

Gemeinde	<b>Kirchheim b. München</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 12/II – 2. Änderung</b>  für das Gebiet „Heimstettener Zentrum“  umfassend die  Flurstücke 104/107 und 104/156 sowie Teilflächen der Flurstücke 104/162 und 104/157 der Gemarkung Heimstetten
Planfassung vom	24.08.2020
Planfertiger	Baumann . Architekten Architekten und Stadtplaner SRL Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

## **Begründung:**

Inhalt	
1	Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziele
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Plangebiet und Flächenbilanz
5	Art der Nutzung
6	Maß der Nutzung
7	Bauweise
8	Bauliche Gestaltung
9	Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen
10	Verkehrsflächen
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung
12	Schallschutz
13	Ver- und Entsorgung
14	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
15	Planfertiger
16	

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II für das Gebiet „Heimstettener Zentrum“ wurde vom Gemeinderat am 07.07.2020 gefasst und am 30.07.2020 bekannt gemacht.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 sind erfüllt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II ist keine Änderung der Art der Nutzung verbunden: Darstellung als Mischgebiet bzw. als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für Teilbereiche des Flurstücks 104/107 entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II wird umgrenzt

- im Norden: von der Räterstraße;
- im Osten: von der Zugspitzstraße;
- im Süden: von den Grundstücken Am Gangsteig 17, 17a, 17b, 19, 19a, 21 und 23, Räterstraße 22 und Zugspitzstraße 39, 41, 43, 45 und 47 und Glockenblumenstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17;
- im Westen: vom Margeritenweg.

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984 ist durch erneute Bekanntmachung am 07.01.1985 in Kraft getreten.

## 2. Anlass und Ziele

Um langfristig die Einkaufsmöglichkeiten und die Nahversorgung in Heimstetten zu gewährleisten und dem Parkdruck entgegen zu wirken, sowie den Anforderungen an die E-Mobilität zu entsprechen, müssen mehr Parkflächen geschaffen werden. Hierdurch besteht ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB für eine Überplanung des Bereiches Fl.Nr. 104/107 und 104/156 sowie 104/162 Tfl. und 104/157 Tfl., Gemarkung Heimstetten.

Durch die Überplanung des Spielplatzes auf Fl.Nr. 104/107 sowie die Erweiterung der Parkflächen soll dem Parkdruck entgegengewirkt werden und den Ansprüchen von Elektrofahrzeugen entsprochen werden. Zudem soll durch die ausreichende Zurverfügungstellung einer Mobilitätsstation (z. B.

Parkplätze für Elektrofahrzeuge, Fahrräder usw.) der Einzelhandel im Heimstettener Zentrum fortwährend gestärkt werden.

Der Spielplatz kann entfallen, da im übrigen Gebiet des Räter-Einkaufszentrums ausreichend Spielplätze in besserer Lage vorhanden sind und des Weiteren in kurzer Entfernung ein zusätzlicher, nicht festgesetzter Spielplatz in zentraler Lage (Bereich Fl.Nr. 104/160 bzw. 104/158) geschaffen wurde. Zudem wurden auch die gemeindlichen Spielplätze größtenteils saniert und erweitert. Die Maßnahme ist insbesondere dem Ziel geschuldet, das Räter-Einkaufszentrum fortwährend zu stärken zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Versorgung der Bevölkerung.

### 3. Bestand und städtebauliche Situation

#### 3.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet in zentraler Lage von Heimstetten: im Räter-Einkaufs-Zentrum. Es ist über die Räterstraße und nachfolgend die Hauptstraße an den Ortsteil Kirchheim sowie die Staatsstraße ST 2082 und die A 99 gut an den überregionalen Verkehr angebunden.

Das Räter-Einkaufszentrum ist als zentraler Einkaufsschwerpunkt gut mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Heimstetten vernetzt (Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschule, Pfarrkirche, Banken, Ärzte, Bau- und Umweltamt, Ladengeschäfte und Gastronomie, S-Bahn-Haltepunkt). Das Gymnasium Kirchheim sowie die Grund- und Mittelschule sind fußläufig in 10 Minuten erreichbar.

#### 3.2 Vegetation

Das Flurstück 104/107 ist – allein bereits durch die vorhandene Tiefgarage - nahezu vollständig versiegelt. Der vorhandene Baumbestand wird – soweit als möglich – erhalten (teilweise auch versetzt) und mit Ersatzpflanzungen ergänzt. Die wenig genutzte Spielplatzanlage auf der vorhandenen Tiefgarage wird entsprechend der beabsichtigten Neustrukturierung aufgelassen.

Für das Flurstück 104/156 stellt sich die Situation ähnlich dar. Mit der Neuausbildung der Parkierung als zweihüftige Anlage (zwei Fahrspuren mit vier Parkreihen) ist ein Erhalt des Baumbestandes nur im Bereich des vorhandenen Spielplatzes möglich.

#### 3.3 Nutzungs- und Baustruktur, Umgebung

Die Anlage des Räter-Einkaufs-Zentrums erfolgte „planmäßig“ auf Grundlage der Bauleitplanung aus den 80er Jahren. Das dicht bebaute Mischgebiet stellt sich auch heute noch als funktionierendes Miteinander von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie dar.

Der „übersichtliche“ Eingriff im Rahmen der vorliegenden Planung – Neuorganisation und Ertüchtigung der oberirdischen Parkieranlagen - erfolgt ausschließlich hofseitig und dient der Stärkung des Räter-Einkaufszentrums, eine Beeinträchtigung oder Neubewertung der unmittelbaren Umgebung ist damit nicht verbunden.

#### 3.4 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände kann als weitestgehend eben betrachtet werden. Die Maßnahmen werden auf den bestehenden Tiefgaragen errichtet – ein Eingriff in den Untergrund bzw. in bisher „unberührtes Gelände“ erfolgt also nicht. Die Belange des Denkmalschutzes (Bodenarchäologie) werden demgemäß nicht berührt.

#### 3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Ortsstraßen gesichert.

#### 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Planbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II umfasst ca. 1,1 Hektar.

Im Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984 sind bauraumbezogene, maximal zulässige Geschossflächen (Festsetzung B. 2.1) festgesetzt. Die Systematik wird im vorliegenden Änderungsbebauungsplan wiederaufgenommen, wobei sich am Maß der Nutzung gegenüber der bisherigen Bauleitplanung nichts geändert hat. Ergänzend dargestellt wurde eine maximal zulässige Grundfläche.

Abweichend von der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984 wurde im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 104/156 Ecke Räterstraße / Glockenblumenstraße ein zweigeschossiger „Back- und Kaffeepavillon“ mit Zelt- bzw. Kegeldach ausgeführt. Dieses Bestandsgebäude wird vorliegend aufgenommen und als Bauraum D 1 dargestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt 60 m<sup>2</sup>, die zulässige Geschossfläche 120 m<sup>2</sup>.

#### 5. Art der Nutzung

Eine Änderung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984 und dessen 1. Änderung erfolgt nicht. Der oben beschriebene, ergänzend dargestellte Kaffeepavillon ist mischgebiets-spezifisch und konform mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung des Bebauungsplans Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984.

## 6. Maß der Nutzung

Wie bereits unter Ziffer 4. beschrieben wird das Maß der Nutzung festgesetzt durch die Ausweisung der zulässigen Geschossfläche und - in Anlehnung an die bisherige Festsetzungssystematik des Bebauungsplans Nr. 12/II - der Zahl der Vollgeschosse.

Eine Grundfläche bzw. Grundflächenzahl sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984 nicht ausgewiesen. Diese wird vorliegend im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II für die mit D und D 1 (Mischgebiet) bezeichneten Bauräume festgesetzt. Hinweis: Eine entsprechende Festsetzung ist für die mit G, E und E 1 bezeichneten Bauräume bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12/II i.d.F. vom 04.12.2017 erfolgt.

Die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 ist der bestehenden Situation (insbesondere den groß bemessenen Tiefgaragenbauwerken) geschuldet – bauliche Ausbildung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12/II und dessen 1. Änderung. Mit der geplanten Erweiterung und Ertüchtigung der oberirdischen Parkieranlagen auf den vorhandenen Tiefgaragen wird keinerlei zusätzliche Versiegelung erzeugt, dies gilt entsprechend für die Erschließungsflächen.

## 7. Bauweise

Keine Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II und dessen 1. Änderung der Gemeinde Kirchheim.

### 7.1 Abstandsflächen:

Keine Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II und dessen 1. Änderung der Gemeinde Kirchheim.

### 7.2 Baugrenzen / Baulinien:

Eine Baugrenze wurde für den als Bauraum D 1 bezeichneten, bestehenden Kaffepavillon, der in die Planung aufgenommen wurde, dargestellt. Im Übrigen erfolgt keine Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II und dessen 1. Änderung der Gemeinde Kirchheim.

## 8. Bauliche Gestaltung

Keine Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II und dessen 1. Änderung der Gemeinde Kirchheim.

## 9. Stellplätze

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984 sind keine Festsetzungen hinsichtlich der Ermittlung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze enthalten. Festgesetzt waren lediglich „Bauräume“ für die Errichtung von Stellplatzanlagen (ober- und unterirdisch) mit Verweis auf betreffende Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass für den mit Bauraum D 1 bezeichneten Kaffepavillon im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens bereits ein betreffender Stellplatznachweis geführt werden musste. Vorliegend wird lediglich dieser bauliche Bestand in die Planung aufgenommen. Im Übrigen werden keine „zusätzlichen Bauräume“ bzw. zusätzlichen Geschoss- oder Nutzflächen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II begründet, die einen ergänzenden Stellplatzbedarf auslösen würden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II wurde festgesetzt, dass die im nördlichen Bereich des Flurstücks 104/107 (Ecke Räterstraße / Zugspitzstraße) bestehende oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlage, die dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb unmittelbar vorgelagert ist, diesem als Stellplatznachweis dient. Aus Akzeptanzgründen seitens der Kunden sowie zur Entlastung umliegender Parkierungseinrichtungen war dies erforderlich. Hieran hat sich vorliegend nichts geändert.

Eine darüberhinausgehende Zuordnungsfestsetzung i. Z. der Gemeinschaftsstellplatzanlagen – die teilweise bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12/II der Gemeinde Kirchheim sind und vorliegend ergänzt werden (hofseitige Neuanlage im Flurstück 104/107, Vergrößerung der hofseitigen Anlage im Flurstück 104/156) – ist nicht möglich und auch nicht Ziel führend: Das „komplexe“ System der Stellplatzzuweisungen (ober- und unterirdisch) stellt auf den gesamten Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II der Gemeinde Kirchheim ab – vorliegend umfasst der Geltungsbereich der 2. Änderung dieses Bebauungsplans lediglich zwei Teilgebiete.

Wie oben bereits dargestellt, löst die vorliegende Planung keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Ziel der Planung ist im Wesentlichen, durch die Schaffung zusätzlicher Angebote an zeitgemäßen Parkierungsflächen (Elektroladestation, E-Bike-Ladestation, zusätzliches Stellplatzkontingent) die Einkaufsmöglichkeiten und die Nahversorgung in Heimstetten zu gewährleisten und dem Parkdruck entgegen zu wirken. Dies versteht sich auch als Entlastung für die Anwohner.

## 10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist keine Änderung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Demgemäß erfolgt die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Planungsmaßnahme findet in einem komplett überbauten Gebiet – „auf den bestehenden Tiefgaragen“ - statt.

Eine Indikation, dass mit der Planung artenschutzrechtliche Belange (Anhang IV Arten der FFH-RL, saP) berührt werden, liegt nicht vor. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Anhang IV-Arten vertreten sind und diese durch das Vorhaben erheblich in ihrer lokalen Population beeinträchtigt sind.

Das grünordnerische Konzept sieht Baumpflanzungen im Bereich der der Gemeinschaftsstellplatzanlagen vor.

## 12. Schallschutz

Keine Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/II der Gemeinde Kirchheim.

## 13. Ver- und Entsorgung

Bei dem bebauten Grundstück kann die äußere Erschließung als gesichert betrachtet werden.

Für evt. Ersatzbaumaßnahmen: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der gKu VE München-Ost mit Sitz in Poing. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz (Trennsystem) der gKu VE München-Ost. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert, die Abfallbeseitigung durch die Müllabfuhr der Gemeinde Kirchheim. Der mögliche Anschluss an das sich im Aufbau befindliche Fernwärmenetz (Geothermie) ist insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit bei der konkreten Objektplanung im Einzelnen zu prüfen.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet mit der Planung eine Stärkung der Nahversorgung in Heimstetten durch Entspannung des Parkdrucks und eine zeitgemäße Ausgestaltung der Parkieranlagen.

Die Umsetzung der Planung wird seitens des Bauwerbers projektiert und soll zeitnah erfolgen.

15. Planfertiger

Die Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen erfolgt das Büro Richard Baumann Architekt und Stadtplaner SRL.

Gemeinde: Kirchheim, den .....

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