung der Rampe der Staatsstraße mit den Neubaugebieten des Projekts Kirchheim 2030 verlagert sich die Ost-West-Querung von der bisherigen Hauptstraße nach Norden. Davon betroffen ist die Anbindung von Heimstetten an die Staatsstraße, sowie auch die Verbindung zwischen den Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim über die Hauptstraße. Neben den Verlagerungen der Verkehrsströme von der alten auf die neue Straße kommt es auch zu Verlagerungen von Verkehrsströmen im weiteren Umfeld innerhalb von Kirchheim und Heimstetten. So steigt die Belastung auf der durchgebundenen Heimstettner Straße und auf dem Heimstettner Moosweg, nimmt jedoch ab auf der verbleibenden Hauptstraße und auf der nördlichen Heimstettner Straße.

Als Resultat der Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte ist festzuhalten, dass aus verkehrstechnischer Sicht beide untersuchten Knotenpunktsformen - kleine Kreisverkehrsplatz und vorfahrtgeregelter Einmündung - den Verkehr leistungsfähig abwickeln können. Dabei wird der kleine Kreisverkehrsplatz insgesamt besser bewertet als die vorfahrtgeregelter Einmündung.

5.3.4 Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung

Zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsentwicklung wurden die Verkehre, die sich aus den Planungen zur Ortsentwicklung Kirchheim 2030 (Prognose-Planfall) ergeben, mit einbezogen. Der Prognose-Planfall enthält die geplanten Neubaugebiete und die veränderte Straßenführung entsprechend dem Strukturkonzept Kirchheim 2030. Die Maßnahmen der Ortsentwicklung Kirchheim werden zusätzlich zu den im Prognose-Nullfall beschriebenen Entwicklungen der Siedlungsstruktur angesetzt. Das heißt, dass die Bevölkerungszunahme durch die Ortsentwicklung zusätzlich zu dem beschriebenen Bevölkerungswachstum von ca. + 13 % hinzukommt. Es ist nochmals festzustellen, dass dieser relativ hohe Ansatz aus verkehrlicher Sicht das „worst-case“-Szenario darstellt, da das Wachstum der Gemeinde und damit auch des Verkehrsaufkommens als sehr hoch angesetzt wird.

Der Neuverkehr, der aus dem Gebiet herausgeht, also Verkehr ohne den Binnenverkehr beträgt dementsprechend ca. 5.800 Kfz-Fahrten/ Tag. Daraus wird deutlich, dass Kirchheim 2030 selbst nur jeweils geringfügige Verkehrssteigerungen verursacht: am Heimstettener Moosweg mit rund 400 Fahrzeugen, an der südlichen Heimstettner Straße mit 300 bzw. 400 Fahrzeugen und an der nördlichen mit ca. 1.100 bis ca. 400 Kfz je 24 Stunden.

Der Neuverkehr macht sich insbesondere auf den neuen Strecken zwischen dem Heimstettner Moosweg und der Ludwigstraße bemerkbar und fällt mit zunehmender Entfernung weniger stark aus. Dabei sind zusätzliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier können erhebliche Effekte erzielt werden. Gleiches gilt für die angestrebte Erhöhung des Rad- und ÖPNV-Anteils am Verkehr insgesamt.

Der durch die Planung verursachte Neuverkehr hat zur Folge, dass teilweise andere Verkehre aufgrund der stärkeren Auslastung auf andere Routen ausweichen, und sich somit Verkehrsstärken weiter nach außen verlagern. So verlagern sich z.B. großräumigere Verkehrsströme in Ost-West-Richtung auf parallele Routen, wie z. Bsp. die Autobahn A94. Ähnliches gilt für die Staatsstraße St2082, auf der die Verkehrssteigerungen durch den Neuverkehr aus Kirchheim dazu führen, dass großräumigere Verkehre aus dem Bereich der Landkreise Ebersberg und Erding von und nach München sich auf andere, großräumigere Route verlagern. Die Steigerung fällt dementsprechend nicht so stark aus, da die Auslastung bereits sehr hoch ist.

5.4 Schallschutz

Der Ortspark und die Bebauung entlang der Staatsstraße werden durch eine Schallschutzanlage vor Verkehrs- und Anlagenlärm ausreichend geschützt. Die städtebauliche Struktur wird hinsichtlich ihrer Ausrichtung zu den Lärmquellen optimiert. Bei der Anordnung von schallemittierenden Nutzungen (z.B. Tiefgaragenzufahrten und Freisportflächen) wird auf eine verträgliche Anordnung zu schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) geachtet. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

5.5 Freiflächen

Der Ortspark mit ca. 80 m Breite und ca. 100.000 qm wird als große, grüne Hauptschlagader zum Verbindungselement der Ortsteile, zu den zentralen Einrichtungen sowie zur Erholungsfreifläche für alle. Die „Grünen Fugen“ zur Gliederung der Bauquartiere, mit ca. 20 m Breite vorgesehen, nehmen Wegeverbindungen auf und verknüpfen die Wohnquartiere auf kurzen attraktiven Wegen mit dem Ortspark. Sie können in Lage und Ausprägung den Baukonzepten angepasst werden.

6 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Verbindung der beiden getrennten Ortsteile Kirchheim und Heimstetten durch einen durchgängigen öffentlichen Ortspark mit integrierten Fuß- und Radwegeverbindungen, die mit neuen Brückenbauwerken über die Staatsstraße geführt werden
- Lärmschutz für die neuen wie auch für die bestehenden Wohnquartiere
- Schaffung von gut nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen auch für die vorhandene Bevölkerung mit einem integrierten Angebot an Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- Veränderung der z.T. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zu Flächen für zeitgemäße und städtebaulich qualitativ Wohnquartiere und für Fläche für die notwendige soziale Infrastruktur sowie eingehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Verträglich abwickelbare Veränderung der Verkehrs in der näheren und weiteren Umgebung des Planungsgebietes aufgrund der Veränderung der Straßenverkehrsnetzes

7 BILANZ

	Flächen in ha (Hektar)	Geschossfläche / Nutzungen	Wohn- einheiten / Häuser	Ein- wohner
Wohnbaugebiete	15,0	128.700 m ²		
- davon Einfamilienhäuser / Reihenhäuser		ca. 43.700 m ² (1/3 Drittel)	300 Häuser	1.000
- davon Mehrfamilien- häuser		ca. 85.000 m ² (2/3 Drittel)	1.100	2.200
Soziale Einrichtungen				
Kindertageseinrichtung	0,5	2 Kindergartengruppen, 1 Kinderkrippengruppe, 3 Hortgruppen		
Haus für Kinder und JUZ	1,1	2 Kindergartengruppen, 2 Kinderkrippengruppen, 1 Hortgruppe		
Rathaus mit Bibliothek, Bürgersaal und Kindertageseinrichtung	1,4	2 Kindergartengruppen, 2 Kinderkrippengruppen		
Grund- und Mittelschule)	3,5	9 Klassen		
Gymnasium		1.300 Schüler		
Seniorenzentrum mit Kindertageseinrichtung	3,4 0,9	5.500 m ² 2 Kindergartengruppen, 2 Kinderkrippengruppen		
VHS mit Hort Kindertageseinrichtung	0,6 0,3	2 Hortgruppen 2 Kindergartengruppen, 3 Kinderkrippengruppen		
Summe Baugebiete	26,7			
Öffentliche Verkehrsflä- chen	8,1			
Öffentliche Grünflächen	14,0			
Fläche Geltungsbereich	48,8			