



Gruppe 7.1.3  
7.1.3 – BL 35/86  
Gemeinde Kirchheim

München, 26.04.2001

An  
Gruppe 8.1.1

im Hause

**Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 57/H. für das Gewerbegebiet östlich der Ammerthalstraße**

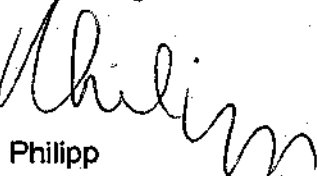
Anlagen:

1 Bebauungsplan  
1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Kirchheim hat den o.g. Bebauungsplan am 15.03.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Philipp

GEMEINDE KIRCHHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 57/H 1. ÄNDERUNG**

**GEWERBEGEBIET ÖSTL.**

**DER AMMERTHALSTR.**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Architekten:

dipl. ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673 fax 089/2904194

Fassung vom: 03.04.2000

geändert am: 05.03.2001

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 H für das Gewerbegebiet östlich der Ammerthalstraße, nördlich der Kreisstraße M1, beschränkt auf die Flurnr. 171/10 und 171/2.

## **Begründung**

### **1. Anlass der B-Planänderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.57 H für die FlurNr. 171/10 und 171/2 östlich der Ammerthalstraße, südlich der Firma Farben Huber und nördlich der Kreisstraße M1 lässt unter Ziff. A.2.2 lediglich Betriebe für Bürotätigkeit, insbesondere für Ingenieurleistungen einschl. dazugehöriger Nebenanlagen wie Druckerei, Rechenzentrum, Datenverarbeitungen u.ä. zu.

Bereits im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Fl.nr. 171/2 (GIP) wurde der Bebauungsplan Nr. 57 H mit Beschluss des Gemeinderats vom 7.4.1986 geändert. Diese Änderung wurde am 27.5.1987 vom LA München mit Auflagen genehmigt, ein Abschluss des Änderungsverfahrens ist jedoch nicht erfolgt.

Die Baugenehmigung der Firma „Gewerbe im Park“ für den Planbereich „B“ Fl.nr. 171/2 erfolgte gemäß den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes Nr. 57.

Der neue Eigentümer des Grundstücks Fl.nr. 171/10 (Planbereich „A“) beantragte die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der eingeschränkten Art der Nutzung.

Der Gestaltungs- und Bauausschuss hat hierzu in der Sitzung am 14.2.2000 sein Einverständnis erteilt.

Mit Beschluss vom 03.04.2000 hat der Gemeinderat die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel beschlossen, den Inhalt des Bebauungsplans nach den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen zu überarbeiten und das Maß der Nutzung an die benachbarte bauliche Umgebung anzugleichen.

### **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden von der Kreisstraße M 1, im Osten von der eingetieft liegenden Autobahn A 99 und im Westen von der Ammerthalstraße begrenzt. Die Nordgrenze des Instruktionsbereiches endet am Betriebsgelände der Firma Farben Huber.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 171/10 mit 35.000 qm und das Flurstück 171/2 mit 26.272 qm, und hat eine Gesamtfläche von 61.272 qm (lt. gemeindl. Katasterverzeichnis).

Das Gelände ist als eben zu betrachten und weist ein geringfügiges Gefälle von ca. 55 cm von der Südwestecke des Geltungsbereichs entlang der Ammerthalstraße zur Nordwestecke auf.

Flurnr. 171/2 ist bereits mit Gewerbegebäuden der GIP (Gewerbe im Park) bebaut und weist eine von Ost nach West ansteigende Höhenentwicklung von erdgeschossigen Bauteilen entlang der Autobahn bis zu 4-geschossigen Bauteilen an der Ammerthalstraße auf.

Der bereits bebaute Bereich des Planungsgebietes weist eine gute Durchgrünung auf, welche, soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, als zu schützender Bestand dargestellt wird.

Das noch unbebaute Grundstück Flurnr. 171/10 ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, welche nur zur Autobahn hin einen Saum erhaltenswerter Sträucher und kleinerer Bäume aufweist.

Das Grundwasser liegt ca. 4 m unter Gelände. Der Baugrund besteht aus tragfähigem Kies.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung des Planungsbereichs erfolgt von der Ammerthalstraße aus. Der bereits bebaute Südteil des Geltungsbereiches wird über eine private Straße erschlossen, welche die verschiedenen Gebäudegruppen erschließt.

Für den noch unbebauten Nordteil des Plangebiets wurde südlich der Südwestecke des Betriebsgeländes der Firma Farben –Huber bereits ein Grundstücksanschluss von der Ammerthalstraße ins Baugelände vorgesehen, an den die innere Erschließung der Flurnr. 171/10 angebunden werden kann. Ein weiterer Anschluss befindet sich nördlich der Nordwestecke des bereits bebauten Planbereiches. In wie weit eine kleinteiligere Parzellierung des Geländes geplant ist, ist nicht bekannt. Die Gemeinde geht derzeit jedoch davon aus, dass die Erschließung auf dem Grundstück selbst, ähnlich wie beim Gewerbe im Park, privat bei einem Betreiber bleibt.

#### 4. Ruhender Verkehr

Auf Grund der Baudichte und dem damit verbundenen Grundstückswert ist für den unbebauten Bereich mit der Ansiedlung von höherwertigem Gewerbe zu rechnen, dessen ruhender Verkehr primär in grundflächenschonenden Tiefgaragen untergebracht werden wird. Für Besucher wird ein gewisses Kontingent oberirdischer Stellplätze notwendig werden.

Eine Begrenzung der oberirdischen Stellplätze scheint unter den gegebenen Umständen nicht notwendig.

Durch die größere Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt Heimstetten, sind für den Stellplatznachweis die Höchstwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (gem. IMBek. v. 12.2.1978, Anlage Abschn.3, MABl. s.181) heranzuziehen.

#### 5. Nutzungsfestsetzungen, örtl. Festsetzungen

##### 5.1 Maß der Nutzung

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan 57 H setzt für den Planungsbereich eine Geschossfläche von 90.000 qm vor, was einer GFZ von ca. 1,47 entspricht.

Diese Dichte wird in dem vorliegenden Änderungsplan unverändert weitergeführt, so dass im unbebauten Planbereich des Flurstücks 171/10 mit 35.000 qm Grundstücksgröße max. 51.450 qm GF realisierbar sind.

Nachdem keine konkreten Teilungsabsichten bekannt sind, erscheint die Festsetzung des Nutzungsmaßes mit dieser Verhältniszahl am sinnvollsten.

Die Ausschöpfung der vorgenannten Dichte ist mit flächigen Hallen der 1. Gewerbegeneration nicht zu erreichen.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Grundstückspreise und dem daraus resultierenden Wunsch nach Ausschöpfung der höchstzulässigen Baudichten, ist eine tertiäre Gewerbestruktur zu erwarten, welche sich in kompakten und mehrgeschossigen Gebäuden niederschlagen wird, welche evtl. mit Hallenbereichen für Service-Einrichtungen kombiniert werden.

Dieser Entwicklung entspricht auch die festgesetzte GRZ von 0,53, welche bei Anwendung der Überschreitungsregelung des § 19. Abs.4 BauNVO durch befestigte Flächen und dergl. exakt der zulässigen Maximal-GRZ von 0,8 für GE-Gebiete entspricht.

##### 5.2 Art der Nutzung

Bei der Festsetzung der Nutzungsart wurden einige Gewerbearten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen:

- Nachdem der Anteil der im Gemeindegebiet ansässigen Speditions- und Lagerbetriebe bereits überdurchschnittlich hoch ist, werden diese Nutzungsarten für das Planungsgebiet ausgeschlossen, um eine gute Durchmischung der verschiedensten Gewebetypen innerhalb der Gemeinde zu erreichen und arbeitsplatzintensive Firmen, wie bereits in der näheren Umgebung vorhanden, anzusiedeln.

- Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben für den täglichen Bedarf, wird bezweckt das Ortszentrum von Heimstetten zu stärken.

- Mit dem Ausschluss der gewerbsmäßigen Prostitution wird angestrebt, das negative Umfeld solcher Einrichtungen möglichst aus dem hochwertigen Gewerbeumfeld herauszuhalten, um dessen Attraktivität nicht zu beeinträchtigen.

### 5.3 Wandhöhen

Die Festsetzung der Wandhöhen erfolgt unter der Maßgabe, dass die max. zulässigen Baudichten bei der festgesetzten GRZ nur mit Gebäudestrukturen erreicht werden können, welche den arbeitsphysiologischen Ansprüchen einer modernen Dienstleistungsgesellschaft entsprechen (geringe Gebäudetiefen für natürliche Belichtung, Bürostrukturen).

Dies erfordert Geschosshöhen, welche die Ausschöpfung der Baudichte zulassen und Gebäudeabstände ermöglichen, welche über den Mindestmaßen der Abstandsflächen gem. Art.6 der BayBO liegen (im GE 0,25h, min. 3m).

Bei 51.450 qm GF und einer max. GRZ von 0,53 (18.550 qm GR) muss diese GF in mind. 3 Vollgeschossen verteilt werden. Um gewisse Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, wurde der autobahnahe Bereich mit 14 m Wandhöhe (ca. 4 Vollgeschosse), und der zur Ammerthalstraße orientierte, noch unbebaute Bereich mit 16 m (max.5 Vollgeschosse) begrenzt. Die Wandhöhe des Südwestlichen Bereichs wurde dem dortigen Baubestand angepasst und von 24,0 m auf 16,0 m reduziert. Diese Festsetzungen orientieren sich am Baubestand und führen damit auch die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung fort.

### 5.4 Baugrenzen, Begrünungssystematik

Da noch keinerlei Nutzungs- oder Teilungsabsichten im Geltungsbereich bekannt sind, wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen darauf geachtet, dass keine unnötigen Reglementierungen bei der Verwirklichung der Hochbauplanung entstehen, jedoch ein Minimum an Begrünungsstandart gewährleistet ist.

Für die Begrünung wurden im wesentliche 2 Kategorien von Rahmengrün entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt, welches weder durch Nebenanlagen oder Befestigungsflächen belegt werden kann und somit zum Grün der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen, welche noch nicht bekannt sind, jeweils hinzukommt :

- Begrünung der zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Grundstücksgrenzen wie zur Autobahn (6,0 m), zur Kreisstraße (8,0 m) und Ammerthalstraße (10,0 m) sowie die
- Begrünung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (2,5m – 4,5 m).

Gegenüber diesen Grünflächen weicht die Baugrenze abseits der zu Rettungszwecken geeigneten öffentlichen Erschließungsstraßen und der rückwärtigen Baugrenze jeweils zurück, um befestigte Rettungswege zu ermöglichen.

### 5.5 Gestaltungsregeln

Bezüglich der Gestaltung wurden neben einigen Materialausschlüssen nur Regelungen zur Sockelausbildung der Gebäude und zur Werbung getroffen.

Auf eine Festsetzung zur Übernahme der vorhandenen Sichtziegelfassaden des GIP (Gewerbe im Park), wurde verzichtet, um den sich ansiedelnden Firmen die Möglichkeit zur Bildung eines eigenen Erscheinungsbildes zu geben.

## 6. Immissionsschutz

Die Festsetzungen des Immissionsschutzes betreffen zum einen die Obergrenzen der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Planungsgebiet sowie die Berücksichtigung der Emissionen seitens der östlich direkt angrenzenden Autobahn A 99.

Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 76, welcher direkt an der Nordgrenze des Planungsgebietes angrenzt, wurden im damaligen Schallschutzgutachten vom Büro Steger & Piening (Bericht Nr.0766/1/hu vom 24.04.1996) bereits die Schalleistungspegel der umliegenden Bebauungspläne mit einbezogen.

Für den Bebauungsplan Nr.57 H existierte zwar keine Festsetzung eines Schalleistungspegels, auf Grund der festgesetzten Nutzungen wurde jedoch ein solcher von 65/50 dB(A) Tag/Nacht unterstellt und dem Gutachten zugrundegelegt.

Die damals getroffenen Annahmen werden deshalb mit der jetzigen B-Planänderung endgültig festgesetzt.

Bezüglich der resultierenden Schalldämm-Maße für Wohnungen bzw. Büroräume haben die in vorgenanntem Schallgutachten ermittelten Werte und Festsetzungsvorschläge nach wie vor ihre Gültigkeit behalten und werden auch für diesen Bebauungsplan übernommen.

7. Planungsdaten

Grundstücksgrößen:	
Flurnr. 171/10	35.000 qm
Flurnr. 171/2	26.272 qm
Gesamtgeltungsbereich	61.272 qm

München, den 03.04.2000  
05.03.2001

.....  
der Planer



Kirchheim, den 03.04.2000  
05.08.2001

.....  
der 1. Bürgermeister

