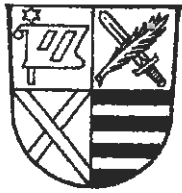


Gemeinde Kirchheim b. München



Bebauungsplan 20-1/H
für das Gebiet
**"beidseitig des Hans-Pfzner-Weges
zwischen Wendelsteinstraße, Max-Reger-Weg,
Karl-Höller-Weg und Robert-Heger-Weg"**
mit integrierter Grünordnung

– Bebauungsplan der Innenentwicklung –

Teil C

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB
Diese Begründung umfasst 6 Seiten

Fassung vom 25.07.2011

Planer:

AMMANN ALBERS GMBH

STADTWERKE



DIPL. ARCHITEKTEN ETH
SWB . PAF . SIA . BDA
ELISABETHENSTR. 14A
CH 8004 ZÜRICH
FON 044 299 40 00
WWW.STADTWERKE.CH

1 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN UND PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan 20-1/H umfasst die im Flächennutzungsplan für den Bau eines Kindergartens und eines benachbarten Spielplatzes vorgesehenen Grundstücke sowie die von der Erschließung dieser Flächen betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen: den Max-Reger-Weg und den an das Grundstück anschließenden Abschnitt der Wendelsteinstraße. In seinem Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan 20-1/H den Bebauungsplan 20/H.

Im Zusammenhang mit der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Großraum München erfährt die Gemeinde einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Damit muss heute der Bau der bereits langfristig an diesem Ort geplanten Kinderkrippe möglich gemacht werden. Die heutigen Anforderungen an die Erschließung erfordern dazu eine Präzisierung des bisherigen Bebauungsplans puncto Parkplätzen, Zuwegung und Anordnung des Gebäudes. Es soll als Kinderkrippe mit vier Gruppen ausgelegt werden, wobei die Gruppenräume so groß sein sollen, dass sie auch für einen Kindergarten genutzt werden können.

2 STANDORTWAHL

Die Lage der Kinderkrippe innerhalb des Siedlungsgewebes von Heimstetten wurde vor dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gründlich untersucht. Vier Alternativen standen zur Debatte: Die gemeindeeigenen Grundstücke direkt beim Bahnhof, beim JUZ, an der Räteriese und an der Wendelsteinstraße.

Standort Bahnhof

Der Standort beim Bahnhof in der Poinger Straße wurde zunächst favorisiert, weil hier die Chance bestand, die Kinderkrippe direkt am Arbeitsweg der Eltern anzuordnen und am Bahnhof ein öffentliches Gebäude als Visitenkarte der Gemeinde zu schaffen. Deshalb wurde mit Voruntersuchungen und Entwürfen zu diesem Ort begonnen. Dazu gehörte eine Studie des Büros Müller BBM bezüglich der durch die Oberleitungen der Bahn verursachten elektromagnetischen Felder. Zwar kam die Studie zum Schluss, dass deren Einfluss nur einen Bruchteil der geltenden Grenzwerte erreicht. Angesichts der Tatsache, dass diese Grenzwerte nicht völlig unumstritten sind, beschloss der Gemeinderat unter dem Aspekt des Vorsorgegedankens – insbesondere für Kinder – auf den Bau der Kinderkrippe an dieser Stelle zu verzichten.

Standort JUZ

Der Standort JUZ (Fl. Nr. 127 und 127/2) ist zwar im Flächennutzungsplan für Zwecke des Gemeinbedarfs vorgesehen, das Gelände liegt aber im Bereich der künftigen „Ortserweiterung“, für die die Gemeinde zur Zeit einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Weil hier nicht gleichzeitig Fakten geschaffen werden dürfen, die womöglich einer sinnvollen Entwicklung der übergeordneten Aufgabe „Ortserweiterung“ zuwiderlaufen könnten, muss der Standort JUZ zur Zeit außer Betracht fallen.

Standorte Räteriese und Wendelsteinstraße

Die beiden verbleibenden Standorte erscheinen für die Errichtung einer Kinderkrippe gut geeignet und werden deshalb weiterverfolgt (für den Standort Räteriese vgl. Bebauungsplan Nr. 94).

3 BESTANDSAUFNAHME

Das an der Wendelsteinstraße zur Verfügung stehende Gelände besteht im Wesentlichen aus zwei heute als Spielwiesen genutzten Teilflächen von vergleichbarer Größe.

Die etwas kleinere der beiden Teilflächen (Fl.Nr 125/4 und 126/27) liegt im Westen des Hans-Pfützner-Weges direkt an der Wendelsteinstraße. Sie beherbergt einen Spielplatz mit den entsprechenden Geräten, ist von

Bäumen mittleren Alters umstanden und durch einen dicht mit Gebüsch bepflanzten Wall von der Straße getrennt. Diese Nutzung entspricht dem Bebauungsplan 20/H, der an dieser Stelle einen Spielplatz festsetzt, während der Flächennutzungsplan hier den Kindergarten vorsieht.

Auf der etwas größeren der beiden Teilflächen (Fl.Nr 125/62) ist der Sachverhalt umgekehrt: Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Grünfläche dar, während der Bebauungsplan die Kindertagesstätte vorsieht. Das Grundstück liegt östlich des Hans-Pfützner-Weges zwischen Karl-Höller-Weg, Robert-Heger-Weg und einem privaten Garagenhof, ist also nicht direkt für den Autoverkehr erschlossen. Eine Zufahrt könnte indes über den Max-Reger-Weg geschaffen werden, der das Grundstück mit der Wendelsteinstraße verbindet. Die Fläche präsentiert sich heute als recht idyllische Wiese, vollständig umgeben von einem schön gewachsenen Baumring und in der Mitte dominiert von einem kleinen Hügel, der im Winter zum Rodeln und im Sommer als Burgberg dienen kann. Sie ist als Spielbereich im Quartier sehr beliebt.

Der Artenbestand der Flora weicht nicht wesentlich vom Bestand der umliegenden Wohngebiete ab. Bei einer Bebauung der einen Hälfte des Gebietes ist deshalb nach heutigem Kenntnisstand nicht mit einer Gefährdung bestimmter Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen.

In der Nachbarschaft des Grundstücks gibt es wie überall im Siedlungsgebiet verschiedene elektrische Anlagen, deren elektromagnetische Felder auf das Grundstück einwirken: Eine Transformatorstation der Firma E.ON Bayern befindet sich auf der anderen Seite der Wendelsteinstraße (Wendelsteinstraße 5), in der Wendelsteinstraße und im Max-Reger-Weg liegen Energieversorgungskabel und auf einem der Nachbargrundstücke (Wendelsteinstraße 8) wird eine Amateurfunkstation betrieben. Deren Emissionen wurden im Auftrag der Gemeinde von der Firma Müller-BBM auf eventuell gesundheitsschädliche Auswirkungen untersucht. Als Beurteilungsgrundlage dienen das Bundesmissionsschutzgesetz sowie die Anforderungen des Sozialreferates der Stadt München für die Errichtung von Kindertagesstätten. Es ergibt sich, dass alle Grenzwerte bei Weitem eingehalten werden.

4 ERWÄGUNGEN ZUM PLANUNGSKONZEPT

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach der künftig sinnvollen Nutzungsverteilung: Die Kinderkrippe im Osten oder im Westen?

Ein zentrales Kriterium ist hier die Frage der Erschließung. In jedem Fall müssten für eine viergruppige Kinderkrippe etwa 13 Stellplätze geschaffen werden, die sinnvollerweise direkt an der Wendelsteinstraße angeordnet werden. Dafür muss in jedem Fall der bepflanzte Wall an der Wendelsteinstraße entfernt werden, so dass der Grünraum auf dem westlichen Grundstück mit Sicherheit erheblich beeinträchtigt wird.

Variante Ost

Eine Kinderkrippe auf dem östlichen Grundstück bräuchte zudem eine Zufahrt für die Anlieferung. Dazu müsste der Max-Reger-Weg verbreitert werden, so dass auch der ihn begleitende Baumbestand in Mitleidenschaft gezogen würde. Der Grünbestand auf dem westlichen Grundstück würde damit zu einem ganz erheblichen Teil vernichtet.

Die Zufahrt müsste strikt für die Anlieferung reserviert werden und könnte auf keinen Fall für den Bring- und Holverkehr der Eltern tauglich gemacht werden. Sie müsste also abgepollert oder abgeschränkt werden und wäre nur mit einem – mechanischen oder elektronischen – Schlüssel zugänglich. Für die tägliche Belieferung beispielsweise der Küche ist das unpraktisch.

Die Lieferfahrzeuge würden über den Max-Reger-Weg in das Quartiergebiet eindringen, das ansonsten autofrei ist. Sie müssten zudem auf dem Gelände wenden oder Heck voraus zur Wendelsteinstraße zurückstoßen – beides Manöver, die im Vorfeld einer Kinderkrippe nicht ungefährlich sind. Dies wird dadurch verschärft, dass die Manöver nicht auf einer eigentlichen Straße, sondern im Kontext der Quartierwege stattfinden, deren Raumcharakter Kindern und Erwachsenen die Illusion vermittelt, hier vor Autos sicher zu sein.

Eine Kinderkrippe auf dem östlichen Grundstück hat mehr Platz zur räumlichen Entfaltung, könnte als Kinderkrippe mit vier Gruppen eingeschossig ausgeführt werden und durch eine Aufstockung noch erweitert werden.

Sie verbraucht aber auch ohne Not mehr Raum. Sie besetzt dabei den größeren und schöneren der beiden Grünräume und zerstört den kleineren weitgehend für ihre Erschließung. Fraglich erscheint zudem, ob eine Erweiterung auf mehr als vier Gruppen im Kontext des Quartiers an der Wendelsteinstraße wirklich sinnvoll ist, da die Wendelsteinstraße für die dann zu erwartende Dichte des Bring- und Holverkehrs nicht mehr geeignet ist.

Variante West

Eine Kinderkrippe auf dem westlichen Grundstück würde sich mit Eingang und Anlieferung direkt der Straße zuwenden und bräuchte damit keine weitere Zufahrt. Die Quartierwege und das östliche Grundstück mit seinem schönen Baumbestand blieben unberührt und stünden der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung. Der Spielplatz würde vom westlichen Grundstück in das östliche verlegt.

Die Kinderkrippe hat auf dem westlichen Grundstück zwar relativ wenig Platz zur räumlichen Entfaltung und muss deshalb zweigeschossig ausgeführt werden. Das ist indes nicht unüblich und aus ökonomischen und ökologischen Gründen – weniger Gebäudeoberfläche, weniger Bodenversiegelung – sowieso sinnvoll. Auch pädagogisch kann Übung im Umgang der dritten Dimension und ihren Möglichkeiten und Gefahren für die Kinder nur sinnvoll sein.

Falls eine Erweiterung der Kinderkrippe später als zweckmäßig erachtet werden sollte, wäre auch dies über eine Vergrößerung des Grundstücks nach Osten und eine entsprechende abschnittsweise Verlegung des Hanspfitzner-Weges möglich.

Faktor Öffentlichkeit

Die Abwägung der bisher genannten Aspekte lässt die Lage der Kinderkrippe direkt an der Straße als sinnvoller erscheinen. Zu diesen eher funktionalen Aspekten kommt indes noch die sozialräumliche Bedeutung der Kinderkrippe als öffentliches Gebäude hinzu. Hier muss die Chance genutzt werden, nicht nur den Bedarf an Kinderkrippenplätzen zu decken, sondern gleichzeitig für die Gemeinde einen attraktiven, öffentlichen Ort zu schaffen, der einen Beitrag zur Sicherheit und Lebendigkeit des öffentlichen Raums schafft.

Damit besteht auch für die innere Anlage des Kinderhauses ein räumlich interessantes, weil abwechslungsreiches Thema: Die Eingangsseite und die Verkehrsräume der Öffentlichkeit zugewandt als „urbane“ Fassade mit einem entsprechenden Vorplatz, die Gruppenräume und Spielräume dagegen nach Süden und zum Grün, beispielsweise mit einer eher leichten Holzfassade.

Faktor Schallemissionen

Eine Anordnung der Kinderkrippe an der Straße ist zudem aus Sicht des Lärmschutzes sinnvoll. Der Baukörper trennt die Straße vom Wohngebiet und trägt so dazu bei, die vom Bring- und Holverkehr und vom Straßenverkehr überhaupt verursachten Immissionen fern zu halten. Auch die Küche kann so direkt von der Straße angeliefert werden und von der Straßenseite belüftet werden, so dass allfällige Lärm- oder Geruchsmissionen nicht ins Wohnquartier dringen.

Fazit

Ein Vergleich Punkt für Punkt zwischen den beiden Möglichkeiten zur Anordnung des Kinderhauses zeigt erhebliche Nachteile der Lage auf der östlichen Parzelle, während die Lage im Westen keine eigentlichen Nachteile, dafür aber mehrere Vorteile hat:

Lage Ost:

- + idyllische Lage der Kinderkrippe im Grün
- ~ Mehr Platz (als nötig) für die Kinderkrippe
- ~ Zweigeschossige Bauweise möglich

- Erhebliche Zerstörungen im Grün auch des westlichen Grundstücks
- Aufwendige, unpraktische und gefährliche Erschließung
- Versteckte Lage abseits der Öffentlichkeit
- Alle Emissionen belasten das Wohnquartier

Lage West:

- + Orientierung der Kinderkrippe ins Grün und zur Morgensonne
- ~ Platz für die Kinderkrippe ausreichend, Erweiterung möglich
- ~ Zweigeschossige Bauweise erforderlich
- + Grünbestand und Spielwert der östlichen Parzelle bleiben voll intakt
- + Ökonomische, übersichtlich und sichere Erschließung
- + Präsenz als öffentliches Gebäude und öffentlicher Ort
- + Emissionen richten sich zum erheblichen Teil auf die Straße

5 PLANUNGSKONZEPT

Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan die Lage der Kinderkrippe dem Flächennutzungsplan entsprechend auf den Grundstücken Fl. Nr. 125/4 und 126/4 direkt an der Wendelsteinstraße fest, während der Spielplatz auf das Grundstück Fl. Nr. 125/62 verlegt wird. Dabei soll dieses Grundstück so wenig wie möglich verändert werden.

Die Kinderkrippe soll sich mit den Gruppenräumen zum Grün und zur Sonne **orientieren** und mit den Empfangsräumen – Eingang, Treppe, Wartzone für die Eltern – so zur Straße wenden, dass sie eine einladende Wirkung ausstrahlt und als öffentliches Gebäude im Straßenraum Präsenz markiert. Dabei ist die Tatsache zu nutzen, dass das Gebäude in den Straßenraum vorspringt, so dass die Wendelsteinstraße von Norden her auf die Eingangsfassade zuführt.

Das Gebäudevorfeld soll zusammen mit der Wendelsteinstraße und der Mündung des Max-Reger-Weges als platzartige Aufweitung des öffentlichen Raums gestaltet werden, die großzügige, angenehme Aufenthaltsqualität anbietet.

Dabei wird zu prüfen sein, ob die Gestaltung der Platzfläche auch die Fahrbahn mit einbezieht, damit das Vorfeld der Kinderkrippe vergrößert wird und durch Belags- und eventuell Niveauwechsel der Fahrverkehr abgebremst wird. Dies ist insbesondere für den von Süden kommenden Fahrverkehr wichtig, weil das Gebäude von dort gesehen hinter der Biegung der Straße verborgen ist.

Die Stellplätze sind als Band zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg der Wendelsteinstraße anzuordnen, damit die rangierenden Autos den Gehweg nicht kreuzen müssen. Ihre genaue Anordnung ist im Bebauungsplan nicht festgelegt, um in der Ausführung genügend Spielraum zur Erfüllung der verschiedenen Anforderungen zu haben, die hier auftreten – von der Feuerwehrezufahrt zum Max-Reger-Weg und einer sicheren Querung hinüber zum Alpspitzweg bis hin zur Gestaltung eines großzügigen Eingangs – möglichst unter Einbezug des im Plan markierten Baums.

Die Anordnung des Baukörpers möglichst dicht an der Straße und am Max-Reger-Weg dient auch dem Schallschutz. Er trennt auf diese Weise nicht nur die Straße mit ihren Emissionen vom Gartenbereich der südlich und östlich benachbarten Grundstücke, sondern schützt auch die nördlichen Nachbarn vor dem Kinderlärm auf der Spielwiese der Krippe. Für den Schallschutz nach Süden sorgt eine Schutzwand entlang der südlichen Grenze. Die Küche wird schon aus Gründen der Anlieferung sinnvollerweise an der Straße angeordnet, wo auch ihre Emissionen nicht störend wirken.

Der Bauraum so angeordnet, dass der Neubau zu den bestehenden Bauten und ihren Bauräumen im Norden und Süden angemessenen Abstände einhält und Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.

Die Gebäudehöhen ermöglichen den Bau eines zweigeschossigen Gebäudes mit den für die großen Gruppenräume erforderlichen, überdurchschnittlichen Raumhöhen. Wo der Bauraum im Süden an die Grundstücksgrenze und damit an die Garage des Nachbargrundstücks stößt, ist die Wandhöhe so festgelegt, dass der Neubau die Garage nicht wesentlich überragt.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Anordnung der privaten Stellplätze zwischen Gehweg und Fahrbahn der Wendelsteinstraße bedingt eine Änderung der Parzellengrenzen. Da sich alle betroffenen Flurstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, ist diese Maßnahme unproblematisch.

7 ERSCHLIESSUNG

Der im Bebauungsplan vorgesehene Umbau der Wendelsteinstraße wird vor oder gleichzeitig mit dem Bau der Kindertagesstätte erfolgen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können durch Anschluss an die vorhandene Anlagen der gKu VE München-Ost mit Sitz in Poing hergestellt werden. Der Anschluss ist sofort möglich.

Die Stromversorgung ist gesichert durch das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG. Außerdem besteht die Möglichkeit, die zu errichtenden Gebäude an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke München sowie ans Fernwärmenetz der AFK Geothermie anzuschließen.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr der Gemeinde und die Wertstoffsammelstellen.

8 FLÄCHEN

Der Umgriff des Bebauungsplans gemäß Planzeichnung umfasst insgesamt eine Fläche von 4115,6 m². Davon umfassen das Nettobauland einschließlich des Stellplatzbandes 1443,8 m², die öffentlichen Verkehrsflächen 701,9 m², und die öffentliche Grünfläche 1969,9 m².

Zürich, 14.9.2011


Martin Albers
Planfertiger

Kirchheim b. München, 20. Sep. 2011


Heinz Hilger
Erster Bürgermeister