

## Begründung

---

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt das Grundstück mit der Flurst.Nr. 174 sowie Teile der angrenzenden Verkehrsflächen mit den Flurst.Nrn. 170, 175, 175/1 und 176.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung durch Regierungsbescheid vom 07.07.1978) der Gemeinde Kirchheim entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet an der westlichen Gemeindegrenze zu Feldkirchen nördlich der Kreisstraße M 1 Gewerbeflächen (GE) sowie Schutzpflanzungen entlang dem Ortsrand und der Kreisstraße (M 1) auf.

### 3. Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Kirchheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen, um die bauliche Entwicklung von Gewerbeflächen am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde in einer sowohl orts- als auch landschaftsplanerisch befriedigenden Weise an dieser Ortseingangslage abzusichern.

### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 4,75 ha. Das Gebiet liegt unmittelbar an der südwestlichen Ortsgrenze von Kirchheim zu Feldkirchen und wird von der südlichen tangierenden und etwa 2 m bis 3 m über Gelände liegenden Kreisstraße M 1 erschlossen.

Das Gelände ist eben, der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Das Grundstück wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

### 5. Geplante Nutzung und Flächenbilanz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche des Bebauungsplans als Gewerbefläche mit einer max. zulässigen Bruttogeschoßfläche von 70.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Das entspricht einer durchschnittlichen Dichte von GFZ = 1,5.

Der westliche Ortsrand soll mit einer breiten Schutzpflanzung abschließen, die als 15 m breite Aufforstungsfläche für schnellwüchsige Pflanzen in relativ kurzer Zeit die notwendige Eingrünung bringen soll. Die daran anschließende Bebauung ist diesem Randbereich mit 2 Vollgeschossen - GE II (A) - und im zentralen Bereich mit höchstens 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets ist eine Fläche von 50 m Tiefe zweigeschossig als **Handwerkerhof** festgesetzt -GE II (B)- Hier sollen in kleineren Nutzungseinheiten handwerkliche Betriebe mit den erforderlichen Wohnungen untergebracht werden. Die Erschließung dieser Nutzungsteile soll von der privaten inneren Erschließungsstraße und von der Ammerthalstraße erfolgen.

Die gesamte Anlage (Gewerbepark) soll im Eigentum eines Investors verbleiben und wird in Nutzungsteilen vermietet. Eine Nutzungseinheit besteht immer aus Gebäuden für Produktions- bzw. Serviceeinrichtungen, Büroteilen und Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO. Es werden auch Büroflächen für Einzelnutzer vermietet.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Flächen setzen sich zahlenmäßig folgendermaßen zusammen:

Nettobauland	ca. 4,75 ha
davon private Grünfläche (Schutzstreifen)	ca. 0,68 ha
GE Fläche II (A) 2-geschossige Bebauung, GRZ 0,7	ca. 1,76 ha
GE Fläche II (B) Gewerbehof 2-geschossig GRZ 0,7	ca. 0,68 ha
GE Fläche IV 4-geschossige Bebauung GRZ 0,6	ca. 1,89 ha

Die Gewerbeflächen sind einschließlich ihrer privaten inneren Erschließungsstraße und der privaten Eingrünung berechnet.

Für die Grünordnung ist der Grünordnungsplan in der parallel zum Bebauungsplan aktualisierten Fassung Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Planfertiger: Landschaftsarchitekten  
Eike Schmidt - Gerrit Stahr  
Montglasstraße 8  
8000 München 80

## 7. Erschließung und Verkehr

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von Süden her über die ca. 2 - 3 m über Gelände verlaufende Kreisstraße M 1. Die inneren Erschließungsstraßen für das gesamte Gebiet (Klausner Ring - ausgebaut - sowie die Verbindungsstraße Ammerthalstraße - Verlängerung Klausner Ring zur M 1) sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57 der Gemeinde Kirchheim.

Alle Straßen zur inneren Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 174 verbleiben in privatem Besitz.

## 8. Technische Versorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands Zorneding. Der Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene Zentrale Kanalisation des Zweckverbands München-Ost, der Anschluß ist sofort möglich.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke gesichert.

Die Abfuhr von Abfällen erfolgt durch Müllbeseitigungs-Unternehmen im Auftrag der Gemeinde Kirchheim.

## 9. Umweltschutz

Derzeit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vor allem durch Schallemissionen von der Straße (Kreisstraße M1) und aus der Luft (Flughafen München-Riem) belastet.

Während Schallemissionen von der Straße durch bauliche Maßnahmen auf Dauer beschränkt werden müssen, ist für den Bereich des Flughafens München-Riem anzunehmen, daß dieser nur noch bis Anfang der 90er Jahre in Betrieb sein wird. Gleichwohl sind Auflagen aufgrund von Anregungen gemäß § 2 Abs. 5 BBauG im Bebauungsplan festgesetzt worden.

## 10. Verwirklichung der Planung

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Es ist zu erwarten, daß bei bestehendem Baurecht mit der Bebauung des Gebiets sofort begonnen wird.

## 11. Kosten

### I. Ausgaben

- a) die Kosten für Grunderwerb liegen bei  
ca.  $1\ 360\ \text{m}^2 \times \text{DM } 80,-- =$  DM 108.800,-
- b) Herstellungskosten für Gehweg und Straße  
sowie Beleuchtung (nur Restarbeiten erforderlich) ca. DM 160.000,-
- c) Die Herstellungskosten sowie Anschlußbeiträge für Wasser und Kanal werden von den entsprechenden Zweckverbänden in eigener Zuständigkeit erhoben.

### II. Einnahmen

Die geschätzten Einnahmen über anteilige Erschließungskosten belaufen sich auf ca. DM 1.000.000,-

## 12. Planfertiger

Die Gemeinde Kirchheim hat die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München, Uhlandstraße 5, 8000 München 2, mit der Darstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Kirchheim, den 06.06.1988

3. 10. 1988

I.A. *Stolte*