

Gemeinde

Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 60/K

für das Gebiet „nördlich der Martin-Luther-Straße und östlich der Ludwigstraße“

1. Änderung

umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 116, 116/7, 116/8 und 116/10
Gemarkung Kirchheim

Planfassung vom

10.11.2014
16.03.2015
22.06.2015
06.07.2015

Planfertiger 1. Änderung

Architekten und Stadtplaner SRL
Lutz-Neugebauer · Baumann
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Begründung:

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation zur 1. Änderung
- 2 Anlass und Ziele der 1. Änderung
- 3 Inhalt der 1. Änderung
- 4 Auswirkungen der 1. Änderung
- 5 Planfertiger der 1. Änderung

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation zur 1. Änderung

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/K wurde vom Gemeinderat am 03.06.2014 gefasst und am 18.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Gem. vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB.

Damit verbunden ist keine Änderung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Fläche für Gemeinbedarf im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt – von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. Aufstellung eines Umweltberichts wird entsprechend abgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i. S. d. § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Weise, dass die Planunterlagen in der Zeit vom 26.06.2014 bis zum 10.07.2014 im Bauamt der Gemeinde Kirchheim eingesehen werden und Anregungen zum Planentwurf vorgebracht werden konnten.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 10.11.2014 wurde in der Zeit vom 28.11.2014 bis 07.01.2015 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/K mit Begründung wurde unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 16.03.2015 gebilligt. In der Sitzung vom 14.04.2015 beschloss der Gemeinderat eine Reduzierung des Plangeltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 16.03.2015 wurde in der Zeit vom 08.05.2015 bis 01.06.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/K i.d.F. vom 06.07.2015 wurde vom Gemeinderat am 06.07.2015 gefasst.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird umgrenzt

- im Norden: von der Gartenstraße;
- im Osten: von der Martin-Luther-Straße Nr. 5, 7 und 9 (Fl.Nr. 116/4);
- im Süden: von der Martin-Luther-Straße (Fl.Nr. 1055/8) und den Fl.Nrn. 1055/12, 116/9;
- im Westen: von der Fl.Nr. 1055/9 und 115/1.

2. Anlass und Ziele der 1. Änderung

Der Einleitung des Änderungsverfahrens ist ein entsprechender Antrag der Eigentümer der Fl.Nr. 116 vorangegangen.

- Verlegung entweder der bislang zwischen den Bauräumen C und D oder der zwischen den Bauräumen D und E festgesetzten Tiefgaragenzufahrt zwischen den Bauraum G und den auf dem Grundstück Fl.Nr. 116/7 geplanten Geh- und Radweg;
- Verlegung der auf dem Grundstück Fl.Nr. 116/4 festgesetzten Lärmschutzwand an den westlichen Rand des auf dem Grundstück Fl.Nr. 116/7 geplanten Geh- und Radweges.

Insbesondere mit Verlegung der Lärmschutzanlage soll die betreffende „Baulast“ auf dem Grundstück der ev. Kirche beseitigt werden – Anlage im Bereich der hierfür ursächlichen, schützenswerten Wohnbebauung im östlichen Teilbereich der Fl.Nr. 116.

3. Inhalt der 1. Änderung

Verlegt wird die bisher festgesetzte Tiefgaragenzufahrt auf Fl.Nr. 116 zwischen Bauraum C und D zwischen den Bauraum G und den auf dem Grundstück Fl.Nr. 116/7 geplanten Geh- und Radweg (die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt zwischen Bauraum D und E bleibt unverändert). Der beabsichtigten Aufteilung der Fl.Nr. 116 („West“: Bauraum C, D, E und „Ost“: Bauraum F und G) durch die Eigentümer wird durch die mögliche Anlage von zwei eigenständigen Tiefgaragenbauwerken samt eigenständigen Zufahrten entsprochen.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Verlegung der Lärmschutzanlage von Fl.Nr. 116/4 an den westlichen Rand der Fl.Nr. 116/7 wurden von der Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung untersucht. In seiner Stellungnahme, Bericht Nr. 3307/L6/stg vom 10.09.2014, kommt der SV Herr Steger zu dem Ergebnis, dass mit der beabsichtigten Verlegung der Lärmschutzwand diese ihren Zweck nicht mehr erfüllen kann (schalltechnisch ungünstige Position). Herr Steger empfiehlt dringend, die bisherige Festsetzung der Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 116/4 unverändert zu belassen.

Der dringenden Empfehlungen des SV Herrn Steger wird entsprochen – die bisherige Festsetzung der Lärmschutzwand bleibt vorliegend unverändert. Ein Verbleib des Flurstücks 116/4 im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/K ist demgemäß nicht mehr erforderlich – der Plangeltungsbereich wird entsprechend angepasst, das Flurstück 116/4 heraus genommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/K beinhaltet die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt mit entsprechender Anpassung der Planzeichnung (einschl. Anpassung der Grünordnung sowie Verschiebung der Parkbucht an der Martin-Luther-Straße für die „neue“ Zufahrt zum TG-Abfahrtsbauwerk). Im Zuge dieser Verlegung werden entsprechend die Bauräume für die Tiefgaragenbauwerke, der jeweilige Umgriff der Tiefgaragen GTG 2.1 und GTG 2.2 sowie die Geometrie des festgesetzten Kinderspielplatzes angepasst.

Für die Anlage des Tiefgaragenabfahrtsbauwerkes auf Fl.Nr. 116 als „Grenzbebauung“ zum öffentlichen Fußweg Fl.Nr. 116/7 werden entsprechende

Festsetzungen – ergänzend – aufgenommen: Zulässigkeit als Grenzbebauung in einer Länge von 18 Metern, Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 3 Metern sowie Ausbildung eines begrünten Flachdaches mit einer maximalen Dachneigung von 5°.

Gem. der veränderten Anordnung der TG-Abfahrtsbauwerke werden i. Z. der beabsichtigten Teilung der Fl.Nr. 116 durch die Eigentümer die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen für die „Teilgebiete Tiefgarage“ angepasst.

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60/K bleiben unverändert und sind weiterhin gültig.

4. Auswirkungen der 1. Änderung

Diese beschränken sich auf die vorgenannten „Änderungstatbestände“. In seiner schalltechnischen Stellungnahme, Bericht Nr. 3307/L6/stg vom 10.09.2014 kommt der SV Herr Steger zu dem Ergebnis, dass gegen die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt keine schalltechnischen Belange sprechen. Die (festgesetzte) Einhausung der Tiefgaragenzufahrt kann vielmehr eine geringe, abschirmende Wirkung in Bezug auf die Stellplätze vor dem Kirchenzentrum (Fl.Nr. 116/4) entfalten.

Eine unangemessene Beeinträchtigung der planerischen Grundzüge – auch i.Z. mit § 1a Abs. 3 BauGB – in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/K oder nachbarlicher Interessen können nicht konstatiert werden.

5. Planfertiger der 1. Änderung

Die Gemeinde Kirchheim hat mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/K gemäß den gemeindlichen Beschlüssen die Architekten und Stadtplaner SRL Lutz-Neugebauer • Baumann beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim, den

.....
(Maximilian Börtl, Erster Bürgermeister)