

## **Beschlussvorlagen zur Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Kirchheim b. München am 21.03.2023**

### **Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **A. STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Staatliches Vermessungsamt
- SWM-Infrastruktur Region GmbH
- Kath. Pfarramt
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Kirchheim
- OMV Deutschland GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- AFK Geothermie GmbH
- Energieagentur Ebersberg-München
- Bayerischer Bauernverband

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken oder Hinweise abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, v. 13.07.2022
- Erzbischöfliches Ordinariat, v. 23.08.2022
- Gemeinde Aschheim, v. 27.07.2022
- Gemeinde Feldkirchen, v. 01.08.2022
- Gemeinde Pliening, v. 09.08.2022
- Gemeinde Poing, v. 03.08.2022
- Landeshauptstadt München, v. 20.07.2022

**→ Kein Beschluss erforderlich**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken oder Hinweisen abgegeben:

## 1. **Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 05.08.2022**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes München (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt München wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 2. **Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 01.08.2022**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Die im Lageplan dargestellte Freileitung/Kabelleitung wird nicht von unserem Unternehmen betrieben. Wir bitten Sie, falls dies noch nicht geschehen ist, die SWM am Verfahren zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 3. **Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 15.07.2022**

Ihr Schreiben ist am 07.07.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle

der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **4. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 22.08.2022**

- Zufahrten, Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten müssen für Feuerwehrgroßfahrzeuge vorhanden sein (vgl. Richtlinien über die Flächen der Feuerwehr)
- Für einen Drehleitereinsatz an den Objekten sind Anleitermöglichkeiten inkl. Bewegungsraum vorzusehen
- Auf eine ausreichende Wasserversorgung ist zu achten [mind. DN 80; vorhandenen Löschbrunnen ertüchtigen]
- Der Baum- und Pflanzenbestand ist so zu wählen, dass Großfahrzeuge jederzeit ungehindert Zufahrt haben
- Eine Brandfrüherkennung (Brandmeldeanlage) mit direkter Aufschaltung an die Feuerwehreinsetz-zentrale ist wünschenswert (vor allem für die Tiefgarage).

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

## **5. Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 17.08.2022**

„Die Gemeinde Vaterstetten stimmt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ der Gemeinde Kirchheim bei München nicht zu. Wesentliche Belange des Einzelhandels und Verkehrs sind nicht abgewogen.

In den Sondergebieten SO 1 sowie SO 2/3 ist großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächen von jeweils bis zu 1.800 m<sup>2</sup> zulässig; diese sollen Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung mit Lebensmitteln dienen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Auswirkungsanalyse für den Einzelhandel zu erstellen, die Umsatzverteilungen und Kaufkraftabflüsse in Bezug auf die Nachbargemeinde Vaterstetten, insbesondere den Ortsteil Parsdorf, sind darzulegen.

Das Gebiet löst laut Verkehrsgutachten einen zusätzlichen Neuverkehr in Höhe von 4.029 Kfz/Fahrten aus.

Verkehrliche Auswirkungen auf die Gruber Straße in Richtung A 94 und den Knotenpunkt Gruber Straße/ Nordspange/ A 94 sind darin nicht dargestellt. Durch die langjährigen Bauarbeiten auf der A 94 und Staus durch Verkehrsunfälle ist das Ausweichen auf die A 94 zu erwarten. Das Mobilitätskonzept betrachtet das Plangebiet, es werden aber nicht alle Bewohner ortsnahe arbeiten. Das Verkehrsgutachten ist um die verkehrlichen Auswirkungen des Knotens Kirchheimer Straße/Gruber Straße sowie des Knotens Gruber Straße/Nordspange/Anschlussstelle A 94 zu ergänzen. Laut der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern und dem staatlichen Bauamt Rosenheim, sind bei einer Überlastung des Knotens Gruber Straße/Nordspange/Anschlussstelle A 94 Ausbaumaßnahmen zu leisten.“

## Beschlussvorschlag

### Einzelhandel

Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung und deren Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wurde durch entsprechende Gutachten geprüft.

Die Firmengruppe BBE/IPH hat in einem ersten Schritt eine detaillierte Standort- und Wettbewerbsanalyse des Umfeldes / des Einzugsgebiets erstellt und eine landesplanerische Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der geplanten Flächen erarbeitet.

Von BBE wurde zwischenzeitlich die erste Einschätzung der nunmehr konkreten Planung aktualisiert (BBE-Auswirkungsanalyse, Stand 24.02.2023).

Fazit der Analyse:

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingearbeitet.

Das Gutachten wird Anlage zur Begründung im weiteren Verfahren.

### Verkehr

Untersuchungen von Ausweichverkehren im Falle einer Baumaßnahme wurden nicht untersucht, da ausschließlich der Endzustand betrachtet wird.

## 6. **Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 22.08.2022**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde Kirchheim möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet schaffen. Die strukturellen Änderungen werden in mehreren Schritten durchgeführt. Das Ziel der Gemeinde ist es in enger Abstimmung mit den Eigentümern, ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen. Vorgesehen ist eine Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten und bezahlbaren Wohnraum. Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet und Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Großraum München zu beurteilen und als Nachverdichtung eine prinzipiell zu befürwortende Bebauung. Die vorgesehene Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten und bezahlbaren Wohnraum wird von unserer Seite befürwortet. Allerdings ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommende (Wohn-)bebauung im Rahmen der Nachverdichtung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen.

Rein vorsorglich möchten wir hinweisen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass diese weder in Hinsicht betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehenden angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Quartiere bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht störender gewerblicher Nutzung in dem ausgewiesenen Urbanen Gebiet grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Verfahren werden die angeführten Belange berücksichtigt.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst

## **7. IHK München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.08.2022**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden soll. Daher ist es zu würdigen, dass bei der vorliegenden Planung ebenfalls ein hoher Anteil an Flächen zur gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei einer Neustrukturierung des Gewerbegebiets eine bestmögliche Integration der ansässigen Unternehmen in das Konzept angestrebt werden sollte.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **8. Landratsamt München, Brandschutz, Stellungnahme vom 15.07.2022**

### **1. Einleitung**

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

### **2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahrten:**

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### **3. Rettungs- und Fluchtwege:**

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstuppenraum).

Bei Nahverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/ verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen.

Die Pflanzen zwischen Feuerwehruzufahren bzw. -aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

#### **4. Löschwasserversorgung und Hydranten:**

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerweggesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

#### **5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:**

Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. atomare, biologische oder chemische Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen ist für das vorliegende Planungsgebiet nicht vorgesehen.

## **9. Polizeiinspektion 27, Stellungnahme vom 02.08.2022**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach den Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen. Es sollten verkehrssicherheitsrelevante Grundsätze wie Übersichtlichkeit, eindeutige Beschilderung, eine Gleichberechtigung sämtlicher Verkehrsarten, insbesondere bei deren Verflechtung usw., nicht außeracht gelassen werden. Es wird dringend angeraten die rechtlichen Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Bereiche zu beachten.

Eine eindeutige klare Bebauung erspart eine spätere aufwendige Beschilderung. Die geplanten Bushaltestellen sollten so gestaltet werden, dass kein Konfliktpotential der Verkehrsteilnehmer untereinander entsteht.

Eine Kita ist in der Planung situiert. Es ist anzunehmen, dass diese nicht nur von im unmittelbaren Umfeld Beschäftigter genutzt wird. Es sollte deshalb auch an eine sichere Verkehrsführung für den Hol-Bringverkehr gedacht werden. Für Beschäftigte dieser Einrichtung als auch für Gastronomie (einschließlich deren Besucher) und dem Gewerbe (Kunden/Angestellte) sollte das Parkangebot nicht zu gering gewählt werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die geplante KiTa wird von der Merowingerstraße erschlossen.

Dem Gebäude vorgelagert ist ein der Straße zugewandter Platz.

Für den Hol- und Bringverkehr sind im angrenzenden Straßenraum Stellplätze vorgesehen.

Insgesamt gilt im Planungsgebiet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim.

Die Einrichtung geschwindigkeitsreduzierter Bereiche kann unter der Beachtung der rechtlichen Vorgaben (§45 (1c) StVO) erfolgen.

## **10. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 15.07.2022**

### **Planung**

Die Gemeinde Kirchheim b. München beabsichtigt im Parallelverfahren mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umstrukturierung ehemals gewerblich genutzter Flächen. Ziel der Planung ist die Realisierung eines modernen Wohn- und Arbeitsquartiers mit Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistung, Handel, Freizeit). Das Planungsgebiet (Größe ca. 7,3 ha) befindet sich in der Nähe des alten Ortszentrums südwestlich der Merowingerstraße, nordöstlich der Übrerrheinerstraße und westlich der Fraunhoferstraße. Ausgewiesen werden ein urbanes Gebiet gemäß § 6 BauNVO, eine Grünfläche sowie im Bereich der bereits bestehenden Einzelhandelsmärkte ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

### **Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Gemäß LEP 5.3.2 (Z) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Gemäß LEP 5.3.3 (Z) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

### **Landesplanerische Bewertung**

Die Planung ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der o.g. LEP-Ziele:

#### Lage im Raum

Die Gemeinde Kirchheim b. München ist gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München als Grundzentrum festgelegt und ist somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet.

#### Lage in der Gemeinde

Laut der Begründung zum LEP-Ziel 5.3.1 sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Wesentliche Wohnanteile sind vor allem im Nordwesten und Südwesten des Planungsgebietes vorhanden. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist über mehrere Straßen gegeben.

Laut der vorgelegten Begründung befindet sich südlich des Standortes die Haltestelle „Dieselstraße“. Des Weiteren verläuft nördlich des Plangebietes der Günter-Schwindl-Weg, eine Fuß- und Radwegeverbindung. Aus landesplanerischer Sicht wird der Standort als städtebaulich integriert bewertet.

#### Zulässige Verkaufsflächen

Laut der vorgelegten Rahmenplanung soll im geplanten SO 1 eine LIDL-Markt mit rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, im SO 2 ein Getränkemarkt mit 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im SO 3 ein EDEKA mit 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen.

SO1: Der geplante LIDL-Markt mit rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht den Erfordernissen der Raumordnung entgegen: Die Abschöpfungsquote überschreitet die gemäß LEP-Ziel 5.3.3 max. zulässigen 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum. Die Festsetzung „im SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen“ steht demzufolge den Erfordernissen der Raumordnung entgegen. Die Höhe der Verkaufsfläche ist dementsprechend im weiteren Verfahren nach unten anzupassen.

SO 2: Die Festsetzung „im SO 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen“ ist aus landesplanerischer Sicht nicht richtig gewählt, da

- a) ein Drogeriemarkt nicht dem Lebensmittel-Sortiment zugeordnet werden kann und
- b) Drogeriemarkt und Getränkemarkt bei einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> keine großflächigen Betriebe sind.

Aus landesplanerischer Sicht wird daher dringend empfohlen, die Festsetzungen der Verkaufsflächen im SO 2 sortimentsbezogen anhand der vorgelegte Rahmenplanung zu fassen.

Auch im SO 3 – in dem die gleiche Formulierung wie in SO 1 und SO 2 gewählt wurde - wird aus landesplanerischer Sicht dringend empfohlen, die geplante Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes anhand der vorgelegten Rahmenplanung und nicht unspezifisch festzusetzen.

### Agglomeration

Gemäß der Begründung zum LEP-Ziel 5.3.1 sind neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.

Laut den Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan sollen insgesamt 3 Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3) „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Das Tatbestandsmerkmal „mind. 3 Betriebe“ ist daher als erfüllt anzusehen. Darüber hinaus befinden sich bestehende (EDEKA, LIDL) und neu geplante Märkte (u.a. Getränkemarkt, Drogeriemarkt) in direkter Nachbarschaft im Bereich Frauenhoferstraße, Merowingerstraße und Florianstraße. Aus landesplanerischer Sicht ist ein räumlich-funktionaler Zusammenhang der Märkte gegeben. Darüber hinaus wäre bei insgesamt 5.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel (jeweils 1.800 m<sup>2</sup> VK pro Sondergebiet) auch das Tatbestandsmerkmal der erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit erfüllt, so dass in der Gesamtschau eine Agglomeration im Sinne des Ziels LEP 5.3.1 entstände.

Wir empfehlen der Gemeinde Kirchheim b. München dringend, im weiteren Verfahren die Festsetzungen in den drei Sondergebieten so zu fassen, dass der Fokus auf die Nahversorgung der Bevölkerung deutlich wird.

### **Ergebnis**

Der geplante LIDL-Markt mit rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche widerspricht dem LEP-Ziel 5.3.3. Die Festsetzung für das SO 2 halten wir aus landesplanerischer Sicht für nicht richtig gewählt, da die vorgelegte Planung die geplante Nutzung (kleinflächiger Drogeriemarkt und Getränkemarkt) ausschließt. Um eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration zu vermeiden, raten wir darüber hinaus der Gemeinde Kirchheim b. München dringend, die geplanten Verkaufsflächen sortimentsbezogen festzusetzen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zulässigen Verkaufsflächen werden nochmals angepasst (reduziert), sodass wie von der Regierung von Oberbayern bereits bestätigt, keine Agglomeration im Sinne der Begründung zum LEP-Ziel 5.3.1 vorliegt.

Folgende Nutzungen werden demnach nun festgesetzt:

- SO 1: LIDL mit 1.350m<sup>2</sup> VK,
- SO 2: Getränkemarkt mit 740 m<sup>2</sup> VK und Drogeriemarkt mit 800 m<sup>2</sup> VK, die Großflächigkeit im SO 2 wird gestrichen.
- SO 3: EDEKA mit 1.440 m<sup>2</sup> VK.

Die Planung wurde, wie von der Regierung von Oberbayern in einem ergänzenden Schreiben vom 02.02.2023 angeregt, nochmals mit der Reg.v.Obb. abgestimmt. Mit Schreiben vom 09.03.2023 wurde bestätigt, dass die neu getroffenen Festsetzungen aus landesplanerischer Sicht befürwortet werden.

## **11. Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 27.07.2022**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

### Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gern. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen.

Sollte die Stützmauer gern. Festsetzungen unter Punkt 12.4.3 im Zuge der St 2082 errichtet werden, so ist sie mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### Anpflanzungen

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gepflanzt werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

#### Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gern. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Werbeanlagen dürfen in Art, Ausführung und Beleuchtung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der St 2082 hineinragen.

#### Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über das bestehende Straßennetz erfolgen, weitere unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

Für die Erschließung des Baugebietes wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das aktuelle Verkehrsgutachten des Büros Schlothauer & Wauer vom 01.07.2022 liegt inzwischen vor.

Um die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte nachzuweisen, wurden gemäß Verkehrsgutachten folgende Maßnahmen empfohlen:

- Knotenpunkt St 2082 / Florianstraße - Optimierung des bestehenden Lichtsignalplanes
- Knotenpunkt St 2082 / Erdinger Straße - Lichtsignalsteuerung des vorfahrtsregelerten Knotenpunkts

Bei der Erschließungsplanung des Baugebiets sind diese Maßnahmen zu Grunde zu legen.

Die Planungen sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.

Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

#### Sichtfelder

Im weiteren Verfahren bitten wir, die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Florianstraße und der Fraunhoferstraße in die St 2082 unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (bemessen auf 70 km/h) in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### Lärmschutz

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Schallschutzmaßnahmen im Zuge der St 2082 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass bei sämtlichen verkehrsrechtlichen Maßnahmen auch die untere Verkehrsbehörde zu beteiligen ist.

#### Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Die Anbauverbotszone sowie das Sichtdreieck Einmündung Fraunhoferstraße wird in der Planung ergänzend festgesetzt.

Die Einmündung Florianstraße liegt nicht im Geltungsbereich des BP.

Kontenpunkte

Die geforderte Optimierung des Lichtsignalplans am Knotenpunkt St2082/Florianstraße wird in Abstimmung mit dem StBA Freising geplant und ausgeführt.

Außerdem wird eine neue Lichtsignalsteuerung des derzeit vorfahrtgeregelten Knotenpunktes St2082/Erdinger Straße vonseiten des StBA Freising gefordert. Dieser Knotenpunkt liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs (rund 400 m nördlich der Einmündung Fraunhoferstraße). Lt. Verkehrsgutachten ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bereits im Bestand nicht nachweisbar und verschlechtert sich durch steigende Verkehrszahlen in der Zukunft, wobei auch die Verkehrsverlagerungen durch das neue Baugebiet eine Rolle spielen.

Die Möglichkeiten zur Umsetzung der geforderten Optimierung sind parallel zum nächsten Verfahrensschritt zu prüfen und bei der Abwägung zum Verfahren gem. § 4 Abs.2 weiter zu berücksichtigen.

## **12. Ver- und Entsorgung München Ost, Stellungnahme vom 15.07.2022**

Sämtliche Bestandsgrundstücke verfügen bereits über einen Anschluss an unsere Einrichtungen. In den bestehenden öffentlichen Straßen (z.B. Merowingen Straße und Fraunhofer Straße), die das Gebiet erschließen, liegen bereits unsere öffentlichen Kanäle/Wasserversorgungsleitungen. Die Verlegung zusätzlicher öffentlicher Kanäle/Versorgungsleistungen ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

Wir verweisen auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

## **13. Vodafone Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 11.08.2022**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten.

## **14. Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 11.08.2022**

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Folgender Passus ist in Bezug auf Tiefgaragen u.E. aufzunehmen.

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

### **Beschlussvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der Planung zu ergänzen.

## **15. Landratsamt München – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 14.10.2022**

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim. Die Gemeinde führt bereits im Parallelverfahren die 32. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).

2. Ziff. 2. 2.2 bis 2.4.2:

Im SO 1 „großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, Gewerbetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Festsetzung, von sonstigen Sondergebieten die Zweckbestimmung den Gebietscharakter des Baugebietes umschreiben muss. Für das SO 1 wurde die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gewählt. In der Gebietsbezeichnung sollte berücksichtigt werden, dass neben Einzelhandelsbetrieben zahlreiche weitere Nutzungen zulässig sind.

Im SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „urbanes Gebiet mit großflächigem Einzelhandel“ sind jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen zulässig.

Für SO 2 und SO 3 wurde jeweils die Zweckbestimmung „urbanes Gebiet mit großflächigem Einzelhandel“ gewählt. Auch hier sollte - wie für SO 1 - eine Bezeichnung gewählt werden, in der das geplante Nutzungsspektrum Berücksichtigung findet.

Die Bezeichnung als „urbanes Gebiet“ ist herauszunehmen, da nur eine Gebietsart festgesetzt werden kann.

Hinsichtlich des Widerspruchs des geplanten Lidl-Marktes zu LEP-Ziel 5.3.3 sowie zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration verweisen wir auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 15.07.2022.

3. Ziff. 2. 2.1.5 und 2.4.2: Unter den Festsetzungen werden „Gästezimmer“ als Räume, die nicht zum ständigen Aufenthalt vorgesehen sind, genannt. Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert Aufenthaltsräume als Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt oder geeignet sind. Da Gästezimmer und Büroräume in der Regel Aufenthaltsqualität haben, sollten diese Räume aus der Aufzählung gestrichen werden.
4. Ziff. 2. 3.1 und 3.2: Im Bebauungsplanentwurf wird die jeweils zulässige Grundfläche als absolute Zahl festgesetzt und eine Überschreitungsmöglichkeit ausschließlich für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zugelassen. Sofern für andere, in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen Überschreitungen der festgesetzten GR erforderlich sein sollten, müssten diese ebenfalls genannt werden, da in die Festsetzung der zulässigen Grundfläche alle Flächen einzu beziehen sind, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche durch konkrete Angaben zur Größe der Grundfläche muss daher die Hauptanlagen einschl. der Bestandteile der Hauptanlage wie Balkone, Terrassen usw. und die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfassen. Insoweit lückenhafte Festsetzungen können zur Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Maß der Nutzung führen.  
§ 19 Abs. 4 BauNVO findet nach der Rechtsprechung des BayVGH und teilweise nach den Kommentierungen hierzu nur unmittelbar Anwendung, wenn im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl als relativer Maßbestimmungsfaktor festgesetzt ist und nicht auch bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche als absoluter Maßbestimmungsfaktor.  
Die Beibehaltung der Kombination „GR- GRZ für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO“ bliebe daher auf Grund der unterschiedlichen Rechtsprechung im Rechtsrisiko der Gemeinde.  
Wir bitten die Gemeinde daher, die Festsetzungen zur Grundfläche diesbezüglich zu überprüfen.
5. Ziff. 2. 3.5: Im beigelegten Konzeptpapier ist in der Axonometrie das Gebäude im SO 1 lediglich im westlichen Teil zweigeschossig dargestellt. Da auch die im Obergeschoss zulässigen Nutzungen keine besonderen Anforderungen an die Raumhöhe stellen, bitten wir um Überprüfung der im SO 1 festgesetzten Wandhöhe von 15 m.
6. Wir empfehlen die Planung im MU 1(3) mit einer zulässigen Wandhöhe von 28,5 m, welche im bestehenden Umfeld deutlich herausragt, zu überprüfen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass die Planung des BP Nr. 100 für das geplante Rathaus mit Bürgerhaus, welches bewusst in seinem geplanten Umfeld dominieren soll, mit seiner festgesetzten Wandhöhe eine max. Höhe von 536 m ÜNN erreicht und damit ca. 3 m unter dem höchsten möglichen Punkt der geplanten Fläche für das MU 1(3) bleibt.
7. Ziff. 2. 3.6: Im MU 2(4) müsste das Planzeichen zwischen dem ein- und dreigeschossigen Bereich ergänzt bzw. deutlicher dargestellt werden.
8. Ziff. 2. 4.4: Im Plangebiet sollen Gebäudelängen über 50 m zulässig sein. Diese Längenbegrenzung ist ausschließlich ein Merkmal der offenen Bauweise (s. § 22 Abs. 2 BauNVO), welche im Plan jedoch nicht festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall, kann auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Baugrenzen in MU 3 (1+2) an der Merowingerstraße entlang der Grundstücksgrenzen bzw. der Straßenbegrenzungslinie verlaufen und auch die geplante Bebauung bis an die Straße heranreicht. Damit dies planungsrechtlich zulässig ist, müsste in den betroffenen Bereichen entlang der Grundstücksgrenze Baulinien festgesetzt oder alternativ Grenzanbau zugelassen werden.
9. Ziff. 2 5.2: Bei der Regelung zur Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen für SO 1 bzw. SO 2 und 3 sollte analog zur Regelung in § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO jeweils die Mindesttiefe von 3 m ergänzt werden.  
U. E. kann bei Ausschöpfung der Bauräume und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der Abstand zwischen SO 2 und MU 2(3) nur eingehalten werden, wenn die „Knödellinie“ keiner künftigen Grundstücksgrenze entspricht. Gleiches gilt für die West- und Nordseite des SO 3.  
Wir bitten insgesamt um Überprüfung, ob die Abstandsflächen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Plangebiet eingehalten werden können.  
Zur Beurteilung der Abstände und zur Lagebestimmung der Baugrenzen empfehlen wir, die überbaubaren Grundstücksflächen zu den Grundstücksgrenzen zu vermaßen. Auch sollte geprüft werden, ob eine Vermaßung der Verkehrsflächen erforderlich ist.

Das Planzeichen für die Vermaßung ist noch unter den Festsetzungen aufzunehmen und zu erläutern.

10. Ziff. 2. 6.3: Die Kennzeichnung als Eigentümerweg („E“) kann nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine besondere Zweckbestimmung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es sollte noch ergänzt werden, ob es sich um eine öffentliche oder private Straßenverkehrsfläche handelt.
11. Ziff. 2. 8.1.7: Der Passus kann nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt werden.
12. Ziff. 2. 8.3:1: Der im Bebauungsplan als „Fläche parkartig zu gestalten sowie zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzte Bereich wird in der parallel durchgeführten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan muss eindeutig hervorgehen, dass es sich um eine (öffentliche oder private) Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - in Abgrenzung zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück - handelt.  
Bei der Festsetzung von Grünflächen ist auch die Zweckbestimmung anzugeben und in der Begründung zu erläutern.  
Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Grünflächen im Gegensatz zu begrünenden Flächen keine „Baulandqualität“ besitzen, also nicht zum Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zählen. Dies ist bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes zu berücksichtigen. Da Grünflächen kein Bestandteil des Baugrundstückes und somit des Baugebietes sind, ist die Abgrenzung der Baugebiete mit Planzeichen Ziff. 2. 11.6 noch entsprechend anzupassen.
13. Ziff. 2. 12.1.1: Für die zulässigen Sheddächer sollte überprüft werden, ob Festsetzungen über deren zulässige Höhe und Gestaltung erforderlich sind
14. Ziff. 2. 12.1.3: Wir empfehlen, in Satz 3 klarzustellen, dass die genannten Aufbauten inklusive der in Satz 5 geforderten Einhausung um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche abzurücken sind.
15. Ziff. 2. 12.3.1: Wir bitten um Überprüfung der zulässigen Größe der Werbeanlagen, da mit 10 % der Wandfläche relativ groß dimensionierte Werbeanlagen zugelassen werden. Ggf. sollte bei der Festsetzung von Werbeanlagen zwischen MU und SO aufgrund der jeweils zulässigen Nutzungen differenziert werden.
16. Ziff. 2. 12.4.1: Die Festsetzungen über Böschungen sollte dahingehend konkretisiert werden, wo, in welchem Umfang und bis zu welcher Tiefe diese zulässig sein sollen.
17. Ziff. 2. 14.4.3: Das Gelände im Plangebiet ist - wie in der Begründung (S. 9, Ziff.3.3) erläutert - weitgehend eben, zur Florianstraße steigt es mit einem Höhenunterschied von 1,0 bis 1,5 m leicht an. Die Höhenkote (Ziff. 2. 3.7) für MU 2(4) ist jedoch um 1,3 bis 1,9 m höher festgesetzt als die der angrenzenden Bauräume MU 2(1), MU 2(2) und SO 3. Hierdurch wird womöglich erst die Errichtung von Stützmauern erforderlich.  
Wir bitten um Überprüfung und Erläuterung der festgesetzten Höhenkoten in der Begründung.
18. In der Überschrift unter Ziff. 2. 2 sollte die Zahl der Wohnungen mit der zugehörigen Rechtsgrundlage aus der Überschrift gestrichen werden, da hierzu keine Festsetzung erfolgt. Bei Ziff. 2. 6 kann § 9 Abs. 6 BauGB entfallen. Da die Angabe von Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan grundsätzlich nicht erforderlich ist, kann auf diese zur Vermeidung von Fehlern verzichtet werden.
19. Ziff. 3. 3: Das Planzeichen „zurückzubauendes Haupt- und Nebengebäude“ ist in der Planzeichnung nicht ablesbar.
20. Ziff. 3. 4: In Legende und Planzeichnung fehlt das Planzeichen „vorgeschlagene Grundstücksgrenze“.

21. Ziff. 3. 9: Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung kommen.  
In § 8 der Stellplatzsatzung wird geregelt, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes die Stellplatzpflicht um bis zu 10 % reduziert werden kann. Im beigelegten Mobilitätskonzept vom 07.06.2022 (S. 38, Ziff. 1 1) wird die Stellplatzpflicht hingegen teilweise um bis zu 30 % reduziert. Wir bitten um Überprüfung.  
In der Begründung sollte zudem auf das entwickelte Stellplatz- und Fahrradstellplatzkonzept (s. Mobilitätskonzept Ziff. 09 und 10) näher eingegangen werden. In der Planung bitten wir, den zu erwartenden Flächenbedarf für die Fahrradstellplätze zu berücksichtigen.
22. Vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für ein komplexes Quartier mit zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen. Wir empfehlen, in der Begründung eine Flächenbilanz zu ergänzen und auf die sich aus den Nutzungen ergebenden infrastrukturellen Erfordernisse sowie auf die Anzahl der zu erwartenden Einwohner näher einzugehen.
23. Begründung (S. 7, Ziff. 4.1): Das Grundstück FLNr. 175/5 liegt unserer Auffassung nach nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
24. Begründung (S. 23, Ziff. 6.3): Ergänzend sollten Aussagen zur Erschließung von MU 3(1) und MU 3(2) aufgenommen werden, z. B. darüber, ob diese Baugebiete ausschließlich von der Mero-wingerstraße aus erschlossen werden.
25. Begründung (S. 43, Ziff. 10.5): Die Schlussbemerkung der Baugrund- und Altlastenuntersuchung sollte der Vollständigkeit halber in die Begründung aufgenommen werden.
26. Umweltbericht (S. 21, Ziff. 5, letzter Satz): Die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Baugrunduntersuchung müssten im nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt werden.

Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz verweisen wir auf die beiliegenden Stellungnahmen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.  
Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

### **Beschlussvorschlag**

Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Die Anregung des Landratsamtes wird aufgegriffen.

Die Bezeichnungen der Sondergebiete werden wie folgt ergänzt:

„Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel **mit Nutzungsergänzungen**“

Zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration siehe Abwägung zu Pkt. 10 – Regierung von Oberbayern.

Zu 3.

Im Sinne klar definierter Festsetzungen wird der Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen im MU 2 (2), MU 2 (3) und MU 2 (4) gestrichen.

Im SO 3 wird die Wohnnutzung ausschließlich in den Obergeschossen zugelassen.

Zu 4.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nicht mehr auf eine max. GRZ bezogen

Festgesetzt wird nun dass eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächen durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. Bsp. Tiefgaragen) von mehr als 50 v. H. erfolgen dürfen.

Dies allerdings nur bis zu einer Flächengröße von max. 90% der Grundstücksfläche.

Zu 5.

Die Anregung des Landratsamtes wird aufgenommen.

Im Gebäude SO 1 sind derzeit keine Nutzungen mit überdurchschnittlichen Raumhöhen vorgesehen.

Im Hinblick auf die festgesetzte 2-Geschoßigkeit erfolgt eine Reduzierung der Wandhöhe auf 10m.

Zu 6.

Das neue Quartier „Campus München“ bezieht sich auf die Kontinuität der Siedlungsentwicklung im unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortsmitte Kirchheims. Das ehemals monofunktional und wenig hochwertig genutzte Bauhofgelände sowie zwei angrenzende Baufelder westlich der Merowinger Straße wird im Rahmen dieser Entwicklung zu einem gemischt genutzten Quartier mit verschiedenen Formen des Arbeitens, Lebens und Handelns. Ebenfalls werden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur hier Platz finden. Ein großzügiges Gerüst unterschiedlich bespielter Freiräume vernetzt das Quartier mit der Gemeinde und schafft innerhalb der Anlage unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten. In einer Reihe von ineinandergreifenden Außenräumen bildet der große Stadtplatz von der horizontal lagernden, und zu erhaltenden Sheddachhalle den zentralen Außenraum und den öffentlichen Mittelpunkt zum Quartier. Hier wird die Geschichte des Ortes lebendig erzählt und sichtbar gemacht. Der großen Freifläche samt Hallenstruktur werden zur Raumbildung zwei weitere horizontal ausgeprägte Gebäudeteile hinzugefügt. Diese nehmen prototypisch die angedachten Funktionen des Quartiers auf, von einer sog. „Light Production“ über eine Markthalle bis hin zum Wohnen. Dieser horizontal geprägten Raumkomposition steht am Schnittpunkt der öffentlichen Gründurchwegungen quasi kontrapunktisch der siebengeschossige, punktförmig ausgeprägte Baukörper kompositorisch zur Seite. Hierdurch wird die Mittelpunktfunktion dieses Ortes baulich - räumlich markiert und im Gesamtbild verankert. Die Attraktivität dieses Raumes wird erhöht und fördert hierdurch die Gesamtanlage. Die hierfür notwendige vertikale Ausbildung auf 28.5m ist sowohl für die Situation am Platz als auch im Gesamtensemble Kirchheims verträglich. Abstandsflächenthematiken tauchen aufgrund der Abstände und der Raumsituation nicht auf. Der den Ort aus der Ferne dominierende Kirchturm wird durch die Höhe des MU 1(3) nicht tangiert, auch kommt es zu keinen Überschneidungen von Sichtachsen da solche in der gesamtkompositorischen Anlage Kirchheims nicht vorgesehen sind. Die Entfernung zum neu geplanten Rathaus, dem neuen Mittelpunkt zwischen Kirchheim und Heimstetten ist so groß, dass es zu keinen gegenseitigen Beeinträchtigungen in der Wahrnehmung kommt. Insbesondere von Süden auf der Hauptstraße in Richtung neues Rathaus blickend taucht das

geplante Gebäude im MU 1(3) theoretisch nur sehr entfernt im östlichen Blickwinkel auf, durch die vorhandene starke Baukulisse an der Staatsstraße 2082 wird der Blick in diese Richtung jedoch nahezu komplett verdeckt. Der Blick aus dem Ortszentrum Kirchheim in Richtung Rathaus ist ebenfalls unbeeinträchtigt da sich das MU 1(3) hier komplett außerhalb des Blickfeldes befindet.

Eine Beeinträchtigung der beabsichtigten dominanten Wirkung des neuen Rathauses ist aufgrund der ortsspezifischen Bedingungen daher nicht zu erwarten und eine Höhenentwicklung im MU 1(3) wie vorgeschlagen unbedenklich.

Zu 7.

Das Planzeichen ist zu ergänzen.

Zu 8.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entfällt.

Zu 9.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Mindestabstand von 3 m gilt für alle Quartiere an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Knödellinien stellen ausschließlich die Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen dar und sind nicht identisch mit vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen.

Die tatsächliche Einhaltung der geforderten Abstandsflächen ist endgültig im Rahmen der weiteren Objektplanung zu prüfen.

Tatsächlich verbindliche, grundstücksunabhängige Maße (z. Bsp. Zu Verkehrsflächen) werden ergänzt.

Zu 10.

Die Aufzählung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im §9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB ist nicht abschließend und kann beispielsweise auch durch die Bezeichnung Eigentümerweg ergänzt werden.

Zur Klarstellung wird die Bezeichnung geändert in

„**Private** Straßenverkehrsfläche – Eigentümerweg“

Zu 11.

Der Passus zum Freiflächengestaltungsplan als Anlage zum Genehmigungsantrag wird ebenfalls zu den Hinweisen verschoben.

Zu 12.

Die Anregung des Landratsamtes wird aufgegriffen.

Die angesprochenen Grünflächen sind als private, zu begrünende Grundstücksanteile zur Durchgrünung des Baugebietes geplant und werden als solche festgesetzt.

Zu 13.

Die Gestaltung der geneigten Dächer wird weiter detailliert. Zulässig sind diese mit einer Breite von mind. 5,0m und max. 8,0m, sowie einer max. Höhe von 3,0m. Die Bereiche, in denen diese Dachform zusätzlich zulässig ist, werden erweitert und im Plan gekennzeichnet.

Zu 14.

Die Festsetzung ist bereits im Sinne der Anregung eindeutig formuliert.

Zu 15.

Die Größe der Werbeanlagen wird weiter begrenzt:

Höhe max. 2,0 m – Länge max. 10,0 m

Zu 16.

Die Ausbildung von Böschungen soll wie festgesetzt, im Rahmen der Festsetzung 12.4.2 grundsätzlich möglich sein.

Die Gestaltung ist ausreichend definiert.

Zu 17.

Die Kita wird von der Merowingerstraße erschlossen. Diese liegt höher als die Florianstraße. In der Kita gibt es einen Höhensprung, sodass die Spielfläche und die Erschließungswege wieder auf der Höhe der Nachbargebäude liegen. Die Errichtung einer Stützmauer wird in diesem Bereich zugelassen. In der Begründung wird diese Höhensituation ergänzend erläutert.

Zu 18.

Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt.

Zu 19.

Das Planzeichen ist erkennbar dargestellt (s. Bsp. - SO1).

Zu 20.

Das Planzeichen wird gestrichen.

Zu 21.

Das Mobilitätskonzept ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim. Abweichende Regelungen werden nicht getroffen.

Zu 22.

Die Begründung ist in Bezug auf infrastrukturelle Erfordernisse durch die vorliegende Planung zu ergänzen.

Zu 23.

Die Begründung ist anzupassen, die Teilfläche Fl. Nr. 175/5 ist in der Einmündung Merowinger- Florianstraße im Geltungsbereich enthalten.

Zu 24. – 26.

Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend zu ergänzen.

## **16. Landratsamt München – Grünordnung, Stellungnahme vom 19.09.2022**

Da es in den Randbereichen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßen hin bereits größere Baumreihen gibt, raten wir dringend dazu, diese lagegenau aufzunehmen und als zu erhaltend festzusetzen. Bei der derzeitigen Plandarstellung mit ausschließlich zu pflanzenden Bäumen, wird nicht deutlich, dass es bereits Baumbestand auf dem Grundstück gibt.

Baumbestand in Randbereichen, die ohne Umstände freigehalten werden können und trotzdem Baurecht in umfangreichem Ausmaß erlauben, sollte unbedingt erhalten werden.

Eine Neupflanzung braucht mindestens 30 Jahre, um auch nur annähernd den ökologischen Wert eines bestehenden Baums mit einem Stammumfang ab ca. 80 cm zu ersetzen.

Überall dort, wo es möglich ist, sollten die bestehenden Gehölze deshalb durch Festsetzungen gesichert werden.

Es ist nicht mehr zeitgemäß, Gebiete komplett abzuholzen und dann mit Einheitsgrößen neu zu bepflanzen. Eine Durchmischung von älterem Bestand und jungen Neupflanzungen ist wesentlich sinnvoller und nachhaltiger.

Die alleinige Anrechnung von bestehenden Laubbäumen auf das Pflanzgebot ist aus grünordnerischer Sicht kein ausreichender Anreiz, Bestandsbäume effektiv zu schützen.

Bitte beachten und ergänzen Sie bei den Hinweisen:

Die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Zu 8.8.1.2

Wir empfehlen hier den Zeitpunkt der Nachpflanzungen zu ergänzen:

[...] und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsklasse in der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen.

Zu 8.2.2, 8.3.2 und 8.4.2

Wir empfehlen hier, wie in der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim unter § 3 (1), die Grundstücksfläche als Bezugsgröße für das Pflanzgebot zu wählen. Eine variable Größe wie die „nicht überbaute Grundstücksfläche“ macht die Berechnung und Überprüfung der zu pflanzenden Bäume unnötig kompliziert und zeitaufwändig.

Die festgesetzten qm-Zahlen (300 bzw. 500 qm) ergeben bereits deutlich weniger zu pflanzende Bäume als in der Freiflächengestaltungssatzung festgelegt.

Sollte hier das Planungsziel eine noch geringere Durchgrünung als sonst sein, könnte die qm Zahl nach oben korrigiert werden.

Von der Anrechnung der unter 8.2.3 und 8.5.1 festgesetzten Bäume raten wir ab, da sonst grob überschlagen keine weiteren Bäume mehr gepflanzt werden müssten, als in den beiden genannten Ziffern festgesetzt.

Wir bitten das Planungsziel der Durchgrünung und dementsprechend die Pflanzgebote zu überprüfen und anzupassen.

Zu 8.2.3, 8.3.3 und 8.4.3

Die Maße der Baumscheibe bzw. des Wurzelraums sind zu gering, um eine langfristige Durchgrünung und das Überleben von Großbäumen zu sichern.

Wir raten zu einer Mindesterdüberdeckung von 100 cm für Bäume 3. Ordnung und von 120 cm für Bäume 1. und 2. Ordnung auf Tiefgaragen.

Auf nicht unterbauten Standorten sollte die Tiefe einer Baumgrube 150 cm betragen.

Textvorschlag:

Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 5 Stellplätzen ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

Pro Baum ist eine offene, unbefestigte Bodenfläche von mind. 15 m<sup>2</sup> sowie eine spartenfreie, durchwurzelbare Baumpflanzgrube mit einem Volumen von 28 - 36 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe) für Baumneupflanzungen der I. Wuchsklasse und mit einem Volumen von 20 - 28 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe) für Baumneupflanzungen der II. Wuchsklasse herzustellen. Die an Baumscheiben grenzenden Stellplätze sind auf Wurzelkammersystemen zu erstellen, damit die erforderliche Größe des spartenfreien Wurzelraums erreicht wird.

Die Baumscheiben sind mit standortgerechten, bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen.

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen. Mindestpflanzqualität: [...]

Zu 8.5

Wir empfehlen folgende extra Festsetzung:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Wuchsklasse (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Wuchsklasse (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Wuchsklasse (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m<sup>3</sup> (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 15 m<sup>2</sup> bei Bäumen I. bis II. Wuchsklasse und von 9 m<sup>2</sup> bei Bäumen III. Wuchsklasse einzuhalten.

### **Beschlussvorschlag**

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus findet die Freiflächengestaltungssatzung, sowie die Baumschutzverordnung der Gemeinde Kirchheim in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

Die Festsetzungen 8.1.4 – 8.2.2, 8.3.1 – 8.3.3, sowie 8.4.2 und 8.4.3 können somit entfallen. Ebenso die vorgeschlagene Ergänzung zu 8.5.

Der Gehölzbestand im Planungsgebiet wurde lagegenau aufgenommen. Die Baumschutzverordnung gilt.

Der in die Planung ohne Umstände integrierbare Gehölzbestand wird als zu erhaltend festgesetzt.

Der Zeitpunkt zur Nachpflanzung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

## 17. Landratsamt München - Immissionsschutz, Stellungnahme vom 19.08.2022

1. In MU 1(3) erscheint die Markierung der Ostfassade mit dem Planzeichen 10.2 nicht sinnvoll, da nach Festsetzung 2.1.1 Wohnnutzungen unzulässig sind.
2. Entsprechend der Vorgehensweise in SO2 sollte die rote Kennzeichnung (Planzeichen 10.2) an der Ostfassade in SO3 ebenfalls entfernt werden. An dieser Fassade sind schon aufgrund der Anforderungen bezüglich des Gewerbelärms keine Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ohne Maßnahmen zulässig (Planzeichen 10.4), d.h. die Anforderung ist auch für Verkehrsgeräusche abdeckend.
3. Nach Nr. 6.2.1 der schalltechnischen Untersuchung ist im SO1 der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiet im Tagzeitraum eingehalten. Da hier nach Festsetzung 2.2 nur gewerbliche Nutzungen zugelassen sind, ist die Kennzeichnung der Ostfassade mit dem Planzeichen 10.4 nur dann zu verstehen, wenn dort im Nachtzeitraum schutzbedürftige Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen zumindest ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Für nur im Tagzeitraum schutzbedürftige, gewerbliche Nutzung (z.B. Büro) wäre die Kennzeichnung nicht erforderlich.
4. Für die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude an der Merowinger und Übrerrheiner Straße, welche gegenüber von Wohnbebauung errichtet werden sollen (insbesondere MU1(1)) wird zur Vermeidung von reflexionsbedingter Erhöhung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm empfohlen, eine Festsetzung zur schallabsorbierenden Ausführung aufzunehmen.
5. 5. 10.4 redaktionell: ...45 dB(A) nachts im MU und SO2/SO3...

### Beschlussvorschlag

Zu 1.

Auch wenn eine Wohnnutzung im MU 1 (3) nicht komplett ausgeschlossen werden soll kann die Festsetzung durch Planzeichen 10.2 entfallen da die hier ebenfalls vorhandene Festsetzung durch Planzeichen 10.4 weitergehende Festsetzungen beinhaltet.

Zu 2.

Die Festsetzung durch Planzeichen 10.2 wird an der Ostseite des SO 3 entfernt.

Zu 3.

Die Festsetzung durch Planzeichen 10.2 kann an der Ostseite des SO 1 entfallen. Für dieses Gebiet wird unter Festsetzung 2.2.3 eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Zu 4.

Im „insbesondere“ angesprochenen Urbanen Gebiet MU 1 (1) wurden die Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung über die Längsachse gespiegelt so dass jetzt direkt an die Übrerrheinerstraße ein eingeschossiger Gebäudeteil anschließt und die Mehrgeschossigkeit deutlich zurückgesetzt erfolgt.

Für den gesamten angesprochenen Bereich kann festgestellt werden dass entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung, C. Henschel Consult“ Überschreitungen der Orientierungswerte trotz Verkehrsmehrung nicht zu befürchten sind.

Die Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden soll nicht aufgenommen werden da eine technische Umsetzung im wirtschaftlich zumutbaren Bereich nicht realisierbar erscheint.

## **B. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT**

### **1. Bürger 1, 35 Unterzeichner, Stellungnahme vom 21.08.2022**

Durch die Baumaßnahmen bezgl. des Campus Kirchheim droht sich der Verkehr in der Merowingerstraße und Umgebung in Zukunft maßgeblich zu ändern.

Aus Diesem Grund melden viele Anwohner der Merowingerstraße Bedenken an.

Im Anhang finden Sie ein Schreiben mit der Darstellung unserer Bedenken, sowie Lösungsvorschläge zur Verkehrssituation in der Merowingerstraße.

Das Schreiben wurde von 29 Anliegern der Merowingerstrasse sowie 6 weiteren Personen aus der direkten Umgebung unterschrieben.

Ich sende Ihnen dieses Schreiben in Kopie mit der Bitte um Beachtung, die Originale gehen an die zuständigen Mitarbeiter des Bauamtes in der Münchnerstrasse 6.

Bedenken und Anregungen zum  
Bebauungsplan Nr. 14/K  
„Campus Kirchheim“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die in Aussicht gestellte Situation eines autoreduzierten Quartiers beruht auf dem Mobilitätskonzept, das von idealisierten Voraussetzungen ausgeht. Wenn überhaupt werden die Ziele im Mobilitätskonzept erst mit Fertigstellung des gesamten Quartiers greifen, und dann nur partiell.

Prinzipiell ist die im Mobilitätskonzept dargestellte Endsituation wünschenswert. Es ist aber auch davon auszugehen, dass ein Großteil der neuen Einwohner/innen die Arbeitsstelle nicht im Planungsgebiet haben wird. Damit kann/wird das Verkehrsaufkommen in der Merowingerstrasse auch außerhalb des Planbereichs, im Abschnitt Haus Nr. 1 bis Haus Nr. 13, über dem derzeitigen liegen.

in diesem Bereich ist die Merowingerstrasse zwar auf Tempo 30 beschränkt, die Einhaltung dieser Beschränkung ist aber unseres Erachtens seitens der Beschilderung und der baulichen Voraussetzungen nicht ausreichend sichergestellt. Ähnlich stellt sich auch die Situation mit dem Fahrverbot für LKW über 7,5 to dar. Vom Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz kommende LKW (auch mit Sattelaufleger) stellen dann manchmal fest dass eine Durchfahrt leider nicht möglich ist und wenden auf abenteuerlichste Weise. Für PKW ist die Merowingerstrasse auch eine willkommene Durchgangsstraße, da sie über den attraktiven Ortskern führt und eine kurze Verbindung nach Aschheim darstellt. Sollten einmal keine parkenden PKWs vorhanden sein wird die erlaubte Höchstgeschwindigkeit gelegentlich auch deutlich überschritten.

Da durch die geplante Maßnahme, die in Abschnitten sicher eine Realisierungszeit von 15-20 Jahre hat, eine erhöhte Belastung für die Merowingerstrasse zu erwarten ist und um die derzeitigen Unzulänglichkeiten zu beheben schlagen wir vor (fordern wir) folgende Maßnahmen für den vorgenannten Abschnitt (Hausnr. 1 bis 13) der Merowingerstrasse vorzunehmen.

1. Einbau von Bodenschwellen um die Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkung zu gewährleisten.
2. Alternativ oder ergänzend, wechselnder Einbau von gehwegseitigen Pflanzinseln an beiden Fahrbahnrandern.
3. Ausreichende Beschilderung schon auf dem Pfarrer-Caspar-Mayer-Platz und auf Höhe der Hausnummer 17.
4. Sicherstellung des LKW-Durchfahrtsverbots (über 7,5 to) auch während einzelner Baumaßnahmen im Plangebiet.

Ziel dieser Maßnahmen ist die derzeitigen Verkehrsbeschränkung nicht nur vorzuschreiben sondern deren Einhaltung auch zwingend herbeizuführen und die zu erwartende zusätzliche Belastung der Anwohner zu minimieren.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die beschriebene Problematik ist, wenn sie gegeben ist, ist unabhängig von der vorliegenden Planung. Durch den Einsatz von Maßnahmen, die das Geschwindigkeitsniveau in der Merowinger Straße senken, wird diese Verbindung unattraktiver. Dies führt dazu, dass alternative Routen gewählt werden. Eine zusätzliche Betrachtung, welche im Nachgang der Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde, zeigt das Potential derartiger Maßnahmen. Hier exemplarisch „Zone 20“ in der Üherrheiner Straße und der kompletten Merowinger Straße.

Die geforderten Maßnahmen bzw die Einhaltung der getroffenen Verkehrsregelungen sind nicht Gegenstand einer Bauleitplanung.

## **2. Bürger 2, vertreten durch RA Schneider & Kollegen Stellungnahme vom 23.08.2022**

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft tragen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende

Einwendungen, Bedenken und Anregungen

zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim, Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ vor:

### 1. Sachverhalt

Es geht um die Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim, Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“.

#### 1.1.

Konkret geht es um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/K „Campus Kirchheim“.

Gern. Bekanntmachung Ihres Hauses vom 06.07.2022 erfolgt im Zeitraum vom Freitag, dem 15.07.2022 bis einschließlich Donnerstag, dem 25.08.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/K „Campus Kirchheim“.

Darin wird der am 21.06.2022 vom Gemeinderat Ihres Hauses gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“, bestehend aus Planzeichnung mit Satzung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21.06.2022 samt weiteren Anlagen, in der jeweils genannten Fassung ausgelegt.

Das Plangebiet umfasst laut Bekanntmachung und Begründung des B-Planes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchheim b. München:

- FINrn. 176, 176/1, 177 und 178 (Grundstücke zwischen Merowingerstraße und Kinaderweg),
- Teilfläche FINrn. 179/8, 192/1, 191/2, Teilfläche FINrn. 175/5, 175/6, 185/6, 143/7 (Merowingerstraße),

- Teilfläche FINrn. 143/4, Teilfläche FINrn. 174/1, 179/6, 191/4, Teilfläche FINrn. 185/5, Teilfläche FINr. 180/4, Teilfläche FINr. 190/17 (Florianstraße),
- Teilfläche FINr. 192 (Überrheinerstraße),
- FINrn. 191, 191/3, 191/6, Teilfläche FINrn. 191/5, 191/9, 190, 190/4, 190/22 (Grundstücke zwischen Oskar-von-Miller-Straße, Florianstraße und Merowingerstraße),
- FINr. 190/19 (Fraunhoferstraße),
- Teilfläche FINr. 198/1 und FINr. 191/8 (Günter-Schwindl-Weg) sowie
- Teilfläche FINr. 190/6 (Gehweg an der Oskar-von-Miller-Straße)

Laut Bekanntmachung stellt sich der Geltungsbereich des B-Planes wie folgt dar (Abbildung 1, rote Markierung):

Abbildung 1:



In dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim‘1 sollen folgende Nutzungen festgesetzt werden:

- Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 1 1 BauNVO mit der Bezeichnung
  - „SO 1 Großflächiger Einzelhandel‘1,
  - „SO 2 Urbanes Gebiet mit Großflächigem Einzelhandel“ sowie
  - „SO 3 Urbanes Gebiet mit Großflächigem Einzelhandel“,
  - In den sonstigen Sondergebieten „SO 1“, „SO 2“ und „SO 3“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen.
- Urbane Gebiete im Sinne des § 6a BauNVO mit der Bezeichnung
  - „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“,
  - „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie „MU 2/4“,
  - „MU 3/1“ und „MU 3/2“.
  - In diesen urbanen Gebieten sind mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulässig,

Nach bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe **großflächig** im Sinne von § 1 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 8.05). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche **von weniger als 800 m<sup>2</sup> nicht großflächig** sind und dementsprechend tatbestandlich nicht § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO unterfallen.

Im Ergebnis sind nach dem Entwurf des B-Planes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ in den sonstigen Sondergebieten „SO 1“, „SO 2“ und „SO 3“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bis 1 .800 m<sup>2</sup> und in den urbanen Gebieten mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 1.2.

Unsere Mandantschaft ist Inhaber und Betreiber des seit Jahrzehnten eingerichteten und betriebenen Räter-Einkaufs-Zentrums (REZ) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München, das seit Jahren etablierte Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde und Eigentümer folgender bebauter und gewerblich genutzter Eigentumsgrundstücke:

*Hinweis:*

*Die Aufzählung wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen gestrichen!*

Beweis für den Bestreitensfall: Auskunft des Grundbuchamts

Die Lage der Anwesen und Grundstücke können dem in Abbildung 2 dargestellten Plan entnommen werden.

Abbildung 2:



Auf diesen Grundstücken der Mitglieder der Familie **xxx**, ca. 1,70 km südlich des Geltungsbereichs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes entfernt, befindet sich das **REZ**. Das ist ein in der Gemeinde Kirchheim b. München bekanntes, seit den 1980-er Jahren von der Familie **xxx** mit Millioneninvestitionen errichtetes und für die regionale Versorgung der Bevölkerung in der Gesamtgemeinde Kirchheim-Heimstetten bewirtschaftetes Einkaufszentrum.

Beweis: Augenschein

Das **REZ** ist ein die Familienexistenz sichernder, eingerichteter und ausgeübter Grundstücksverwaltungsbetrieb auf den vorgenannten Eigentumsflächen unserer Mandantschaft, der sich in den letzten Jahrzehnten ständig weiterentwickelt hat, und sich auch künftig weiterentwickeln kann.

Beweis: Augenschein

Im **REZ** befinden sich seit Jahrzehnten

- Einzelhandel mit den Anker- und Magnetmietern
  - EDEKA (Vollsortimenter-Supermarkt) mit ca. 1.092 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - ROSSMANN (Drogerie-Markt) mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - PENNY-MARKT (Discounter) mit ca. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- kleinflächiger Einzelhandel (mit Einheiten von ca. 50 m<sup>2</sup> bis 490 m<sup>2</sup> Fläche),
- Dienstleister (mit Einheiten von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 210 m<sup>2</sup> Fläche),
- Gastronomie sowie
- Ärzte und Heilberufe.

Beweis: Augenschein

Das **REZ** ist von der vorgesehenen Planung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ nachteilig betroffen.

Die nachteilige Betroffenheit unserer Mandantschaft rührt insbesondere daher, als die Gemeinde Kirchheim b. München in dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ Festsetzungen zum großflächigen als auch zum -kleinflächigen- Einzelhandel aufnehmen will, die sich nachteilig auf das **REZ** auswirken werden, weil die konkrete Gefahr besteht, dass die seit Jahren vorhandenen Mieter des **REZ** durch die neue Planung der Gemeinde zum „Campus Kirchheim“ hingezogen und vom **REZ** abgezogen werden. Dies gilt insbesondere für die Ankermieter, und als Folge auch entsprechend für die „kleinen“ Einzelhändler und Dienstleister des REZ. Damit einhergehend verringert sich damit sukzessive auch die im **REZ** einkaufende Bevölkerung.

Diese neu entstehenden Einzelhandelsflächen im „Campus Kirchheim“ stehen zwingend in unmittelbarer wettbewerbsrechtlicher Konkurrenz zum **REZ**. Letztendlich wird das **REZ** neben einem derartig neu gestalteten „Einkaufsparadies“ nicht bestehen können. Insbesondere auch im Hinblick auf die viel bessere Erreichbarkeit mit dem Auto.

Unsere Mandanten nehmen daher nicht nur ihr Recht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Beteiligung als Öffentlichkeit im vorliegenden Bauleitplanverfahren Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ wahr, sondern insbesondere ihre Beteiligungsrechte zum Schutz ihres Grundeigentums und zum Schutz ihres eingerichteten und ausgeübten Grundstücksverwaltungsbetriebes gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG sowie Art. 103 Bayerische Verfassung (BV). Denn insoweit ist die Familie **xxx** mit ihrem Grundeigentum und dem eingerichteten und ausgeübten Grundstücksverwaltungsbetriebes unmittelbar und konkret durch die neue Planung in ihrer Existenz gefährdet.

## 2. Einwendungen, Bedenken, Anregungen

Grundsätzlich trägt unsere Mandantschaft den planerischen Willen der Gemeinde Kirchheim b. München im vorliegenden Fall für die Flächennutzungsplanänderung und/oder den Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ mit, wenn und soweit damit **keine existenzgefährdenden Nachteile** für das Grundeigentum und den Familienbetrieb verbunden sind und derartige Konflikte ausgeschlossen sind.

Eine Schaffung neuer Wohnbebauung erscheint grundsätzlich vertretbar. Weder vertretbar noch zumutbar ist jedoch die Tatsache, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ Flächen größten Ausmaßes für den Einzelhandel ohne Beschränkungen ausgewiesen werden, sollen und zwar ohne ein zeitliches und gegenständliches abgestuftes Konzept, im Sinne der Konkurrenzverträglichkeit mit den **REZ** einerseits und dem (neuen) Kaufkraftaufkommen in der Gesamtgemeinde andererseits.

Die nachfolgenden Einwendungen gegen die ausgelegte Bauleitplanung sollen dazu dienen, eine ordnungsgemäße und vor allem rechtmäßige Planung ohne Beeinträchtigung der verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen unserer Mandanten, Eigentum und eingerichteter und ausgeübter Betrieb im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bzw. Art. 103 EJV, zu gewährleisten und Abwägungsdefizite in der Planung auszuschließen. Die derzeitige ausgelegte, abwägungsfehlerhafte Planung gewährleistet diesen Rechtsschutz für das Eigentum, die Familienexistenz und den Betrieb unserer Mandantschaft nicht und zwar aus folgenden Gründen:

### 2.1.

Das Entwicklungsgebot gern. § 8 BauGB wurde nicht beachtet.

#### 2.1.1.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim sieht bisher eine andere bauliche Nutzung, als im Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ vorgesehen, vor. Dies wird in der Begründung auf Seite 14 bestätigt. Insbesondere eine derart massive Flächenausweisung für Einzelhandel ist in dem bisherigen, rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Abbildung 3 (derzeitiger Flächennutzungsplan):



Zwar soll ein sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden, doch kann auch dieses nicht zu einer rechtmäßigen Entwicklung des Bebauungsplanes aus einem gültigen Flächennutzungsplan führen. Denn der Bebauungsplan Nr. 1 4/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ kann nur aus einem gültigen und wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (vgl. BVerwG, BauR 1978, 449 / 450 f.).

#### 2.1.2.

Der derzeit im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (32. Änderung des Flächennutzungsplanes) kann nachzeitigem Sachstand auch in Zukunft keine Gültigkeit und Wirksamkeit für sich beanspruchen.

#### 2.1.3.

Denn gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist auch der Flächennutzungsplan der Raumordnung anzupassen. Dies bedeutet, dass der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf der 32. Änderung den Vorgaben der Bundes-, Landes- und Regionalplanung entsprechen müsste. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

#### 2.1.4.

Dem einschlägigen aktuellen Regionalplan München sind im Kapitel B IV Wirtschaft und Dienstleistungen, Ziffer 3. „Einzelhandel und Versorgung“ folgende Zielvorgaben zu entnehmen:

##### *„3 Einzelhandel und Versorgung*

*Z 3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.*

*Z 3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.“*

Beweis: Regionalplan München

#### 2.1.5.

Die Ziele des Regionalplans stehen damit nicht im Einklang mit der vorliegenden Bauleitplanung, mithin der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“.

Denn bei dem **REZ**, dem familieneigenen Einkaufszentrum unserer Mandatschaft, handelt es sich nicht bloß um ein Einkaufszentrum bzw. die zufällige Anordnung von Einzelhandelsflächen. Das **REZ** stellt vielmehr unstreitig seit Langem die eigentliche Ortsmitte der Gemeinde Kirchheim b. München

bzw. des Ortsteils Heimstetten dar, das die integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung sichert.

Damit ist das **REZ** als bereits bestehender, städtebaulich integrierter Versorgungsstandort zu sehen. Zudem weist das **REZ** - im Gegensatz zu zahlreichen anderen Einzelhandelsflächen - eine Vielfalt an Betriebstypen, Waren- und Dienstleistungsangeboten aus. Diese verschiedenen Angebote werden im **REZ** gebündelt. Eben diese Bündelungsvorteile sollen nach dem Willen der Regionalplaner „erhalten“ und „gestärkt“ werden. Jedoch ist gerade durch den nunmehr beabsichtigten Flächennutzungsplan und damit verbundenen Bebauungsplan der Erhalt des REZ stark gefährdet. Völlig unstrittig wird das **REZ** um seine Wettbewerbsfähigkeit nicht gestärkt, sondern vielmehr durch die massive, neue Konkurrenz geschwächt werden.

Auch dies läuft dem Willen des Regionalplanes zuwider. Denn die Regionalplanung will nicht die Nahversorgung verschlechtern.

## 2.2.

Auch ist § 1 Abs. 4 BauGB im Hinblick auf den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ verletzt. Denn auch der Bebauungsplan hat sich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Beleg dafür, dass die vorliegende Bauleitplanung, mithin also der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ nicht den Zielen des Regionalplans München entspricht, wird auf die obigen Ausführungen, verwiesen.

## 2.3.

Im besonderen Maße fällt auf, dass § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanungsverfahrens nicht beachtet wurde.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB gilt es die Wirtschaft, insbesondere ihre mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die gesetzliche Regelung des § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. 1) BauGB will sicherstellen, dass die wirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung insbesondere durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot berücksichtigt wird.

Dabei muss die Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen schaffen, wie z. B. zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen (Battis / Krautberger / Löhr, BauGB, 15. Auflage [2022], § 1, Rdnr. 71; § 11 Abs. 3 BauNVO). Die Bauleitplanung darf nicht zum Instrument der Wirtschaftsplanung werden. Die mittelständische Struktur ist ausdrücklich zu erhalten. Bei der Familie xxx handelt es sich um ein Musterbeispiel für eine mittelständische unternehmerische Betätigung. Seit Jahrzehnten versorgt das **REZ** die derzeitige Bevölkerung noch heute ausreichend zum Teil sogar, wie oben angeführt, überdurchschnittlich gut.

Das mittelständige Unternehmen **REZ** wird mit einem derartigen Konkurrenten infolge des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ nur schwer konkurrieren können. Darunter leidet letztendlich sowohl die Bevölkerung von Heimstetten, wie auch von Kirchheim als auch ein Großteil der ortsansässigen Arbeitnehmer, welche im **REZ** beschäftigt sind.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, sollen in dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ folgende Nutzungen festgesetzt werden:

- Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 1 1 BauNVO mit der Bezeichnung
  - „SO 1 Großflächiger Einzelhandel“,
  - „SO 2 Urbanes Gebiet mit Großflächigem Einzelhandel“ sowie
  - „SO 3 Urbanes Gebiet mit Großflächigem Einzelhandel“,
  - In den sonstigen Sondergebieten „SO 1“, „SO 2“ und „SO 3“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bis zu 1.800 m<sup>2</sup> zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen.
  
- Urbane Gebiete im Sinne des § 6a BauNVO mit der Bezeichnung
  - „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“,
  - „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie „MU 2/4“,

- „MU 3/1“ und „MU 3/2“.
- In diesen urbanen Gebieten sind mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe gern. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig

Die Ankermieter des **REZ** können nach den derzeitigen Festsetzungen daher ohne weiteres unter Zurverfügungstellung größerer Verkaufsflächen als dies noch im REZ möglich ist, ab- und weggezogen werden.

Das mittelständische Unternehmen **REZ** ist insoweit schon nicht in der Lage mit dem geplanten Groß-Konkurrenten in Wettbewerb zu treten, als die mittelständische Finanzierung des Familienbetriebs xxx und damit des **REZ** von jeher auf ein gewisses Umsatzpotenzial ausgerichtet werden konnte und durfte. Bislang gab es auf Seiten der Familie xxx keinen Grund zur Befürchtung, dass die Umsatzzahlen der im **REZ** ansässigen Geschäfte dramatisch einbrechen würden.

Nachdem die seinerzeitige alte Ortsmittenplanung der Gemeinde Kirchheim seit nahezu 30 Jahren nicht umgesetzt werden konnte, versucht die Fam. xxx seitdem und auch in Zukunft alles zu tun, um die Versorgung der Gemeindebürger auch für die Zukunft sicher zu stellen. Es war nicht abzusehen, dass in der Zukunft nochmals derart große Einzelhandelsflächen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ ausgewiesen werden sollen.

Nach der derzeitigen Planung ist dies jedoch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit der Fall. Zwar beschönigt dies die Begründung des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ auf Seite 17 mit den Ausführungen, dass keine Konkurrenz zum **REZ** entstehen soll und der Einzelhandel zu begrenzen sei:

*„Um eine **Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen. Das neue urbane Gebiet soll im Hinblick auf die Stärkung des Bereichs am Marktplatz entwickelt werden. Durch die Schaffung neuen Wohnraums in fußläufiger Entfernung zum Dorfkern Kirchheims kann hier der Handelsstandort für die Grundversorgung gestärkt werden. Wichtig sind daher eine gute Wegeanbindung und eine Ausrichtung des neuen Quartiers auf die vorhandene Ortsmitte.**“*

Wenige Zeilen vorher wird in der Begründung auf Seite 17 ohne jegliche Zurückhaltung ausgeführt, dass neue Handel- und Einzelhandelsflächen ohne jegliche Beschränkung festgesetzt werden sollen:

*„Es wird hier als Zielsetzung des Bebauungsplans genannt, im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsmärkte ein Urbanes Gebiet zu entwickeln, u.a. mit Schaffung **weiterer Angebote des Einzelhandels** und gastronomischer Art. Es wird die **Mischung aus Handel, Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe angestrebt, in derv.a. „junge“ Angebote entstehen sollen, die im klassischen Gewerbegebiet nicht das passende Umfeld haben und in den zentralen Bereichen nicht die ausreichenden Flächengrößen finden.**“*

(Hervorhebung durch den Unterzeichner)

Die Ankermieter des **REZ**, ROSSMANN, EDEKA und PENNY sichern den künftigen Erhalt des **REZ**. Die Schaffung großflächiger Handelsflächen im „Campus Kirchheim“, die durch Konkurrenz dieser Ankermieter wahrgenommen werden, sind das Problem für die Ankermieter des **REZ** und letztlich auch für das **REZ** und dessen Fortbestand.

Unsere Mandantschaft hat bereits bei der Abwehr der Planungen zur „Neuen Ortsmitte“ in den vergangenen gut 20 Jahren **wiederholt gutachterlich** nachgewiesen, wann eine Konkurrenz für das **REZ** nicht verkräftbar ist. Beispielhaft für viele gutachterliche Nachweise, hat das Sachverständigenbüro Wirtschaftsgeographen Popien & Partner, Dr. Ralf Popien ausgeführt:

*„Die Realisierung der „großen Lösung“ wäre langfristig eine Entscheidung gegen das bestehende **REZ** und würde **dessen Zukunftsfähigkeit massiv beeinträchtigen.**“*

*Aber auch schon bei der Realisierung des „Szenario 2“ wird das **REZ** unter verschärften Wettbewerbsdruck geraten. Nach Ansiedlung des dann 3. Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Kirchheim - Heimstetten wird einer der beide im **REZ** ansässigen Lebensmittel-seiner Mietvertrag aller Voraussicht nach nicht mehr verlängern. Damit wird das **REZ** **einen seiner 3 Ankermieter verlieren und es stellt sich die Frage nach einer adäquaten Inwertsetzung und der dann frei werdenden Immobilie.** [ . . . ]*

*Ein denkbar bedrohliches Szenario für das **REZ** wäre die Entscheidung seiner Drogerie- bzw. Reformwaren-Filialisten, in die neue Ortsmitte zu verlagern.*

*Mit dem **Wegfall von Magnetbetrieben der Lebensmittel- und Drogeriebranche im REZ** würde die **Attraktivität des Standortes für die ergänzenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen aber auch für die Anbieter des mittelfristigen Bedarfsbereichs massiv absinken und ein Erosionsprozess des gesamten REZ eingeleitet werden.***

(Hervorhebung durch den Unterzeichner)

Beweis: damaliges Gutachten zur „neue Ortsmitte“ Kirchheim - Heimstetten, Wirtschaftsgeographen Popien & Partner, September 2007, Seiten 9, 10,

- Vorlage im Bestreitensfall -

In einem weiteren Fachgutachten der Wirtschaftsgeographen Popien & Partner vom September 2016 wurde ausgeführt:

*„Wie **wichtig der Erhalt bzw. die Stärkung der Betriebsformate Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt für das gesamte Räter-Zentrum** sind, zeigen die Ergebnisse einer 2003 im **REZ** durchgeführten Passantenbefragung, bei der die **Kopplungen zwischen diesen Magnetbetrieben und den weiteren Fachgeschäften im Zentrum** erhoben worden sind. Die Fachgeschäfte profitieren – je nach Branche in unterschiedlichem Maße - davon, dass der Einkauf in den Magnetbetrieben mit einem Einkauf in ihrem Geschäft verbunden („gekoppelt“) wird bzw. dass ihr Ladenlokal durch die Nähe zu den Frequenzbringern überhaupt von potenziellen Kunden wahrgenommen wird. Jeweils ein Drittel der Kunden des Schreibwarengeschäftes hatte am Befragungstag auch im Lebensmittel- bzw. im Drogeriemarkt eingekauft, bei den übrigen Fachgeschäften reichte der Anteil dieser Kopplungskäufer von 75 % (Bäckerei) über 50 % (Buchladen) bis zu 19 bzw. 18 % (Mode bzw. Sport).*

[...]

*Der **weitere Branchenmix des Zentrums** umfasst sowohl Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (2 Bäckereien, 2 Apotheken, Schreibwaren, Tee-geschäft mit Postfiliale, Blumen) als auch des mittelfristigen Bedarfs (Bücher/Strickbedarf, Geschenke/Spielwaren, Reformwaren, Bekleidung, Schuhe, Wohntextilien, Sportwaren, Uhren/Schmuck, Optik, Hörgeräte, Sanitätshaus) sowie einen „nicht zentrenrelevanten“ Betrieb (Motorräder). Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt um eine Vielzahl von kopplungsrelevanten Dienstleistungsbetrieben (Bank, Friseur, Reisebüro, Reinigung, Gesundheit/Arztpraxen, Kosmetika/Wellness, Gastronomie) sowie weiteren, unterschiedlich stark frequentierten öffentlichen und privaten Dienstleistern (Hotel, Fahrschule, Schülerhilfe, Tanzstudio, Bauamt, Planungsbüro).*

*Die anhaltenden Bemühungen zur Attraktivitätssteigerung bzw. -Sicherung des **REZ** gingen bisher mit positiven Bewertungen innerhalb regionaler Vergleichsstudien einher: „Das Einkaufszentrum hat einen gut strukturierten Einzelhandelsbesatz, durch Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie abgerundet“ (Acocella 2006, Tabellenband Landkreis München, S. 61), „Im Vergleich zum BrunnenCenter hat sich der Geschäftsbesatz im **REZ** . . . seit 1999 gut entwickelt. Das **REZ** wurde . . . modernisiert und zeigt einen für seine Größe und für seine Lage in einem Siedlungsschwerpunkt beachtlichen Branchenmix“ (BBE/CIMA 2004).*

*Eine 2003 - noch vor der Errichtung des Edekas an der Staatstraße im Ortsteile Kirchheim - durchgeführte Kassenbefragung in Geschäften des **REZ** zeigte auf, dass damals 59 % der*

*Umsätze mit Kunden aus dem Ortsteil Heimstetten gewonnen wurden, weitere knapp 18 % mit Kunden aus dem Ortsteil Kirchheim und die übrigen 23 % mit Besuchern aus anderen Gemeinden, v.a. im näheren Umfeld.*

*Zwei Drittel der 2003 erfassten Tengelmann-Kunden stammten aus dem Ortsteil Heimstetten. Der Anteil der Kunden aus dem Ortsteil Kirchheim betrug 20 %. Er hat sich mit der seitdem erfolgten Eröffnung des Edeka-Marktes an der Kirchheimer Staatstraße bis heute deutlich verringert. Bei den weiteren Betrieben schwankte der Anteil der aus Kirchheim stammenden Kunden an den REZ-Kunden je nach Betriebstyp von 8 % (für die Dienstleister) bis zu 18% (Drogeriefachmarkt) (POPIEN 2003, S. 17).“*

(Hervorhebung durch den Unterzeichner)

Beweis: Fachgutachten zu den möglichen Auswirkungen einer Erweiterung des REZ-Lebensmittelmarktes auf den Einzelhandel, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des REZ, Wirtschaftsgeographen Popien & Partner, November 2016, Seite 11  
- Vorlage im Bestreitensfall -

Die Wirtschaftsgeographen Popien & Partner haben zuletzt im November 2021 ausgeführt:

*„Eine über die Zahlen an der Querungslinie hinausgehende eigene Erfassung der Kunden des Penny-Marktes, des Drogeriemarktes und der zwischen ihnen koppelnden Kunden war entbehrlich, nachdem entsprechende Zahlen von den Filialleitern zur Verfügung gestellt wurden, bzw. aus früheren Erhebungen zum Kopplungsverhalten der REZ-Kunden bekannt waren: Für einen durchschnittlichen Freitag bzw. Samstag berichtet der Penny-Markt von 600 bis 800 Kunden, die an manchen Tagen auch bis zu 1.000 Kunden reichen. Der Rossmann-Drogeriemarkt vermeldet im Durchschnitt 550 Kunden pro Tag, mit Schwankungen von deutlich unter plus/minus 200.*

*Eine aus einer Passantenbefragung 2003 erstellte Kopplungsmatrix (PO-PIEN/HEINRITZ 2003, S. 42) zeigt, dass von den Kunden eines damals im Süden des REZ ansässigen Edeka-Supermarktes (heute: Rossmann) rund ein Viertel gleichzeitig auch den damals noch westlich des Brunnens lokalisierten Drogeriemarkt (damals: Kaiser s Drogs-tore, heute Mode Bellissima) aufsuchte bzw. umgekehrt fast die Hälfte der Kunden des Drogeriemarktes gleichzeitig den Supermarkt auf der schräg gegenüberliegenden Platzseite aufsuchte. Unter daraus früheren Erhebungen begründeten - Annahme, dass ein Supermarkt-Kunde im Schnitt 1,4 Personen entspricht, errechnen sich für den Penny-Markt für einen Freitag  $800 \cdot 2 \cdot 1,4 = 2.240$  Passanten vor seinem Ein/ Ausgang, für den Rossmann-Markt entsprechend 1.540 Passanten.“*

(Hervorhebung durch den Unterzeichner)

Beweis: Stellungnahme Wirtschaftsgeographen Popien & Partner zur Beurteilung der Auswirkungen der Radmagistrale in Kirchheim auf das REZ, November 2021, Seite 1 1  
- Vorlage im Bestreitensfall -

Damit ist bereits aus diesen sachkundigen Gutachten zu entnehmen, dass das **REZ** als mittelständisches Unternehmen schon allein aufgrund der konkreten Wettbewerbslage, welche alleine durch die derzeitige Planung zum „Campus Kirchheim“ begründet wird, nicht bestehen können, wenn dieses kommt. Hinzu kommen noch die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Familie xxx. Denn die milli-onenschweren Investitionen unserer Mandantschaft in eine Ortsmitte Heimstetten, mithin in ein erfolgreiches **REZ**, welches letztendlich nicht nur Unternehmern und Geschäftsleuten, sondern in besonderem Maße auch der Bevölkerung zugute kam, können dann nicht mehr amortisiert werden, wenn ein derart übermächtiger Konkurrent mit gemeindlichen Vorteilen ausgestattet in unmittelbarer Nähe antritt.

#### 2.4.

Von entscheidender Bedeutung ist jedoch der vorliegend allzu deutliche Verstoß gegen das Abwägungsgebot gem. §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB. Denn die vorliegende Planung hat nur Rudimente der erforderlichen Tatsachen überhaupt erhoben und der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

#### 2.4.1.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. § 2 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinde, alle zur Ermittlung und Bewertung der Belange, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind (Erbguth, JZ 2006, 484 / 92). Bevor die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können, müssen sie ordnungsgemäß ermittelt und zutreffend bewertet werden (Battis / Krautzberger / Löhr, BauGB, 15. Auflage [2022], § 2, Rdnr. 5).

Als Folgerung aus dem Rechtsstaatsprinzip hat dieses Abwägungsgebot **Verfassungsrang** (vgl. BVerwGE 64, 270; BVerwG, DVBl 1981, 933).

Derzeit wurden wesentliche, für eine ordnungsgemäße Abwägung erforderliche Tatsachen nicht ermittelt.

Die Gemeinde hat bislang unterlassen, die wirtschaftliche und existentielle Bedrohung des **REZ** und damit der Familie xxx gutachterlich prüfen zu lassen. Die Auswirkungen der Nutzung aufgrund des B-Planes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ auf das **REZ** wurden bisher nicht durch die Gemeinde gutachterlich geprüft. Ein solches objektives und vollumfängliches Gutachten ist jedoch einzuholen. Denn anders können die privaten Belange der Familie xxx nicht mit den öffentlichen Belangen abgewogen werden. Die privaten Belange unserer Mandantschaft, der Familie xxx sind in bauleitplanungsrechtlicher Hinsicht der Gemeinde bislang völlig unbekannt.

Die Ausführungen auf Seite 17 der Begründung, dass keine Konkurrenz zum **REZ** entstehen soll und der Einzelhandel zu begrenzen sei,

*„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen. Das neue urbane Gebiet soll im Hinblick auf die Stärkung des Bereichs am Marktplatz entwickelt werden. Durch die Schaffung neuen Wohnraums in fußläufiger Entfernung zum Dorfkern Kirchheims kann hier der Handelsstandort für die Grundversorgung gestärkt werden. Wichtig sind daher eine gute Wegeanbindung und eine Ausrichtung des neuen Quartiers auf die vorhandene Ortsmitte.“*

sind unzureichend. Es bedarf konkreter Festsetzungen in dem Bebauungsplan, in denen zum Ausdruck kommt, dass die Ansiedlung von Konkurrenz-Betrieben für die Ankermieter des **REZ** nicht erfolgen wird.

#### 2.4.2.

Eine rechtsstaatliche Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der privaten Belange unserer Mandantschaft, der Familie xxx und der öffentlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ konnte und kann damit schon aufgrund mangelhafter und nachlässiger Tatsachenanalyse bzw. Grundlagenbeschaffung nicht erfolgen.

In einer solchen Abwägung sind nach umfassender Grundlagenbeschaffung sodann folgende privaten Belange der Familie xxx zu berücksichtigen:

##### 2.4.2.1.

Die Familie xxx hat in den letzten 35 Jahren annähernd 100 Millionen in das **REZ** investiert. Insbesondere wurden in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen in Millionenhöhe getätigt, um attraktive Ankermieter zu binden und neu anzusiedeln, um auch künftig die Versorgung der Gemeindeglieder zu gewährleisten. Explizit diese Ankermieter des **REZ**, die für die künftige Existenz des **REZ** entscheidend sind, stehen mit dem „Campus Kirchheim“ auf der „Kippe“. Die Diskussion über die Versorgung der Gemeindeglieder war in der Vergangenheit immer wieder Thema. Im **REZ** wurde entsprechend gehandelt, um die Versorgung weiterhin zu gewährleisten.

Diese Investitionen erfolgten nicht zuletzt auf der eng mit der Gemeinde abgestimmten Bauleitplanung, welche letztendlich über Jahrzehnte äußerst wohlwollend, in mancherlei Hinsicht sogar mit Nachdruck, den Ortskern **REZ** schuf und die erst mit "Kirchheim 2030" eine Grundlage für die Zukunft bekam (da hier eine Konkurrenzsituation vermieden wurde).

#### 2.4.2.2.

Die vorliegende Planung von mehreren, neuen großflächigen Einzelhandelsflächen bis zu 1.800 m<sup>2</sup> gefährdet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Existenz des **REZ**.

Die halbherzigen Bekenntnisse der Bebauungsplanbegründung, welche das Ziel vorgeben sollen, eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, sind nicht realistisch. Dies belegen die bereits zitierten, früheren Gutachten Dr. Popien anschaulich. Auch ein weiteres (Einzelhandel-)Gutachten, welches die Gemeinde selbst einholen mag, wird dies verdeutlichen.

Dies bedeutet letztendlich, dass einer Planung und Festsetzung von neuen Einzelhandelsflächen von Seiten der Familie xxx solange nichts entgegensteht, solange dem jeweiligen tatsächlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen in der Gemeinde Kirchheim, aber auch den Ankermietern des **REZ** Rechnung getragen wird. Ein bis zu 1.800 m<sup>2</sup> bestehendes Angebot an Einzelhandelsflächen, insbesondere mit einer damit einher gehenden Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes, wird jedoch zwingend zur Auflösung des **REZ** führen. Denn wie der Gutachter Popien deutlich macht, besteht die konkrete Befürchtung, dass die sogenannten Ankermieter, also Mieter, die Kunden anlocken, von denen also auch anderen Geschäfte profitieren, das **REZ** verlassen und in den „Campus Kirchheim“ umsiedeln werden. Explizit und in praktisch jeder gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Popien genannt, ist der existenziell wichtige Ankermieter ROSSMANN im **REZ**. Diesen werden die kleinen Geschäfte folgen müssen, um ihren eigenen Bestand sichern zu können.

Mit einer Umsetzung der derzeitigen „Campus Kirchheim“- Planung wird in absehbarer Zeit das **REZ** „leer stehen“. Bislang hat das **REZ** keinerlei Leerstände! Der Gutachter Dr. Popien führte vor vielen Jahren bereits im Rahmen der Abwehr der damaligen „neuen Ortsmitte“ insoweit deutlich aus, dass der Wegzug z. B. des Drogeriemarktes vom **REZ** in die „neue Ortsmitte“ der „Anfang vom Ende“ wäre. Eben einen solchen Drogeriemarkt nimmt jedoch die derzeitige Planung nicht aus, insbesondere in einer Größe von mehr als der doppelten Verkaufsfläche vom ROSSMANN im **REZ**.

Beweis: damaliges Gutachten zur „neuen Ortsmitte“ Kirchheim - Heimstetten, Wirtschaftsgeographen Popien & Partner, September 2007, Seiten 8, 9, als

- Vorlage im Bestreitensfall -

Durch diese Unterlagen kann bereits jetzt gutachterlich dargelegt werden, dass diese Planung den Bestand des **REZ** massiv gefährden.

Dem **REZ** ist jedoch insoweit ein Bestandsschutz einzuräumen. Nicht zuletzt die jahrzehntelange gemeindliche Planung zugunsten des **REZ** macht dies aufgrund der Selbstbindung der Verwaltung erforderlich.

#### 2.4.2.3.

Mit dieser Prognose bei der vorliegenden Planung geht eng einher, dass die Immobilien der Familie xxx, insbesondere das **REZ**, vor allem durch den Wegzug der Mieter immens an Wert verlieren und damit der gesamte Grundstücksverwaltungsbetrieb in seiner Existenz bedroht ist. Auch der Ertragswert wird auf Grundlage der zu erwartenden wirtschaftlichen Umsätze sich stark verringern.

#### 2.4.2.4.

Selbst redend musste die Familie xxx die getätigten Investitionen in das **REZ** bankfinanzieren. Diese Finanzierungen sind noch zu tilgen und zu verzinsen. Die Bedienung dieser Darlehen wird bei Zugrundelegung der jetzigen tatsächlichen und zeitlichen Planung schwierig werden. Zudem ist nicht auszuschließen, dass vereinzelte Darlehen gekündigt werden, da die Immobilien, welche gleichzeitig als Sicherheit für die Bankfinanzierung dienen, an Wert verlieren und den jeweiligen Sicherheitsstatus nicht

mehr erfüllen können. Eine vorzeitige Kündigung der Darlehen würde mitunter ebenfalls zur Existenzgefährdung des REZ führen.

#### 2.4.2.5.

Nach alledem ist festzustellen, dass es sich bei der hier ausführlich dargelegten Existenzgefährdung des REZ und der Familie xxx bei weitem nicht mehr nur um eine theoretische Gefahr handelt. Die vorliegende Planung ist inzwischen derart konkret und derart wirtschaftlich bedrohlich, dass bereits heute nachteilige Auswirkungen spürbar sind. So gehen derzeitige Mieter keine längerfristigen Verträge mehr mit der Familie xxx ein. Auch Banken erkundigen sich schon nach den zu erwartenden Umsätzen. Damit ist bereits vor der eigentlich zwingend erforderlichen Abwägung der privaten Belange mit den öffentlichen Belangen festzustellen, dass diese Abwägung bereits nachteilige Auswirkungen auf private Belange hat. Der Eigentums- und Betriebsrechtsschutz der Mitglieder der Familie xxx hat Verfassungsrang. Der Eigentums- und Betriebsbestandsschutz muss informativ ermittelt werden, er muss in die Abwägung einbezogen werden und er muss richtig gewichtet werden. Vorhandene Rechtspositionen der Familie xxx haben dabei Vorrang vor künftigen, derzeit nur als Chance von Bauträgern und Investoren zu beurteilende Interessen.

#### 2.4.3.

Im Rahmen der Abwägung wird auch das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO zu beachten sein. Hierbei ist dann auf die schutzwürdigen Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen, wenn Umstände erkennbar sind, wonach im konkreten Einzelfall in qualifizierter und individualisierter Weise in Rechte Dritter eingegriffen wird (BVerwG, NVWZ 1985, 37).

Ein derartiger individualisierter und qualifizierter Eingriff in die Rechte unserer Mandanten ist in der massiven Überplanung von Einzelhandelsflächen, insbesondere in der geplanten möglichen Größe, welche in unmittelbarer Konkurrenz zu dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unserer Mandanten stehen, zu sehen.

Vorliegende Einzelhandelsplanung ist vergleichbar mit der Situation eines sog. factory-outlet-centers (sog. foc). Bei der Planung und Verwirklichung eines solchen foc nimmt die höchstrichterliche Rechtsprechung an, dass sogar interkommunale Auswirkungen eines Vorhabens bei der Planung zu berücksichtigen sind (BverwG, 4. Senat, Urteil vom 01.08.2002, Az.: 4 C 5/01). Konkret sind die Kaufkraftauswirkungen bzw. der Kaufkraftschwund bei Dritten durch das geplante Vorhaben zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Erst recht muss diese Berücksichtigungspflicht innerhalb der Kommune gelten.

Etwaige Kaufkraftauswirkungen bzw. der zu erwartende Schwund auf Seiten des REZ wurden bislang seitens Ihres Hauses nicht berücksichtigt und auch nicht gutachterlich untersucht.

Tatsächlich wurden im Übrigen auch die Belange der benachbarten Gemeinden nicht ausreichend berücksichtigt.

#### 2.4.4.

Weiterhin zu beachten wird sein das Gebot der Konfliktbewältigung.

Von jedem Bauleitplan muss verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte erkennt und bewältigt, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringt. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte (Battis / Krautzberger / Löhr, BauGB, 15. Auflage [2022], § 1, Rdnr. 115; Jade / Dirnberger, BauGB / BauNVO, 10. Auflage [2022], § 1, Rdnr. 37). Eine derartige Konfliktbewältigung kann grundsätzlich, vor allem aber im vorliegenden Fall durch konkret individuelle Regelungen, also Festsetzung im Bebauungsplan, bewältigt werden (BVerwG 50, 114/ 119).

Vorliegend ist in Betracht zu ziehen, die oben ausführlich dargestellten Konflikte zwischen den konkurrierenden Einzelhandelsflächen dergestalt zu lösen, als auf der neu geplanten Fläche (zumindest für einen festen Zeitraum) bestimmte Nutzungen und Sortimente als unzulässig ausgeschlossen werden. So würde es sich im vorliegenden Fall anbieten, direkte Konkurrenz der einzelnen Ankermieter im REZ, z. B. einen Drogeriemarkt jeglicher Art nicht in der neuen Bebauungsplanung Nr. 14/K für das

Gebiet „Campus Kirchheim“ zuzulassen bzw. für direkte Konkurrenz für einzelne Ankermieter im REZ, so z.B. einem Drogeriemarkt lediglich eine Verkaufsfläche max. bis zu 800 m<sup>2</sup> zuzulassen.

Insbesondere aber sind jedoch die Einzelhandelsflächen in ihrer Größe zu beschränken.

Die Gefahr, dass ein oder mehrere Ankermieter des **REZ** in das Gebiet „Campus Kirchheim“ abwandert, könnte damit abwägungskonform, stark reduziert werden.

### 3. Ergebnis

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Die derzeitige Bauleitplanung ist formell und materiell nicht rechtmäßig. Die privaten Belange (Eigentum und Betrieb) unserer Mandantschaft, der Familie xxx wurden nach derzeitigem Stand nicht im Ansatz ausreichend in die Planung miteinbezogen.

Derzeit besteht kein Abwägungsmaterial für einen ordnungsgemäße Aufstellung des Bebauungsplanes.

Hierfür fehlt es an einem Gutachten, das sich mit den Auswirkungen infolge der Nutzungen auf Grundlage der Festsetzungen zu den Einzelhandelsflächen in verschiedenen Größen aus dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ auf das **REZ** auseinandersetzt.

Dem ist ein Gutachten vorzuschalten, welches den tatsächlichen innerörtlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen feststellen wird.

Erst wenn diese essentiellen Grundlagen für eine derart einschneidende und weitreichende Planung gegeben sind, kann über die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ beraten werden.

Ohne Informationsbeschaffung liegt ein Abwägungsausfall vor.

Dieser Abwägungsausfall muss notfalls durch Normenkontrollklage i.S.d. § 47 VwGO der Familie xxx durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof korrigiert werden, sollte die Gemeinde nicht im Vorfeld Planungsdefizite ausräumen und eine gesetzlich vorgesehene und geschuldete Abwägung fehlerfrei durchführen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Realisierung eines modernen Wohn- und Arbeitsquartiers mit einer Mischung aus verträglichem Gewerbe, bezahlbarem Wohnraum und Angeboten im Bereich Dienstleistung, Handel und Freizeit.

Den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

„Aus landesplanerischer Sicht trägt die Umstrukturierung von ehemals gewerblich genutzter Fläche in ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier mit Nutzungsmischung dazu bei, funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte, zu erhalten, weiterzutragen und zu stärken.“

### Ergebnis

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

(Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 13.07.2022 zur 32. FNP-Änderung)

Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung und deren Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wurde durch entsprechende Gutachten geprüft.

Die Firmengruppe BBE/IPH hat in einem ersten Schritt eine detaillierte Standort- und Wettbewerbsanalyse des Umfeldes / des Einzugsgebiets erstellt und eine landesplanerische Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der geplanten Flächen erarbeitet. Dabei wurden für die drei von der Landesplanung unterschiedenen Bedarfsgruppen und für ausgewählte Branchen genehmigungsfähige und zulässige Verkaufsflächen ermittelt.

Mit Schreiben vom 13.05.2022 wurde der Gemeinde Kirchheim von der Regierung von Oberbayern in Aussicht gestellt, dass mit einer Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächen keine Agglomeration im Sinne der Begründung des LEP Ziel 5.3.1 vorliegt und die Planung nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam ist.

Folgende Nutzungen liegen dieser Bewertung zugrunde:

- SO 1: LIDL mit 1.350 m<sup>2</sup> VKF,
- SO 2: Getränkemarkt mit 740 m<sup>2</sup> VK und Drogeriemarkt mit 800 m<sup>2</sup> VKF,
- SO 3: EDEKA mit 1.440 m<sup>2</sup> VKF.

Diese Verkaufsflächen werden nun sortimentsbezogen festgesetzt.

Von BBE wurde zwischenzeitlich die erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der nunmehr konkreten Planung aktualisiert (BBE-Auswirkungsanalyse, Stand 24.02.2023).

Fazit der Analyse:

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Das Gutachten wird Anlage zur Begründung im weiteren Verfahren.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird zusammenfassend ausgegangen.

Ebenso wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB mit der Änderung des FNP (32. FNP-Änderung) im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen.

„Verfahrensrechtlich liegt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 gleichsam idealtypisch die Konstellation zugrunde, dass der Bebauungsplan auf einem bereits vorhandenen Flächennutzungsplan aufbaut und an diesen anknüpft, das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan also bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bereits abgeschlossen ist. Gleichwohl stellt das in § 8 Abs. 3 geregelte Parallelverfahren keine Ausnahme vom Entwicklungsgebot in diesem verfahrensrechtlichen Sinne dar. Denn auch hier sind Flächennutzungsplan und Bebauungsplan aufeinander abgestimmt, und zwar auch in materieller Hinsicht, wie die Verzahnung über die materielle Planreife des Flächennutzungsplanentwurfs nach § 8 Abs. 3 Satz 2 zeigt.“

(Jäde/Dirnberger/Weiss, Kommentar BauBG/BauNVO, 5. Auflage)

Zur überarbeiteten Planung (u.a. reduzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächen) mit ergänzten Grundlagen (u. a. Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel) kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut Stellung genommen werden.

### **3. Bürger 3, Stellungnahme vom 25.08.2022**

Unsere Familie wohnt seit 1998 am Kinaderweg 4, im wunderschönen Kirchheim bei München. Wir haben uns über die letzten Jahre stets gefreut, wie sich die Gemeinde entwickelt und zu einer der schönsten und familienfreundlichsten Gemeinden in Bayern zählt.

Bzgl. dem Bebauungsplan Nr. 14-K "Campus Kirchheim" haben wir noch offene Punkte/Anmerkungen/Fragen:

- Die Wohnhäuser, angrenzend an den Kinaderweg, weisen insgesamt einen sehr geringen Mindestabstand von drei Metern auf. Entsprechend der Gebäudehöhe (hier 14,8 Meter) und gem. BayBO mit dem Faktor von 0,4 H, müsste ein höherer Mindestabstand vorliegen. Auch unter Berücksichtigung von öffentlichen Verkehrsflächen scheint der Abstand grundsätzlich nicht ausreichend. Aus unserer Sicht ist hier eine Anpassung der Gebäudehöhe bzw. des Mindestabstands erforderlich.

Gerade die Verringerung auf drei Vollgeschosse würde zu einem einheitlichen Gesamtbild mit den bereits existierenden Gebäuden im Kinaderweg führen.

- Bereits jetzt ist es am Kinaderweg und im Umkreis zu verschiedenen Tageszeiten schwierig, einen Parkplatz zu finden. Gerade bei einem Bebauungsplan wie Campus Kirchheim wird aber mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. Sind hier entsprechend Parkplätze berücksichtigt?

Ebenfalls ist gerade im Kinaderweg die Straße recht schmal und voll beparkt. Bei einem großen Projekt wie Campus Kirchheim sollte sichergestellt sein, dass bei einem wesentlich höherem Verkehrsaufkommen auch die Straßen entsprechend ausgestaltet sind. Wurde dieses erhöhte Verkehrsaufkommen auch bei den Straßen in der direkten/näheren Umgebung entsprechend berücksichtigt und ausgestaltet? Nicht zuletzt um den Kindern einen sicheren Weg zur Schule zu ermöglichen, sollte hier die Sicherheit entsprechend berücksichtigt werden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie entsprechende Punkte berücksichtigen, überprüfen bzw. genauer darlegen könnten.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Quartier MU 3 (2) wird im Rahmen der weiteren Planung auf die Errichtung eines 4. Geschosses zum Kinaderweg verzichtet.

Die Höhenentwicklung zum Kinaderweg im Quartier MU 3 (2) wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Im Quartier MU 3 (1) bleibt für einen Teilbereich die 4-Geschossigkeit zum Kinaderweg erhalten. Diese Höhenentwicklung passt sich der Bestandsbebauung an. Die Bebauung Kinaderweg 10 und 12 weist ebenfalls 4 Geschosse (III + D) auf.

Die Abstandsflächen für die geplante Bebauung werden gem. Bayerischer Bauordnung und der Abstandflächensatzung der Gemeinde Kirchheim einzuhalten.

Die Stellplätze sind ebenfalls gem. Satzung der Gemeinde Kirchheim nachzuweisen.

Die Gestaltung des Ausbaus der Merowingerstraße sieht durchgrünte Stellplätze vor.

Durch die geplante Nutzungsmischung und die Nähe zu Nahversorgung, Arbeitsplätzen sowie Freizeitangeboten soll ein „Quartier der kurzen Wege“ entstehen, das bereits dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrsvermeidung leistet.

Kurze Wege zur Arbeit, Nahversorgung und Freizeit/Erholung bieten beste Voraussetzungen für ein autoreduziertes Quartier. Eine Kita bietet Kinderbetreuung in unmittelbarer Umgebung zum Wohn- oder Arbeitsplatz.

Die Gestaltung des Kinaderweges ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Ein Schulwegkonzept wurde nicht erarbeitet, ebenso nicht die Ausgestaltung des Querschnittes des Kinaderweges.

Die verkehrlichen Auswirkungen in mittelbarer und unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich wurden durch ein Verkehrsgutachten (Schlothauer & Wauer vom 01.07.2022) untersucht.

Durch die Planung kommt es zu keiner Erhöhung des Verkehrs im Kinaderweg.

Das Gutachten liegt als Anlage den Verfahrensunterlagen bei.

#### **4. Bürger 4, Stellungnahme vom 25.08.2022**

Wir wohnen im Kinaderweg Nummer 6 bereits seit 13 Jahren und zuvor haben hier unsere Eltern seit den 80er Jahren gewohnt. Wir verfolgen mit Interesse und Freude die Entwicklung von Kirchheim und freuen uns sehr darüber, dass in diesem Zuge, das Gebiet vom Campus Kirchheim eingeführt und das Bauvorhaben geplant und realisiert wird.

Wir bedanken uns auch herzlich für das Angebot der Führung über das Gelände des neuen Campus Kirchheim.

Leider konnten wir nicht persönlich anwesend sein, aber unsere Nachbarn haben uns informiert.

Nun sind dann doch noch einige offene Fragen übrig geblieben. Direkt uns gegenüber auf dem Gelände des EKL sollen Wohnhäuser entstehen. Das Gebäude, welches direkt gegenüber dem Kinaderweg 6 und 8 gebaut werden soll hat leider nur den vorgeschriebenen Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze und keinen Wert von 0,4 H (was dann ca. einem Abstand von 6-7 Metern entsprechen würde). Aktuell sind es zu der jetzt dort gebauten Halle ca. 6 Meter. Wir bitten Sie zu überprüfen ob der Abstand von 3 Metern zulässig ist. Laut der Planung sind hier auch keine Bäume, z.B. säulenförmige Bäume oder ähnliches, vorgesehen. Das Gebäude ist genau im Bereich unserer Häuser 4 Stockwerke und 14,8 Meter hoch. Weiter Richtung Florianstrasse im Bereich des Garagenhofes im Kinaderweg/Albrechtstrasse ist das geplante Gebäude 3 stöckig und 11,7 m hoch. Wäre es denkbar, dass man den 4 stöckigen Teil gegenüber des Garagenhofes Kinaderweg/Albrechtstrasse (Alternative blau) realisiert oder am anderen Schenkel des Gebäudes, welcher näher zur Merowingerstrasse (Alternative rot) liegt? Dadurch wäre auch gewährleistet, wie in Ihrem Schreiben „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“, dass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung unserer Grundstücke gewährleistet bleibt.

Noch eine Frage zur Verkehrsführung: Der Kinaderweg ist eine sehr schmale Strasse mit nur einem Gehweg auf einer Seite. Bei der Führung durch das Gelände des Campus Kirchheim wurde offenbar erwähnt, dass es ggf. zu einer Einbahnstraßen Lösung in der Merowinger Strasse kommen soll. Unsere Bedenken sind, dass logischerweise der Verkehr in die andere Richtung durch unsere Strasse läuft. Liegen hier schon genauere Pläne für die geplante Verkehrsführung vor? Bleibt die Einbahnstraße in der Florianstrasse bestehen? Diese hat den Schulweg für unsere Kinder deutlich sicherer gemacht, weil kein Berufsverkehr aus Richtung Ebersberg/Erding kommend mehr durch die Florianstrasse führt. Wird es hierfür Lösungen geben?

Zusammenfassend bitten wir Sie um Überprüfung und Darlegung der einzuhaltenden Abstandsregelungen mit Überprüfung der zulässigen Gebäudehöhen und sich aus Beschattung ergebenden Nachteile bei Nutzung von Photovoltaik sowie Darlegung des Verkehrskonzeptes.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

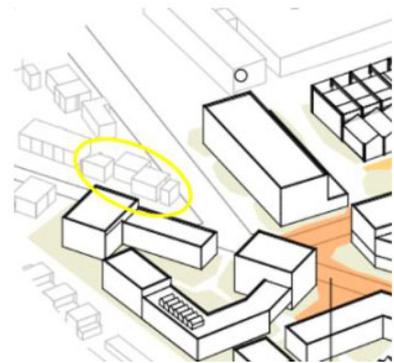
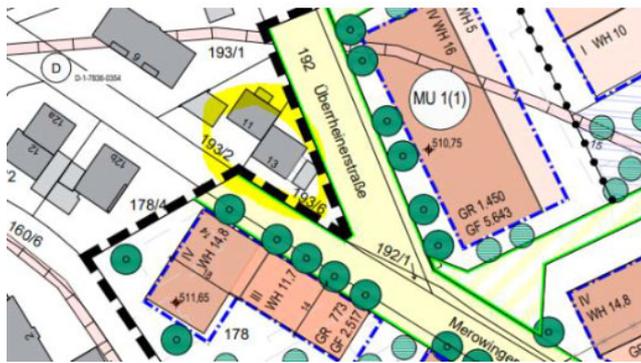
Zu Geschossigkeit und Abstandsflächen siehe Beschlussvorschlag zu Pkt. 3.

Die Anordnung von Einbahnstraßen erfolgt durch die Straßenverkehrsbehörde.

Solche Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

## 5. Bürger 5, Stellungnahme vom 22.08.2022

Als Eigentümer und Bewohner eines der beiden am drastischsten betroffenen Anwesens (Merowingerstraße 11 und 13) sehen wir uns gezwungen zum Bauvorhaben Campus Kirchheim, in der aktuell geplanten Form, unseren Widerspruch einzulegen und weiter unten folgende Bedenken anzumelden.



Unter den Randbedingungen des aktuellen Planungsstandes sehen wir, durch eine deutliche Verschlechterung der Lebensqualität und demzufolge einer erheblichen Wertminderung unserer Immobilie, unser Lebenswerk bedroht. Wir sind sicher keiner von Ihnen würde derartige Baumaßnahmen entscheiden, wenn Sie Eigentümer und Bewohner dieser Anwesen wären. Daher möchten wir Sie eindringlich bitten sich in unsere Lage zu versetzen und Ihre weiteren Entscheidungen zum Projekt Campus Kirchheim auch aus dieser Perspektive zu treffen und somit auch zum Wohle der ansässigen Bürger zu entscheiden.

Gerne möchten wir Sie auch zu einem persönlichen Gespräch bei uns zuhause einladen, damit Sie von unserem Grundstück aus die Situation in Augenschein nehmen und sich ein Bild machen können. Eine realistische Einschätzung der Verkehrslage ist während der Ferienzeit und der zugleich andauernden Sperrung der Brücke nach Aschheim allerdings nicht möglich.

Dafür, dass Sie unsere Bedenken und Maßnahmenvorschläge prüfen und Sie im Sinne der Anrainer ihre Entscheidungen ggf. entsprechend überdenken, bedanken wir uns ganz herzlich im Voraus.

### Begründung unserer Bedenken

Die drastischen Konsequenzen auf die Lebensqualität und somit auch auf den Immobilienwert begründen sich für uns als Anrainer aus zwei wesentlichen, nicht von der Hand zuweisenden Faktoren - der negativen Beeinflussung durch die Art der Bebauung und der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Neuverkehr.

Aus der singulären Perspektive Projektplanung „Campus Kirchheim“ scheint die derzeitige Gestaltung nachvollziehbar. Dabei wurden aber die Belange der Bestandsanrainer keinesfalls ausreichend berücksichtigt.

Um diese Belange mit zu berücksichtigen, muss die Planung generell darauf ausgerichtet werden, dass der resultierende Schaden für die Anrainer minimiert wird.

Bei der derzeitigen Ausrichtung auf maximale Verdichtung ist das augenscheinlich nicht gegeben.

Im Folgenden unterbreiten wir Ihnen Maßnahmenvorschläge, wodurch sich die negativen Folgen für die Bestandsanrainer deutlich verringern lassen.

#### 1. Minderung Lebensqualität und Immobilienwert durch die Bebauung

Die eingepasste bzw. eingezwängte Lage der Anwesen Merowingerstraße 11 und 13 zwischen den beiden Bauabschnitten MU3(2) und MU 1(1) bringt für diese beiden Anwesen einen besonderen Härtefall mit sich. Bei der geplanten Bebauung mit vergleichsweise sehr großen Baukörpern, mit Bauhöhen von 16 bzw. 14,8m und den zugleich minimalen Abständen zu den Grundstücksgrenzen, muss von einer massiven Verschlechterung der Sichtverhältnisse und deutlicher Abschattung ausgegangen werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass die geplante Bebauung in diesem Bereich mit der Bestandsbebauung keinesfalls kompatibel ist und darum das Ortsbild in diesem Bereich nachhaltig zerstört. Die umliegenden Bestandsbauten sind mit Höhen von rund 10 bis 12m deutlich niedriger. Zudem handelt es sich bei den Bestandsbauten um Baukörper mit dem Ortsbild angemessenem Charakter und Dimensionen. Aktuell befindet sich vor und hinter unserem Grundstück dichter, zum Teil alter Baum- und Buschbestand. Dieser wird bei aktuellem Planungsstand zerstört und auch nicht adäquat ersetzt werden können. Sichtverhältnisse, Sonneneinstrahlung und eine dem Ortsbild angemessene Wohnatmosphäre sind essentielle Faktoren für hohe Lebensqualität. Werden diese gestört, wie bei momentanem Planungsstand zweifellos zu erwarten ist, so sinkt die Lebensqualität und zugleich der Wert der Immobilie. Demzufolge dürfen die geplanten Baumaßnahmen in diesen Bereichen nicht wie geplant, sondern nur deutlich angepasst umgesetzt werden. Für ein Großprojekt auf der grünen Wiese analog „Kirchheim 2030“ wäre ein derartiger Baustil vertretbar, nicht aber in diesem gewachsenen Bereich.

#### 1.1 Maßnahmenvorschläge zur Minderung der negativen Auswirkungen durch Bebauung

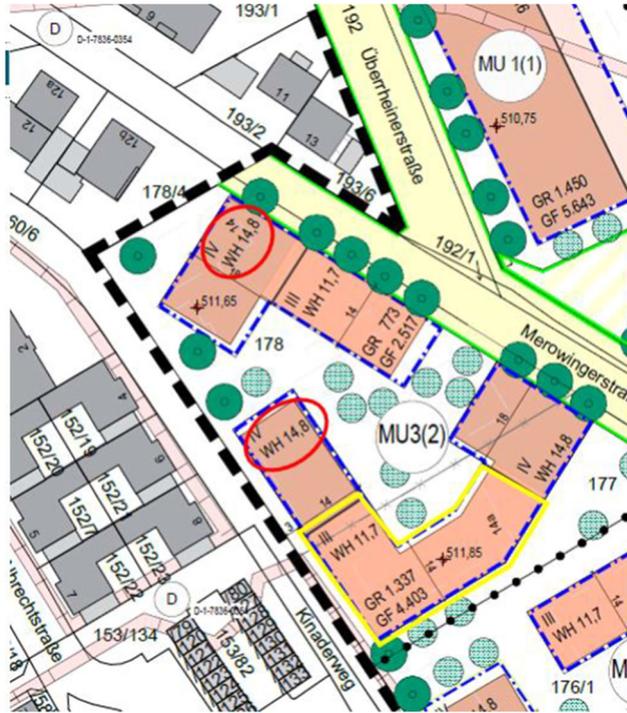
Zur Reduzierung der negativen Konsequenzen fordern wir Sie als Bürgermeister und Mitglieder des Bauausschusses (die maßgeblichen Entscheider) daher auf, die Planung auf angemessene Dimensionen anzupassen und die negativen Auswirkungen des Projektes auf ein Minimum zu begrenzen. Bei den durch Sie getroffenen Entscheidungen geht es zuallererst um das Wohl der Bürger. Zur Berücksichtigung in der weiteren Ausplanung fordern daher insbesondere folgende Maßnahmen:

##### 1.1.1 Dem Ortsbild angepasste Bebauung im Bereich MU 3(2)

Eine deutlich niedrigere und ländlichere, dem Ortsbild angepasste Bebauung im Bereich MU 3(2), besonders im Übergang zum Altbestand, z.B. ein Baustil analog der neuen Häuser Übrheimer-, Moarstraße wäre hier angemessen, dieser passt zum Ort und zum benachbarten Bestand. Mindestens aber müssten für diesen Bauabschnitt zwei Veränderungen realisiert werden:

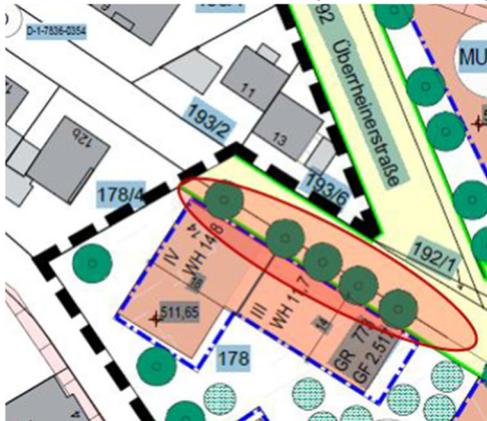
##### 1.1.1.1 Reduzierung der geplanten Wandhöhen MU 3(2)

Die geplanten Wandhöhen im Übergang zum Bestand (rot umrandet) müssen deutlich, z. B. auf maximal 11,7m, herabgesetzt werden. Es erschließt sich nicht, warum Wohnblöcke gerade im Übergang zum Bestand am höchsten gebaut werden sollen. Im Gegenzug könnten ggf. die in der Mitte von MU3(2) gelegenen Gebäude auf 14,8 erhöht werden (gelbe Umrandung). Das führt zu einer sinnvollen Abstufung der Wandhöhen, so dass die zum Bestand weisenden Häuserfronten minimal mögliche Wandhöhen vorweisen und die Auswirkungen auf den Bestand reduziert werden. Im direkt gegenüberliegenden Bereich des Kinaderwegs befinden sich hier nur Stellplätze und keine Wohngebäude



1.1.1.2 Vergrößerung Abstand MU 3(2) zur Grundstücksgrenze Merowingerstraße

Der minimal geplante Abstand zur Grundstücksgrenze Merowingerstraße muss deutlich vergrößert werden. Aktuell befindet sich vor unserem Grundstück dichter, zum Teil alter Baumbestand der im nördlichen Bereich von MU 3(2) einen natürlichen und gut zum Ortsbild passenden Sichtschutz zum dahinterliegenden Gebäude darstellt. Dieser Baumbestand wird nach aktuellem Planungstand geopfert. Auch eine adäquate Ersatzbepflanzung ist so nicht möglich, zudem dauert es Jahrzehnte, bis diese einen ähnlichen Sichtschutz darstellen kann. Der an dieser Stelle dafür benötigte Platz steht aufgrund der maximal geplanten Verdichtung nicht mehr zur Verfügung, zumal hier gegenüber Haus-Nr. 13 eine Tiefgaranzufahrt realisiert werden soll. Bei dieser oder ähnlichen Gebäudedimensionen muss der Abstand zur Merowingerstraße deutlich vergrößert werden. Nur dadurch kann der Erhalt der bestehenden oder einer adäquaten Ersatzbepflanzung sichergestellt werden!

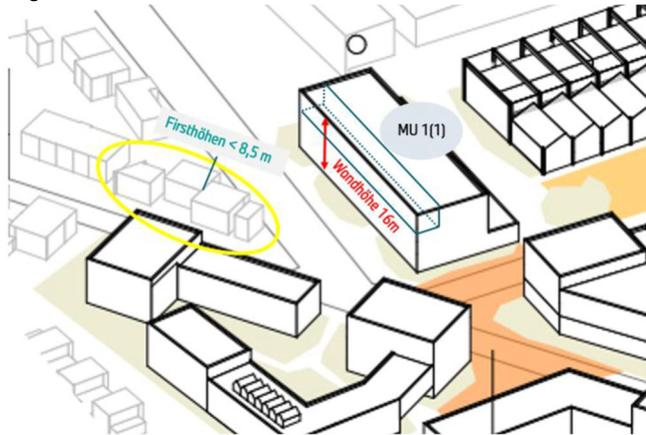


1.1.2 Eine niedrigere und besser eingepasste Bebauung im Bereich MU 1(1)

Für den Baukörper MU 1(1) gilt das Gleiche wie zuvor für MU 3(2) erläutert. Er ist mit der geplanten Bauhöhe von 16m deutlich zu nah an der Grundstücksgrenze. Eine weniger dominante Bebauung mit deutlich vergrößertem Abstand zur Überreherstraße und verringerter Wandhöhe könnte die negativen Folgen für den Bestand wesentlich mindern.

### 1.1.2.1 Reduzierung der geplanten Wandhöhen MU 1(1)

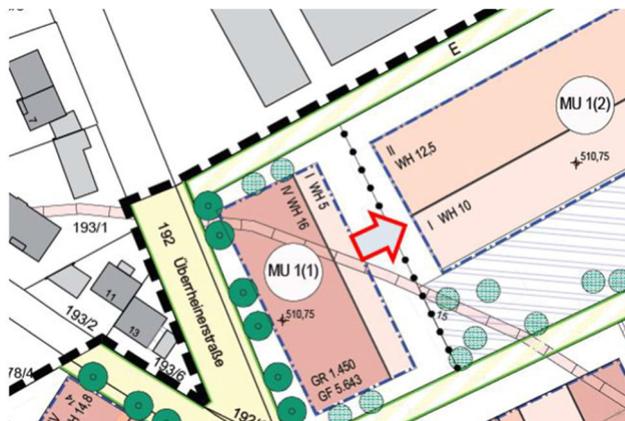
Das Gebäude MU 1(1) muss deutlich niedriger gebaut werden. Wie eingangs bereits beschrieben, sind die negativen Auswirkungen aus der verhältnismäßig sehr hohen Bauweise drastisch! Die Wandhöhe muss auch in diesem Bereich analog den Gebäuden in der Merowingerstraße auf max. 11,7 m begrenzt werden.



Stattdessen könnte, analog dem nach Nordosten weisenden Gebäudeteil auch gegenüber mit einer Abstufung eine reduzierte Wandhöhe realisiert werden. Eine Abstufung um nur ein Stockwerk könnte einen solchen Effekt bereits erzielen. Das würde die „klotartige“ Dominanz des Gebäudes für die Anrainer weiter abmildern und die negativen Auswirkungen hinsichtlich der Sichtbedingungen und Abschattung würden reduziert.

### 1.1.2.2 Vergrößerung Abstand MU 1(1) zur Grundstücksgrenze Überreinerstraße

Das Gebäude MU 1(1) muss deutlich näher an das Bestandsgebäude MU 1(2) gebaut werden (hier entsteht keine negative Beeinflussung für Anrainer). Es ist erforderlich den Abstand zur Grundstücksgrenze Überreinerstraße auf ein vertretbares Maß zu vergrößern, analog dem bereits vorhandene Bürogebäude nördlich von MU 1(1).



Falls erforderlich muss das Bestandsgebäude MU 1(2) im angrenzenden Bereich entsprechend gekürzt werden. Für die Bürger Kirchheims bliebe das vollkommen ohne negative Folgen.

## 2 Minderung Lebensqualität und Immobilienwert durch Neuverkehr

Die drastische Zunahme des Neuverkehrs wird gemäß aktueller Planung an Stellen auftreten, die für uns als Bestandsanrainer absolut kritisch zu bewerten sind.

Nach aktuellem Planungsstand muss von einer deutlichen Verschlechterung der Lebensqualität durch steigende Verkehrsbelastung ausgegangen werden. Diese wird nicht nur uns, sondern alle Anrainer in den umliegenden Gebieten und darüber hinaus treffen. Für die unmittelbar betroffenen Anrainer werden zudem gravierende Auswirkungen auf den Immobilienwert die Folge sein.

Wie auch schon bei den schwerwiegenden Folgen der Bebauung, sind wir durch die Verkehrsbelastung aus Neuverkehr abermals besonders hart betroffen. Bei aktuellem Planungsstand werden wir

unmittelbar vor und hinter unserem Haus (Merowinger- und Übrheimerstraße) direkt und maximal mit den Folgen konfrontiert!

Auch die aufgezeigten Lösungssätze aus der Anlage 3 „Mobilitätskonzept“ und die in der Anlage 5 „Verkehrsuntersuchung“ vorgebrachten Untersuchungsergebnisse können bei einem prognostizierten Neuverkehr von über 4.000 Kfz-Fahrten/dw darüber keinesfalls hinwegtäuschen.

Untermauert wird diese Tatsache, weil die Lösungssätze des „Mobilitätskonzepts“ primär auf der Annahme basieren, dass die Bürger Kirchheims zukünftig mehr auf die Nutzung von Autos verzichten, ohne glaubhafte Maßnahmen aufzuzeigen wie das durchgesetzt wird.

Der zusätzlich deutlich ins Gewicht fallende Pendlerverkehr aus umliegenden Gemeinden wird dabei völlig außer Acht gelassen.

Darüber hinaus wirft die Anlage 5 „Verkehrsuntersuchung“ der Wilhelm Radmer Verwaltungs GmbH weitere erhebliche Fragestellungen auf. (dazu mehr im Anhang dieses Schreibens).

## 2.1 Maßnahmenvorschläge zur Minderung der negativen Auswirkungen durch Neuverkehr

Zur Minderung der negativen Folgen für Bestandsanrainer aus der steigenden Verkehrsbelastung bedarf es wirkungsvoller Maßnahmen die bereits unmittelbar in der Projektgestaltung berücksichtigt werden müssen.

*(Darüber hinaus sind, neben den Maßnahmen zur unmittelbaren Berücksichtigung, zusätzliche verkehrsplanerische Maßnahmen erforderlich. Da diese Maßnahmen übergreifend sinnvoll und von der Realisierung des Projektes zeitlich unabhängig umsetzbar sind, werden wir Ihnen diese in einem separaten Schreiben zukommen lassen.)*

Zur Berücksichtigung in der weiteren Ausplanung fordern wir daher insbesondere folgende Maßnahmen:

### 2.1.1 Tiefgaragenzufahrten MU 3(2) und MU 1(1)

Laut aktueller Planung ist allein an diesen beiden Zufahrten mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 900 Fahrten pro Tag zu rechnen!

Durch die aktuell geplanten Positionen der Zufahrten sind die negativen Auswirkungen des Neuverkehrs auf die Bestandsanrainer maximal. Die Verlegung beider Zufahrten weiter nach Süden würde diese schwerwiegende Beeinträchtigung der Lebensqualität deutlich reduzieren.

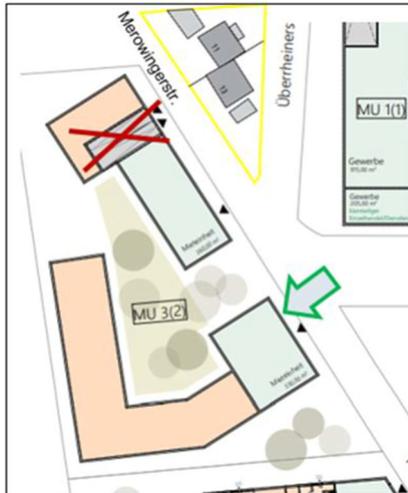
(siehe konkrete Maßnahmenvorschläge im Folgenden)



#### 2.1.1.1 Verlegung der Tiefgaragenzufahrt von MU 3(2)

Geplant sind hier 125 Einwohner plus Kleingewerbe im Erdgeschoss. Gemäß Planung ist hier mit einer deutlichen Steigerung der Verkehrsbelastung zu rechnen! (Neuverkehr 196 Fahrten [Kfz-Fahrten/dw])

Die unmittelbar vor unserem Anwesen (Merowingerstraße) geplante Tiefgaragenzufahrt von MU 3(2) muss in den südöstlichen Bereich von MU 3(2), mit Zufahrt gegenüber dem Eigentümerweg, verlegt werden.



#### 2.1.1.2 Verlegung der Tiefgaragenzufahrt von MU 1(1)

Geplant sind hier 154 Arbeitsplätze inkl. Kleingewerbe und Gastronomie. Gemäß Planung ist hier mit einer weiteren, erheblichen Steigerung der Verkehrsbelastung zu rechnen! (Neuverkehr 675 Fahrten [Kfz-Fahrten/dw])

Die unmittelbar hinter unserem Anwesen (Überrheinerstraße) geplante Tiefgaragenzufahrt von MU 1(1) muss in den südlichen Bereich des Gebäudes, mit Zufahrt über den südlichen Eigentümerweg, verlegt werden.



#### 2.1.2 Zufahrten in die Eigentümerwege

Aus der aktuell geplanten Lösung der Zufahrten auf die Eigentümerwege resultiert eine untragbare Mehrbelastung aus Neuverkehr. Das gilt nicht nur für die direkten Bestandsanrainer, sondern für alle an und um die Zufahrtsstraßen gelegenen Anrainer!

Um die Belange der Anrainer ausreichend zu berücksichtigen muss die Planung generell darauf ausgerichtet werden, dass der entstehende Neuverkehr maximal aus Wohngebieten herausgehalten wird. Daher muss die maximale Verlagerung des Neuverkehrs auf die ST2082 das Ziel sein. Die aktuelle Planung verursacht genau das Gegenteil!

Die bereits heute mögliche Zufahrt, auch in den westlichen Teil des Gebiets, über die Fraunhoferstraße wird zukünftig für den Kfz-Verkehr geschlossen. Dadurch müssten sämtliche Zufahrten in das

Gebiet östlich des geplanten Grünstreifens über die Florianstraße und Merowingerstraße bzw. von Norden über die Üherrheinerstraße erfolgen. Das ist keinesfalls akzeptabel.  
Eine umfassende Umgestaltung der geplanten Eigentümerwege ist zwingend erforderlich.  
(konkrete Maßnahmenvorschläge im Folgenden)  
Dabei müssen die neu geplanten Gebäude postalisch gesamthaft der Fraunhoferstraße zugewiesen werden!



aktuelle Situation mit freier Durchfahrt in das gesamte Gewerbegebiet von der Fraunhoferstraße

#### 2.1.2.1 Verlegung der Zufahrt nördlicher Eigentümerweg

Die Zufahrt zum nördlichen Eigentümerweg, muss zum Schutz der Bestandsanrainer über die Fraunhoferstraße erfolgen. Es ist keine naheliegende Begründung ersichtlich, warum hier Fahrzeuge ein- und ausfahren müssen, obwohl das bei entsprechender Planung über die Fraunhoferstraße zu realisieren ist. In diesem Szenario könnte der nördliche Eigentümerweg auch komplett entfallen, da alle Zufahrten, wie auch schon heute, über den südlichen Eigentümerweg erfolgen können.

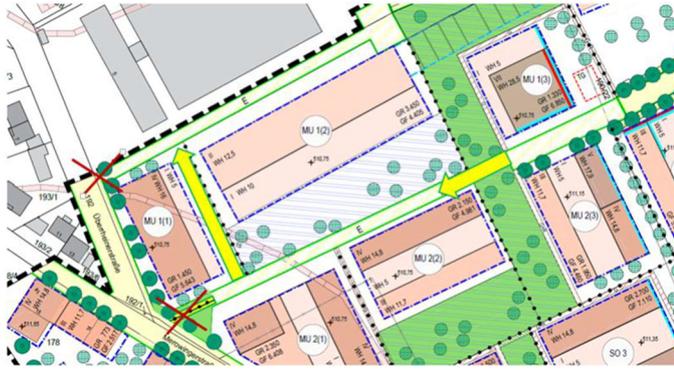


#### 2.1.2.2 Verlegung der Zufahrt südlicher Eigentümerweg

Ebenfalls die Zufahrt zum südlichen Eigentümerweg, muss zum Schutz der Bestands-Anwohner über die Fraunhoferstraße erfolgen.

In Kombination mit erstgenannter ist mit dieser Maßnahme der Schutz der Anrainer vor den negativen Auswirkungen des Neuverkehrs maximal realisiert. Zudem wären die Auswirkungen auf den geplanten Grünstreifen in diesem Szenario minimal.

Die essentielle Sperrung der Durchfahrt von der Merowinger- in die Fraunhoferstraße und umgekehrt kann an Stelle der heutigen Einfahrt in den südlichen Eigentümerweg erfolgen.



### Anhang – Anfechtung der aktuellen Verkehrsuntersuchung

Die im Planungsverfahren angefügte Anlage 5 „Verkehrsuntersuchung“ erscheint bereits bei laienhafter Durchsicht wenig plausibel bzw. fehlerhaft.

Besonders augenscheinliche Gründe hierfür sind:

- Einseitig fokussierte Aufgabenstellung (S. 5 ff)  
Die Prämisse, dass die Erschließung im Wesentlichen durch den in der Verkehrsuntersuchung genannten Knotenpunkt erfolgen wird, führt zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Neuverkehr in der Florian- und Merowingerstraße.  
Trotzdem fokussiert sich die Untersuchung primär auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte der Oskar-von-Miller-Straße (St 2082).  
Demzufolge berücksichtigt die Verkehrsuntersuchung die Auswirkungen in den betroffenen Anwohnergebieten unzureichend und zeigt somit für diese Bereiche auch keine zielführenden Lösungen auf.

Kontext und Aufgabenstellung



#### **1 Kontext und Aufgabenstellung**

Die Stadt Kirchheim bei München plant die städtebauliche Entwicklung und Aufwertung der bestehenden Gewerbeflächen zwischen Oskar-von-Miller-Straße, Florianstraße und Merowingerstraße. Abbildung 1 gibt einen Überblick. Vorgesehen ist die Ansiedlung von Einzelhandel, kleinteiliger Gewerbenutzung sowie Wohnnutzung. Die bestehenden im Planungsgebiet vorhandenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen im Zuge der Gebietsaufwertung auch erneuert bzw. überplant werden, und werden in die angestrebte Nutzungsmischung integriert. Eine Durchfahrtsmöglichkeit auf der Fraunhoferstraße soll nicht hergestellt werden. Die im Bestand vorhandene Stichstraße soll zur Erschließung der anliegenden Einzelhandelseinrichtungen genutzt werden. Die nahräumige Erschließung erfolgt im Wesentlichen über den Knotenpunkt Florianstraße/Oskar-von-Miller-Straße.

- veraltete und nicht unter Alltagsbedingungen erhobene Datenbasis (S. 7)  
Die dem Gutachten zu Grunde liegende Datenbasis stammt aus dem Jahr 2019, zu der die Verkehrszählung bekannter Maßen in der Sommerurlaubszeit 2019 durchgeführt wurde. Die Datenbasis ist damit nicht nur veraltet, sondern spiegelt bereits zum Zeitpunkt der Erstellung nicht die unter Normalbedingung reale Verkehrssituation wieder.

## 2 Grundlagen

Die Datengrundlage der vorliegenden Untersuchung ergibt sich durch das Zusammentragen und Sichten aller verfügbaren fachbezogenen Fachplanungen und Informationen vom Auftraggeber sowie weiterer Beteiligter. Die bei Erstellung des Gutachtens vorliegende Informationsbasis beinhaltet u.a. Folgendes:

- Kirchheim, VU Ortsentwicklung Kirchheim, Version 2.5 (Quelle: Schlothauer & Wauer GmbH, 27.09.2019)
  - Makroskopisches Verkehrsmodell der Gemeinde Kirchheim
  - Verkehrserhebung am Knotenpunkt Oskar-von-Miller-Straße/Florianstraße (Quelle: Schuh & Co. GmbH, 13.02.2020)
  - Nutzungskonzept (Quelle: Steidle Architekten und Stadtplaner mbH, 10.05.2022)
  - Flächenbilanz (Quelle: WipflerPLAN, 23.05.2022)
  - Fortlaufende Abstimmung mit den Projektbeteiligten
- Fehlerhafte Annahme für das Bevölkerungswachstum bis 2030 (S. 8)  
 Das angenommene Bevölkerungswachstum für die Prognose (S. 8) von 13% bis 2030 ist nicht realistisch.  
 Bei derzeit rund 13.800 Einwohnern verursacht alleine der geplante Bevölkerungszuwachs von „Kirchheim 2030“ mit geplanten 2.800 Personen eine Steigerung von rund 20%!

## 3 Prognosenufall 2030

Der Prognosenufall (PNF) bildet die Verkehrsinfrastruktur im Bestand unter Berücksichtigung absehbarer Veränderungen im Straßennetz mit einer prognostizierten Verkehrsbelastung für den gewählten Prognosehorizont 2030 ab. Grundlage hierfür stellt das im Rahmen der Untersuchung der Ortsentwicklung Kirchheim (Kirchheim 2030) erstellte Verkehrsmodell dar. In diesem wurde ein Bevölkerungswachstum Kirchheims von +13 % bis 2030 angesetzt.

- Samstag als primärer Besorgungstag nicht berücksichtigt (S. 8 ff.)  
 Der Wochentag Samstag, an dem typischer Weise besonders viele Besorgungsfahrten zu den bestehenden Märkten durchgeführt werden, scheint in dem Gutachten gänzlich unberücksichtigt. Der Einfluss dürfte drastisch sein, zumal in dem Neubaugebiet von Kirchheim 2030 bewusst auf Möglichkeiten zur Nahversorgung verzichtet wurde!  
 Untersucht wurde nur das werktägliche Neuverkehrsaufkommen.

### Hinweis:

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für die fünf Werktage Montag bis Freitag

Tabelle 1: Werktägliches Neuverkehrsaufkommen in Kfz-Fahrten/d<sub>w</sub>

**Neuverkehr in Kfz-Fahrten/d<sub>w</sub> (Flächenbilanz 23.05.2022)**

	Nutzung (Bestand)	Einzelhandel (großflächig)	Einzelhandel (kleinflächig)	Wohnen	Gewerbe	Büro	Gastronomie	Kita	SUMME (Kfz-Fahrten/d <sub>w</sub> )
MU3(1)	-12			121		63			172
MU3(2)	-12			123		85			196
MU1(1)			36		83	556			675
MU1(2)			58			447	168		673
MU1(3)						847			847

- Grundlagedaten für Schallgutachten sind fehlerhaft (S. 18)  
 Die in Tabelle 2 zugrunde gelegten Zahlen zur Üherrheinerstraße scheinen keinesfalls plausibel. Selbst jetzt in der Ferienzeit sind dort durchschnittlich in einer Stunde mehr als doppelt so viele Fahrzeugbewegungen zählbar, wie hier für einen ganzen Tag ausgewiesen!  
 (Allein die Buslinie 262 verkehrt dort zwischen 06:30 und 19:00h 46-mal. Das fällt nicht ins Gewicht, zeigt aber wie falsch die Zahlen sind.)

Grundlagendaten für ein Schallgutachten



Tabelle 2: Ergebnisse Grundlagen Schall, Prognoseunfall

Nr	Abschnitt	DTV	SV	Mt (6-22h)	Mn (22-6h)	pt1	pt2	pn1	pn2
		[Kfz/24h]	[Kfz/24h]	[Kfz/h]	[Kfz/h]	[-]	[-]	[-]	[-]
1	St 2082 östlich Erdinger Str.	15.238	1.011	889	127	4,2%	1,9%	10,0%	3,6%
2	Oskar-von-Miller-Str. zwi. Erdinger Str. u. Boschstr.	13.475	832	786	112	4,0%	1,8%	9,3%	3,4%
3	Erdinger Str. zwi. Oskar-von-Miller-Str. u. Liebigstr.	5.960	250	348	48	2,7%	1,2%	6,5%	2,4%
4	Erdinger Str. zwi. Liebigstr. u. Überheinerstr.	5.773	193	338	46	2,1%	1,0%	5,2%	1,9%
5	Überheinerstr. zwi. Erdinger Str. u. Liebigstr.	843	49	49	7	3,7%	1,7%	8,8%	3,2%
6	Überheinerstr. zwi. Liebigstr. u. Schwabener Str.	10	1	1	0	5,3%	2,4%	12,3%	4,4%
7	Überheinerstr. zwi. Schwabener Str. u. Merowingerstr.	10	1	1	0	5,3%	2,4%	12,3%	4,4%
8	Oskar-von-Miller-Str. zwi. Boschstr. u. Fraunhoferstr.	12.578	936	733	106	4,8%	2,2%	11,1%	4,0%
9	Oskar-von-Miller-Str. zwi. Fraunhoferstr. u. Florianstr.	13.091	933	763	110	4,6%	2,1%	10,7%	3,8%

• **Fazit unstimmgig und irreführend (S. 32)**

Nach den zuvor genannten Unstimmigkeiten erscheint auch das Fazit ebenso wenig plausibel und zudem irreführend.

Als Beispiel hierfür sei noch die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Merowingerstraße auf 30 km/h erwähnt. Diese ist im nördlichen Teil der Merowingerstraße längst (Zone 30) und im südlichen Teil bereits auch seit einigen Jahren umgesetzt.

Als beeinflussender Faktor zur Entspannung der Lage ist das somit kein tragfähiger Aspekt.

Zudem gilt, dass eine Geschwindigkeitsbeschränkung nicht auf eine Reduzierung der Durchfahrthäufigkeit, sondern auf eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit zielt.

Für eine Reduzierung der Häufigkeit müssen Einschränkungen installiert werden, die die Benutzung von Kfz einschränkt und den Umstieg auf alternative Mobilitätskonzepte fördert.

Zusammenfassung und Fazit



**7 Zusammenfassung und Fazit**

Inhalt des Gutachtens ist die Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung des „Campus Kirchheim“ auf der bestehenden Gewerbefläche nördlich der Florianstraße in Kirchheim bei München. Geplant ist eine Entwicklung als urbanes Kerngebiet mit gemischter Nutzung sowie Wohnungen. Die im Planungsgebiet bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden beibehalten, jedoch im Rahmen der Planungen umgestaltet und erneuert. Mit Berücksichtigung der entfallenden Nutzungen ist ein zusätzlicher Neuverkehr in Höhe von 4.029 Kfz-Fahrten/d<sub>w</sub> zu erwarten. Neben den zusätzlichen Nutzungen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in der Merowingerstraße geplant.

Aufgrund der genannten Unstimmigkeiten muss die Verkehrsuntersuchung mit einem unabhängigen Gegengutachten verifiziert werden!

Dieses muss auf einer aktuellen und realistischen Ausgangslage der Verkehrssituation basieren und alle betroffenen Gebiete und Interessen der Anrainer ausreichend berücksichtigen.

Dazu muss eine erneute Verkehrszählung in den betroffenen Gebieten nach Eröffnung der Brücke Kirchheim-Aschheim und außerhalb von Ferienzeiten durchgeführt werden.

**Beschlussvorschlag**

Zu 1.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Quartiere MU 3 (2) und MU 1 (1) sind Umplanungen erfolgt, die den Anregungen entgegen kommen. Im Quartier MU 3 (2) wird die max. zulässige Geschossigkeit zum Kinaderweg und gegenüber Merowingerstraße 13 auf 3 Vollgeschosse reduziert.

Im Quartier MU 1 (1) wird der Baukörper gespiegelt, sodass der erdgeschossig geplante Gebäudeteil zur Überheinerstraße orientiert ist.

Die auf die Anwesen Merowingerstraße 11 und 13 wirkenden Wandhöhen reduzieren sich damit auf 11,7 m (MU 3 (2)) bzw. 5 m (MU 1(1)).

Für die entfallenden Gehölze sind gem. den festgesetzten Pflanzgeboten Ersatzpflanzungen sowohl auf den privaten Flächen als auch im Straßenraum zu pflanzen.

Die Tiefgaragenzufahrt im MU 3(2) wird im Rahmen der aktuellen Umplanung weiter in den südlichen Bereich des Quartiers verlagert.

Zu 2.

Der „Pendelverkehr“ sprich Quell-/Zielverkehr ist im Rahmen der Neuverkehrsbeurteilung berücksichtigt worden.

Zu Kontext und Aufgabenstellung

Es wurde die Leistungsfähigkeit der genannten Knotenpunkte untersucht. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der erwähnten Knotenpunkte wurde nicht betrachtet, da diese als nicht verkehrskritisch betrachtet werden. Sollten diese Knotenpunkte an ihrer Leistungsgrenze operieren, würde diese die Attraktivität dieser Verbindung für den Durchgangsverkehr senken und alternative Routen würden gesucht werden.

Zu Grundlagen

Hierbei handelt es sich um das Fertigstellungsdatum der Verkehrsuntersuchung, nicht um die Datenerhebung. Zählungen wurden richtlinienkonform außerhalb von Ferienzeiten durchgeführt.

Zu Prognosenullfall

Für die Gemeinde Kirchheim wurde ein Bevölkerungswachstum durch Nachverdichtung und Entwicklungen außerhalb der Ortsentwicklung um ca. + 13 % gegenüber dem Bestand angesetzt (Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik). Es handelt sich hierbei um eine Trendprognose, welche als „worst-case“-Szenario hinsichtlich des Verkehrs angesetzt wurde, da im ungünstigsten Fall von einer hohen Steigerung der Bevölkerung und des daraus resultierenden Verkehrs ausgegangen wird, auf welche dann noch die Ortsentwicklung Kirchheim hinzukommt.

Die verkehrliche Entwicklung „Kirchheim 2030“ ist im Modell für die Begutachtung „Campus Kirchheim“ mitberücksichtigt.

Es ist üblich, die Untersuchungen für den werktäglichen Verkehr durchzuführen. Der verkehrliche Einfluss der Versorger wurde im Gutachten mitberücksichtigt.

Die Übrerrheinerstraße konnte im Modell aufgrund fehlender Zählzeiten nicht detailliert kalibriert werden. Der Querschnitt 5 (nördlicher Teil der Übrerrheinerstraße) hat noch eine Verkehrsbelastung von etwa 840 Kfz/24h, d.h. nur das Verkehrsniveau des südlichen Teils der Übrerrheinerstraße könnte unterschätzt werden. Das bedeutet allerdings nicht, dass das Modell insgesamt fehlerhaft ist.

Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit erhöht sich die Reisezeit und dadurch sinkt die Attraktivität dieser Strecken, und somit weichen Verkehrsteilnehmer auf andre Routen aus.

Hier sollte man anmerken, dass weitere geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen angedacht sind.

Es ist richtig angemerkt, dass auf der Merowinger Straße bereits Tempo 30 realisiert ist.

#### Zu Zusammenfassung

Die Verkehrszahlen können noch als gültig angesehen werden, da es in der Zwischenzeit im betrachteten Umgriff zu keiner Nutzungsänderung gekommen ist, und durch die CORONA-Pandemie es zunächst zu einer Verringerung der Verkehrsmengen gekommen ist und die Verkehrszahlen jetzt erst wieder das Vor-CORONA-Niveau erreichen.

Eine Aktualisierung des Gutachtens bzw. der Verkehrszahlen kann jederzeit erfolgen.

## **6. Bürger 6, Stellungnahme vom 23.08.2022**

Als Eigentümer und Bewohner des Hauses Kinaderweg 8 in Kirchheim nehmen wir Stellung zu den Wohnungsbau Vorhaben zwischen der Merowingerstraße und dem Kinaderweg.

Hierzu möchten wir uns für die Begehung des zukünftigen Baugeländes und die dazu stattgefundene Information für die Anwohner am 27.07.2022 bedanken.

Grundsätzlich begrüßen und unterstützen die vielen Maßnahmen der Gemeinde den Ort zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

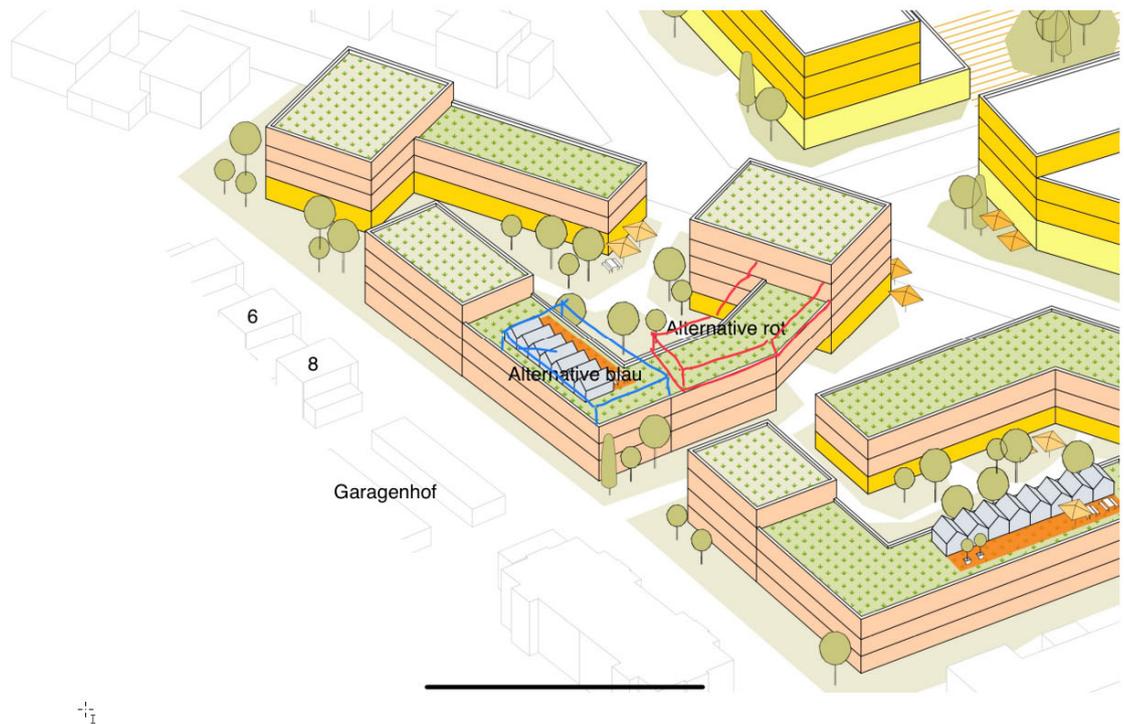
Unsere Einwendung bezieht sich nun konkret auf den neu entstehenden Wohnkomplex zwischen Merowingerstraße und dem Kinaderweg.

Die Pläne auf der Homepage der Gemeinde Kirchheim zeigen, dass gegenüber der Häuser Kinaderweg 6 und 8 nun ein Wohngebäude mit 4 Stockwerken und einer Höhe von 14,8 Metern geplant wird. Auf die Frage der geplanten Gebäudehöhen zum Kinaderweg hin erhielten wir seitens Herrn Wölki von der Firma Hendricks & Schwartz die Auskunft alle Gebäude an den Kinaderweg angrenzend wären mit drei Stockwerken (einschließlich des Erdgeschosses) geplant. Die Planung zeigt nun, dass genau das Gebäude gegenüber der einzigen Einfamilienhäuser im Kinaderweg 4-Stöckig und mehr als doppelt so hoch wie das jetzige Gebäude werden soll. Zudem wird der gesetzliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 Metern geplant, statt der von der Gemeinde Kirchheim in der aktuellen Satzung für Wohngebiete idealerweise vorgesehenen H 0,5 oder der in Bayern generell vorgesehen H 0,4. Gegenüber des angrenzenden Garagenhofes ist der Abstand deutlich größer geplant und laut Planzeichnung eine Begrünung durch Bäume möglich, was bei der engen Planung gegenüber der Einfamilienhäuser Kinaderweg 6 und 8 nicht angedacht und möglich scheint. Die Planungen führen zu deutlich schlechteren Belichtungsverhältnissen. Wir bitten um eine Überarbeitung der Planung und schließen uns den Vorschlägen der Familie Pokorny, Eigentümer des Hauses Kinaderweg 6, an. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Veränderung der Bauhöhen, so dass gegenüber der Einfamilienhäuser eine Bauplanung von 2-3 Stockwerken nicht überschritten und eine höhere Planung gegenüber der nichtbewohnten Garagenflächen vorgenommen wird (siehe Skizze).

Ferner wünschen wir uns eine Abstandsregelungen, die den Zielen der laut Beschluss des Bauausschusses vom 26.01.2021 und seit 01.02.2021 in Kraft getreten Gemeindefassung näher kommen.

Hier heißt es in § 2 Abstandsflächentiefe: „Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.“

Wir beziehen uns auch auf die Begründung der Gemeindegatsung hinsichtlich der von ihr für Wohngebiete angesetzten Ziele, die bei der Verdichtung von Wohnräumen hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz großzügigere Abstände vorsieht.



Hinsichtlich der Planung zur Verkehrsführung interessiert uns auch eine Information zur Gestaltung dieser. Der Kinaderweg ist eine kleine und recht schmale Straße. Uns interessiert wie der Verkehr zum neuen Campus geregelt wird, so dass die alten Wohngebiete mit den für damalige Verkehrsaufkommen geplanten Straßen nicht überlastet werden.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Quartier MU 3 (2) wird im Rahmen der weiteren Planung auf die Errichtung eines 4. Geschosses zum Kinaderweg verzichtet.

Die Höhenentwicklung zum Kinaderweg im Quartier MU 3 (2) wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Im Quartier MU 3 (1) bleibt für einen Teilbereich die 4-Geschossigkeit zum Kinaderweg erhalten. Diese Höhenentwicklung passt sich der Bestandsbebauung an. Die Bebauung Kinaderweg 10 und 12 weist ebenfalls 4 Geschosse (III + D) auf.

Die Abstandsflächen für die geplante Bebauung werden gem. Bayerischer Bauordnung und der Abstandflächensatzung der Gemeinde Kirchheim eingehalten.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kirchheim die für Urbane Gebiete die Regelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, nämlich 0,4 H mindestens 3m zulässt.

## Verkehr

Der Kinaderweg ist für die Erschließung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung. Durch die Neuentwicklung gibt es zusätzlich Verkehrsaufkommen. Durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen kann die Verkehrsmehrung auf der Merowinger Straße verhindert werden.

## 7. Bürger 7, Stellungnahme vom 18.08.2022

Ich bedanke mich sehr herzlich für die sehr offenen und interessierten Gespräche vom 27.07. mit Ihnen, xxx im Vorfeld der Bürgerinformation und vom 04.07. mit Ihnen, xxx im Bauamt der Gemeinde Kirchheim und nehme Ihr Angebot auf, einen Beitrag zum Campus Kirchheim direkt an Sie zu übermitteln.

Das vorgestellte Bauvorhaben macht auf mich einen positiven Eindruck und ich begrüße es, dass das "Glasscherbenviertel von Kirchheim" endlich aufgewertet wird. Ich will folgende Gedanken, Erinnerungen und Vorschläge teilen:

### 1 Begrifflichkeiten

Der Euphemismus, die Sheddachhalle der Firma xxx als "identitätsstiftendes Bauwerk" zu bezeichnen, soll die Marketing-Ziele der Projektbetreiber verfolgen und Akzeptanz beim Hörer auslösen. Er bewirkt bei mir allerdings das absolute Gegenteil.

Die Firma xxx war über Jahrzehnte ein völlig rücksichtsloser Nachbar, der durch den Betrieb das angrenzende Wohngebiet zu einem nicht mehr lebenswerten, krankmachenden Ortsteil machte. Es ist damals bei der Ansiedelung des Lagerplatzes sukzessive das Gegenteil von dem geschehen, was heute vermittelt werden soll: Der an sich gesunde Ortsteil verlor 1970 durch die Fa. xxx seine Identität. Ihre Bezeichnung lässt die negative Geschichte dieses Areals völlig außer Acht und ist für mich eine reine Provokation, ein Zeichen völliger Unkenntnis oder (schlimmer noch) der Ignoranz der Vorgeschichte – das hätte für mich eine konstruktive Beteiligung an dem Prozess praktisch völlig unmöglich gemacht. Ich denke, viele der alteingesessenen Anwohner empfinden das ähnlich. Ich empfehle daher, den Begriff „identitätsstiftend“ sorgsam einzubetten in den entsprechenden Kontext.

### 2 Zur Vergangenheit

Ich bin Ihnen, xxx deswegen außerordentlich dankbar, dass Sie meinem Wunsch der Kontaktaufnahme im Vorfeld nachgekommen sind und im persönlichen Gespräch meine Ausführungen über die damaligen Tätigkeiten auf dem Gelände bestätigt haben, auch die enormen Belastungen, die für alle Beteiligten mit dem Werk verbunden waren. Ich bin auch Ihnen, xxx dankbar für Ihr Signal der Betroffenheit. Sie beide haben mich überzeugt, dass Sie im Rahmen der Möglichkeiten fair mit uns Anwohnern umgehen wollen, anders als das in der Vergangenheit der Fall war. Es geht mir bei dieser Eingabe nicht darum aus längst vergangenen Zeiten eine Skandalisierung zu betreiben oder rückwirkend Rechtsansprüche geltend zu machen. Es geht mir um Verständnis und Fairness bei der Realisierung Ihres Projekts vor dem Hintergrund des Geschehenen. Es geht mir darum, dass die beteiligten Akteure in Politik und Verwaltung verantwortungsbewusst agieren, und nicht erneut naiv, gedankenlos, hilflos oder gar korrumpierbar wirken. Letztlich auch darum, dass der Name xxx endlich eine positive Konnotation in Kirchheim erhalten kann.

Ich sehe dabei das Eingeständnis von Fehlern der Vorgänger als ganz entscheidende Grundlage für eine heutige Begegnung auf Augenhöhe. Das Ganze ist für mich von sehr großer persönlicher Bedeutung, weil ich die große Chance sehe, mit der Vergangenheit Frieden zu schließen und ich mich außerdem Kirchheim verbunden fühle.

Ich erhoffe mir deshalb auch dringend ein entsprechendes Signal von den Verantwortlichen in Politik und Behörden von Gemeinde und Landratsamt um sich klar vom Arbeitsmodus der Vergangenheit zu distanzieren und klarzustellen, dass eine neue Generation zumindest nicht die gleichen Fehler macht, sondern versucht daraus zu lernen. Dazu muss man aber überhaupt bereit sein, die Vergangenheit zu kennen, deshalb hier ein grob orientierender Rückblick der konkreten Vorgänge damals:

### **1962**

Meist in kompletter Eigenleistung und mit minimalem Geräteaufwand werden die Häuser des Gebiets Schwabener Weg/ Gruber Straße in 8011 Kirchheim in gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfe errichtet. xxx kaufen und bauen im Schwabener Weg 4 als letzte dieses Gebiets. Es herrschte das Gefühl, sich mit viel Ehrgeiz und Fleiß eine lebenswerte Zukunft aufgebaut zu haben, „es geschafft“ zu haben, der Nachkriegsarmut zu entfliehen. Das typische Dorf hatte etwa 700 Einwohner, es gab Landwirtschaft, das Siedlungsgebiet war das Ortsende Richtung Osten. Eine geplante Ansiedelung von Gewerbe war weder bekannt noch angekündigt.

### **01.10.70**

Die Firma xxx ist gemeldet in Kirchheim. Lt. Bescheid v. 21.11.69 ist der Betrieb lediglich als Lagerplatz genehmigt. Tatsächlich werden allerdings Betonelemente gefertigt, damit verbunden sind Schwerlastbetrieb für Antransport von Kies-/Stahl etc. sowie Abtransport der Elemente zunächst über die damalige Gruberstraße (jetzt Merowingerstr.) bzw. den Schwabener Weg (damals ungeteert) und den Ortskern, dann über die Übrheimerstraße mit entsprechendem Unfallrisiko, Staub, Dreck und Lärm.

Hinzu kommt der extrem laute Beton-Rüttlerbetrieb, der teilweise bis weit nach 20:00 Uhr noch lief. Diese Frequenz und Lautstärke stellten für meine Mutter, die Luftangriffe aus dem 2. Weltkrieg als Kind erlebt hatte, aufgrund deren Ähnlichkeit quasi eine ständige Retraumatisierung dar. Depression, Überforderung und körperliche Erkrankungen waren eine Folge, der erstgeborene Sohn verunglückte im Alter von 9 Jahren tödlich.

### **22.03.72**

Es erfolgt ein erstes Lärmgutachten: mit (einem) Rüttlerbetrieb werden bei geschlossenen Türen und Oberlichtern 115 dB lin in der Halle und 66-69 dB(A) an der Grundstücksgrenze gemessen.

Es kommt zu Auflagen für die Firma, der Betrieb läuft allerdings über Jahre meist mit mehreren Rüttlern bei offenen Fenstern weiter. Die Auflagen werden nicht oder nur teilweise eingehalten auch aufgrund untragbarer Zustände für die Arbeiter.

Rüttlerbetrieb weiter teils bis 21:30Uhr, weiterhin Schwerlastverkehr.

Von behördlicher Seite wurde um Verständnis geworben: es sei eine vorübergehende Spitzenbelastung, die nach Fertigstellung des Olympiageländes in München wieder vorüber sei. Später wurde zu der Verkehrsbelastung durch LKWs gesagt, es handle sich hier nur um eine Behelfsausfahrt und eine Behelfsstraße bis eine damals noch zu erstellende Staatsstraße fertig sei und eine ausreichende Anbindung und Entlastung hierüber möglich wäre.

Die Ableitung über die Umgehungsstraße wurde nie wirklich umgesetzt, es musste der Schwerlastverkehr über die Übrheimerstraße geduldet werden. Die Ansiedelung der Fa xxx führte dauerhaft zur erheblichen Abwertung des Wohngebiets, der Immobilienwertzuwachs wurde dadurch gemindert, es war in diesem Ortsteil kein „lebenswertes Kirchheim“ mehr. Ein Ordner meiner Eltern voller Schreiben und Unterschriftensammlungen an Politik, Behörden und Presse dokumentieren den Eindruck der völligen Machtlosigkeit und die Erkenntnis mit dem Lebensentwurf komplett gescheitert zu sein.

### **ab 1976**

Swabener Weg offiziell als "reines Wohngebiet"

Vorübergehend war weniger Produktion und auch weniger Lärm zu verzeichnen.

### **1989**

Änderung des Wohngebiets nördlich des Schwabener Wegs in "Wohnmischgebiet" -> geringere Lärmschutzaufgaben, Erschließung des Gewerbegebiets südl. der Liebigstr. PlanNo 73 Verpachtung des xxxgeländes an die Firmen TMG und Technoground, Ausrichtarbeiten für Spunddielen & Oberflächenbehandlung, Probelaufen & Reparieren von Baufahrzeugen, Arbeiten wieder teils bis 21:30, zahlreiche erfolglose Beschwerden.

Schallpegelmessungen & erneute Gutachten

**15.07.92**

Telefonat Hr. Ottner LRA O-Ton: "selber Schuld, wenn man dort hinzieht" – Eine an Unkenntnis und Zynismus kaum zu überbietende Aussage.

**20.09.94**

Nach wiederholtem Nachhaken und wiederholten Beschwerden: xxxLRA:

"Nutzungsuntersagung geht raus, eine Genehmigung der Tätigkeiten ist praktisch ausgeschlossen"

**1994**

Hr. Ottner LRA: Sofortvollzug sei „wegen zu langer Duldung“ nicht möglich. Medialisierung des Vorgangs.

**08.09.95**

Damaliger Innenminister xxx: "...Nutzungsuntersagung wird nicht vollstreckt", TMG verlagert Tätigkeit nach Friedberg

**ab 1995**

Einstellung der Arbeiten der Firmen Technogrund und TMG.

Bau des Bürogebäudes und deutliche Verbesserung der Lärmsituation. Der Anschluß des Gebiets an die Domagkstraße wird verschlafen. Weiterhin LKW-Verkehr, jetzt vermutlich durch die angesiedelte Fa. Hennig. Zunehmendes LKW-Parken und Campen in der Übrerrheinerstraße.(s. Anhang unten) Errichtung einer Trafostation direkt an der Ecke Übrerrheinerstr./ Schwabener Weg mit bereits damals dauerhaftem Dauer-Rauschen, zunehmend in Abhängigkeit von Leistung und Temperatur

**16.09.01**

lt. FDP-Brief seien Beschlüsse vom Bauausschuss gefasst und bereits rechtskräftig, die Übrerrheinerstr. werde "komplett ausgebaut (...) Parkbuchten erstellt und das wilde Parken von LKWs unterbunden" (sic).

Seitdem lediglich Teilerschließung mit Beleuchtung & Parkverbot für LKWs das allerdings seit Anbeginn nicht greift, eingewachsene und umgefahrene Schilder.

**2001**

Sperrung für LKW-Verkehr, dann in der Folge jedoch wieder Öffnung. Streckenweise wieder Aufhebung des LKW-Parkverbots. Öffnung für den Lieferverkehr. Meine Mutter suizidierte sich im Jahr 2008.

Über Jahrzehnte wurden die Bedürfnisse der Anwohner durch die Betriebe, Politik und Behörden schlicht ignoriert. Lärm, Verkehr, Dreck und Gestank führten zum Identifikationsverlust, die Industriensiedlung und dauerhafte LKW-Belastung zur Abwertung eines ursprünglich gesunden Gebiets in Kirchheim. Der Zusammenhang mit der Entstehung von psychischen und körperlichen Erkrankungen lassen sich natürlich nicht beweisen und sind meist multifaktoriell bedingt. Der Zusammenhang mit der Schwere dieses katastrophalen Verlaufs für meine Familie steht für mich jedoch außer Frage. Es besteht die dringende Notwendigkeit, den hier angerichteten Schaden im Zuge der Neuordnung zu respektieren.

**3 Das Gebiet zwischen Domagkstraße und dem jetzt geplanten Campus Kirchheim**

Das selbst gesteckte Ziel der „Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße“ kann nur zufriedenstellend für alle Beteiligten gelingen, wenn das Gebiet zwischen Domagkstraße und dem jetzt geplanten Campus Kirchheim miteinbezogen wird. Dieses Gebiet ist seit jeher integraler Bestandteil des xxxgeländes, es nutzt auch die gleichen Zu- und Abfahrten und ist potentielles Gebiet von Altlasten. Es muss in die Gesamtplanung aufgenommen werden, ein Anschluss an die Domagkstraße war schon lange angekündigt, er wurde nie umgesetzt, er sollte vermutlich durch die Errichtung der Halle nordöstlich des Bürogebäudes durch Fakten verhindert werden, ist aber für die Akzeptanz des neuen Projekts von alles entscheidender Bedeutung.

Dieses Areal wurde von der Fa. TMG in den Jahren 1989-1995 auf abenteuerliche Weise genutzt.(s.o.) Es ist sicherzustellen, dass die zuständigen Behörden die damals bereits vorhandenen

Hinweise der Bodenkontamination auf diesem Gebiet sorgfältig und nachvollziehbar geprüft und für nicht relevant befunden haben.

#### **4 Zum Verkehrsgutachten:**

##### **4.1 Weniger Verkehr ist unrealistisch**

Beim Bürgertermin am 27.07.22 wurde (vermutlich versehentlich irreführend) formuliert, dass der Zuzug von mehr als 500 Einwohnern zzgl. Entwicklung in urbanes Gebiet mit sechs-stöckigem Bürokomplex laut Gutachten angeblich zu weniger Verkehr in der Übrheimer-, Merowinger- und der Florianstraßestraße als bisher führen soll, auf nochmalige Nachfrage sei dies explizit auch in der Übrheimerstraße der Fall. Das ist weder plausibel, noch lässt es sich so dem Gutachten entnehmen.

Ich lese das Gutachten eher so, dass zwangsläufig überall der Verkehr zunehmen wird, v.a. auch nachts und an den Wochenenden. Dem Gutachten lässt sich entnehmen, dass die Belastung, die in Einzelbetrachtung durch das Campus Kirchheim zusätzlich entstehen soll, wieder in erster Linie die Anwohner der Übrheimerstrasse treffen wird – natürlich zusätzlich zum gesamten Zuwachs - das ist definitiv völlig inakzeptabel. Das Gutachten zeigt außerdem zusätzlich eine Verkehrsabnahme in der Domagkstraße und der westlichen Liebigstraße – die angrenzenden Wohngebiete der Übrheimerstraße werden also mehr belastet, das Gewerbegebiet an Liebig- und Domagkstraße wird entlastet. Das ist vermutlich nicht beabsichtigt, dennoch aber völlig inakzeptabel.

##### **Tiefgarage und Stellplätze**

Es geht bei diesem Thema sehr darum, wie der Betrieb genau stattfinden wird und wie dabei der öffentliche Raum genau geregelt wird, ob z.B. Park-Gebühren erhoben werden.

Die Regelungen des öffentlichen Raums in der Übrheimerstraße werden belegbar seit Jahren phasenweise praktisch komplett ignoriert. (s.u. LKW-Parkverbot, LKW-Durchfahrtsverbot im nördlichen Bereich, Geschwindigkeitsbegrenzung). Schilder standen wochenlang schief und waren teilweise eingewachsen und kaum sichtbar. Auch dies dokumentiert die dauerhaft mangelhafte Effizienz der bisher getroffenen Maßnahmen und das völlige Desinteresse der Gemeinde an wirklich funktionierenden Maßnahmen. (s. Bilddoku unten)

Nach einer Fallstudie der Fachgruppe Mobilitätsmanagement an der Rhein-Main-Hochschule vom August 2021 könnten grundsätzlich zwei Drittel der im öffentlichen Raum abgestellten Kraftfahrzeuge in Garagen oder privaten Stellplätzen geparkt werden. ([https://www.hs-rm.de/fileadmin/Home/Fachbereiche/Architektur\\_und\\_Bauingenieurwesen/Studiengaenge/Mobilitaetsmanagement\\_\\_B.Eng.\\_/Publikationen/Blees\\_Fehlnutzung-oeffentlicher\\_Strassenraum\\_21-08-15.pdf](https://www.hs-rm.de/fileadmin/Home/Fachbereiche/Architektur_und_Bauingenieurwesen/Studiengaenge/Mobilitaetsmanagement__B.Eng._/Publikationen/Blees_Fehlnutzung-oeffentlicher_Strassenraum_21-08-15.pdf))

Bereits jetzt werden die vorgesehenen meist freien Parkplätze der Firmen Stigler, Hennig, Moczko etc. praktisch nicht genutzt, stattdessen die Übrheimerstraße. Das stellt z.Zt. kein echtes Platz- oder Sicherheitsproblem dar, zeigt aber, dass eine Planung immer von der realen Situation ausgehen muss, nicht vom günstigsten theoretischen Idealfall des Projektplaners. Öffentlicher Raum wird zugeparkt, wenn das die Kommune zulässt. Vorgesehene Stellplätze werden erst dann genutzt, wenn das wirklich bequemer ist als der öffentliche Raum und dieser konsequent geregelt und erschöpft ist. Es zeigt sich außerdem schon seit Jahren in der Merowingerstraße, dass die Anwohner aus einer völlig verständlichen „Notwehrlage“ die Straße bewusst verparken, um die Verkehrsmenge dort zu reduzieren und LKW-Durchfahrten zu verhindern. Die Gemeinde versagt auf dokumentierte Art und Weise seit Jahren komplett bei der Regelung des öffentlichen Raums in diesem etwas vergessenen Ortsteil.

Es müssen hier Gemeinde und Betreiber abgestimmt und konsequent ein gemeinsames Ziel verfolgen, damit unnötiges Kreisen und Suchen, Hupkonzerte und Wildparken einerseits fruchtlos wird und gleichzeitig aber genügend Raum für die Anforderungen der Mobilität des Projekts und des Umfelds bereitsteht. Dies gilt gerade auch für die im Rahmen des Zuzugs häufiger werdenden Sportveranstaltungen, bei denen der Regelungsmangel des öffentlichen Raums besonders eklatant zu Tage tritt. Damit eine realistische Vorplanung tatsächlich auch stattfindet, halte ich den offenbar intendierten Modus von Gutachten und Gegengutachten für nicht zielführend, er verbraucht lediglich sinnlos Ressourcen auf allen Seiten.

Beide Vertragsparteien müssen sich a priori verpflichten in einem festgelegten follow-up-Zeitraum (z.B. alle 2 Jahre) unangekündigte, unabhängige Messungen durchführen zu lassen und ggf. konzertiert und proaktiv geeignete Maßnahmen zum Anwohnerschutz zu ergreifen, sobald die im aktuellen Gutachten zugesagten Werte überschritten werden.

#### **4.2 Die Übrerrheinerstraße**

Die Übrerrheinerstraße wurde in den 70er Jahren für die Fa. xxx erstellt, zuerst mit der Zusage es entstehe zwar vorübergehend eine starke Belastung, die aber nach Fertigstellung des Olympiageländes in München wieder vorüber sei. Später wurde gesagt, es handle sich nur um eine Behelfsausfahrt und eine Behelfsstraße bis eine damals noch zu erstellende Staatsstraße fertig sei und eine ausreichende Anbindung hierüber möglich wäre. Es wird Zeit, diese Zusage endlich zu realisieren und nicht wieder unhaltbare und irreführende Zusagen zu machen. Ein Anschluss des Gebiets an die Domagkstraße ist logisch, zwingend notwendig und lange bereits zugesagt - die Straßen sind vorhanden und hier sind auch höhere Verkehrs- und Lärmpegel zulässig als in den angrenzenden Wohngebieten.

Mir liegt ein Schreiben eines damaligen Gemeinderats vom 16.09.2001 vor, in dem der Bau von Parkbuchten und die komplette Erschließung der Übrerrheinerstraße vom Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim bereits mehrheitlich gefasst und rechtskräftig sei. (s.o.) Es wurde immerhin in den vergangenen Jahren Straßenbeleuchtung etabliert.

Die Regelungen an der Übrerrheinerstraße zum LKW-Parkverbot waren bis heute über Jahre erfolglos (s.Anhang unten) und stellen für die Gegend und mein Anwesen im Schwabener Weg auch eine anhaltende optische Abwertung und Wertminderung dar. In den vergangenen Wochen scheinen die vorhandenen Regelungen wieder etwas besser kontrolliert zu werden, vermutlich aufgrund meiner Vorsprache in der Gemeinde, erfahrungsgemäß wird sich das aber wieder ändern.

Die Errichtung von Parkbuchten und die restliche Erschließung auf Kosten der Gemeinde und der Projektbetreiber ist ein angemessenes und überfälliges Zeichen an die Anrainer, dass eine Versöhnung mit der Vergangenheit tatsächlich ernst gemeint ist.

Die KFZ-Hauptzufahrt für das Werksgelände über die Merowingerstraße ist seit jeher mit Ärger von allen Seiten und inzwischen auch mit völlig unnötig langen Wegstrecken und Unfallrisiko verbunden. Durch die Verkehrsanbindung des Campus Kirchheim an die Domagkstraße, die Fraunhoferstraße und ggf. an die östliche Florianstraße wird die Zufahrt für KFZ kürzer, effizienter und weniger unfallträchtig für kreuzende Fußgänger und Radfahrer. Der KFZ-Zugang des Campus über die Merowingerstraße wird vollständig verzichtbar. Dieser Zugang kann zukünftig optimal als ausschließliche Fahrrad- und Fußgängeranbindung an den Ortskern dienen.

Der nördliche Anteil der Übrerrheinerstraße ist beidseitig bewohnt und deshalb bzgl. der Verkehrsführung gesondert zu behandeln und zu entlasten. Der Schwabener Weg/ Günter Schwindl Weg soll durch Fußgänger und Radfahrer mehr frequentiert werden, was hinsichtlich der Unfallverhütung Berücksichtigung finden muss. Im südlichen Teil sollten gekennzeichnete Parkbuchten für Kleintransporter und Firmen-PKW des Unternehmers E. Schreil geschaffen werden, um die öffentlichen Flächen im Wohngebiet Merowingerstr./ Tassilostr./ Kinaderweg zu entlasten. Dieser Betrieb hat keine anderen Alternativen.

#### **4.3 Der Schwabener Weg**

Der Schwabener Weg wird ebenfalls lt. Gutachten mehr frequentiert werden, was angesichts der geringen Straßenbreite, der nicht vorhandenen Gehwege und dem Wunsch, hier mehr Fahrradmobilität zu ermöglichen nicht funktionieren kann. Bereits jetzt ist der Weg oft belegt durch den Lieferverkehr des Wohnmischgebiets im nördlichen Schwabener Weg und wird trotz der Regelung „Anliegerstraße“ viel zu oft als Durchfahrt genutzt. Eine Zusatz-Regelung als Einbahnstraße für Nicht-Anlieger wäre evtl. ein Lösungsversuch.

#### **5 Transformatorstationen**

Es ist zu erwarten, dass durch erhöhten Strombedarf vor allem in den Nachtzeiten, an Wochenenden und bei hohen Temperaturen der Geräuschpegel, den das Trafohaus an der Ecke Schwabener Weg/Übrerrheinerstrasse jetzt schon verursacht, weiter steigen wird. Seit Errichtung entstehen nach eigenen Messungen direkt am Trafohaus Dauerwerte um die 40dB(A) und mehr.

Außerdem stellt das dreistöckige Gebäude ohne Begrünung eine erhebliche optische Abwertung für mein Anwesen im Schwabener Weg 4 dar. Inzwischen befinden sich in diesem Areal bereits drei weitere Trafohäuser, eines nur 40m nordöstlich davon an der Ecke Domagkstr./Günter Schwindl-Weg, eins im

südlichen Bereich der Übrerrheinerstraße und ein weiteres an der Fraunhoferstraße. Alle drei sind baulich deutlich unauffälliger und kleiner realisiert, arbeiten geräuschlos und befinden sich in größerem Abstand zum Wohngebiet. Sie sind vermutlich moderner und besitzen bzgl. des magnetischen Streuflusses günstigere Eigenschaften. Ich halte das alte Trafohaus an der Übrerrheinerstraße für technisch veraltet und teilweise defekt, es ist außerdem nicht mehr zwingend erforderlich und somit auch nicht mehr zumutbar.

Bei voraussichtlich ohnehin erforderlichen baulichen Maßnahmen durch die Netzversorger rege ich an, z.B. das Trafohaus an der Domagkstraße entsprechend auszustatten und das störende Trafohaus an der Ecke Übrerrheinerstr./Schwabener Weg vollständig entfernen zu lassen. Ich fordere in diesem Zusammenhang die Gemeinde auf, ggf. über ein Amtshilfeverfahren die Verlegung im Zuge der Gebietsüberplanung zu erwirken. Sollte eine Verlegung abgelehnt werden, bitte ich um detaillierte Darlegung mit Begründung der technisch zwingenden Notwendigkeit in dieser Ausführung an dieser Stelle um ggf. weiter vorgehen zu können.

### **6 Zusammenfassung der Vorschläge:**

1. Das Gebiet zwischen Domagkstraße und dem jetzt geplanten Campus Kirchheim muss in die Gesamtplanung aufgenommen werden um dem definierten Ziel „...der Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet...“ auch nur ansatzweise gerecht werden zu können. Die Domagkstraße muss für den KFZ-Verkehr an das Campus Kirchheim angeschlossen werden, für eine KFZ-Anbindung über die Merowingerstraße ergibt sich dann keinerlei Notwendigkeit mehr, es gibt drei effizientere Anbindungs-Alternativen für KFZ.

2. Das Verkehrsgutachten geht von rechnerisch einseitigen Idealwerten aus, bezieht relevante Faktoren aber nicht ein und ist daher für die zu erwartende Realsituation nicht plausibel. Ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen und völlig andere Verkehrsflüsse sind zu erwarten, da es u.a. zur vermehrten „Notwehr-Verparkung“ durch die Anwohner in bestimmten Bereichen kommen wird. Damit eine realistische Vorplanung tatsächlich stattfindet, müssen sich beide Vertragsparteien a priori verpflichten in einem festgelegten follow-up-Zeitraum (z.B. alle 2 Jahre) unangekündigte, unabhängige Messungen durchführen zu lassen und ggf. konzertiert und proaktiv geeignete Maßnahmen zum Anwohnerschutz zu ergreifen, sobald die im vorliegenden Gutachten zugesagten Werte überschritten werden.

3. Die Übrerrheinerstraße muss mit Parkbuchten und Radwegen endlich baulich verkehrsberuhigt und optisch aufgewertet werden. Aufgrund des nachweislich vernachlässigten Anwohnerschutzes und der damit verbundenen Abwertung des gesamten Gebiets sind geeignete Maßnahmen unabdingbar, die den unterschiedlichen Straßenabschnitten gerecht werden.

4. Der Schwabener Weg ist eng und frequentiert – für Nicht-Anrainer sollte er evtl. zusätzlich zur Ausweisung als Anwohnerstr. als Einbahnstraße ausgewiesen werden, ähnlich dem Konzept in der südlichen Maria-Glasl Straße in Heimstetten.

5. Das alte Trafohaus an der Übrerrheinerstraße ist technisch veraltet und teilweise defekt, es ist außerdem nicht mehr zwingend erforderlich und somit auch nicht mehr zumutbar. Bei voraussichtlich ohnehin erforderlichen baulichen Maßnahmen durch die Netzversorger rege ich an, z.B. das Trafohaus an der Domagkstraße oder die anderen zwei Trafohäuser entsprechend auszustatten und das störende Trafohaus an der Ecke Übrerrheinerstr./Schwabener Weg vollständig entfernen zu lassen. Ich fordere in diesem Zusammenhang die Gemeinde auf, ggf. über ein Amtshilfeverfahren die Verlegung im Zuge der Gebietsüberplanung zu erwirken. Sollte eine Verlegung abgelehnt werden, bitte ich um detaillierte Darlegung mit Begründung der technisch zwingenden Notwendigkeit in dieser Ausführung an dieser Stelle um ggf. weiter vorgehen zu können.

Ich danke allen Beteiligten, die sich mit den genannten Punkten ernsthaft beschäftigen und nach Lösungen suchen, um zu einer versöhnlichen und lebenswerten Nachbarschaft zu gelangen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen wird eine Notwehr-Verparkung nicht mehr notwendig sein.

Änderungen am Schwabener Weg wurden bis dato nicht untersucht, da sie nicht Teil des Planungsgebietes ist.

Zu 1. und 2.

Die Ausführungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Zu 3.

Ziel der Gemeinde Kirchheim ist die 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.

Aufgrund der Größe des vorgesehenen Entwicklungsgebiets ist es notwendig, die strukturellen Änderungen in mehreren Schritten durchzuführen. Eine Entwicklung des Gesamtareals in einem Verfahren ist aufgrund der Heterogenität des Gebiets, der unterschiedlichen Interessenslagen der vielen verschiedenen Eigentümer sowie weiterer Faktoren wie etwa Laufzeiten von vorhandenen Mietverträgen, nicht zielführend.

Daher wurde von der Verwaltung für den ersten Schritt als Teilareal die Fläche zwischen der Oskar-von-Miller-Straße, der Florianstraße, dem Kinader Weg und der Überheimerstraße als geeignet identifiziert. Gründe hierfür liegen im weit fortgeschrittenen Planungsstand der Eigentümer zur Entwicklung ihrer jeweiligen Grundstücke sowie weiterer Opportunitäten (z.B. Auslaufen von Mietverträgen).

Am Umgriff des vorliegenden Planungsgebietes wird daher festgehalten.

Zu 4. und 5.

Die Ausführungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

## **8. Bürger 8, Stellungnahme vom 22.08.2022**

Das geplante Haus gegenüber Merowingerstr. 13 mit 4 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 14,8 m gegenüber Firsthöhe bei Hnr. 11 und 13 von 8,20 m ist zu massiv. Vor, hinter und neben dem Haus gibt es kein Gebäude mit dieser Höhe und vier Vollgeschossen. Dieses betrifft nicht nur die Höhe sondern auch die Ausmaße, welche nicht in die Umgebungsbebauung passen und darf nicht, wie geplant, gebaut werden.

Die Tiefgaragenzufahrt direkt gegenüber Merowingerstr. 13 ist inakzeptabel. Hier gibt es zum einen durch ausfahrende Fahrzeuge die in der Zufahrt schräg aufwärts fahren eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung durch Licht.

Zum anderen wird die Verkehrssituation hier aufgrund der Enge der Straße mit einer Tiefgaragenzufahrt noch mehr angespannt.

Eine Verlagerung weiter in Richtung Florianstraße, wo bereits eine Aufweitung der Merowingerstr. geplant ist, würde diese Situation entspannen, ebenso wäre kein Wohnhaus durch die Lichtemissionen beeinträchtigt, hierzu wird auf Anlage-1\_Rahmenplanung, Seite 2 verwiesen.

Für MU3.1 und 3.2 sind zwei Tiefgaragenzufahrten geplant, falls es sich hier auch um zwei getrennte Tiefgaragen handelt, ist es zu überlegen, auch bei zwei Grundstückseigentümern, ob nicht eine Tiefgarage mit einer Zufahrt für alle Anwohner verkehrsmäßig positiver wäre.

Insgesamt ist die Bebauung entlang der Merowingerstr. zu massiv mit drei und vierstöckigen Gebäuden im Gegensatz zur bestehenden Umgebungsbebauung die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

Auch die Gemeinde Kirchheim schreibt von einem „Quartier mit relativ hoher Verdichtung“, hierfür ist kein Grund ersichtlich, insbesondere nicht im geplanten MU3.1 und 3.2 mit der Umgebungsbebauung, welche eben nicht hoch verdichtet ist.

In der BP\_Begruendung\_20220621 steht auf Seite 5:

Für das Teilareal westlich der Merowingerstraße besteht bereits eine detaillierte Planung seitens der Eigentümer, so dass eine direkte Integration in den Gesamtumgriff naheliegt und organisatorisch leicht abbildbar ist.

Von dieser detaillierten Planung wurden die Anwohner bisher nicht unterrichtet. Es hört sich so an, als würden die Grundstückseigentümer planen, wie sie ihr Grundstück am gewinnträchtigsten bebauen können und die Gemeinde Kirchheim nimmt dies hin, ohne im Interesse der umliegenden Bewohner hier die Bebauung genau zu prüfen, wie es ihre Aufgabe und Pflicht ist.

Aufgrund der drei bis vierstöckigen Bebauung mit einer Wandlänge von 50 Meter kann ich die Ausführungen auf Seite 3 der Anlage-1\_Rahmenplanung mit den Ausdrücken ‚kleine Wohneinheiten‘ und ‚Reihenhaustyp‘ nicht nachvollziehen.

Diese geplante Bebauung ist mindestens an der Merowingerstr. so zu ändern, dass sie in die Umgebungsbebauung passt.

Im Bebauungsplan ist für MU2(1) Wohnnutzung festgelegt, dagegen wird in der Anlage 1\_Rahmenplanung für MU2(1) von Gewerbe/ Büro und Gewerbe/Einzelhandel/Gastronomie geschrieben. Was ist hier richtig?

Der Raum entlang der Merowingerstr zwischen der geplanten Bebauung und der Straße erscheint sehr eng für eine Bepflanzung mit Laubbäumen der Kategorie 1 oder 2, selbst Bäume der Kategorie 2 können bis 20 Meter groß werden und benötigen einen entsprechenden Wurzelbereich. Nachdem hier der Straßenbereich aufgeweitet werden und genug Platz für Fußgänger, Radfahrer und motorisierte Fahrzeuge vorhanden sein soll, gibt es nur noch wenig Platz für entsprechende Bäume. Dies gilt wieder insbesondere im Bereich des Zusammentreffens der Merowingerstr. und Üherrheimerstr., hier sollen die Gebäude direkt an den Gehweg gebaut werden Die Häuser sollten hier weiter ins Grundstück verschoben werden um zwischen Haus und Geh-/Straßenfläche Platz für ausreichend Begrünung zu schaffen.

In der BP\_Begruendung\_20220621 ist dazu auf Seite 22 vor dem geplanten Haus gegenüber Merowingerstr. 13 nur noch eine grüne Insel mit einem Baum eingezeichnet, wobei sich die wieder mit der eingezeichneten Tiefgaragenzufahrt, siehe Anlage-1\_Rahmenplanung, widerspricht.

#### Verkehrssituation

Im Verkehrsgutachten wird in der Planzeichnung auf Seite 15 eine Erhöhung des Verkehrs in der Merowingerstr. bis zur Kreuzung Merowingerstr./Schwabener Weg dargestellt, danach ist dieser Mehrverkehr auf geheimnisvolle Art verschwunden, wird in der Merowingerstr. 200 Meter weiter sogar zu einem Wenigerverkehr. Diese Logik verschließt sich mir. Wohin fließt der Mehrverkehr?

Eine Beschreibung des Verkehrsaufkommens für die Üherrheimerstr. fehlt hier. Es ist zwar ein wohl höheres Verkehrsaufkommen eingezeichnet (rot) aber es fehlt eine prognostizierte Zahl dieses Verkehrsaufkommens.

Ich erhebe Einwendung gegen die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum „Radmergelände“ in der Merowingerstr. und Übrheimerstr..

Hier wird wieder Verkehr angezogen, insbesondere durch die Mitarbeiter auf dem Gelände und der geplanten Tiefgarage im MU 1(1). Auch sieht es so aus, als würde der Verkehr zur Fa. Hennig über die geplante Stichstraße abgewickelt. Hier könnte man auch mal eine Entlastung der Anwohner durch den Mitarbeiter- und Lieferverkehr planen. Dieser bestehende und zukünftige Verkehr ist nicht notwendig und muss über die Fraunhoferstr. abgewickelt werden, da hier keine vorhandenen und zukünftigen Anwohner mit Verkehr belastet werden.

Im MU 1(1) soll ein vierstöckiges Bürogebäude entstehen. Da für das gesamte ‚xxxgelände‘ eine Einzäunung verboten ist, besteht hier die große Wahrscheinlichkeit, dass die Mitarbeiter entweder weil es in der firmeneigenen Tiefgarage keinen Platz mehr gibt oder aus Bequemlichkeit in der Übrheimerstr. parken und diese zustellen. Was plant die Gemeinde, um dieses Problem zu verhindern?

Diese gleiche Problematik wird es in der Merowingerstr. geben, wenn hier die Gemeinde nicht entsprechende Vorkehrungen trifft, es ist für Anwohner grundsätzlich bequemer, an der Straße zu parken als in die Tiefgarage zu fahren. Und für die Besucher der Geschäfte, in MU 3(1) und MU 3(2) und MU 2(1) und MU 2(4), also die gesamte Merowingerstr., ist das Parken an der Straße bequemer als eine Tiefgarage zu suchen und dann wieder „weite Strecken“ bis zum Geschäft gehen zu müssen, ich verweise hier auf die Situation ‚Am Brunnen‘.

Das Bürogebäude MU 1(1) ist mit seinen 16 Meter Wandhöhe ebenfalls höher als alle vorhandenen Gebäude und aufgrund dieser Höhe mindestens weiter in das Grundstück zu versetzen, z. B. durch Verzicht auf den einstöckigen Vorbau oder gleich niedriger zu planen.

Lärm:

Da mein Haus zwischen dem Bebauungsplan steht und hier, Allgemeines Wohngebiet‘ festgelegt ist, für welches nachts eine Immissionsobergrenze von max. 45 dB(A) für den Straßenverkehr festgelegt ist, gern, dem Schallgutachten (Anlage-6\_schalltechnische-Untersuchung), Seite 16 aber für die geplante Bebauung ein Schallwert von 50dB erwartet wird, welcher die Höchstgrenze in einem ‚Urbanen Gebiet‘ gerade noch einhält, möchte ich wissen, wie sie mich vor dieser höheren Lärmbelastung schützen. Die Gemeinde Kirchheim hat hier geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Anwohner vor Straßenlärm zu schützen.

Fragen:

Wer bezahlt den beidseitigen Ausbau der Übrheimerstr., insbesondere mit Gehwegen?

Für die Merowingerstr. sollen durchgehend Pflasterbeläge für die Oberflächengestaltung verwendet werden. Sind diese für Personen mit eingeschränkter Mobilität geeignet?

Sind die Standorte der neuen Bushaltestellen in der Florianstr. und Übrheimerstr. bereits fest geplant und welche Gründe gab es dafür?

Bleibt es bei der Taktung der Buslinie 262 mit Verkehr in der Morgen- und Nachmittagszeit und kein Verkehr am Wochenende?

Ist für die Häuser an der Merowingerstr. ein Anschluss an die AFK geplant?

Die geplanten Gebäude können lt. 02\_BP\_Begründung\_20220621 an das bestehende Wasser und Abwassernetz angeschlossen werden. Sind die Netze für den Mehrbedarf ausgestattet oder müssen sie erweitert werden?

Die gleiche Frage gibt es zum Stromnetz und zu den Leitungen der Telekom, hier insbesondere auf die Auslastung bzgl. Homeoffice.

Das Mobilitätskonzept geht nicht auf die Bedürfnisse von Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein. Hier wird viel von Einsparungsmöglichkeiten von PKW-Stellplätzen durch Radverkehrsförderung und Förderung von Nahmobilität gesprochen. Oft sind Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, aber auf einen PKW angewiesen.

Ebenfalls geht aus dem Konzept hervor, dass viele Ideen durch die angesiedelten Gewerbebetriebe erfüllt werden müssten, wie z.B. Parkraummanagement, Fahrgemeinschaften, Carsharing. Werden die

Betriebe dazu per Vertrag verpflichtet oder ist die eine rein freiwillige Maßnahme die aber genauso gut nicht erfüllt werden kann?

Eine Einsparung von Stellplätzen durch Förderung von E-Mobilität im KFZ-Bereich ist dagegen keine Lösung, da langfristig gesehen, der PKW-Verkehr sowieso auf Elektrizität umsteigen muss und somit für ein E-Fahrzeug ebenfalls ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden muss. Ob Paketzustellfirmen die Feinverteilung mit Lastenräder durchführen werden darf auch bezweifelt werden oder gibt es hier von gemeindlicher Seite eine Verpflichtung dieser Unternehmen?

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes erfolgt durch die Erschließungsplanung welche nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Die Anbindung an die bestehende Infrastruktur ist ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären, Erläuterungen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

Das Mobilitätskonzept ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Für die Quartiere MU 3 (2) und MU 1 (1) sind Umplanungen erfolgt die den Anregungen entgegen kommen. Im Quartier MU 3 (2) wird die max. zulässige Geschossigkeit zum Kinaderweg und gegenüber Merowingerstraße 13 auf 3 Vollgeschosse reduziert.

Im Quartier MU 1 (1) wird der Baukörper gespiegelt, sodass der erdgeschossig geplante Gebäudeteil zur Überheinerstraße orientiert ist.

Die auf die Anwesen Merowingerstraße 11 und 13 wirkenden Wandhöhen reduzieren sich damit auf 11,7 m (MU 3 (2)) bzw. 5 m (MU 1(1)).

Die Tiefgaragenzufahrt im MU 3(2) wird im Rahmen der aktuellen Umplanung weiter in den südlichen Bereich des Quartiers verlagert.

Die nun geplante Bebauung stellt in Bezug auf Dichte und Höhenentwicklung eine ortsplanerisch vertretbare, dem landesplanerischen Ziel zum Flächensparen entsprechende Entwicklung dar.

### **Verkehr**

Neuberechnungen des Verkehrsaufkommens wurden bereits durchgeführt.

### **Lärm**

Für die Verkehrsbelastung liegt der Grenzwert im Wohngebiet bei 49 dB(A).

Im Kapitel 5 (Seite 16) werden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen untersucht.

Gem. Kapitel 8 des Gutachtens ist die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.