

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
für das Gebiet  
„beidseitig der Maria-Glasl-Straße u. zwischen der  
Gruber Straße und der Poinger Straße“ Nr. 11/H  
Stand 07.03.2005**

---

Gemeinde:	Kirchheim b. München
Landkreis:	München
Gebiet:	Maria- Glasl- Straße zwischen Gruber Straße und Poinger Straße
Geltungsbereich:	Das Planungsgebiet umfasst die Flächen beidseits der Maria – Glasl – Straße zwischen der Gruber Straße und der Poinger Straße.  Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich: Fl.Nrn: 107 teilw., 108/3, 118 teilw., 129/8, 129/10, 129/11, 129/12, 129/13, 129/14, 129/15, 129/16, 129/17, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/22, 129/23, 129/27, 129/29, und 131 teilw.; Gemarkung Heimstetten
Entwurfsverfasser:	Christian Bäumler, Reg. Baumeister Dorica Zagar, Dipl. Ing. Architekten und Planer im PLANKREIS Linprunstr. 54, 80335 München Mitarbeit: G. Gradl-Fey, Reg. Baumeister

## 1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

### Planungsanlass und -ziele

Der Gemeinderat von Kirchheim b. München hat am 8. September 2003 beschlossen, für das bereits bebaute Gebiet an der Maria-Glasl-Straße zwischen Gruber Straße und Poinger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Diesem Bereich kommt aus städtebaulicher Sicht, wie bereits im Rahmen der Ortskernsanierung (Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 1992) deutlich wurde, wichtige Bedeutung zu wegen seiner Lage unmittelbar am S-Bahnhof Heimstetten und als Bestandteil der Hauptverbindungsachse in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Wichtige Planungsziele sind daher:

- Schaffung von weiterem Wohnraum und Möglichkeiten der baulichen Verdichtung in S-Bahnnähe und im Sinne der Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Weiterer Ausbau und Stärkung der Hauptfuß- und Radwegachse von dem südlichen Gewerbegebiet über den S-Bahnhof durch die Maria-Glasl-Straße, das Einkaufszentrum „Räterzentrum“ nach Norden über die neu geplante Ortsmitte bis in den Ortsteil Kirchheim und zum regionalen Grünzug im Norden. Es sind daher gestalterische und funktionale Verbesserungen im öffentlichen Raum erforderlich - Überquerung Poinger Straße, Straßenraumgestaltung Maria-Glasl-Straße, Überquerung Gruber Straße.
- Eine städtebauliche Gestaltung, die einerseits den Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnstandards und Wohnumfeldes entspricht und andererseits die Wurzeln und die Geschichte des Ortsteils und die vorhandenen städtebaulichen Grundzüge erkennen lässt.

### Bisherige Planungs- entwicklung

Die Bebauung des Gebietes beruht auf einem Parzellierungs- und Baulinienplan (rechtskräftig seit 22.11.1956). Die lockere, reizvolle Bebauung mit erdgeschossigen, spitzgiebeligen Siedlungshäusern ist im Bestand teilweise noch erkennbar.  
1969 wurde eine Änderung beschlossen, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Plan wurde genehmigt mit Auflagen (10.11.1975), jedoch nicht rechtskräftig.  
Sämtliche Bauvorhaben, welche bisher verwirklicht wurden, sind nach den Festsetzungen des Baulinienplans von 1956 im Zusammenhang mit § 34 BauGB genehmigt worden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation	<p>Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Parzellierungs- und Baulinienplan (rk. seit 22.11.1956) obsolet. Im Norden schließt der rechtskräftige B-Plan 12b für das Kirchenzentrum an. Im Osten schließt der Geltungsbereich des in Aufstellung begriffenen B-Plan Nr. 89/H an, welcher die Fläche des ehemaligen Fußballplatzes an der Gruber Straße beinhaltet und entsprechend dem FNP die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausweist.</p>
Bestandssituation	<p>Das Baugebiet gehört mit zu den ersten Erweiterungsflächen des Ortskernes Heimstetten und liegt zwischen Gruber Straße und Poinger Straße.</p> <p>Das Baugebiet unmittelbar an der S-Bahnstation und der Bushaltestelle ist somit hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ebenso sind Infrastruktureinrichtungen wie Läden, Schulen, Kindergarten und Kirche in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Die umgebenden Baugebiete sind im wesentlichen durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit Satteldächern geprägt. Im Norden befindet sich das besonders gestaltete Kirchenzentrum (Architekt v. Branca) und östlich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit lang gestreckten Baukörpern. Das Gelände ist eben.</p> <p>Der Vegetationsbestand im Planungsgebiet entspricht im wesentlichen der Nutzung als Hausgärten, v.a. Obstbäume und Thujen, Kiefern und Fichten. Im nördlichen Bereich und knapp an der östlichen und westlichen Grenze stehen außerhalb und innerhalb des Plangebietes einige mächtige und ortsbildprägende Birken und große Fichten. Die Randlage des Baumbestandes ermöglicht eine Bebauung der Grundstücke. Die Unterbringung von Garagen sollte auf bestehende Bäume Rücksicht nehmen. Entlang der Gruber Straße, der nördlichen Maria-Glasl-Straße und der Poinger Straße befinden sich Alleebäume jüngeren Datums.</p>
Immissionsschutz	<p>Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, es geht im wesentlichen um künftige Um-, Neu- und Erweiterungsbauten. An Lärmquellen wirken ein die Bahnlinie München-Ost-Mühldorf, die S-Bahnlinie, der vorge-</p>

lagerte Park& Ride Platz sowie die Poinger und Gruber Straße. Zur Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn/ Entwurfsverfasser die Verkehrslärmimmissionen auf das jeweilige Bauvorhaben zu ermitteln und in Abhängigkeit dessen die Bauschalldämmmaße vorzusehen.

Die Deutsche Bahn AG weist in ihrer Stellungnahme (05.11.2003) darauf hin, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw vorzunehmen.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben so ist mit der DB Netz AG eine Kranvereinbarung abzuschliessen.

### 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept zielt auf eine maßvolle Verdichtung ab während die städtebaulichen Grundzüge der Anfangsbebauung - Stellung der Baukörper, Firstrichtung und Gartenzone - erkennbar und erhalten bleiben sollten.

Im Sinne der Bürgerfreundlichkeit und Vereinfachung im Vollzug wurde die Regelungsdichte auf ein Mindestmaß beschränkt (Empfehlung der Obersten Baubehörde „Schlanke Bebauungspläne“).

#### Grundzüge

#### Grundzüge des Konzepts:

- aus unterschiedlichen Modellen wurde die Festsetzung größerer Bauräume gewählt, da keine zwingenden städtebaulichen Gründe für engere Bauräume vorliegen
- Hauptfirstrichtung wie bisher
- Möglichkeiten der Aufstockung bzw. des Dachausbaus
- bestehende Gebäude entsprechen den Festsetzungen
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Erhaltung wertvollen Baumbestandes
- Vorgartenzone und Abstand zur Straße
- Verbesserung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes entsprechend der Funktion der Nord-Süd-Achse (Material, Verkehrsberuhigung, Überquerbarkeit etc.)
- Die erforderlichen Stellplätze können in Form von Garagen, ggf. Tiefgaragen und Stellplätzen untergebracht werden.

### 4. Städtebauliche Daten

Baugebiete (allgemeines Wohngebiet)	10.240 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.950 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	130 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Planungsgebiet insgesamt	13.320 m <sup>2</sup>

