

Gemeinde Kirchheim bei München

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15-1/K
für das Gewerbegebiet Kirchheim
westlich der Oskar-von-Miller-Straße

umfassend das Grundstück Fl.Nr. 190/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 190, 191, 198 und 190/7 (Oskar-von-Miller-Straße), Gemarkung Kirchheim

Satzung vom 01.07.2002

Planfertiger:
Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Architektur und Stadtplanung
Weißenburger Platz 4
81667 München
Tel. 089 - 447712-3
Fax. 089 - 447712-40

1. Anlass und Ziel

Anlässlich eines Bauantrages zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 190/4 im Gewerbegebiet Kirchheim an der Oskar-von-Miller-Straße (Staatsstraße 2082) hat der Gemeinderat Kirchheim am 09.10.2000/05.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15-1/K beschlossen. Im Hinblick auf die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan formulierten gemeindlichen Entwicklungsziele will die Gemeinde Kirchheim b. München dadurch eine verträgliche städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Das Planungsgrundstück liegt im Bereich des mit Beschluss vom 03.11.1997 eingestellten Bebauungsplans Nr. 15/K.

2. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim (Genehmigung mit Regierungsbescheid vom 07.07.1978) ist die im Geltungsbereich enthaltene Fläche als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. An der Grenze zur Staatsstraße ist eine Schutzpflanzung als geplant eingetragen.

3. Lage des Baugebiets

Das ca. 8.000 qm große Baugrundstück grenzt im Osten an die Oskar-von-Miller-Straße (Staatsstraße 2082). Nördlich des Baugrundstückes befindet sich die großflächige Halle des Karstadt-Auslieferungslagers, westlich und südlich sind Lagergebäude und -flächen der Fa. Radmer. Der Ortskern Kirchheim liegt östlich in ungefähr 450 m Entfernung.

4. Planung

4.1 Städtebau

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausschließlich Einzelhandelsnutzung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm zulässig. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Wegverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Planungsgrundstück aus über Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 198 und 191 Richtung Osten soll eine gute Erreichbarkeit für nicht-motorisierten Verkehr aus den Wohngebieten sichergestellt werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Höheneinstellung, baulichen Gestaltung und Grünordnung soll eine verträgliche städtebauliche und landschaftsplanerische Einfügung in das Ortsbild erreicht sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4.2 Grünordnung

Zur Gewährleistung eines angemessenen Grünflächenanteils wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen beschränkt, die zulässige Grundfläche darf für Flächen nach § 19 Abs. 4, Nr. 1 (Zufahrten und KFZ-Stellplätze), nur bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Grundstücksränder und die KFZ-Stellplätze werden eingegrünt. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind die festgesetzten Arten zu verwenden.

Der Ausgleichsflächenbedarf gemäß Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde wie folgt ermittelt:

Beim Planungsgebiet handelt es sich heute um eine teilweise als Parkplatz genutzte Kiesfläche (Teilfläche A), teilweise brache, ungenutzte Kiesfläche (Teilfläche B). Entlang des Grundstücksrandes zur Staatsstraße 2082 (Teilfläche C) und im Bereich der geplanten Weganbindung zum Ortskern (Nord-Süd-verlaufender Abschnitt; Teilfläche D) auf dem Karstadt-Grundstück besteht Heckenbepflanzung (> 5 m Breite) mit den Arten: Eiche, Feldahorn, Pappel, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Liguster, Vogelbeere.

Der Bereich des geplanten Weges zur Übrerrheinerstraße ist heute weitgehend versiegelt (Teilfläche E). Die genannten Teilflächen A – D sind relevant für den Ausgleichsflächenbedarf und werden gemäß Leitfaden "Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" wie folgt eingestuft:

Teilfläche	Größe	Kategorie	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
A	3.430 qm	I unten	A I Faktor 0,3	1.029 qm
B	4.960 qm	I mittel	A I Faktor 0,4	1.984 qm
C	420 qm	II oben	A II Faktor 1,0	420 qm
D	580 qm	II oben	A II Faktor 1,0	580 qm
Summe				4.013 qm

Als Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt ca. 2.000 qm private Grünfläche sowie ca. 270 qm Begleitgrün im Bereich des Fuß- und Radweges mit Bepflanzung von heimischen Pflanzenarten gemäß Festsetzung 10.9 festgesetzt. Darüber hinaus sind die Standflächen der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Für das Baugrundstück Fl.Nr. 190/4, Gemarkung Kirchheim, bestand bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht gemäß § 34 BauGB. Die Nachbarbebauung ist durch großflächige Lagergebäude und 2-3-geschossige Bürobebauung geprägt. Aus dem bestehenden Charakter wird abgeleitet, dass Art und Maß der Nutzung im festgesetzten Umfang dem alten Baurecht nach § 34 BauGB entsprechen. Ein Ausgleich des verbleibenden – nicht mehr weiter zu reduzierenden – Eingriffs ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung für KFZ-Verkehr erfolgt von der Oskar-von-Miller-Straße aus über eine neue Erschließungsstraße, die je zur Hälfte auf den Grundstücken Fl.Nr. 190/4 und 190 hergestellt wird. Die Planung des neuen Knotenpunktes der Erschließungsstraße mit der Staatsstraße 2082 (Oskar-von-Miller-Straße) mit Abbiegespur für den Linksabbiegeverkehr aus dem Ort sowie die Entfernung der Grundstückszufahrt zum Knotenpunkt wurde mit dem Straßenbauamt München abgestimmt. Die erforderliche Dimensionierung der Verkehrsflächen nach der Entwurfplanung des Ingenieurbüros Dr. Ressel + Partner, München, wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt nach Angaben des Betreibers (Fa. Lidl) täglich jeweils vor den Geschäftsöffnungszeiten mit einem Sattelzug sowie ansonsten kleineren Lieferfahrzeugen. Der Markt wird zudem mit einer Spätanlieferzone ausgestattet, sodass Lieferungen – falls frühmorgens nicht möglich – auch nach Geschäftsschluss vorgenommen werden können.

Für fußläufigen Verkehr und Radfahrer besteht Anbindung über die oben genannten Straßen sowie über die neue Wegverbindung mit Anschluss an die Übrerrheinerstraße.

Die Unterbringung der nach Bayerischer Bauordnung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze ist auf den gekennzeichneten Standflächen des Baugrundstücks bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist sicherzustellen (Wasser: Zweckverband Zornedinger Gruppe; Elektrische Energie: Isar-Amper-Werke). Die Baugrundstücke sind an das Abwasserkanalnetz des Zweckverbands München - Ost anzuschließen. Unverschmutztes Oberflächenwasser, auch von Dachflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern; hierzu ergehen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes München.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird die Verlegung von Erdkabeln und die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort der Trafostation ist in der Planzeichnung festgesetzt.


5. Flächenbilanz (gerundet)

Geltungsbereich		ca. 12.490 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand und neue Flächen)		ca. 3.890 qm
Davon:		
neue Erschließungsstraße	ca. 840 qm	
neue Weganbindung	ca. 830 qm	
Nettobauland (Baugrundstück)		ca. 8.020 qm
Davon:		
private Grünfläche	ca. 1.600 qm	
zulässige Grundfläche Gebäude	1.490 qm	
sonstige private Grünflächen		ca. 400 qm

Kirchheim b. München, den 30. Aug. 2002


.....
1. Bürgermeister

München, den 23.08.2002


.....
Planfertiger