

Gemeinde

Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 17/H

für das „Gewerbegebiet Heimstetten beidseitig der Taxetstraße und nördlich der Kreisstraße M 1“.

umfassend die Grundstücke

Taxetstraße 5 (Fl.Nr. 156/16 und 156/30) und Taxetstraße 6 (Fl.Nr. 160/4) sowie das Grundstück Fl.Nr. 160/11 und eine Teilfläche der Taxetstraße (Fl.Nr. 157/2) sowie Teilflächen der Kreisstraße M 1 (Fl.Nrn. 156/20, 162/6)

Planfassung vom

22.06.2015
19.10.2015
18.01.2016

Planfertiger

Richard Baumann
Architekt und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Begründung:

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
 - 2 Anlass und Ziele
 - 3 Bestand und städtebauliche Situation
 - 4 Inhalt
 - 5 Auswirkungen
 - 6 Planfertiger
- Anhang

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17/H für das Gewerbegebiet Heimstetten beidseitig der Taxetstraße und nördlich der Kreisstraße M 1“ ist am 02.12.2014 durch den Gemeinderat gefasst und am 04.12.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/H erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Damit verbunden ist keine Änderung der Darstellung als Gewerbegebiet im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Taxetstraße 5 und 6, das Grundstück Fl.Nr. 160/11 sowie eine Teilfläche der Taxetstraße Fl.Nr. 157/2 und der Kreisstraße M 1 (Teilflächen Fl.Nrn. 156/20, 162/6). Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden: von den Grundstücken Fl.Nr. 160/9 und 160/10 sowie einer Teilfläche der Taxetstraße, dem Grundstück Taxetstraße 3 und der Saturnstraße;
- im Osten: von der Marsstraße;
- im Süden: von der Kreisstraße M 1;
- im Westen: vom Javaweg.

Gem. den für das Verfahren maßgeblichen Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB war eine „Vorprüfung“ des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (zum BauGB) genannten Kriterien durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung beteiligt.

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Die betreffende Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2015 bis 18.05.2015.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2015 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 22.06.2015 gebilligt. Die vom Ausschuss beschlossene öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.08. bis 23.09.2015.

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am 19.10.2015 mehrere Änderungen beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 19.10.2015 mit den beschlossenen Änderungen wurde am 19.10.2015 gebilligt. Der Ausschuss hat beschlossen, dass die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

2. Anlass und Ziele

Die Gemeinde Kirchheim strebt schrittweise eine Umstrukturierung des Gewerbegebiets Heimstetten südlich der Bahnlinie an. Für die Taxetstraße 5 und 6 wurden die zulässigen Nutzungen sowie weitere baurechtliche Festsetzungen bereits Anfang der 70er Jahre getroffen.

Geregelt werden soll, welche künftigen Nutzungen zugelassen werden sowie Bauweise, Bauräume, zulässige Grundflächen und Wandhöhen, Dachform, Einfriedungen, Vorgaben für Werbeanlagen, Belange der Grünordnung und der Geräuschkontingentierung.

Das entsprechende Erfordernis der Regelung / Neubewertung versteht sich auch unter der Maßgabe, dass für das Anwesen Taxetstraße 5 seitens des neuen Grundstückseigentümers bereits konkrete Entwicklungsabsichten bestehen.

Ziel der Gemeinde ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und damit den Erhalt und die Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Kirchheim bauplanungsrechtlich zu sichern.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet südlich der Bahnlinie ist über die Kreisstraße M 1 gut an den überregionalen Verkehr (insbesondere BAB A 99) angebunden. Der S-Bahnhaltepunkt Heimstetten ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Entsprechend den Vorgaben aus der „Altplanung“ der 70er Jahre ist bereichsweise eine ausgeprägte Randeingrünung der Bauquartiere Taxetstraße 5 und 6 vorhanden – diese wird als zu erhalten festgesetzt und thematisch fortgeschrieben.

Der bauliche Bestand der vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen im Plangebiet ist „in die Jahre gekommen“, nutzungsstrukturelle Änderungen zeichnen sich bereichsweise ab. Dies gilt auch für das nähere gewerbliche Umfeld im Westen, Norden und Osten des Plangebiets. Das Plangebiet wird im Nordwesten von einem ehemaligen Industriegleis tangiert. Wie bereits im weiter westlich nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 23/H dargestellt, wird das Industriegleis nicht mehr genutzt.

Das Gelände kann als weitestgehend eben betrachtet werden. Der Untergrund besteht vorwiegend aus wechselnd sandig und teils mäßig schluffig durchsetzten Kiesen (Münchner Schotterebene), in der Oberbodenzone treten starke Schluffe bzw. stark verlehnte Kiese auf. Der mittlere Grundwasserflurstand liegt ca. 5-6 Meter unter Geländeoberkante.

Seitens des Eigentümers Taxetstraße 5 wurde eine orientierende umwelttechnische Standortuntersuchung veranlasst: Der Gutachter führt aus, dass mit den Untersuchungsbefunden keine Hinweise auf relevante Belastungseinträge in den erfassten Untersuchungsbereichen resultieren mit

Ausnahme des Bereichs der vormaligen Betriebstankstelle. Hier werden Bodenaustauschmaßnahmen im Gutachten beschrieben. Eine betreffende Darstellung als „Altlastenverdachtsfläche“ erfolgt in der Planzeichnung. Ergänzend wird unter Hinweise B. 5.3 das weitere Abstimmungsverfahren für den Umgang mit „Altlasten“ - vor Maßnahmenbeginn – dargelegt.

Das Plangebiet wird im Bereich Anwesen Taxetstraße 5 von einer 110-kV-Freileitung in Nordsüdrichtung gequert. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der Freileitung wurden in die Satzung aufgenommen.

Teile des Plangebiets befinden sich auf dem Bodendenkmal D-1-7836-0384, Siedlungen der Vorgeschichte, darunter Siedlung vermutlich der Hallstadtzeit und Siedlung der Frühlatenezeit sowie Körpergräber der Glockenbecherkultur und Körpergräberfeld der späten römischen Kaiserzeit, darüber hinaus zwei Siedlungen und vermutlich ein Gräberfeld unbekannter Zeitstellung. Wegen unmittelbarer Nähe zu einem verebneten Grabhügelfeld (D-1-7836-0455) muss auch im Plangebiet mit der Aufdeckung bislang unentdeckt gebliebener Baudenkmäler gerechnet werden.

Die seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege regelmäßig geforderte Untersuchung des Bodens im Vorfeld baulicher Maßnahmen wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Hinweis: Das Plangebiet stellt sich überwiegend als „Konversionsfläche“ dar – „unberührte“ Flächen sind in Anbetracht der bisherigen intensiven gewerblichen Nutzung kaum vorhanden.

4. Inhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,34 ha.

Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe (diesbzgl. besteht kein markanter Bedarf in der Gemeinde Kirchheim) und Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution. Die in beschränktem Umfang zugelassenen Verkaufsflächen (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) für die Selbstvermarktung ansässiger Betriebe dienen deren Außendarstellung. Die Beschränkung auf 10% der jeweiligen Geschossfläche des Betriebes bis zu einer Obergrenze von 1.200 m² Geschossfläche soll einer „Zweckentfremdung“ vorbeugen – diesbzgl. besteht kein nachhaltiger Bedarf, eine Agglomeration von Verkaufsflächen entspricht nicht dem vorherrschenden Gebietscharakter und dessen näherer Umgebung.

Die Nichtzulässigkeit der Ausnahmen gem. §8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ist der Immissionssituation sowie der gewünschten nutzungsstrukturellen Eigenart des Gebiets geschuldet. Nachhaltiger Bedarf an Vergnügungsstätten besteht in der Gemeinde Kirchheim nicht. Bzgl. der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gemeindegebiet – sofern Bedarf bestünde – deutlich geeignetere, zentraler gelegene Flächen vorhanden.

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der höchstzulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche und der höchst zulässigen Wandhöhen.

Festsetzungssystematik Grundflächen:

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere jeweils eine maximal zulässige Grundfläche. Diese beinhaltet auch die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z.B. Eingangsvorbauten. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere jeweils eigenständig erfasst und „prozentual“ begrenzt.

Damit ist für jedes Bauquartier die zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO quantitativ eindeutig definiert. Die betreffenden Summen sind im **Anhang** tabellarisch dargestellt.

Hinweis: Um evt. Missverständnissen bei der Zuordnung des Maßes der baulichen Nutzung vorzubeugen wurde im GE 2 die Flurstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 156/30 und Fl.Nr. 156/16 als aufzuheben festgesetzt. Die seitens des Eigentümers beabsichtigte Grundstücksentwicklung geht von einem „Gesamtquartier“ GE 2 aus. Die Relevanz einer „Abstandsflächenübernahme“ i.Z. des bisherigen Gebäudebestandes bezogen auf die beiden vorgenannten Flurstücke hat sich damit erledigt.

4.2 Bauweise

Zulässig sind offene und besondere Bauweise (Gebäuelängen über 50 Meter) - die Bauweise ist entsprechend abweichend gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Abstandsflächen: Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

4.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen in den Bauquartieren sind jeweils mit 10 Meter Grenzabstand im Westen, Norden und Osten dargestellt – ein ausreichender Schutz der Randeingrünung in den Bauquartieren wird damit ermöglicht. Im Süden sind die Baugrenzen deutlich zurückgesetzt aus Gründen des Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets von Seiten der überörtlichen Verkehrsader M 1 und der „Sichtdreiecke“ im Bereich der Straßeneimündungen in das Gebiet. Berücksichtigt in der Plandarstellung wurde entlang der Kreisstraße eine 15 Meter breite Anbauverbotszone.

Bestandsgebäude außerhalb der Baugrenzen wurden als abzubrechen festgesetzt. Hinweis: Der Bestandsschutz für genehmigte bauliche Anlagen ist davon nicht berührt.

4.4 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20°. Die Einschränkung, dass bei Gebäudebreiten über 20

Meter Flachdächer zwingend festgesetzt werden trägt dem Umstand Rechnung, die Ausbildung räumlich maßstabssprengender geneigter Dächer in Folge der resultierenden Höhenentwicklung einzudämmen. Hinweis: Die maximal zulässige Wandhöhe von 16 Metern ist im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung mit der Firsthöhe gleich zu setzen um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zur Leitungstrasse gewährleisten zu können. Dies gilt entsprechend für die im Übrigen auf Flachdächern zulässigen Aufständungen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Entsprechend der vorhandenen Verkehrsführung – Marsstraße als Einbahnstraße ins Quartier von der Kreisstraße M 1 – wird von der Marsstraße nur eine Grundstückszufahrt für das GE 2 als zulässig festgesetzt. Im Übrigen erfolgt die Andienung über die Taxetstraße. Eine Festsetzung der exakten Lage der Grundstückszufahrten in der Planzeichnung wurde nicht vorgenommen, diese wird sich „entwurfsabhängig“ im Zuge der konkreten Hochbaumaßnahme durch den zukünftigen Bauwerber / Nutzer entwickeln und im betreffenden Baugenehmigungsverfahren zu verifizieren sein.

Seitens des Eigentümers Taxetstraße 5 wurde eine Untersuchung der Verkehrssituation durch Herrn Prof. Dr.-Ing. Kurzak veranlasst. Im Bericht des Gutachters vom 30.06.2015 wird u.a. dargestellt, dass auch i.Z. der baulichen Entwicklung des Gewerbestandorts sich die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen im vertraglichen Rahmen hält.

4.6 Stellplätze und Garagen

Der erforderliche Nachweis für den Stellplatzbedarf ist gem. den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in der jeweils gültigen Fassung zu führen

4.7 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden durch das Ingenieurbüro Obermeyer Planen + Beraten GmbH untersucht.

Zusammenfassend wird in der schalltechnischen Untersuchung vom 27.02.2015, Projekt-Nr. 22920, durch Obermeyer Planen + Beraten GmbH ausgeführt:

„Für den Bebauungsplan Nr. 17/H „Gewerbegebiet Heimstetten beidseitig der Taxetstraße und nördlich der Kreisstraße M 1“ wurden dem geplanten Gewerbegebiet Emissionskontingente nach DIN 45691 zugeteilt.

Um eine Abhängigkeit von den Emissionen umliegender Gewerbegebiete zu vermeiden, wurde bei der Bestimmung der Emissionskontingente darauf geachtet, mit dem Immissionspegel jeweils 6 dB(A) unter dem jeweiligen Richtwert der TA Lärm zu bleiben, um das Irrelevanzkriterium der TA Lärm zu erfüllen.“

Aufbau, Inhalte und Vorgehensweise der schalltechnischen Untersuchung sind im o.g. Bericht der Obermeyer Planen + Beraten GmbH dargestellt.

Die betreffenden Festsetzungsvorschläge der Obermeyer Planen + Beraten GmbH wurden in die Satzung übernommen.

Hinweis: „Betriebsleiterwohnungen“ – Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - wurden nicht zugelassen. Insofern besteht kein Erfordernis entsprechende Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen.

4.8 Grünordnung

Die im Rahmen der durchgeführten „Vorprüfung des Einzelfalls“ eingegangene Stellungnahme des SG Grünordnung im Landratsamt München wurde berücksichtigt und in die Festsetzungen aufgenommen

- Darstellung des zu erhaltenden Baumbestands (soweit möglich), insbesondere als Festsetzung und Fortschreibung der im Bestand ablesbaren „Randeingrünung“ der Bauquartiere;
- Festsetzung der Mindestanforderungen für Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen;
- Festsetzung der Mindestanforderungen für Baumgruben.

Das grünordnerische Konzept sieht Baumpflanzungen sowie flächige Strauchpflanzungen im Bereich der „Randeingrünung“ der Bauquartiere vor. Pflanzgebote bestehen für Stellplatzanlagen.

In Festsetzung A 10.1 bzw. A 10.4 wird unter anderem auf die Vorgaben der DIN 18920 bzw. der DIN 18916 abgestellt. Die DIN 18920 und die DIN 18916 liegen im Bauamt der Gemeinde Kirchheim zur Einsicht aus.

Bzgl. der Thematik „asiatischer Laubbockkäfer“ wurde auf die Anzeigepflicht von Laubbäumen unter B. 8 hingewiesen.

4.9 Werbeanlagen

Die Beschränkungen bei den Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild im Gewerbegebiet.

5. Auswirkungen

- 5.1 Festzustellen ist, dass mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 17/H die zulässige „Flächenversiegelung“ innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber den bisherigen Vorgaben – GRZ 0,6 (zzgl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO) Planung nicht erhöht wurde. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. §17 Abs. Abs. 1 BauNVO (GRZ max. 0,8; GFZ max. 2,4 in Gewerbegebieten) bleiben gewahrt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des „gewerblichen Altstandortes“ sichergestellt und damit der Erhalt und die Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Kirchheim bauplanungsrechtlich festgeschrieben.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Zuge der Planaufstellung untersucht und entsprechend berücksichtigt.

Erschließungstechnisch erfolgt die Andienung der beiden Bauquartiere über die Taxetstraße bzw. über die Marsstraße (mögliche Zufahrt in das Bauquartier GE 2) im Nahbereich der Einmündung zur Kreisstraße M 1 – die beiden Quartiere liegen unmittelbar an der M 1. Eine markante zusätzliche Belastung der Erschließungsstraßen für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbestandorte entsteht damit nicht (Hinweis: Der gesamte Gewerbestandort stellt sich heute verkehrlich als „Insellage“ dar – Erschließung über die M 1, keine weitere Vernetzung mit der Ortslage Kirchheim – Heimstetten). Das Plangebiet ist bebaut - die äußere Erschließung kann als gesichert betrachtet werden.

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Neu- /Ersatzbaumaßnahmen: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der gKu VE München-Ost mit Sitz in Poing. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der gKu VE München-Ost. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert, die Abfallbeseitigung (Hausmüll) durch die Müllabfuhr der Gemeinde Kirchheim. Der mögliche Anschluss an das sich im Aufbau befindliche Fernwärmenetz (Geothermie) ist insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit bei der konkreten Objektplanung im Einzelnen zu prüfen.

5.2 Eine unangemessene Beeinträchtigung der planerischen Grundzüge – auch i.Z. des § 1a Abs. 3 BauGB – oder nachbarlicher Interessen können durch den Bebauungsplan Nr. 17/H nicht konstatiert werden.

6. Planfertiger

Die Gemeinde Kirchheim hat mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 17/H gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Büro Richard Baumann Architekt und Stadtplaner SRL beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim, den 02.02.2016

.....
(Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister)

Anhang

Städtebauliche Nutzungswerte

Stand: Planfassung vom 18.01.2016 - Auswertung GE 1, GE 2

Teilgebiet GE 1	GE 1	Summen (m ²)
Grundstücksfläche Fl.Nr. 160/4 Circaangabe (m ²)	18.835,8	
Brutto-/ Nettobauland GE 1 (m²)		18.835,8
GR max. zulässig (m ²)	11.300,0	
GR zulässige Überschreitung um 35% für Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m ²)	3.955,0	
GR gesamt		15.255
GRZ ohne Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	0,6	
GRZ gesamt incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	0,8	
Hinweis: Obergrenze gem. §17 Abs. 1 BauNVO für GE	0,8	
GF max. zulässig (m ²)	30.000,0	30.000,0
GFZ	1,6	
Hinweis: Obergrenze gem. §17 Abs. 1 BauNVO für GE	2,4	

Teilgebiet GE 2	GE 2	Summen (m ²)
Grundstücksfläche Fl.Nr. 156/16+156/30 Circaangabe (m ²)	43.097,3	
Brutto-/ Nettobauland GE 2 (m²)		43.097,3
GR max. zulässig (m ²)	26.000,0	
GR zulässige Überschreitung um 35% für Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m ²)	9.100,0	
GR gesamt		35.100
GRZ ohne Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	0,6	
GRZ gesamt incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	0,8	
Hinweis: Obergrenze gem. §17 Abs. 1 BauNVO für GE	0,8	
GF max. zulässig (m ²)	69.000,0	69.000,0
GFZ	1,6	
Hinweis: Obergrenze gem. §17 Abs. 1 BauNVO für GE	2,4	