Gemeinde Kirchheim b. München

Bekanntmachung

der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 12.03.2019 und 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig erfolgt die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim" im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Ziele und Grundzüge der Planung:
Die Gemeinde Kirchheim strebt die Aufwertung und Umnutzung des bisher gewerblich genutzten Areals, zusammen mit den privaten Grundstückseigentümern an. Hierfür wurde ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept erstellt, welches die angestrebten städtebaulichen sowie planerischen Grundzüge beinhaltet und grob abbildet. Die Grundidee beruht auf der Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet. Die Notwendigkeit hierfür resultiert aus dem Spannungsfeld zwischen vorhandenen, hochwertigen Technologieunternehmen und brachliegenden Flächen respektive renovierungsbedürftigen Gebäudestrukturen. Ansatz der Gemeindeverwaltung ist die Schaffung eines attraktiven Umfelds, um die vorhandenen Technologieunternehmen am Standort zu halten, diese zielgerichtet zu ergänzen sowie weitere wichtige Sekundärstrukturen für Unternehmen und Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das von der Verwaltung für den ersten Schritt als geeignet identifiziertes Teilareal betrifft nunmehr die Fläche zwischen der Oskar-von-Miller Straße, der Florianstraße, dem Kinaderweg und der Überrheinerstraße

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens soll nun die Nachfolgenutzung für das Gesamtareal definiert werden. Ziel der Gemeinde ist es hierbei, in enger Abstimmung mit den Eigentümern, ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen. Hierbei vorgesehen ist eine Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten, bezahlbarem Wohnraum u. a. für die im Quartier tätigen Mitarbeiter/innen sowie komplementäre Angebote im Bereich Dienstleistung, Handel und Freizeit: multifunktionale Nutzungen in einem Quartier mit relativ hoher Verdichtung. Daher wird hier ein Urbanes Gebiets festgesetzt, im Bereich der bestehenden Einzelhandelsmärkte ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit ergänzenden gemischten Nutzungen.

Aus Makrosicht soll das neue Quartier das bestehende hochwertige Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen. Hierbei zu berücksichtigen sind entsprechende Wegeverbindungen, funktionale Verknüpfungen sowie der Verzicht auf konkurrierende Angebote. In Summe ist die derzeitige Planung sehr dafür geeignet, hochwertiges Gewerbe anzusiedeln, dringend benötigten Wohnraum für Mitarbeiter/ innen und Bevölkerung zur schaffen sowie weitere wichtige Angebote für Kirchheim zur Verfügung zu stellen.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet selbst umfasst folgende Fl.Nrn.:

- 176, 176/1, 177 und 178 (Grundstücke zwischen Merowingerstraße und Kinaderweg)
- Teilfläche 179/8, Teilfläche 175/5 192/1, 191/2, 175/6, 185/6, 143/7 (Merowingerstraße)
- Teilfläche 143/4, Teilfläche 174/1, 179/6, 191/4, Teilfläche 185/5, Teilfläche 180/4, Teilfläche 190/17 (Florianstraße)
- Teilfläche 192 (Überrheinerstraße)
- 191, 191/3, 191/6, Teilfläche 191/5, 191/9, 190, 190/4, 190/22 (Grundstücke zwischen Oskar-von-Miller-Straße, Florianstraße und Merowingerstraße)
- 190/19 (Fraunhoferstraße)
- Teilfläche 198/1 und 191/8 (Günter-Schwindl-Weg)
- Teilfläche 190/6 (Gehweg an der Oskar-von-Miller-Straße)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim" (rot markiert) ist aus dem nachfolgendend abgebildeten Übersichtslageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.

Abb. 1: Luftbild (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 04.03.2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Als Planfertiger wurde das Büro WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH aus Pfaffenhofen/Ilm beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.07.2022 bis 25.08.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 07.07.2022 unterrichtet und zugleich zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad aufgefordert. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 21.03.2023 (TOP 4.1) behandelt.

Der am 21.03.2023 vom Bauausschuss gebilligte und am 16.05.2023 nachträglich geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/K „Campus Kirchheim", bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.05.2023 samt Anlagen in der jeweils genannten Fassung liegt

vom 26.06.2023 bis 28.07.2023

im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München, Glockenblumenstraße 7 (Gemeindeteil Heimstetten) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist auch möglich im Umweltamt der Gemeinde, Räterstraße 22 a (Gemeindeteil Heimstetten). Ein barrierefreier Zugang zum Umweltamt ist gewährleistet. Interessierte, die sich außerhalb der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr und Montag: 14:00 – 18:00 Uhr) über die Planung informieren oder den Planentwurf einsehen möchten, werden gebeten vorab telefonisch einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren.

Ansprechpartner im Bauamt der Gemeindeverwaltung: Herr Böhmfeld, Tel. 90909-3102
Herr Kammermeier, Tel. 90909-3112
Frau Sebald, Tel. 90909-3104

Während der vorstehenden Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden (Postanschrift: Gemeinde Kirchheim b. München, Bauamt, Münchner Str. 6, 85551 Kirchheim; Fax-Nr. 089 – 90909-8912).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim" unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim" nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB)

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFHRichtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Die von den Planungen betroffenen Flächen werden derzeit gewerblich genutzt. Die versiegelten Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung. Die Gebäude wurden auf potenzielle Quartiermöglichkeiten im Hinblick auf Gebäudefledermäuse überprüft. Vor einem Gebäudeabriss ist deshalb eine fledermauskundige Person hinzuzuziehen, um die evtl. Strukturen auf einen Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Da ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Schotterflächen (inkl. Pioniervegetation) im Vorhinein nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wurden diese Bereiche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einmalig unter günstigen Bedingungen durch langsames Abschreiten kontrolliert. Es konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.
Die Flächen des Planungsgebiets sind als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen. Durch die geplanten Maßnahmen werden jedoch Flächen dauerhaft umgenutzt, so dass sie keinen Lebensraum mehr darstellen. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden

jedoch neue Lebensräume geschaffen. Eine Verschlechterung des bisherigen Zustands ist nicht zu erwarten. Aussagen zu anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Tier- und Vogelarten sind in der Relevanzprüfung enthalten.

Informationen zum Schutzgut Fläche
Mit der Planung ist die Transformierung des bestehenden Nutzungskonzeptes der Flächen beabsichtigt. Hierbei sind bereits vollständig bebaute Flächen betroffen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. Die Landschaft ist durch die intensiv gewerblichen Nutzungen bereits vorbelastet. Die Fläche des Planungsgebietes hat deshalb insgesamt eine geringe Qualität. Da die Flächen des Planungsgebietes lediglich umgenutzt werden, entstehen dabei keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Informationen zum Schutzgut Boden
Da es sich bei der Planungsfläche um eine bereits gewerblich genutzte Fläche handelt, ist der anliegende Boden anthropogen überprägt. Der natürliche Bodenaufbau in diesem Bereich ist demnach bereits beeinträchtigt. Nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS) sind keine Altlastenverdachtsflächen, aus dem Verdacht entlassene Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Durch die Umsetzung der Planung ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Informationen zum Schutzgut Wasser
Im Planungsgebiet sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Der Geltungsbereich wird nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Für Versickerungsberechnungen kann den anstehenden quartären Kiesen ein durchschnittlicher Durchlässigkeitsbeiwert kf von 8 • 10-4 m/s zugeordnet werden. Der Boden ist damit gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Informationen zum Schutzgut Klima und Lufthygiene
Das von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffene Gebiet ist bereits nahezu vollständig überbaut. Das Planungsgebiet selbst stellt keine Frischluftquelle dar. Die angrenzenden Ackerflächen im Norden und Osten hingegen haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung des Planungsgebietes sowie der angrenzenden Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind durch die bereits bestehenden Nutzungen sowie der angrenzenden Infrastruktur bereits gegeben.
Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Informationen zum Schutzgut Landschaft
Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die bis dato unversiegelten Flächen fungieren als Straßenbegleitgrün mit teilweise mittelaltem Baumbestand. Der Landschaftsraum ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Landschaftsbildprägende Strukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Zur Eingrünung der Lebensmittelmärkte und zur Auflockerung der Stellplatzflächen sind Grünflächen und Einzelbäume vorhanden. Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.
Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zu deren Ein- und Durchgrünung minimiert. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Planungsgebiet verändert sich das Landschaftsbild durch das Vorhaben lediglich geringfügig. Somit kommt es zu keiner neuen anlagenbedingten

Beeinträchtigung. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Informationen zum Schutzgut Mensch und Gesundheit

Das Planungsgebiet besitzt als intensiv genutztes Areal eine geringe Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion. Durch die Gewerbenutzungen besteht eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild sowie auf Emissionen. Die Fläche dient weder dem Lärmschutz, noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Schädliche Einflüsse durch Licht- oder Geräuschemissionen sind nicht bekannt. Ebenso bestehen keine Geruchsbeeinträchtigungen. Mit Berücksichtigung der entfallenden Nutzungen ist ein zusätzlicher Neuverkehr in Höhe von rund 4.029 Kfz-Fahrten/dw zu erwarten. Für die angrenzenden Knotenpunkte wurden gutachterliche Vorschläge unterbreitet. Bei Beachtung der gutachterlichen Vorschläge (siehe schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten) ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um eine Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters sowie eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Endneolithikums, der Hallstattzeit und der Latènezeit (ID-Nummer: D-1-7836-0354). Im Osten und Norden grenzen zudem weitere Bodendenkmäler an das Planungsgebiet an. Baudenkmäler sind im näheren Umfeld nicht verzeichnet. Im Rahmen der konkretisierenden Planungen sind denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse einzuholen. Es ist von einer baubedingten Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Die diesen Informationen zu Grunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls mit aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kirchheim b. München www.kirchheim-heimstetten.de unter der Rubrik → **Bauen & Umwelt → Bauleitplanung → Aktuell laufende Bauleitplanverfahren und Bekanntmachungen** eingesehen und abgerufen werden.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

= =

Gemeinde Kirchheim b. München, 14.06.2023
Bauamt - Sachgebiet Bauverwaltung

(Siegel)

.....
Maximilian B ö l t l
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Kirchheim b. München

Ausgehängt am: **15.06.2023**

Unterschrift

Abgenommen am:

Unterschrift