
BEBAUUNGSPLAN NR. 76
DER GEMEINDE
KIRCHHEIM
ORTSTEIL HEIMSTETTEN

BEGRÜNDUNG

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 /295673 fax 089 /2904194

Fassung vom: 29.7.1996

geändert am: 20.1.1997
30.6.1997 (REDAKTIONELL)
03.02.1998 " "

Bebauungsplan Nr. 76 der Gemeinde Kirchheim für den Bereich nördlich der Feldkirchner Straße und südlich der Feldkirchner Straße zwischen Ammerthalstraße und Autobahnring A 99 umfassend die Flur Nr. : 169, 169/3, 169/4, 169/9, 169/13, 178 (Teilfl.), 179, 180, 181/1, 177/1 (Teilfl.) und 173/2 (Teilfl.)

1. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die letzte planungsrechtliche Lücke der ansonsten durch Bebauungspläne geregelten Gewerbeflächen südlich und nördlich der Feldkirchner Straße geschlossen werden. Eine Reihe von Bauanträgen, welche in der letzten Zeit für den Instruktionsbereich gestellt wurden, zeigte die Notwendigkeit auf, präzise städtebauliche Parameter an die Hand zu bekommen, welche die immer schwierigere Einordnung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ersetzen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden helfen.

2. Beschreibung des Instruktionsbereichs

Der Geltungsbereich mit ca. 11,0 ha umfaßt im wesentlichen die Flurstücke der Firma Hausladen mit Fa. Kupferroth und der Firma Barth im Zwickel zwischen der Bahnlinie München-Mühldorf und Feldkirchner Straße sowie die Flurstücke der Firma Farben Huber .

Beim Flurstück 169, welches die Fa. Farben Huber vor kurzem erwarb, handelt es sich um einen schmalen, konisch verlaufenden Grundstücksstreifen entlang der A 99, der nicht als selbstständiges Baugrundstück bewertet werden kann, da er größtenteils in der Bauverbotszone der A 99 liegt. Dieses Grundstück kann nur im städtebaulichen Zusammenhang mit dem benachbarten Flurstück Nr. 169/3 betrachtet werden.

Durch das Plangebiet verläuft die Feldkirchner Straße, deren Bedeutung als Gemeindeverbindungsstraße nach Feldkirchen durch die Einführung einer abbiegenden Vorfahrtsregelung am Knoten Ammerthalstraße nur noch gering ist, und sich hauptsächlich auf die Erschließungsfunktion des Gewerbegebiets beschränkt.

An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen Gewerbebetriebe, welche überwiegend bebaut sind an. Die Ostgrenze wird durch die tieferliegende A 99 gebildet. Am Nordrand des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie München Ost - Simbach (Inn), welche bis Mühldorf 4-gleisig ausgebaut werden soll. Das Planfeststellungsverfahren hierfür ist jedoch noch nicht eingeleitet. Nach inoffizieller Mitteilung der Bahn wird der Streckenausbau das Planungsgebiet jedoch nicht berühren.

Nördlich der Bahnlinie schließt das im FNP ausgewiesene Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung an.

Für diese Flächen wurde ein unverbindliches, landschaftsplanerisches Konzept entwickelt, welches für den Nahbereich der Bahnlinie nachstehende Aussagen trifft, welche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt sind.
Entlang der Bahnlinie soll ein 6 - 7 m hoher Lärm- und Sichtschutzwall errichtet werden, welcher von der Ostseite (an der A 99) leicht ansteigt und auf der Westseite am Heimstettener See zu einem Rodelberg ansteigt, dessen Höhenentwicklung ca. 28 m über Gelände betragen soll.

Diese Aufschüttungen nehmen zum einen Bezug auf die Immissionen des Schienenverkehrs, zum anderen sollen sie den z.T. ungewöhnlichen, hohen Gebäudebestand auf dem Grundstück der Firma Hausladen (Silo mit ca. 29 m Höhe) und der Firma Farben Huber (Verwaltungsgebäude mit ca. 22 m) optisch reduzieren helfen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, welcher für den Geltungsbereich ein GE-Gewerbegebiet vorsieht.

Die maximalen Dichtevorstellungen des FNP gehen von einer GFZ von 1,4 aus. Diese Dichteangaben sind allerdings unverbindlich und müssen im Bebauungsplanverfahren von Fall zu Fall auf städtebauliche Verträglichkeit geprüft werden.

Im Bereich der Verkehrswege weist der FNP eine 40 m breite Bauverbotszone entlang der A 99 auf, welche jedoch nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehr eingreift.

Entlang der Feldkirchner Straße weist der FNP in seiner schriftlichen Erläuterung auf die Notwendigkeit der Ergänzung und Neupflanzung von Straßenalleen hin und setzt durch Planzeichen Schutzpflanzungen entlang der Feldkirchner Straße fest, welche im Text mit einer Breite von 10 - 15 m vorgeschlagen werden. Dieser Pflanzstreifen wird lediglich durch die Baukörper, welche bereits nahe an der Straße situiert sind, unterbrochen.

4. Erwartete Wirkungen des Bebauungsplans Städtebauliche Rahmenbedingungen

Nachdem das Planungsgebiet weitgehend bebaut ist, kommt dem Bebauungsplan neben der Regelung von Art und Maß der Nutzung die Aufgabe zu, zukünftige bauliche Entwicklungen stärker an den städtebaulichen Leitbildern des Flächennutzungsplans zu orientieren und langfristig eine der Gemeinde zuträgliche Gewerbestruktur zu erreichen.

Dies bedeutet, daß bestehende Anlagen, welche dieses städtebauliche Ziel konterkarieren, zwar im Rahmen des Bestandsschutzes toleriert werden müssen, bauliche Änderungen bestehender Anlagen sowie Neubauvorhaben sich jedoch den städtebaulichen Absichten des Bebauungsplans unterzuordnen haben.

Die Rahmenbedingungen hierfür werden einerseits durch dem Immissionsschutz gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm, andererseits durch den Schutz des Landschaftsbilds, insbesondere gegenüber den Erholungsflächen im Norden des Instruktionsbereichs vorgegeben.

5. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfs

Nachdem der Bebauungsplan an eine Vielzahl bereits bestehender Bebauungspläne anschließt, scheint es sinnvoll, die Vorgaben der benachbarten Bebauungspläne in das Planungsgebiet weiterzuführen, um zu einer in sich schlüssigen städtebaulichen Konzeption für das Gesamtgewerbegebiet zwischen Bahnlinie und der M1 nach Poing zu finden.

Dies betrifft insbesondere die Baugrenzabstände zur A 99, zur Ammerthalstraße und zur Feldkirchner Straße, wobei die städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplans Nr. 84 für die Nordseite der Feldkirchner Straße aufgrund des Gebäudebestands und der nach Osten immer schmaler werdenden Grundstücksstreifen nur auf der Westseite ansatzweise übernommen werden können.

Die Festsetzungen der Höhenentwicklung nehmen Bezug auf die bereits getroffenen Höhenfestsetzungen der benachbarten Bebauungspläne und auf die Sichtbeziehungen zum Erholungsgelände unter Berücksichtigung der dort geplanten Geländemodellierung.

Im Bereich der geplanten Sichtschutzaufschüttungen werden größere Höhenentwicklungen zugelassen, als an deren Ende im Westen am Heimstettener See und im Osten der A 99.

Die Sicht- und Lärmschutzaufschüttungen des Erholungsgeländes lassen auch geringere Grenzabstände der Gebäude als im Bebauungsplan Nr. 84 zur Bahnlinie nördlich der Feldkirchner Straße zu, da diese Landschaftsbaumaßnahmen einen gewissen Sichtschutz durch den Wall und dessen Abpflanzung bieten (Siehe Profilschnitt in der Anlage)

6. Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

Die große Anzahl bereits bestehender Speditionsbetriebe (ca. 90) in der Gemeinde, welche allesamt durch ein äußerst geringes Arbeitsplatzangebot pro überbauter Fläche auffallen, begründet die Absicht der Gemeinde, diese Nutzungsart im Plangebiet künftig auszuschließen, um langfristig eine arbeitsplatzintensivere Gewerbestruktur zu erhalten. Dies trifft auch auf den Anschluß von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten zu, welche ein hohes Besucheraufkommen erwarten lassen und die verkehrsdämpfenden Maßnahmen der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Feldkirchen und Heimstetten (abknickende Vorfahrt usw.) konterkarieren würden.

Der Ausschluß von Beherbergungsbetrieben hat seinen Grund in den hohen Immissionswerten entlang der Bahnlinie und der A 99, aber auch in dem städtebaulichen Wunsch, derartige Einrichtungen langfristig innerhalb der Ortsmitte anzusiedeln, um deren zentrale Funktion für die Gemeinde zu stärken.

Maß der Nutzung

In Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne scheint es sinnvoll, die dortigen Dichtezahlen im Plangebiet zu berücksichtigen (GFZ 1,4), wobei die GFZ in Gewerbegebieten als Maßstab für das städtebauliche Erscheinungsbild nicht überbewertet werden sollte.

Vielmehr sind hier die Wandhöhe und die Grundflächenzahl die gestaltungsprägenden Faktoren. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,6 wurde in Mittelung der Grundflächenzahlen der benachbarten Bebauungspläne ausreichend Reserve geschaffen, um bei Anwendung der Überschreitungsregelung für Befestigungsflächen die Einhaltung der Höchstgrenzen der BauNVO von 0,8 GRZ sicherzustellen.

Gebäudebestand außerhalb der überbaubaren Flächen

Gebäude- und Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz. Sollten sie zukünftig abgerissen werden, dürfen sie nicht erneut außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Gebäudestellung

Die zuletzt entstandenen Gebäude der Fa. Kupferroth zeigen deutlich, welchen Verlust an räumlicher Fassung des Straßenraumes entsteht, wenn sich die Gebäudefluchten nicht am Straßenverlauf sondern an der Bahntrasse ausrichten. Um künftig zu besseren, Straßenbegleitenden Strukturen zu gelangen, wurde für Gebäude, welche direkt entlang der Straße errichtet werden, eine Parallelstellung festgesetzt.

7. Ruhender Verkehr

Mit der seit Anfang 1994 geltenden Neuregelung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zum Höchstmaß von GRZ 0,8 durch Tiefgaragen, welche min. 1 m Erddeckung aufweisen, wurde vom Gesetzgeber dem Wunsch nach unterirdischer Unterbringung des ruhenden Verkehrs deutlich Nachdruck verliehen.

Nachdem die wachsenden Grundstückskosten die flächenverzehrenden, oberirdischen Parkieranlagen in einer Ebene immer unrentabler erscheinen lassen, kann davon ausgegangen werden, daß die GFZ-Begrenzung der BauNVO die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder kompaktere Parkieranlagen (Parkdecks usw.) fördern wird.

Bei neueren Baumaßnahmen wie die der Fa. Kupferroth sind diese Tendenzen bereits in der Praxis umgesetzt worden.

Sollten dennoch oberirdische Stellplätze herkömmlicher Art geplant werden, sind diese in ihrem Erscheinungsbild, insbesondere gegenüber öffentlichen Flächen, einer rigiden Grünordnung unterworfen.

8. Grünordnung

Das überwiegend bebaute Planungsgebiet weist z.T großflächige Überbauungen und weitläufige Flächenversiegelungen auf.

Grünstrukturen sind lediglich an den Rändern der Betriebsgrundstücke in Form lichter Gehölzstreifen vorhanden.

Die Feldkirchner Straße weist vereinzelt Altbaumbestand auf, welcher auf die frühere Existenz einer Baumallee hinweist.

Der Westrand des Planungsgebietes wird durch eine ausgewachsene Pappelallee begrenzt.

Der gesamte Baumbestand ist nicht sehr gut entwickelt, dies ist auch der Baumbestandsaufnahme des Ing. Büros Karner vom 22.12.95 zu entnehmen, aus der hervorgeht, daß von den 419 Bäumen im Planungsgebiet lediglich 1/8tel unter die gemeindliche Baumschutzverordnung fallen.

Dies liegt z.T. auch daran, daß vorgenommene Pflanzungen zu geringe Stammdurchmesser aufweisen, kaum gepflegt werden und zu stark durch versiegelte Flächen beeinträchtigt werden (zB. Parkplatz Fa. Huber)

In Anbetracht der bestehenden Situation wird durch grünordnerische Festsetzungen versucht, mit jeder genehmigungspflichtigen Veränderung im Hochbaubereich die Grünstrukturen zu verbessern.

Vorhandene Gehölze werden erhalten und in ausreichender Breite durch Neupflanzungen ergänzt und weiterentwickelt.

Die in Ansätzen erhaltenen Alleebäume in der Feldkirchner Straße werden in angemessener Dichte ergänzt (auf der Nordseite in enger Reihe, auf der Südseite in weiterer Reihe).

Das Flurstück 169 soll als eine mit Obstbäumen überstandene Wiesenfläche als Ausgleichsfläche für das Betriebsgrundstück der Fa. Farben Huber dienen und zugleich die Durchgrünung des östlichen Ortsrands entlang der A 99 verbessern

9. Verkehrliche und technische Erschließung

Sämtliche Grundstücke können von der Feldkirchner Straße aus erschlossen werden.

Die große Grundstücksfläche der Fa. Farben-Huber wird darüber hinaus über die Ammerthalstraße erschlossen.

Die Versorgung mit Frischwasser in ausreichender Menge und ausreichendem Druck kann durch die Zornedinger Gruppe bereitgestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den Kanal in der Feldkirchner Straße. Regenwasser wird jeweils auf den Grundstücken versickert.

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amper-Werke gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde, bzw. durch einen durch die Gemeinde beauftragten Unternehmer.

10. Immissionsschutz

Die Lage des Geltungsbereiches inmitten umgebender Gewerbeflächen ist im Hinblick auf Emissionen aus dem Geltungsbereich auf benachbarter Bauflächen als problemlos zu bezeichnen.

Die nördlich angrenzende Entwicklungsfläche für Freizeit und Erholung soll durch einen Erdwall vom Gewerbegebiet abgeschirmt werden, so daß auch hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Der Immissionsschutz konzentriert sich deshalb im Wesentlichen auf die Büro- und ausnahmsweise Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebietes.

Hier ist ausser den Beeinträchtigungen aus der Gewerbenutzung selbst, die unmittelbare Nähe der A 99, sowie der Bahnstrecke München-Simbach zu berücksichtigen.

Letztgenannte erfordert ausser Schallschutz- auch Erschütterungsschutzmaßnahmen.

Die festgesetzten Maßnahmen gründen auf einer immissionstechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Steger & Piening vom 24.4.96, welche der Begründung als Anlage beigefügt ist (nur für die Fachbehörden).

11. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse vor, welche einen Altlastenverdacht im Planungsgebiet rechtfertigen.

München, den 30.6.1997/ 13.10.1997/
3.2.1998



Kirchheim, den 30.6.1997/ 13.10.1997/
3.2.1998

der 1. Bgm. Hilger

Heinz Hilger
1. Bürgermeister