

Gemeinde Kirchheim bei München

Bebauungsplan Nr. 23/H

"Gewerbegebiet Heimstetten südlich der
Bahnlinie, westlich der Hürderstraße und
nördlich der Kreisstraße M 1"

Entwurf i.d.F. 21.09.2009

geändert am 22.10.2012

geändert am 22.07.2013

geändert am 18.11.2013

geändert am 02.12.2013

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 23/H "Gewerbegebiet Heimstetten südlich
der Bahnlinie, westlich der Hürderstraße und nördlich der Kreis-
straße M 1"**

der Gemeinde Kirchheim bei München

Entwurf i.d.F. 21.09.2009
geändert am 22.10.2012
geändert am 22.07.2013
geändert am 18.11.2013
geändert am 02.12.2013

Städtebau:
Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658
mail@vonangerer.de

Grünordnung und Umweltbericht:
Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123/2363, Fax 08123/4941
info@labauer.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes



Luftbild

Das Planungsgebiet liegt im Gewerbegebiet Heimstetten südlich der Bahnlinie. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Bahnlinie bzw. den Tannenweg (Fl.Nr. 148), im Osten an die Hürderstraße, im Süden an die Kreisstraße M 1 und im Osten an bereits bebaute Gewerbegrundstücke. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 162/1, 162/2, 162/4, 162/11, 162/14, 163 und 164/1 der Gemarkung Heimstetten.

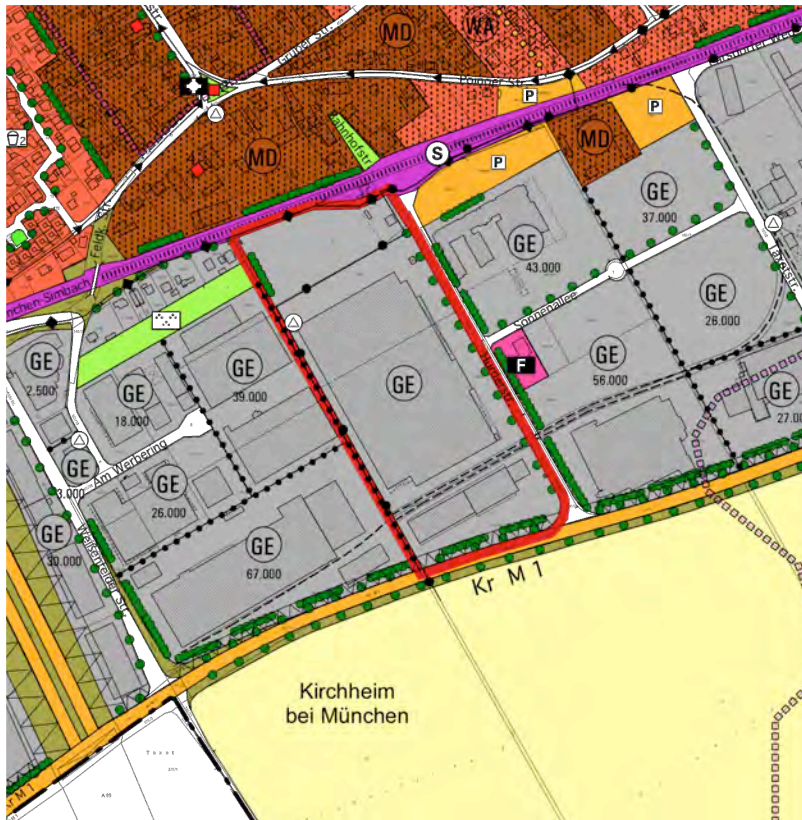
Der größte Teil des Baugebietes ist bereits bebaut. Im Süden liegt die Halle eines Kfz.-Betriebes, im zentralen Bereich die große Halle, die ursprünglich von einer Druckerei genutzt wurde.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist mit Ausnahme eines kleineren, leerstehenden Verwaltungsgebäudes derzeit unbebaut.

Im Norden und Nordwesten befindet sich ein Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenze.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand gemäß 27. Änderung, bekannt gemacht am 22.08.2013) ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt.



27. Flächennutzungsplanänderung

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich von Osten über die Hürderstraße aus erschlossen. Im südlichen Bereich befindet sich ein still gelegtes Industriegleis.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gKu VE München-Ost.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde.

Das Gebiet wird von der e.on Bayern AG mit Strom versorgt.

Außerdem erfolgt z. Z. im Gemeindegebiet der Ausbau des Geothermienetzes.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für das Planungsgebiet besteht bereits seit über 35 Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 15, aufgestellt von der ehemaligen Gemeinde Heimstetten). Dieser Bebauungsplan enthält nur sehr wenige Festsetzungen zur Nutzung und Gestaltung. Der Bebauungsplan sieht für den größten Teil des Planungsgebietes die Nutzung einer Druckerei vor.

Die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 30 m kann aus städtebaulicher Sicht nicht mehr akzeptiert werden. Die neu festgesetzten Wandhöhen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Auch das Fehlen von Festsetzungen zum Immissionschutz erfordert eine Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 15 auch andere Flächen des Gewerbegebietes Heimstetten umfasst und es bereits ein Normenkontrollverfahren gegeben hat, soll für den Planungsbereich anstelle einer Änderung ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der nach Rechtskraft den bisherigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

3. Planungskonzept

Das Planungsgebiet wurde in drei Baufelder gegliedert. Die bestehende große Halle der ehemaligen Druckerei auf den Flurnummern 162/1 und 162/2 wurde mit einer überbaubaren Fläche, die noch einen kleinen Erweiterungsspielraum zulässt, umfahren. Für das Grundstück des Kfz.-Betriebes auf Flurnummer 162/4 wurde ebenfalls eine großzügigere Abgrenzung der bebaubaren Flächen festgesetzt. Für das noch weitgehend unbebaute Grundstück Flurnummer 163 im Norden wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über maximal überbaubare Grundflächen innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt. Ferner wird die Wandhöhe der Gebäude mit 9 m für die bestehenden Baukörper festgesetzt. Die deutliche Abweichung gegenüber der bisher festgesetzten Traufhöhe hängt damit zusammen, dass eine städtebaulich wünschenswerte Abstufung der Bauhöhen zwischen den zulässigen 10,50 m westlich des Geltungsbereiches und der kleinteiligeren Bebauung östlich der Hürderstraße erreicht werden soll. Die festgesetzten Wandhöhen liegen über den Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung. Lediglich für die überbaubare Fläche auf Flurnummer 163 wird als Abschluss des Gebietes zur Bahnlinie eine Wandhöhe von 12,50 m festgesetzt und für einen Teil mit einer Grundfläche von 750 qm sogar eine Wandhöhe von 13,50 m.

Aufgrund der guten einsehbaren Lage des Gewerbegebietes an der Kreisstraße M1 und im Hinblick auf einen ruhigen Gesamteindruck wurden grelle, leuchtende oder phosphorisierende Materialien an den Fassaden ausgeschlossen sowie Festsetzungen zu Größe und Anordnung von Werbeanlagen getroffen.

4. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 23/H der Gemeinde Kirchheim bei München, wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3303/B1/stg vom 17.04.2009, i.d.F. vom 26.07.2013, erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten an den nächst-

gelegenen schutzwürdigen Bebauung der ringsum benachbarten Wohngebiete und Gewerbegebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Der Nachweis der Einhaltung der Geräuschemissionskontingente ist an den dem geräuschemittierenden Anlagengrundstück am nächsten gelegenen bzw. von dem Anlagengrundstück am stärksten betroffenen Baugrenzen zu führen. Dies entspricht den Anforderungen von Nr. 2.3 der TA Lärm, nach der der Immissionsort dort zu wählen ist, wo nach dem Baurecht Gebäude errichtet werden dürfen.

Auch wenn auf dem Grundstück schon ein Gebäude vorhanden ist, könnte gegebenenfalls an der dem Anlagengrundstück näher liegenden Baugrenze ein neues Gebäude jederzeit entstehen. Insbesondere am Südrand im allgemeinen Wohngebiet im westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 26/H ist eine besondere Bauform (Gartenhofhäuser) festgesetzt, bei der durch Anordnung von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Wohnraumfenstern an den Schutzobjekten (Fenster von Aufenthaltsräumen) ein Schutz vor Geräuschimmissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten gewährleistet ist. An diesen Gartenhofhäusern ist der Immissionsort bei der Ermittlung und Überprüfung der Geräuschemissionskontingente nicht vor Wohnraumfenstern, sondern an der dem Anlagengrundstück nächst gelegenen Baugrenze in 2 m Höhe festzulegen.

Durch die festgesetzten Emissionskontingente ist sichergestellt, dass hier die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Im geschützten Innenhof der Gartenhofhäuser ist dann die Geräuschbelastung niedriger. In der Regel werden dort die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht oder in ungünstigen Fällen nur geringfügig überschritten. In den Außenfassaden der Gartenhofhäuser sind nur solche Fenster von Wohnräumen zulässig, die ausschließlich der Belichtung und nicht der Belüftung dienen. Solche Fenster definieren keine Immissionsorte im Sinne des Immissionsschutzrechts.

In der Kombination der Geräuschemissionskontingente mit dieser Art der "architektonischen Selbsthilfe" ist auch das enge Nebeneinander von Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht verträglich.

Um die Begrenzung der zulässigen Geräuschemission auf der Fläche Fl.Nr. 136 West zu kompensieren wurde am Westrand dieser Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,3 m und bis zu 5 m festgesetzt. Zur Vermeidung von Reflexionen an dieser Wand muss diese schallabsorbierend ausgeführt werden.

Die Variationsbreite der Wandhöhe soll unterschiedlichen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden Rechnung tragen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss mit dem Bauantrag die Einhaltung der zulässigen Geräuschkontingente nachgewiesen werden. In diesem Nachweis kann die Höhe der Wand entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen des Betriebs bis zu einer maximalen Höhe von 5 m optimiert werden.

Baulicher Schallschutz:

Da in Gewerbegebieten grundsätzlich höhere, im Allgemeinen mit dem Wohnen nicht mehr zu vereinbarende Geräuschmissionen auftreten können, wurden für die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt. Diese Anforderungen decken auch den Schallschutz ab, der in der Nähe der Bahnstrecke aufgrund der Bahngeräuschmissionen erforderlich ist.

5. Grünordnung

Die Grünordnung zum Bebauungsplan beinhaltet den teilweisen Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes. Zur Verbesserung der Grünstruktur entlang der Hürderstraße und zur Kreisstraße hin wird hier ein 3 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Ein weiterer privater Grünstreifen mit einer Breite von 2,00 m wird entlang der westlichen Grundstücksgrenzen und damit des Fuß- und Radweges festgesetzt.

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Umweltbericht

Auf den beiliegenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Max Baur, Wörth, vom 18.11.2013 wird verwiesen.

7. Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Lagerung von Schrott, Abfällen, Autowracks im Freigelände wird für unzulässig erklärt. Wohnungen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zugelassen. Alle sonstigen Gewerbenutzungen sind im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan künftig möglich.

Als Maß der baulichen Nutzung werden höchstzulässige Grundflächen für die einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt. Insgesamt ergibt sich eine Summe der Grundflächen von 47.700 qm und aus der Festlegung dieser Grundflächen eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,63. Bei voller Ausnutzung der Wandhöhen können drei bzw. vier Vollgeschosse errichtet werden, woraus sich dann eine Geschossfläche von maximal 150.600 qm und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,99 im Planungsgebiet ergeben würde.

Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um mehr als 50 % überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes = Bruttobauland	7,77 ha	100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,04 ha	0,5 %
Privatweg Gemeinde Kirchheim	0,14 ha	1,8 %
Nettobauland	7,59 ha	97,7 %

9. Realisierung

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Grundstücksveränderungen geplant sind.

9.2 Erschließungskosten

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/H war eine endgültige Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen nicht möglich, weil die Gemeinde noch nicht alle Flächen der Hürderstraße erwerben konnte.

München, 21. September 2009
geändert am 22.10.2012
geändert am 22.07.2013
geändert am 18.11.2013
geändert am 02.12.2013



.....
E. v. Angerer

Kirchheim, 21. September 2009
geändert am 22.10.2012
geändert am 22.07.2013
geändert am 18.11.2013
geändert am 02.12.2013

.....
Hilger, Erster Bürgermeister