

Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan

- Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

Stellungnahmenbehandlung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 12.03.2019

Stellungnahmen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung:

B 0.1 Strukturkonzept

Wie sind die Kennzahlen zum Strukturkonzept?

Antwort:

Die Grundzüge des Strukturkonzeptes mit der Flächenverteilung, Geschossfläche und Einwohnerzahlen wurden dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt, sind somit gesichert und umsetzbar. Gegenüber den Angaben des Strukturkonzeptes ergeben sich wesentliche Abweichungen bei den Flächenangaben zu den öffentlichen Grünflächen des Ortsparks und den Flächenangaben zu den Gemeinbedarfsflächen entlang des Ortsparks. Da diese Flächen derzeit nur durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unterschieden werden, bei der Umsetzung aber fließend ineinander übergehen und nicht gegeneinander abgegrenzt werden, können sie in Summe bilanziert werden. Hinsichtlich der Verteilung von Geschossfläche für Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau ergeben sich entwurfsbedingt geringfügige Verschiebungen zugunsten der Geschossfläche für Geschosswohnungsbau.

B 0.2.1 Städtebau - Allgemeines

Um welche Flächenanpassungen im Nordwesten handelt es sich?

Antwort:

Der Umgriff des Geltungsbereichs wurde an die zur Umsetzung der Planung notwendigen Flächen angepasst, z.B. im Bereich der Anschlüsse an die Staatsstraße, im Bereich der östlichen Ortsrandeingrünung, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 52.

B 0.2.2 Städtebau - Höhenentwicklung

Bei Wohnbebauung: was heißt 4-Geschossig?

Antwort:

Die Festsetzung von maximal 4 Vollgeschossen ermöglicht die Realisierung eines Erdgeschosses und drei Obergeschosse. Zudem wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe beschränkt. Andere Geschosse als Vollgeschosse werden nicht geregelt.

B 0.2.3 Gebäudehöhen

Steht die Geschosshöhe der Gebäude weitestgehend fest oder kann es noch eine Erhöhung zugunsten von Grünflächen geben?

Antwort:

Die festgesetzten Höhen der Gebäude orientieren sich am Strukturkonzept und stehen weitestgehend fest. In einigen wenigen Teilbereichen wurden entwurfsbedingt geringfügige Anpassungen vorgenommen, z.B. im Quartier nördlich des Lindenviertels. Wesentliche Änderungen der Geschossfläche ergeben sich nicht.

B 0.2.4 Barrierefreiheit

Können die Bauträger verpflichtet werden barrierefrei zu bauen?

Antwort:

Ein Schwerpunkt der Stadtplanung liegt in der Vermeidung neuer Barrieren. Bereits in der Planung, beim Bauplanungsrecht, im BauGB ist festzustellen, dass der Belang der Barrierefreiheit in den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 6 enthalten ist, wonach bei der

Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 ermöglicht die Festsetzung von Flächen für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, also z. B. barrierefreie Wohnungen. Für die Barrierefreiheit relevant ist aber vorrangig die Baugenehmigungsebene. Die Bayerische Bauordnung regelt für Gebäude in Art. 48 Abs. 1, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Zudem gibt es Regelungen zur Ausgestaltung der Wohnungen.

Die Umsetzung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum oder auf öffentlichen Plätzen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern Sache der Ausführungsplanung der Kommune oder des Landkreises als Straßenbaulastträger, Regelungen hierzu sind in Art. 48 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung.

Auch bei öffentlichen Gebäuden oder der Öffentlichkeit zugänglichen Gebäuden, wie z. B. Kaufhäusern, ist bei der Umsetzung der Barrierefreiheit die Ebene der Objektplanung bzw. der Baugenehmigung in den Blick zu nehmen.

Die Behindertenbeauftragten, die es in jeder größeren Gemeinde oder Behörde gibt, sind zwar verwaltungsintern zu beteiligen, ein Träger öffentlicher Belange sind sie jedoch nicht.

Prüfung Dr. Fichtner

Evtl. ergänzen, dass dieses Thema voraussichtlich über die städtebaulichen Verträge detaillierter geregelt wird.

B 0.2.5 Städtebau – Gebäude

Warum haben Reihenhäuser keine Versätze wie westlich des Hausener Holzweges?

Antwort:

Die im Bebauungsplan dargestellten Gebäudevorschläge orientieren sich am Strukturkonzept. Die Ausweisung von im Vergleich zu den Gebäudevorschlägen großzügigeren Bauräumen mit der Festsetzung von überwiegend Baugrenzen ermöglicht Vor- und Rücksprünge der Geschosswohnungs- und Reihenhausbauung, wie auch von Reihenhäusern, die zueinander versetzt angeordnet werden. Die Regelungen zur Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 berücksichtigen auch das Versetzten von Geschossen gegeneinander, indem die vollständige Ausnutzung des Bauraums zugelassen wird.

B 0.3.1 Erschließung – Übergeordnete Anbindung

Gibt es eine Verbindung zur M1?

Antwort:

Das geplante Erschließungsnetz knüpft in weiten Teilen an das vorhandene Straßennetz an und ergänzt dieses sinnvoll. Die Kreisstraße M1 ist über die Heimstettner Straße – Dr.-Johanna-Decker-Straße und die Poinger Straße sowie die Feldkirchener Straße – Am Weberring und die Weißenfelder Straße erreichbar.

Eine direkte Anbindung von der Staatstraße 2082 östlich des Plangebiets zur Kreisstraße M1 ist derzeit nicht vorgesehen. Dies ist Diskussionsgrundlage für die Regierung von Oberbayern, Landratsamt München sowie staatliches Bauamt Freising (Regionalplan o. ä.).

B 0.3.2 Erschließung - Verkehrsgutachten

Stand 12.02.2019

Gibt es eine Unterscheidung des Verkehrsaufkommens in PKW/LKW-Zahlen?

Antwort:

Das Verkehrsgutachten weist für die betrachteten Straßenabschnitte auch den Anteil an Schwerlastverkehr aus. Dieser ist auch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden.

B 0.3.3 Erschließung – Straßen

Wie stellt sich der Übergang von Hauptstraße zu Ludwigstraße dar?

Antwort:

Der geplante Übergang von Hauptstraße zur Ludwigstraße wurde durch das Büro Vössing erarbeitet und als hinweislicher Straßenausbau in den Plan aufgenommen.

B 0.3.4 Erschließung – Straßen

Verbindung vom Hausener Holzweg nach Süden Richtung Räterzentrum sollte nochmals untersucht werden.

Wo endet der Hausener Holzweg?

Antwort:

Die Durchbindung des Hausener Holzwegs nach Süden wurde hinsichtlich der verkehrlichen, freiraumplanerischen, städtebaulichen und immissionstechnischen Auswirkungen untersucht. Aufgrund der verkehrstechnisch schwierigen Anbindung, der nicht ausreichenden Flächenverfügbarkeiten, möglicher Einschränkungen für die Planung des Seniorenzentrums oder des Ortsparks sowie Lärmauswirkungen auf den Gebäudebestand im Nahbereich der Durchbindung wird eine solche fachlich nicht empfohlen. Der Hausener Holzweg als verkehrsberuhigter Bereich endet in einem Wendebereich westlich des WR 11. Fuß- und Radweg werden nach Süden weitergeführt. Die Erreichbarkeit des Räterzentrums auf kurzem Wege für Fußgänger und Radfahrer ist somit gesichert und stärkt den Umweltverbund.

B 0.3.5 Erschließung – Straßen

Begrifflichkeit "Busbahnhof"

Antwort:

Bei der Bushaltestelle südlich des Gymnasiums handelt es sich um eine Haltestelle für überwiegend Schulbusse. Die Beschreibungen werden dahingehend präzisiert, die Begrifflichkeit wird der Klarheit wegen entsprechend angepasst.

B 0.3.6 Erschließung – Straßen

Gelbe Kreuzungsfläche des Kirchheimer Ovals ist kleiner als gelbe Fläche der Zu-, Abfahrtsrampe, warum?

Antwort:

Im Bereich der Zu- und Abfahrtsrampe werden derzeit im Bebauungsplan und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt alle Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, unabhängig davon, ob diese als Fahrbahn befestigt oder als Grünfläche unbefestigt sind. Dies soll notwendige Spielräume für die konkrete Umgestaltung inkl. der Integration von Abfahrts- und Beschleunigungsspuren schaffen. Für den Umbau des Kirchheimer Ovals gibt es bereits eine detaillierte Vorplanung mit Aussagen zu den Flächenbedarfen, sodass in diesem Bereich eine flächenscharfe Festsetzung erfolgen kann.

B 0.3.7 Erschließung – Straßen

Wendemöglichkeit ist durch die signalgeregelte Kreuzung am Kirchheimer Oval nicht mehr gegeben.

Antwort: Die Wendemöglichkeit am Kirchheimer Oval entfällt zugunsten eines leistungsfähigen lichtsignalisierten Ausbaus des Knotenpunktes.

B 0.3.8 Erschließung - Straßen

Alte Hauptstraße zwischen Ludwigstraße zu Heimstettener Straße verschwindet als historische Verbindung

Antwort:

Der historische Wegeverlauf zwischen Kirchheim und Heimstetten, welcher in Karten aus dem 19. Jahrhundert abzulesen ist, wird in weiten Teilen als neuer Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde durch das Büro Weihs Landschaftsarchitektur ein Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark erarbeitet, in das dieses Thema aufgenommen wurde, als Grundlage für den anstehenden Wettbewerb zur Landesgartenschau.

B 0.3.9 Erschließung - Straßen

Um wie viel Meter wird die neue Verbindung zw. Kirchheim und Heimstetten über die Ludwigstraße und die Zu-, Abfahrtsrampe länger im Vergleich zur alten Hauptstraße?

Antwort:

Die neue Kfz-Verbindung wird ca. 250 m länger sein.

B 0.3.10 Erschließung - Straßen

Wie sieht die Heimstettner Straße zukünftig aus?

Antwort:

Durch das Büro Vössing Ingenieure wurden unterschiedliche Varianten zum Straßenausbau der Heimstettner Straße untersucht und mit der Politik und den Fachdienststellen diskutiert. Das Ergebnis ist ein nach Verkehrsbelastung, Gesamtbreiten und örtlichen Situationen unterschiedenes Gesamtkonzept. Dieses sieht im Bereich der Heimstettner Straße in der Regel einen Straßenausbau von insgesamt 16,5 m vor. Dieser wird wie folgt geplant (von Westen nach Osten):

- 2,30 m breiter Gehweg
- ein baulich getrennter Zweirichtungsradweg entlang der öffentlichen Einrichtungen mit einer Breite von 3,75 m (inkl. 0,75 m breiter Schutzstreifen)
- Längsstellplätze mit 2,0 m Breite
- 6,0 m breite Fahrbahn
- 2,55 m breiter Gehweg

Im Bereich des neuen Gymnasiums werden zusätzlich Senkrechtstellplätze angeboten.

Der Bebauungsplan setzt für die Straßenverkehrsfläche die Gesamtbreite fest. Der derzeit geplante Ausbau wird hinweislich im Plan eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

B 0.3.11 Erschließung – Verkehrslenkung

Wie kann der LKW-Verkehr auf Haupt-/ Ludwigstraße verhindert werden?

Antwort:

Die Haupt- und die Ludwigstraße erfüllen eine wichtige Erschließungsfunktion. Eine Verhinderung des LKW-Verkehrs ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten derzeit werden notwendig noch vorgesehen.

B 0.3.12 Erschließung - Redaktionelles

Der Name des alten Teils der Ludwigstraße sollte geändert werden.

Antwort:

Der alte Teil der Ludwigstraße ab der derzeitigen Kreuzung Hauptstraße bis zur Staatstraße 2082 bzw. dem zukünftigen Kreisverkehr wird in „Hauptstraße“ umbenannt.

B 0.3.13 Erschließung - Redaktionelles

Straßennamen zur besseren Orientierung in den Plan übernehmen.

Antwort:

Die Straßennamen werden in den Plan übernommen, die neuen Planstraßen werden nummeriert.

B 0.3.14 Erschließung – Ruhender Verkehr

Sind Parkmöglichkeiten für ein drittes Auto vorhanden?

Antwort:

Parkmöglichkeiten für ein drittes Auto pro Wohnung/Reihenhaus sind nicht und sollen auch nicht vorgesehen werden. Ziel der Planung ist ein nachhaltiges Gesamtkonzept, das den Umweltverbund fördert und einen soweit als möglich schonenden Umgang mit Grund und Boden vorsieht. Für die Baugebiete wird derzeit ein Mobilitätskonzept erstellt.

B 0.3.15 Erschließung – Ruhender Verkehr

Wo liegen die Zufahrten und Parkplätze im Gebiet nördlich des Lindenviertels?

Antwort:

Die Stellplätze im WR 12(1) und WR 12(2) sind in Tiefgaragen untergebracht. Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen können an der Heimstettner Straße und an der neuen Erschließungsstraße nördlich der Gebiete (Planstraße 3) angeordnet werden. Ein ausreichender Abstand zum Knotenpunkt wird eingehalten. Die Stellplätze im WR 12(3) sind oberirdisch und östlich der Gebäude angeordnet. Die Zufahrt ist vom Wendebereich vorzusehen.

B 0.3.16 Erschließung - Fuß- und Fahrradwege

Kann sich Kirchheim die Fußgängerstege leisten?

Antwort:

Die Planungen der neuen Fußgängerbrücken über die Staatsstraße ergeben sich aus der Planung und den Zielen, z.B. enge Verknüpfung der Gemeindeteile zur allgemeinen Reduzierung von Kfz-Verkehren, Förderung des Radverkehrs im Rahmen einer umweltfreundlichen Nahmobilität, Sicherung hoher Verkehrssicherheit für Radfahrer. Die Kosten dafür tragen zu einem großen Teil die Grundstückseigentümer, also vor allem die Bauträger,

denen die Flächen seit den 70er Jahren gehören. Über Steuermehreinnahmen durch die neuen Einwohner sowie den laufenden Haushalt wird Kirchheim 2030 solide finanziert.

B 0.3.17 Erschließung – Fuß- und Fahrradwege

Was sind Fuß- und Radwege, werden diese unterschieden?

Gelbe dargestellte Wege: handelt es sich um Fuß-, Radweg oder Straßen?

Antwort:

Gelb dargestellt sind alle Flächen, die als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Bei zusätzlicher Bezeichnung FW+RW handelt es sich um Fuß- und Radwege. Der Weg im Ortspark wird aufgrund seiner Bedeutung als Hauptwegeverbindung zwischen Kirchheim und Heimstetten, im Bebauungsplan festgesetzt. Die anderen Wege werden soweit sie für daran angrenzende Grundstücke Erschließungsfunktionen haben ebenfalls festgesetzt. Ansonsten werden sie innerhalb von öffentlichen Grünflächen nachrichtlich dargestellt.

B 0.4.1 Immissionen - Lärm

Wie stellt sich die Lärmentwicklung in der Heimstettener Straße dar?

*Antwort:*Die Lärmentwicklung in der Heimstettner Straße kann dem immissionstechnischen Gutachten entnommen werden. Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbebauung sind nicht notwendig.

B 0.4.2 Immissionen - Feinstaub

Wie sieht es mit Belastung durch Feinstaub aus?

Antwort:

Unter Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeit (70 km/h), der prognostizierten Verkehrszunahme und dem geplanten Abstand der Bebauung von mindestens 20,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße sind keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) entlang der Staatsstraße zu erwarten. Aus Sicht des Landratsamtes München sind Betrachtungen nach der 39. BImSchV im Bebauungsplan nur hilfsweise möglich, da nicht alle Wirkungszusammenhänge (z.B. Luftverkehr) auf Ebene des Bebauungsplans dargestellt und in Zusammenhang gebracht werden können. Durch den vorgesehenen Abstand und die vorgesehene Begrünung entlang der Staatsstraße, die Feinstaub binden kann, wird des Thema der Luftreinhaltung im Bauleitplanverfahren ausreichend berücksichtigt.

B 0.5.1 Grünordnung - Wasserflächen

Gibt es zukünftig Wasserflächen im Park?

Antwort:

Die Integration von Wasserflächen in die Gestaltung des Ortsparks ist grundsätzlich vorstellbar. Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichend Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

B 0.5.2 Grünordnung - Ortspark

Wie lang und breit ist der Park?

Stand 12.02.2019

Antwort:

Der Park hat eine unregelmäßige Grundform. Seine Länge beträgt bis zur Staatsstraße ca. 760 m und seine Breite mindestens 40 m, in manchen Bereichen auch 130 – 150 m (südliches und nördliches Ende).

B 0.6.1 Versorgung - Energie

Gibt es städtebauliche Aspekte, die hinsichtlich E-Mobilität zu berücksichtigen sind?

Antwort:

Bei der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsflächen sind mögliche Flächenbedarfe für E-Ladesäulen bereits ausreichend berücksichtigt. Für die Baugebiete wird derzeit ein Mobilitätskonzept erstellt in dem neben dem Thema Elektromobilität auch weitere Mobilitätselemente untersucht werden.

B 0.6.2 Versorgung - Energie

Gibt es Photovoltaik / Solaranlagen auf Gebäuden?

Antwort:

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen) ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig. Die Begrünung von Flachdächern ist auch unterhalb von Solaranlagen vorzusehen, insbesondere da durch ihre kühlende Wirkung deren Effektivität erhöht wird.

B 0.6.3 Ver- und Entsorgung - Geothermie

Reicht die vorhandene Geothermie aus? Geothermie auch für Reihenhäuser?

Antwort:

Die Prüfung eines ausreichenden Anschlusses für Geothermie ist derzeit in Prüfung und nach ersten Erkenntnissen umsetzbar. Es besteht die Möglichkeit der stufenweisen Erschließung.

B 0.7.1 Flächen für den Gemeinbedarf 5 Schule Gymnasium mit neuer Mehrfachturnhalle

Wie sieht die Verschattung durch die Höhe des Gymnasiums (20m) und der Turnhalle (10m) aus?

Antwort:

Die aktuelle Planung des Gymnasiums sieht eine bedarfsgerechte Traufhöhe von 7,0 m für die Turnhalle und von 22,5 m im Bereich der Dachfläche und 25,0 m im Bereich des zurückgesetzten Oberlichtes vor. Diese Planung wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Auswirkungen durch Verschattung ergeben sich nur für das direkt gegenüber liegende Gebäude an der Heimstettner Straße. Für Wohnungen in diesem Gebäude werden entsprechende Hinweise zur Orientierung gegeben, die Belichtung unter 45° und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben.

B 0.7.2 Fläche für den Gemeinbedarf 6 Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Seniorenzentrum

Die technischen Anschlussmöglichkeiten der geplanten Wohngebiete an die Versorgungsleitungen der AFK-Geothermie GmbH und deren Kapazitäten werden derzeit geprüft.

Ergänzung Gemeinde/Jurist ob Anschlusszwang erfolgen soll.

Es wird um eine juristische Überprüfung gebeten.

B 0.8.1 Sonstiges

Was bedeutet die weiße Fläche westlich der Planung?

Antwort:

Diese Fläche ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese ist aktuell als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt nicht.

B 0.8.2 Sonstiges - Bauzeit

Wie lange wird die Bauzeit für die gesamte Umsetzung sein?

Wie sieht der Zeitkorridor für die Baumaßnahmen aus?

Antwort:

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt in Schritten und soll im Jahre 2030 abgeschlossen werden. Eine Regelung zur Baureihenfolge erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Realisierung von Rathaus, Gymnasium, Seniorenzentrum und einigen Wohnquartieren soll bereits bis zur Landesgartenschau 2024 umgesetzt sein.

Schriftlich eingegangene Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

B 1 (e-mail vom 11.05.2018)

B 1.1 Grünordnung - öffentliche Grünflächen

Der Grüngürtel soll erhalten bleiben.

Antwort:

Der Grüngürtel bleibt als Freifläche erhalten und frei von Bebauung.

B 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf 3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Rathaus mit Bücherei Bürgersaal und Haus für Kinder

Rathaus, Bürgerhaus und Kindertageseinrichtung werden als großes Gemeindeareal in der Ortsmitte am Lindenviertel gegenüber dem Bauhof und der Feuerwehr vorgeschlagen, in vergleichbarer, privater Lage. Eine Lage, die für den Fall einer späteren Überdeckelung der Staatsstraße von besonderem Wert erscheint.

Antwort:

Dem Bebauungsplan liegen die Grundsätze des Strukturkonzeptes (Stand 05.03.2018) zu Grunde. Ziele sind der Ortspark als großes Verbindungselement der beiden Ortsteile, an den alle öffentlichen Einrichtungen als „Band für Bildung und Betreuung“ angelagert sind. In dieser zentralen Lage sind sie gut auffindbar und sicher erreichbar. Eine Planänderung ist derzeit nicht veranlasst. Eine Überdeckelung der Staatsstraße ist nicht vorgesehen. Zudem ist das angesprochene Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde Kirchheim.

B 1.3 Flächen für den Gemeinbedarf 5 Schule Gymnasium mit neuer Mehrfachturnhalle

Gymnasium mit Sporthalle davor wird am Volksfestplatz vorgeschlagen mit geringeren Abstandsflächen, Anböschung, Dachgarten und Brunnen. Mit ansteigender Bauhöhen, um den Raum weniger zu belasten. Die umgebenden Bäume sollen unbedingt erhalten bleiben. Dabei wird auf die vorhandene Bushaltestelle, die optimalen An- und Abfahrts- sowie Wende- und Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage verwiesen. Zusätzliche Vertikalflächen am Wall könnten als terrassierte Draußenklassenzimmer, Biolabor, Bienen-, Wein-, Kletter- und Physikgarten mit Wasserpumpen, -schleusen, -räder, -becken, -rutschen, Flaschenzüge (...) für MINT Action genutzt werden. Bei einer späteren Überdeckung der Staatsstraße könnte eine Erweiterung vom Sportplatz und Grünflächen erfolgen. Der Lärmschutz als Schleife/Hügel könnte auch nach Westen eine optische und akustische Verbesserung bringen.

Antwort:

Dem Bebauungsplan liegen die Grundsätze des Strukturkonzeptes vom (Stand 05.03.2018) zu Grunde. Ziele sind der Ortspark als großes Verbindungselement der beiden Ortsteile an den alle öffentlichen Einrichtungen als „Band für Bildung und Betreuung“ angelagert sind. In dieser zentralen Lage sind sie gut auffindbar und sicher erreichbar. Eine Überdeckung der Staatsstraße ist nicht vorgesehen.

Für das Gymnasium wurde von März bis Juli 2016 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit insgesamt 20 Teilnehmern ausgelobt. Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten, Berlin und UKL Landschaftsarchitekten, Dresden wurden durch das Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Wettbewerbsbeitrag bildet die Grundlage für die weitere Planung, die in den Bebauungsplan integriert. Eine Planänderung ist derzeit nicht veranlasst.

B 1.4 Grünordnung - Baumbestand / Waldflächen

Das 40-jährige Wäldchen wird als Kraft- und Frischepaket gesehen und als Waldspielplatz / Miniklettergarten mit Lianen, Seilbrücken, Hängematten in unterschiedlicher Höhe zwischen Kletterbäumen, Biwaks, Vogelnester mit Ausguck für Survivor vorgeschlagen.

Antwort:

Der Erhalt des Wäldchens wurde im Rahmen des Bebauungsplans intensiv geprüft. Dabei wurden enge Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt München und der zuständigen Forstbehörde (Ebersberg) durchgeführt. Durch die mit der Objektplanung Gymnasium und Freianlagen Gymnasium beauftragten Architekten bzw. Landschaftsarchitekten wurde dabei geprüft inwiefern durch eine Anpassung der Planung ein Erhalt des Wäldchens erreicht werden kann. Der Teil des Wäldchens, der auf dem Grundstück des künftigen Gymnasiums liegt, wird zugunsten einer optimalen Nutzbarkeit des Grundstücks für das Gymnasium und seine Freiflächen gerodet. Innerhalb des Ortsparks wird für den verlorenen Teil ein entsprechender Ersatz geschaffen. Die konkrete Ausgestaltung der Kompensation ist Aufgabenstellung im freiraumplanerischen Wettbewerb für die Landesgartenschau.

B 1.5 Städtebau - Allgemeines

Statt die Geschosswohnungsbau mit großen Gebäudehöhen in exakter Ausrichtung entlang des Wäldchens zu planen werden in diesem Bereich und für ein besseres „Parkfeeling“ Reihenhäuser und Einfamilienhäuser locker und in geschwungenen Linien angeordnet und versteckt hinter Büschen und Bäumen vorgeschlagen. Dabei wird auf den gelungenen, organisch und natürlich wirkenden Übergang beim „Dorf“ verwiesen mit freien Blickachsen und garantiert guter Ventilation.

Antwort:

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung von unterschiedlichen Wohnformen in eigenständigen Quartieren und in Ergänzung des umgebenden Gebäudebestandes. Die Verteilung zwischen

Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau wurde anhand einer Bedarfsanalyse prognostiziert und im Rahmen des Bürgerentscheids allgemein vereinbart. Dabei folgt die Verteilung der unterschiedlichen Wohnformen einer inneren Logik des Strukturkonzepts (Stand 05.03.2018). Im zentralen und leistungsfähig erschlossenen Bereich werden die dichten Quartieren, mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnbauten, mit bis zu vier Vollgeschossen angeordnet. Zum großen Park hin orientiert kann so eine große Anzahl von Einwohnern direkt an den freiräumlichen Qualitäten partizipieren, insbesondere der Teil, der in den Obergeschossen wohnt und nur eine begrenzte Freifläche (Balkone) zur Verfügung steht. Dabei öffnen sich die u-förmigen Baustrukturen im Norden zum Park hin, im Süden sorgen Gebäudezeilen für die gewünschte Durchlässigkeit mit Sichtbezügen auch der Bestandsgebäude in den Park. Der verdichtete überwiegend zwei-geschossige Einfamilienhausbau mit privatem Garten hingegen liegt randlich an weniger leistungsstarken Verkehrsstraßen und im Übergang zum Landschaftsraum. Der Ortspark wird durch grüne Fugen, die in die Quartiere reichen, ergänzt. Diese sorgen für die gewünschte Durchlüftung.

B 1.6 Grünordnung - öffentliche Grünflächen

Es wird gefordert, den Grüngürtel freizuhalten. Dies wird damit begründet, dass der Busbahnhof und die Gebäude die Grünfläche aufheizen, da die Kühlwirkung auf dem Temperaturunterschied beruht – heiße Luft aus den Siedlungen steigt auf, kühle Luft vom Grün fließt nach und je größer der Temperatur-Unterschied ist desto besser die Umwälzung / frische Brise. Als Beispiel wird der Dorffestplatz genannt, ein grüner aber aufgeheizter Platz um den Maibaum und kühle Frische im Pfarrgarten als funktionierendes Ökosystem statt Dekoration. Als negatives Beispiel von Versiegelung wird das gepflasterte REZ genannt, das seine Frische dadurch verloren habe. Es wird gebeten die wichtige Klimafunktion wegen vier Häusern und dem Busbahnhof unwiederbringlich und für Generationen nicht zu torpedieren, insbesondere, da das Grün bereits reduziert wurde. Für den Busbahnhof wird ein Standort am S-Bahnhof, im Bereich von Gewerbehallen oder unter dem Wall vorgeschlagen, um dessen Beeinträchtigungen (Lärm, Gestank, Teerstraßen(Versiegelung) und Anblick) nicht im Park zu haben, der der Erholung dienen sollte.

Antwort:

Beim sog. Busbahnhof handelt es sich um die Haltestelle für vorwiegend Schulbusse. Die Lage in der Nähe der beiden Schulstandorte (Grund- und Mittelschule sowie Gymnasium) ist deshalb notwendig. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde auch eine Haltestelle östlich des Gymnasiums geprüft mit Haltestellen beidseits der Heimstettner Straße. In Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben, den Verkehrsplanern und der Betreiber des Gymnasiums wurde die Haltestelle südlich des Gymnasiums der Vorzug gegeben. Für das Ergebnis waren vor allem die Verkehrssicherheit und Funktionsbeziehungen ausschlaggebend. Die Lage und der Flächenbedarf wurden für die Haltestelle südlich des Gymnasiums in Abstimmung mit den Fachdienststellen und den Planern des Gymnasiums optimiert, um die Auswirkungen auf den ost-west-gerichteten Freiraum zu minimieren. Die Haltestelle wird in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden, damit die Haltestelle selbst aber auch die öffentlichen Freiräume gut zu erreichen sind.

Der Platz, der dem Gymnasium vorgelagert ist, sichert entsprechend der großen Schülerzahl einen ausreichend großen Vorbereich. Er kann mit Bäumen überstellt werden, die Schatten werfen und das Aufheizen verhindern. Die konkrete Gestaltung ist Teil der Wettbewerbsaufgabe zur Landesgartenschau.

B 1.7 Grünordnung - Freiflächenversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen verkehrsbelasteten Landkreis handelt und deshalb im Vergleich zur Stadt München mehr öffentliches Grün benötigt wird, für München wird ein Wert von 35,8 m² pro Einwohner genannt.

Für 3.000 Neubürger wird ein Flächenbedarf von mindestens 10,74 ha errechnet, ohne dabei den bestehenden Grüngürtel zu reduzieren. Werden die Gebäude und der Busbahnhof vom Grüngürtel in den Ortspark verlegt, würde dieser um ca. 1/3-tel kleiner werden. Es wird aufgefördert langfristig zu denken, um Wachstum mit guter Lebensqualität zu erreichen.

Es wird erläutert, dass der Mensch eine pflanzenabhängige Spezies sei und ein zwei stündiger Aufenthalt im Wald eine messbare Veränderung von Blutbild, Blutzucker, Herz-Kreislauf, Gerinnung, Killerzellen gegen Krebs zur Folge hat. Ein Wohnwald wird als artgerechte „Haltung“ proklamiert mit der Begründung, dass Bäume ums Haus zu einem statistisch gesünderen Leben und einer Lebensverlängerung von 8 Jahren führen würde – im Umkehrschluss kostet eine baumarme Umgebung und eine Reduzierung von Grün die Gesundheit und etliche Lebensjahre, ein aus Sicht des Verfassers zu hoher Preis.. Ein Appell an die Planung und für eine Waldzufahrt am Abfanggraben.

Antwort:

Innerhalb des Geltungsbereichs mit Wohnraum für ca. 3.200 Personen entstehen ca. 10,44 ha öffentliche Grünfläche. Es ergibt sich somit ein Freiflächenangebot an öffentlichen Freiflächen von 32 m² pro neuem Bewohner. Dies wird von der Gemeinde als eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung angesehen. Entscheidender als die Quantität an Freiflächen ist darüber hinaus die Qualität der angebotenen Freiflächen. Diese wird durch einen Gestaltungsleitfaden und einen landschaftsplanerischen Wettbewerb gesichert.

B 1.8 Erschließung

Für die Heimstettner Straße wird eine Straßenführung unterirdisch unter dem Grüngürtel hindurch vorgeschlagen mit dem Verweis die Kosten hierfür und in eine langfristige Planung zu investieren.

Antwort:

Eine Unterführung an angesprochener Stelle ist aus verkehrsplanerischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mit der aktuellen Planung sowie den Anforderung der Gemeinde vereinbar. Die durch Einhaltung der erforderlichen, lichten Höhe abzusenkende Fahrbahn innerhalb der Unterführung macht den Bau von beidseitigen, sehr langen Rampen erforderlich, die weder den Bau der Bushaltestellen (-bahnhof) noch die geplanten, oberflächlichen Grundstückszufahrten zulässt.

B 2 (Schreiben mit Eingang vom 09.05.2018)

B 2.1.1 Städtebau - Allgemeines

Es wird vorgeschlagen den Straßenknick so zu verlagern, dass der Geh- und Radweg zur neuen Brücke gemeinsam mit der Straße geführt wird. Sollte im Jahr 2040 oder 2050 die alte Planung von 1978 wieder aufgenommen werden und die Brücke auch für den Autoverkehr erweitert werden, so ist dies ohne Probleme möglich.

Antwort:

Von November 2010 bis Mai 2011 wurde ein nichtoffener, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt. Teilgenommen haben 40 Planungsteams, aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten. Mit einem 1. Preis ausgezeichnet wurde die Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München mit dem Büro für Landschaftsarchitektur

Stand 12.02.2019

Barbara Weihs, München und in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Transver GmbH Verkehrsplanung, München.

Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit wurde einer vertiefenden Weiterbearbeitung mit Anpassung an zwischenzeitliche gemeindliche Entwicklungen und einer schrittweisen Abstimmung im Gemeinderat zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Strukturkonzepts wurden weitere Verbesserungen vorgenommen. Dabei wurde auch die den Park querende Verkehrsführung zugunsten eines zusätzlichen Anschlusses an die Staatsstraße abgeändert. Weitere Änderungen an der Erschließung waren nicht notwendig. Eine Planänderung ist derzeit nicht veranlasst. Den Kfz-Verkehr über die Straße zu führen ist derzeit nicht vorgesehen, die Option wäre zudem in seinen verkehrlichen und immissionstechnischen Auswirkungen zu prüfen.

B 2.1.2 Städtebau - Allgemeines

Die Planung von Wohngebieten mit Ostgärten wird hinsichtlich der Vermarktung und Nutzbarkeit kritisch beurteilt, man verweist auf das Strukturkonzept mit ausschließlich Westgärten. Alternativ werden verlängerte Doppelhaushälften bzw. Mehrfamilienhaus-Anlagen mit der Aufteilung E+UG und OG+DG vorgeschlagen. Die oberen Wohnungen haben große Westbalkone (und evt. einen kleineren Ostbalkon, unten gibt es zwei Freisitze/Terrassen in West und Ostlage mit überschaubarem Sondernutzungsrecht innerhalb einer größeren Gartenanlage auf der Tiefgarage. Die Ausrichtung wurde zugunsten von mehr Südsonne im Uhrzeigersinn gedreht.

Antwort:

Ziele der Planung sind ein Angebot an differenzierten Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen sowie gemischte und überschaubare Quartiere. In der Weiterentwicklung der Baugebiete wurden die Hinweise der Fachdienststellen berücksichtigt, z.B. zur Erreichbarkeit für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge, zur Sicherung der Erschließung. Zudem wurde die Zuordnung der unterirdischen Stellplätze zu den Reihenhäusern verbessert. Der nun vorliegende Plan ist das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses. Weitere Planänderung sind derzeit nicht vorgesehen.

B 2.2.1 Grünordnung - Baumbestand / Waldflächen

Es wird vorgeschlagen, den Teil des bestehenden Wäldchens, das erhalten bleiben kann, in Nord-Süd-Richtung aufzuforsten. Hier bietet es sich an, die gesamte Ellipse des Wege-Systems mit Wald aufzufüllen, ggf. sogar einen kleinen Wall zur Wohnbebauung hin aufzuschütten. Dadurch könnte die sehr nahe gelegene Wohnbebauung effizient vor dem Lärm der Schule und der Sportplätze geschützt werden. Auch könnte hierdurch wirksam verhindert werden, dass die Schüler die umliegenden Gartenanlagen und Spielplätze der Häuser als erweiterten Pausenhof betrachten, auf eigene Erfahrungen wird verwiesen.

Antwort:

Siehe Antwort B 1.4.

B 2.3.1 Erschließung – Fuß- und Fahrradwege

Für die Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden Anpassungen vorgeschlagen: im Nordteil wird der mittlere Weg entfernt, im Süden wird ein Weg verlegt, um eine Kreuzung zu schaffen, die Verlagerung des Wegs entlang der Schule ermöglicht auch die Verlagerung der Laufbahn von Westen.

Antwort:

Der Weg im Ortspark wird aufgrund seiner Bedeutung als Hauptwegeverbindung zwischen Kirchheim und Heimstetten, im Bebauungsplan mit einer Breite von 3-6,0 m festgesetzt. Die genaue Lage, Ausformung und Anbindung an die anschließenden Wege ist Aufgabe der Parkplanung. Die anderen Wege werden soweit sie für daran angrenzende Grundstücke Erschließungsfunktionen haben ebenfalls festgesetzt. Ansonsten werden sie innerhalb von öffentlichen Grünflächen nachrichtlich dargestellt. Die Ausgestaltung der Wegeverbindungen ist Teil der Aufgabenstellung für den freiraumplanerischen Wettbewerb zur Landesgartenschau.

B 2.3.2 Erschließung – Fuß- und Fahrradwege

Im Bereich des Senioren-Wohnens wird die vorhandene Wegeverbindung über den Sandweg und die bestehenden Kastanien ergänzt. Für die Gebäudeplanung wird eine freiere Gebäudekubatur (als Pendant zum Rathaus) gewünscht.

Antwort:

Die Gemeinbedarfsfläche 6 mit Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Seniorenzentrum dient der Erweiterung des Seniorenzentrums und schließt direkt nördlich an das bestehende Seniorenzentrum an. Das Zentrum wird von der Heimstettener Straße aus erschlossen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die geplante Nutzung. Durch die Ausweisung eines großzügigen Bauraums sind vielfältige bauliche Strukturen möglich, sodass sich eine Hochbauplanung aus den internen Funktionsabläufen und Flächenanforderungen entwickeln kann. Auch freie Bauformen sind möglich. Bei allen Planungsalternativen sichern die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 12/II festgesetzte öffentliche Grünfläche weiterhin als Freifläche erhalten bleibt. Der bestehende Weg inklusive der vorhandenen Kastanien kann, soweit zweckmäßig und gewünscht, in die Freiflächenplanung des Seniorenzentrums integriert und für die Öffentlichkeit weiterhin zugänglich gehalten werden. Da die funktionalen Betriebsabläufe der Einrichtung vorrangig zu berücksichtigen sind, wird der Erhalt der Wegeverbindung und der zwingende Erhalt der Bäume nicht festgesetzt.

B 2.3.3 Erschließung – Fuß- und Fahrradwege

Südlich der Kindertageseinrichtung vom Rathaus wurde ein Weg im Bereich der heutigen Hauptstraße ergänzt. Der Weg im Westen wurde zugunsten eines Teichs, mit Blick auf die Bewerbung zur Landesgartenschau nach Westen verschoben.

Antwort:

Der Preisträger des Realisierungswettbewerbs „Rathaus mit Bücherei, Bürgersaal und Haus für Kinder“ sieht zum Ortspark hin eine Freilichtbühne, einen Lesegarten, einen interkulturellen Bürgergarten und eine Stadtlloggia vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dieser Planung nicht entgegen.

Zum Weg siehe Antwort B 2.3.1.

B 2.3.4 Erschließung – ÖPNV

Für die Bushaltestelle und das Gymnasium wird eine Verschiebung nach Süden vorgeschlagen, um eine bessere Wegführung, weniger Verschattung der Wohngebäude östlich der Heimstettner Straße durch das Gymnasium und mehr Platz für die Sportanlagen der Schule zu erhalten.

Stand 12.02.2019

Antwort:

siehe Punkt B 1.6 Grünordnung - öffentliche Grünflächen

Für das Gymnasium wurde von März bis Juli 2016 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit insgesamt 20 Teilnehmern ausgelobt. Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten, Berlin und UKL Landschaftsarchitekten, Dresden wurden durch das Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Wettbewerbsbeitrag bildet die Grundlage für die weitere Planung, die in den Bebauungsplan zu integrieren ist. Eine Planänderung ist derzeit nicht veranlasst.

Die Hochbauplanung für das neue Gymnasium erfolgt durch Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten, die Freiflächenplanung durch UKL Landschaftsarchitekten, beides in Abstimmung mit dem Schulzweckverband als zukünftigen Betreiber.

B 2.3.4 Erschließung – Ruhender Verkehr

Für die vorgeschlagenen Stellplätze in der Heimstettner Straße wird ein hoher Bedarf gesehen, nicht nur bei Normalbetrieb der Schulen und des Rathauses sondern insbesondere bei Freizeit-, Sport- und Kulturveranstaltungen von Rathaus und Schulen. Bei nicht ausreichendem Stellplatzangebot wird Parkdruck auf den Schlehenring befürchtet.

Antwort:

Für das Gymnasium werden 100, für das Rathaus werden 80 Tiefgaragenstellplätze für bedarfsgerecht und ausreichend erachtet.

Der Straßenausbau der Heimstettner Straße wurde durch das Büro Vössing in Abstimmung mit der Gemeinde und den Fachdienststellen erarbeitet. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wurde soweit als möglich optimiert. Der Bebauungsplan setzt für die Straßenverkehrsflächen eine Gesamtbreite fest. Der derzeit geplante Ausbau wird hinweislich eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

B 2.4.1 Immissionen – Lärm

Mit Verweis auf die vorhandene, sanierungsbedürftige und deshalb hinsichtlich ihres Lärmschutzes fragwürdige Lärmschutzmaßnahme entlang der Heimstettner Straße wird für den Bereich der Sportanlagen des Gymnasiums Anpassungen vorgeschlagen, die eine neue Lärmschutzkonstruktion innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vor Sportlärm (begrünter Wall mit integriertem Fangzaun) zur bestehenden Wohnbebauung westlich der Heimstettner Straße ermöglichen.

Antwort:

Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Sport- und Freizeitlärm sind bei den Planungen zum Gymnasium zu berücksichtigen.

B 2.4.2 Immissionen – Lärm

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Stellungnehmers durch die Öffnung der Heimstettner Straße nach Süden eine wesentliche Änderung im Sinne der 16 BImSchV vorliegt. Demnach müssen die bestehenden Lärmschutzkonstruktionen entlang der Heimstettner Straße an die aktuellen Anforderungen angepasst werden, der Straßenquerschnitt der Heimstettner Straße so ausgestaltet werden, dass die Geschwindigkeit und Schwerlastverkehr soweit als möglich beschränkt wird. Hierzu werden folgende Vorschläge gemacht:

- ein Kreisverkehr an der nördlichen Einfahrt zum Schlehenring
- LKW-Durchfahrtsverbot, nur Busse frei
- Umgestaltung mit beidseitigen oder einseitigen PKW-Stellplätzen, Geh- und Fahrradwegen, Verschmälerung der bestehenden überbreiten Fahrbahn

Antwort:

Im Rahmen des BP 100 wurde die Öffnung der Heimstettner Straße gemäß 16. BImSchV geprüft. Unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmschutzkonstruktionen werden in diesem Bereich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) an den Wohngebäuden weiterhin eingehalten, sodass hierfür kein Handlungsbedarf ersichtlich ist.

B 2.4.3 Gymnasium - Hochbauplanung

Für das Gymnasium wird darum gebeten die festgesetzte Höhe der neuen Sporthalle auf ihre Notwendigkeit hin zu prüfen, Aussagen über das mit einer maximalen Wandhöhe von 5,0 m festgesetzte Gebäudeteil zu ergänzen und den funktionalen Zusammenhang mit dem Hort der Schule im Bereich des VHS-Gebäudes (und ggf. eine technische Verbindung über die Straße) zu prüfen.

Antwort:

Die Höhe der Sporthalle wird auf eine bedarfsgerechte Höhe von 7,0 m reduziert. Der 5,0 m hohe Verbindungsbau dient zum einen der witterungsgeschützten Unterbringung von Fahrrädern. Zum anderen fasst er den Pausenhof räumlich und schirmt ihn zur Heimstettner Straße hin ab. Eine technische Verbindung zum Hort im Bereich des VHS-Gebäudes über die Heimstettner Straße hinweg ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

B 3 (Schreiben vom 27.03.2018)**B 3.1 Erschließung – Ruhender Verkehr**

Für die Bebauung am Schlehenring werden Tiefgaragen statt oberirdische Stellplätze vorgeschlagen zugunsten von mehr Grün.

Antwort:

Dem Bebauungsplan liegen die Grundsätze des Strukturkonzeptes (Stand 05.03.2018) zu Grunde. Ziel der Planung ist ein Angebot an differenzierten Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen. Hierzu gehört auch ein unterschiedliches Angebot zur Unterbringung von Stellplätzen. Hierzu gehört auch, dass für manche Reihenhausbebauung Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, für manche Reihenhausbebauung Stellplätze in einer oberirdischen Stellplatzanlage und für manche in einer Gemeinschaftstiefgarage angeboten werden. Im Bereich des Schlehenrings sieht der Bebauungsplan das Angebot oberirdischer Stellplätze auf Privatgrundstück vor. Diese werden im Vergleich zum Strukturkonzept (Stand 05.03.2018) den Reihenhäusern zugeordnet, sodass dem Schlehenring ein 3,0 m breiter begrünter Vorgartenbereich vorgelagert werden konnte, der die Stellplätze eingrünt.

B 4 (Schreiben vom 24.04.2018)**B 4.1 Immissionen – Lärm**

Es bestehen Bedenken an gesunde und qualitativ hochwertige Wohnverhältnisse, wenn baulicher Lärmschutz an den Wohngebäuden vorgenommen wird (Fenster können nicht geöffnet werden). Vorgeschlagen wird eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbe mit Ausrichtung Büro oder nichtstörendes Gewerbe.

Antwort:

Dem Bebauungsplan liegen die Grundsätze des Strukturkonzeptes (Stand 05.03.2018) zu Grunde. Flächen für gewerbliche Nutzungen sind aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfs nicht vorgesehen. Die Verteilung zwischen Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau wurde anhand einer Bedarfsanalyse prognostiziert und im Rahmen des Bürgerentscheids allgemein vereinbart. Die Verteilung folgt dem Strukturkonzept (Stand 05.03.2018) und sieht entlang der Staatsstraße St 2082 mit Ausnahme des WR 1 und des WR Stand 12.02.2019

12 (3) Geschosswohnungsbau vor. Dabei sorgt entlang der Staatsstraße zunächst eine Lärmschutzkonstruktion für den Schutz der Freibereiche vor Straßenverkehrslärm. Die genaue Lage und Höhe der zum Schutz notwendigen Beugungskante wird derzeit durch das immissionstechnische Gutachten ermittelt und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt in Verbindung mit der Ausgestaltung der Konstruktion vereinbart. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

B 4.2 Städtebau - Allgemeines

Gewünscht wird eine Bebauung von innen nach außen, von attraktiver Lage im Innern zu weniger attraktiven Lagen entlang der Staatsstraße.

Antwort:

siehe Punkt B 1.5 Städtebau - Allgemeines

B 4.3 Städtebau - Allgemeines

Die Ausrichtung vieler Terrassen nach Osten wird als lediglich hübschere baulichere Struktur eingeschätzt. Hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse (Abendsonne) und heutiger Erfordernisse (teures Wohnen, viele Personen sind nur am Abend zuhause) wird die Ausrichtung der Terrassen nach Möglichkeit Richtung Süd-Westen / Westen empfohlen.

Antwort:

siehe Punkt B 2.1.2 Städtebau - Allgemeines

Stellungnahme zur 26. Änderung der Flächennutzungsplans (FNP)

B 1 (Schreiben vom 09.05.2018)

Es wird darum gebeten das Flurstück Nr. 181/6 in den Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche aufzunehmen, da aufgrund der sich laufend ändernden Bauvorschriften bei der aktuellen Verlängerung der bestehenden aber befristeten Baugenehmigung für eine Lagerhalle erhebliche Probleme (Brandschutz etc.) entstehen können.

Antwort:

Das angesprochene Flurstück Nr. 181/6 der Gemarkung Kirchheim liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 und der 30. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Stellungnahme kann demnach nicht in diesem Verfahren berücksichtigt werden. Eine Beantwortung dieses Schreibens erfolgt seitens der Gemeinde.

B 2 (Schreiben vom 07.05.2018)

Die Grünzugplanung im Bereich südöstlich des Gymnasiums für die Flurstücke Nrn. 138 und 138/3 sollte zurückgenommen werden. Die derzeit gültige Flächennutzungsplanung / Bauleitplanung wird gemäß Gemeinderatsbeschluss durch den neuen Flächennutzungsplan „Kirchheim 2030“ ersetzt. Dies sind gemäß Planung landwirtschaftliche Flächen. Der Grünzug Richtung Osten ist nicht notwendig, da keine Bebauung vorgesehen ist.

Antwort:

Die Flurstücke Nrn. 138 und 138/3 der Gemarkung Kirchheim befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100. Der in diesem Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 75 „Zentraler Grünzug Kirchheim“ bleibt bestehen. In der 30. Änderung des Flächennutzungsplans bleiben die beiden genannten Flurnummern unverändert als Grünfläche bzw. teilweise auf Fl.Nr. 138 der Gemarkung Kirchheim als landwirtschaftliche Fläche bestehen.

Stand 12.02.2019

Gemäß Landschaftsplan ist die bestehende Ost-West-Grünverbindung ein wesentlicher Bestandteil und sollte auf jeden Fall erhalten werden. Die Nord-Süd-Grünverbindung (Ortspark) ist ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil des Landschaftsplans der Gemeinde Kirchheim.

B 3

Die neue grüne Lunge (Ortspark) ist zukünftig in Nord-/Südausrichtung geplant. Der Grünzug sollte in der Westrichtung, d.h. in Richtung Heimstettner See so konzipiert werden, dass Erholungssuchende eine gute Anbindung in die vorhandene Struktur Heimstettner See haben. Das macht in der Gesamtplanung mehr Sinn und sollte im Rahmen des Bestandes vernünftig einzubinden sein. Ein verkehrstechnisch belastbarer Zuweg sollte von der Heimstettner Straße von Norden kommend nach links in den Bereich nach der Bebauung und vor dem Grünzug „Ost“ vorgesehen werden.

Antwort:

Der Grünzug in Richtung Heimstettener See wird in der Planung nicht verändert, aber an den neuen Ortspark angebunden. Die neue Bebauung im Bereich der Schule erhält eine öffentliche Straße, die von der Heimstettener Straße nach Nord-Osten führt und als Stichstraße ausgebildet wird.

Der westliche Teil des Grünzuges ist nicht Bestandteil der Planung. Der genannte Zuweg von der Heimstettner Straße Richtung Westen ist nicht erforderlich und nicht Bestandteil der Planung (außerhalb des Geltungsbereichs). Zudem befindet sich das mit dem Zuweg gemeinte Grundstück Fl.Nr. 138/3 der Gemarkung Kirchheim nicht im Eigentum der Gemeinde.