



## **GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN**

Landkreis München

### **Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“**

#### **Begründung**

Zur Planfassung vom 17.12.2024

Projekt-Nr.: 3349.001

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Kirchheim b. München**

Münchner Straße 6  
85551 Kirchheim b. München  
Telefon: 089 90909-0  
Fax: 089 90909-8900  
E-Mail: [gemeinde@kirchheim-heimstetten.de](mailto:gemeinde@kirchheim-heimstetten.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.2	Erschließung .....	9
3.3	Beschaffenheit .....	9
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>11</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	11
4.2	Regionalplan .....	15
4.3	Flächennutzungsplan .....	17
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	18
4.5	Informelle Planungen .....	19
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>22</b>
6.1	Rahmenplanung „Campus Kirchheim“ .....	22
6.2	Mobilitätskonzept .....	23
6.3	Erschließungs- und Entwässerungskonzept.....	24
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>27</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage .....	33
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen .....	34
7.4	Verkehrsflächen, Erschließung und Dienstbarkeiten .....	36
7.5	Gestalterische Festsetzungen .....	36
7.6	Bodenschutz .....	38
7.7	Grünordnung.....	38
7.8	Geländeveränderungen .....	39
7.9	Einfriedungen .....	40
7.10	Stellplätze .....	40
<b>8</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>40</b>

<b>9</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>41</b>
9.1	Umweltschutz .....	41
9.2	Artenschutz .....	43
<b>10</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>44</b>
10.1	Immissionsschutz .....	44
10.2	Hochwasserschutz .....	47
10.3	Denkmalschutz .....	48
10.4	Klimaschutz .....	48
10.5	Bodenschutz .....	51
10.6	Verkehr .....	52
10.7	Einzelhandel .....	53
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>54</b>
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser .....	54
11.2	Wasserversorgung .....	54
11.3	Abwasserentsorgung .....	55
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>55</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>56</b>
13.1	Flächenbilanz .....	56
13.2	Zulässige Grund- und Geschossflächen .....	57

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 04.03.2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M. ....	10
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Quelle: Regionalplan München 25.02.2019) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M. ....	15
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim (digitalisierte Fassung, Stand 19.09.2007) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M. ....	17
Abb. 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15-1/K für das Gewerbegebiet Kirchheim westlich der Oskar-von-Miller-Straße, i.d.F. vom 01.07.2002, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.09.2002, mit Kennzeichnung des Überlappungsbereichs, o.M. ....	18
Abb. 5:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 nördlich der Dieselstraße und östlich des Kinaderweges, i.d.F. vom 04.11.1985, in Kraft	

	getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung (Landratsamt München, Bescheid vom 15.02.1986, Az.: 7a/76 – BL 16/85) am 20.03.1986, mit Kennzeichnung des Überlappungsbereichs, o.M.....	19
Abb. 6:	Auszug aus dem Strukturplan, Stand 31.05.2022, steidle architekten und Jühling Köppel Landschaftsarchitekten, o.M. ....	22
Abb. 7:	Auszug aus dem Konzept - Erdgeschossnutzungen, Stand 21.06.2022, steidle architekten, o.M. ....	23
Abb. 8:	Auszug aus der Erschließungsplanung – Lageplan Verkehrsanlagen, Stand 17.12.2021, WipflerPLAN•Köpf Planungsgesellschaft mbH auf Basis der Freianlagenplanung Jühling Köppel Landschaftsarchitekten, o.M.....	25
Abb. 9:	Flächenbilanz Ver- und Entsiegelung (ohne Maßstab).....	42

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	49
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken .....	50

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Rahmenplanung „Campus Kirchheim“, steidle architekten und Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten, Stand 21.06.2022
Anlage 2:	Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Wipfler-PLAN Planungsgesellschaft mbH, Stand 14.04.2022
Anlage 3:	„Campus Kirchheim“ Mobilitätskonzept auf Ebene des städtebaulichen Entwurfes, stattbau münchen gmbh, Stand 07.06.2022
Anlage 3 a:	„Campus Kirchheim“ Mobilitätskonzept, Reduzierung der Stellplätze im SO 1 (Einzelhandel Lidl), stattbau münchen gmbh, Stand 05.05.2023
Anlage 4:	Bodenuntersuchung, Ingenieurbüro TBU Geotechnik GmbH, Unterhaching, Auftragsnummer 21277/1221, Stand 17.12.2021
Anlage 5:	Verkehrsgutachten, SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Haar, (Projektnummer: 2020 – 0641, Stand 01.07.2022)
Anlage 6:	Schalltechnische Untersuchung, C. HENTSCHELT CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, Projekt-Nr. 2272-2022 SU V01, Stand 23.06.2022
Anlage 6 a:	Schalltechnische Stellungnahme, C. Hentschel Consult, Stand 08.03.2024
Anlage 7:	Einzelhandelsgutachten, Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen, BBE, Stand 03.05.2023
Anlage 7 a:	Stellungnahme Einzelhandelsentwicklung, BBE, Stand 17.10.2023
Anlage 7 b:	Ergänzende Stellungnahme zu verträglichen Verkaufsobergrenzen, BBE, Stand 25.04.2024

Anlage 8:    Abstandsflächenplan, WipflerPLAN, Stand 14.03.2024

## 1 Anlass der Planung

Die Eigentümer der Flurnummern 176, 176/1, 177, 178, 190, 190/4, 190/22, 191, 191/3 und 191/6, sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 191/5 der Gemarkung Kirchheim sowie auch die Gemeinde Kirchheim streben die Umnutzung der besagten Flurnummern an. Hierfür wurde ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept erstellt, welches die angestrebten städtebaulichen sowie planerischen Grundzüge beinhaltet und grob abbildet.

Die Grundidee beruht auf der Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet. Die Notwendigkeit hierfür resultiert aus dem Spannungsfeld zwischen vorhandenen, hochwertigen Technologieunternehmen und brachliegenden Flächen respektive renovierungsbedürftigen Gebäudestrukturen. Ansatz der Gemeindeverwaltung ist die Schaffung eines attraktiven Umfelds, um die vorhandenen Technologieunternehmen am Standort zu halten, diese zielgerichtet zu ergänzen sowie weitere wichtige Sekundärstrukturen für Unternehmen und Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

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.

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

Das Areal zwischen Merowingerstraße und Fraunhoferstraße ist derzeit von einer großflächigen Nutzung, primär für die Lagerung von Baumaschinen und Baumaterial, geprägt. Momentan besteht demnach eine sehr geringe Verdichtung. In Relation zum Flächenverbrauch findet eine vergleichsweise niedrige Wertschöpfung auf dem Areal statt und nur wenige Mitarbeiter werden beschäftigt.

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.

Die Flächen an der Oskar-von-Miller Straße, welche derzeit als Tankstelle bzw. für ein Schnellrestaurant genutzt werden, wurden bewusst für diesen ersten Schritt ausgeklammert. Zum einen, weil eine Änderung der bestehenden Nutzungsarten nicht absehbar ist, zum anderen, weil aufgrund der Besonderheiten der Nutzungen erheblicher Verwaltungsaufwand (Gefahrgutachten etc.) notwendig wäre und dies den Prozess unnötig verzögern würde.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens soll nun die Nachfolgenutzung für das Gesamtareal definiert werden. Ziel der Gemeinde ist es hierbei, in enger Abstimmung mit den Eigentümern, ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen. Hierbei

vorgesehen ist eine Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten, bezahlbarem Wohnraum u. a. für die im Quartier tätigen Mitarbeiter/innen sowie komplementäre Angebote im Bereich Dienstleistung, Handel und Freizeit: multifunktionale Nutzungen in einem Quartier mit relativ hoher Verdichtung. Aus Makrosicht soll das neue Quartier das bestehende hochwertige Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen. Hierbei zu berücksichtigen sind entsprechende Wegeverbindungen, funktionale Verknüpfungen sowie der Verzicht auf konkurrierende Angebote. In Summe ist die derzeitige Planung sehr dafür geeignet, hochwertiges Gewerbe anzusiedeln, dringend benötigten Wohnraum für Mitarbeiter/innen und Bevölkerung zu schaffen sowie weitere wichtige Angebote für Kirchheim zur Verfügung zu stellen.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Natura 2000: FFH- und Vogelschutzgebiete). Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen und die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen. Derzeit sind keine planungsrelevanten Aspekte bekannt, die längere Auslegungsfristen erforderlich machen könnten. Die Gemeinde Kirchheim b. München greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und geändert, sodass erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den betroffenen Belangen gegeben werden muss.

Der Bebauungsplan ist daher gem. § 4a BauGB erneut auszulegen.

Parallel zum Verfahren dieser erneuten Auslegung haben sich im Rahmen der verfahrensbegleitenden Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge geringfügige Abweichungen zwischen den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren und den Zielen der Vertragswerke ergeben.

Diese sollen nun in einer weiteren erneuten Auslegung angepasst werden:

Geschossfläche (GF) im MU 2 (4)

Die Geschossfläche im Quartier MU 2 (4) wird, gemäß den übrigen Festsetzungen (Bauraum und Anzahl der Vollgeschosse), angepasst und ist somit um 304 m<sup>2</sup> auf 4.322 m<sup>2</sup> zu erhöhen (s.auch Pkt. 13.2 dieser Begründung).

### Fläche mit Geh- und Radfahrrechten

Die an die Quartiere MU 3 und MU 4 unmittelbar angrenzende Fläche an der Merowingerstraße soll in einer Breite von 1,50 m für Einbauten (z. Bsp. Lichtschächte) genutzt werden.

Dies ist, wie bisher festgesetzt als Fläche nach BayStrWG nicht möglich.

Diese Fläche wird nun als private Fläche - als „...mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit“ (s. BP Festsetzung 11.2) festgesetzt.

Die Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen wird entsprechend um 1,50 m verschoben.

Diese Anpassungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich unbedenklich.

Der Bebauungsplan wird ausschließlich zu diesen Anpassungen, verkürzt, erneut ausgelegt.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Kirchheim b. München liegt nordöstlich der Landeshauptstadt München im Landkreis München in der Nähe des Autobahnkreuzes München-Ost zwischen A 94 und A 99. Zur Innenstadt von München sind es ca. 15 km. Neben dem Hauptort Kirchheim gehören die Ortsteile Heimstetten und Hausen zur Gemeinde. Heimstetten verfügt über einen S-Bahn-Halt, der die Gemeinde in 20 bzw. 25 Minuten an die Innenstadt bzw. den Hauptbahnhof von München anbindet.

### 3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kirchheim, ca. 300 m bis 600 m südöstlich des alten Ortszentrums. Im Ortszentrum und den angrenzenden Bereichen befinden sich die Kirche St. Andreas, mehrere Bäckereien und Banken sowie ein kleiner Vollsortimenter.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Oskar-von-Miller-Straße (St 2082) im Osten, die Florianstraße, bzw. die Bebauung an der Florianstraße im Süden, den Kinaderweg und die Übrheimerstraße im Westen sowie das bestehende Gewerbegebiet im Norden.

Das Plangebiet selbst umfasst folgende Fl.Nrn.:

- 176, 176/1, 177 und 178 (Grundstücke zwischen Merowingerstraße und Kinaderweg)
- Teilfläche 179/8, 192/1, 191/2, Teilfläche 175/5, 175/6, 185/6, 143/7 (Merowingerstraße)
- Teilfläche 143/4, Teilfläche 174/1, 179/6, 191/4, Teilfläche 185/5, Teilfläche 180/4, Teilfläche 190/17 (Florianstraße)

- Teilfläche 192 (Überrheinerstraße)
- 191, 191/3, 191/6, Teilfläche 191/5, 191/9, 190, 190/4, 190/22 (Grundstücke zwischen Oskar-von-Miller-Straße, Florianstraße und Merowingerstraße)
- 190/19 (Fraunhoferstraße)
- Teilfläche 198/1 und 191/8 (Günter-Schwindl-Weg)
- Teilfläche 190/6 (Gehweg an der Oskar-von-Miller-Straße)

### 3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Das Plangebiet ist in ca. 5 Fahrminuten über die Staatstraße 2082 an die Autobahn A 99 (Autobahnring München) und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hierüber gelangt man in wenigen Minuten zum Autobahnkreuz A 99 / A 94 Richtung München bzw. Mühldorf a. Inn, zum Autobahnkreuz A 99 / A9 Richtung München bzw. Ingolstadt sowie zum Autobahnkreuz A 99 / A 8 Richtung München bzw. Rosenheim.

In ca. 15 bis 20 Minuten ist der S-Bahn-Halt Heimstetten über den Regionalbus 263 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) von der derzeitigen Haltestelle „Rathaus“ im Ortszentrum zu erreichen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Florianstraße die Haltestelle „Dieselstraße“, die mit der Buslinie 262 montags bis freitags zu den Stoßzeiten angefahren wird. Diese bindet an den S-Bahn-Halt Heimstetten, die U-Bahnhaltestelle „Messestadt Ost“ in München sowie an die Nachbargemeinden Pliening und die Gemeinde Finsing an.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Günter-Schwindl-Weg, eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Überrheinerstraße bis zum Parkplatz des Lebensmittel-Discounters Lidl an der Fraunhoferstraße.

Plangebiet:

Das Plangebiet selbst wird durch die Oskar-von-Miller-Straße (St 2082), die Fraunhoferstraße, die Florianstraße und die Merowingerstraße erschlossen. Zudem erschließt der Günter-Schwindl-Weg das nördliche Plangebiet fuß- und radläufig. Die westlichen Quartiere MU 3 und MU 4 werden ausschließlich von der Merowingerstraße aus erschlossen. Eine Erschließung vom westlich angrenzenden Kinaderweg ist nicht vorgesehen.

### 3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird zurzeit gewerblich genutzt. Die Gebäudestrukturen sind recht inhomogen.



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

Westlich der Merowingerstraße befinden sich verschiedene Unternehmen (Metallverarbeitung, Maschinenbau) mit mehreren renovierungsbedürftigen Gebäuden und Hallen sowie Lagerflächen. Sowohl zwischen den Grundstücken als auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen finden sich zum Teil Gehölzstrukturen.

Das Grundstück östlich der Merowingerstraße wird zum größten Teil von einem metallverarbeitenden Unternehmen genutzt. Prägnant hebt sich die großflächige Sheddach-Halle sowie die zugehörige Kranbahn-Halle von den umgebenden Gebäuden ab. Die übrigen Flächen werden mit Lagerhallen oder als Lagerflächen genutzt. Zudem liegen auf dem Grundstück ein Baustoffhandel, ein Bauunternehmen sowie ein industrieller Reinigungsdienst mit entsprechenden baulichen Anlagen. Die Überreinerstraße, die Merowingerstraße sowie die Florianstraße sind mit einem dichten Gehölzstreifen mit Bäumen gesäumt.

Auf dem Grundstück südlich der Fraunhoferstraße befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) in Form eines eingeschossigen Flachbaus. Das Grundstück ist mit Gehölzstrukturen umsäumt.

Nördlich der Fraunhoferstraße ist ein Lebensmittel-Discounter (Lidl) in einem eingeschossigen Bau mit Satteldach situiert. Auch dieses Grundstück ist mit Gehölzstrukturen umsäumt.

Das Plangebiet ist überwiegend eben und liegt auf ca. 512 m ü NHN. Die Flächen zur Florianstraße steigen leicht an, so dass zur Florianstraße ein Höhenunterschied von bis zu ein bis anderthalb Metern zu verzeichnen ist.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Kirchheim b. München wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) dem Verdichtungsraum München zugeordnet und grenzt an die Metropole München an. Die Gemeinde selbst besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Die Gemeinde gehört zur Region 14 München. Das LEP trifft bezüglich der Bevölkerungsvorausberechnung folgende Aussage:

„Ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum anhaltend bis 2030 ist in den Regionen München (+10,3 %) (...) zu erwarten. Die Region München profitiert dabei vor allem von Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland.“

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]
- 1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.
- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb

- um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 1.4.3 (G) Die Europäischen Metropolregionen München [...] sollen in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden. Positive Impulse, die von den Metropolregionen München [...] ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregionen genutzt werden.
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen [...]
- 2.2.8 (Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.2 (G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- 4.1.3 (G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen [...] sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.
- 4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
- 4.4 (G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.
- Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
- 5.3.3 (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden, soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
- 6.6.1. (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
- 6.2.6 (G) Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für die Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden.
- 8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
- 8.3.1 (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

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

Die Auswirkungen der Einzelhandelsentwicklung und deren Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist im weiteren Verfahren detailliert zu prüfen, ein entsprechendes Gutachten wird z.Z. erarbeitet und den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans beigegeben. Nach erster landesplanerischer Einschätzung der Regierung von Oberbayern liegt, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Agglomeration im Sinne der Begründung zum LEP-Ziel 5.3.1 vor, da die Planung aus fachlicher Sicht nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam ist.

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region München (RP14 in der Fassung vom 25.02.2019) stuft die Gemeinde Kirchheim als Grundzentrum mit Lage im Verdichtungsraum der Metropole München ein. In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ist der Siedlungskörper der Gemeinde Kirchheim als Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet.

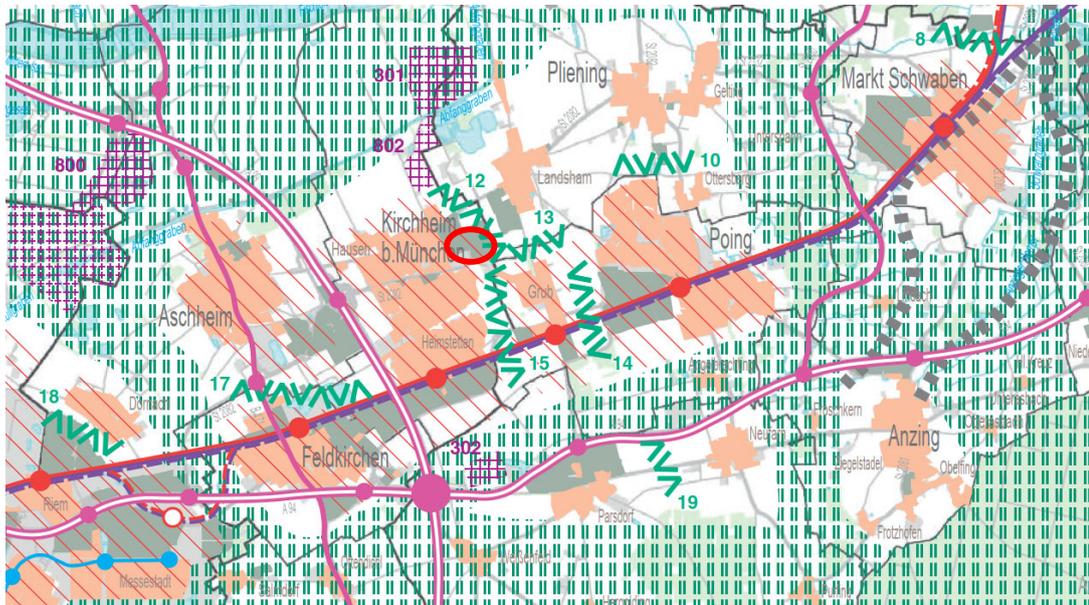


Abb. 2: Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Quelle: Regionalplan München 25.02.2019) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan im Kapitel B II zu den Punkten Siedlung und Freiraum:

- 1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- 1.4 (Z) Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen
- 1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- 1.6 (G) Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- 1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.
- 2.1 (G) Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.
- 2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
- 2.3 (Z) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

- 3.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.
- 3.2 (Z) Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.
- 3.3 (G) Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden (vgl. B III G 1.4).
- 4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan im Kapitel B III zu den Punkten Verkehr und Nachrichtenwesen:

- 3.5 (Z) Die Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität und CarSharing, Pendlerparkplätze und Mobilitätsstationen sind zu errichten und auszubauen,

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan im Kapitel B IV zu den Punkten Wirtschaft und Dienstleistungen:

- 1.1 (G) Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
- 1.3 (G) Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- 2.1 (G) In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
- 2.4 (G) Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.
- 3.2 (Z) Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

### 4.3 Flächennutzungsplan

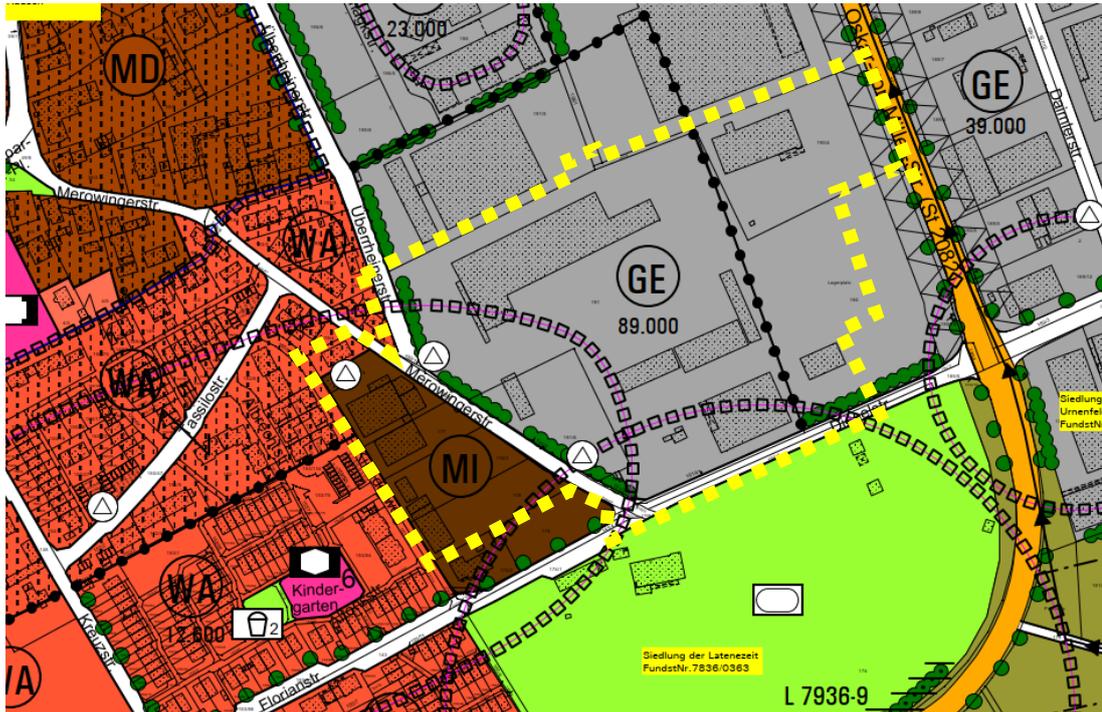


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim (digitalisierte Fassung, Stand 19.09.2007) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim sind die Bauflächen nordöstlich der Überreinerstraße, der Merowingerstraße und der Florianstraße als Gewerbegebiet GE dargestellt, die Flächen südwestlich der Merowingerstraße und nördlich der Florianstraße als Mischgebiet MI, bzw. im nördlichsten Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet WA.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Urbanes Gebiet MU, bzw. als Sondergebiet SO sind somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird daher gem. Beschluss des Gemeinderats vom 21.06.2022 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (32. Änderung).

Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden darin die Bauflächen als Urbanes Gebiet MU und Sondergebiet SO dargestellt.

#### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im nordöstlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans (Bereich des SO 1 und angrenzende Verkehrs-, Rad- und Fußwegeflächen) überdeckt dieser den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15-1/K für das Gewerbegebiet Kirchheim westlich der Oskar-von-Miller-Straße, i.d.F. vom 01.07.2002, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.09.2002.

Dieser setzt hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, in welchem ausschließlich Einzelhandelsnutzung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm zulässig ist. Die höchstzulässige Grundfläche GR wird auf 1.490 qm festgesetzt (mit einer Überschreitung Anlagen gemäß §19 (4) Nr.1 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8), einer Wandhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,5 m bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss.

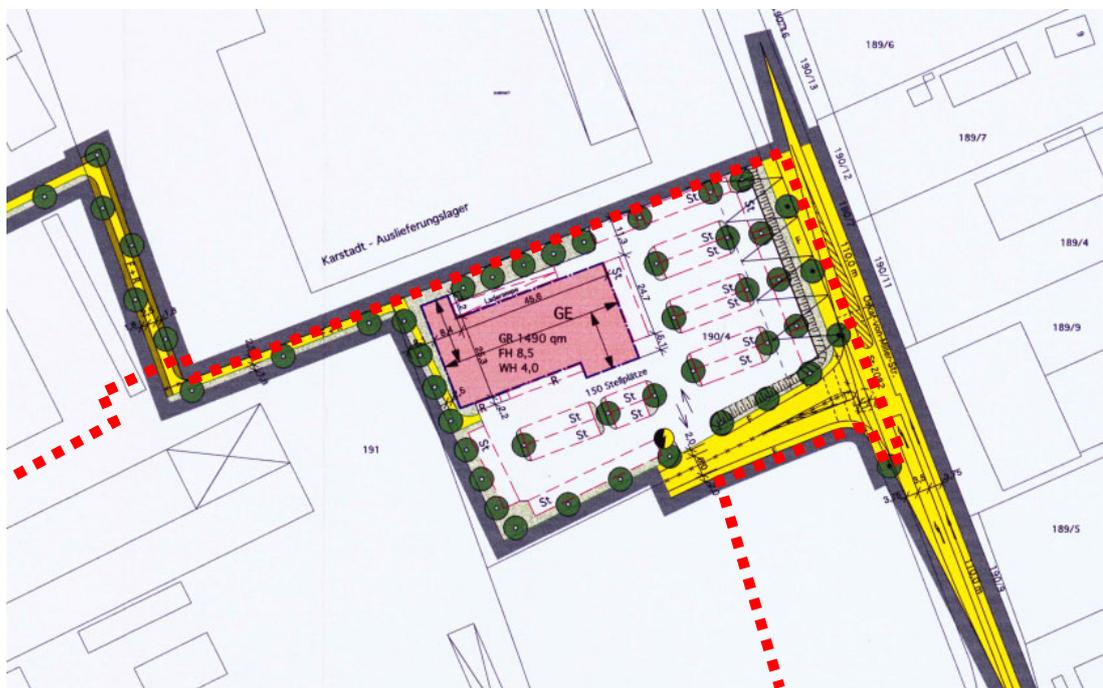


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15-1/K für das Gewerbegebiet Kirchheim westlich der Oskar-von-Miller-Straße, i.d.F. vom 01.07.2002, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.09.2002, mit Kennzeichnung des Überlappungsbereichs, o.M.

Im südwestlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans (Bereich des MU3 und angrenzende Verkehrsflächen) überdeckt dieser den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 nördlich der Dieselstraße und östlich des Kinaderweges, i.d.F. vom 04.11.1985, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung (Landratsamt München, Bescheid vom 15.02.1986, Az.: 7a/76 – BL 16/85) am 20.03.1986.

Dieser setzt hier ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Die höchstzulässige Grundfläche GR wird auf 1.170 qm festgesetzt (mit einer Überschreitung Anlagen gemäß §19 (4) Nr.1 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8), die höchstzulässige Geschossfläche GF wird auf 2.410 qm festgesetzt, die max. Wandhöhe auf 8,2 m begrenzt bei einer offenen Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

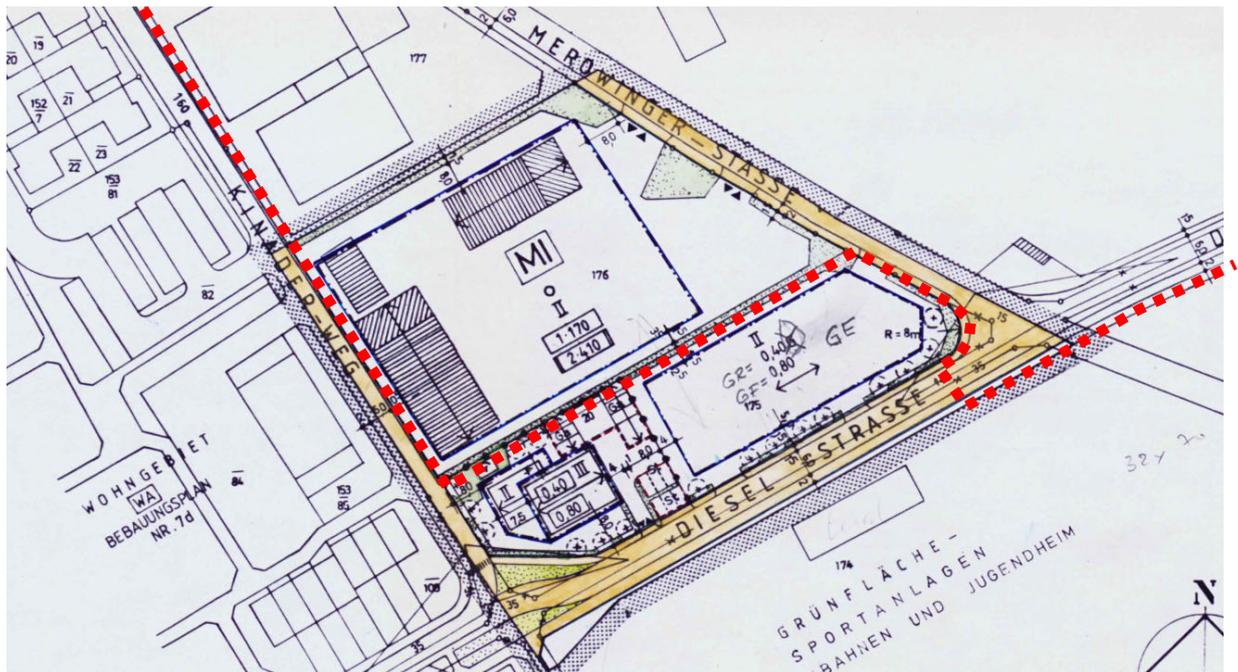


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 nördlich der Dieselstraße und östlich des Kinaderweges, i.d.F. vom 04.11.1985, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung (Landratsamt München, Bescheid vom 15.02.1986, Az.: 7a/76 – BL 16/85) am 20.03.1986, mit Kennzeichnung des Überlappungsbereichs, o.M.

Die beiden Bebauungspläne werden innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ zur Gänze ersetzt.

#### 4.5 Informelle Planungen

Zurzeit erarbeitet das Büro STADT RAUM PLANUNG für die Gemeinde Kirchheim das städtebauliche Entwicklungskonzept „Kirchheim 2040“ (Stand 07.12.2021), bestehend aus einem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU). Dieses wird von der Regierung von Oberbayern gefördert und baut auf die vorhandenen Planungen des Ortsentwicklungsprojekts „Kirchheim 2030“ und die Planungen zur Landesgartenschau 2024 auf. Die bereits durch „Kirchheim 2030“ angestoßenen, weitreichenden Veränderungen durch die Ausbildung einer neuen Mitte, sollen im Rahmen des ISEK in eine gesamtörtliche Entwicklung eingebunden werden. Ziel ist die Aufwertung, Ergänzung und Vernetzung der vorhandenen zentralen Bereiche, sowie die sinnvolle Anbindung der neuen Stadtquartiere.

Ein ISEK ist ein informelles Planungsinstrument, das in Zusammenarbeit mit allen gemeindlichen Institutionen, Fachplanern und der Bürgerschaft erarbeitet wird. In ihm definiert die Gemeinde Ziele und Handlungsfelder für ihre zukünftige Entwicklung. Dabei sollen die Belange von baulicher Entwicklung, Freiraum, Verkehr, Handel, Gemeinbedarf und Umweltschutz berücksichtigt werden. Die gemeinsam erarbeiteten Ziele werden im Gemeinderat beschlossen und dienen Gemeinderäten und der Verwaltung als Entscheidungsgrundlage bei Einzelvorhaben als auch für

grundsätzliche Weichenstellungen für zukünftige Projekte und Vorhaben in Kirchheim.

Eine Umsetzung der beschriebenen Vorhaben wird in der Regel in einem Zeitraum von 15 Jahren angestrebt.

Auf Basis der vorbereitenden Untersuchung weist die Gemeinde dann ein Sanierungsgebiet für die zentralen Bereiche des Ortes aus, um für zukünftige Vorhaben Fördermittel durch die Regierung von Oberbayern zu erhalten.

Das Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 14K liegt im Untersuchungsgebiet, so dass die definierten Ziele und Handlungsfelder hier entsprechend zu berücksichtigen sind. 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 der v.a. „junge“ Angebote entstehen sollen, die im klassischen Gewerbegebiet nicht das passende Umfeld haben und in den zentralen Bereichen nicht die ausreichenden Flächengrößen finden. Neben der verdichteten Anordnung von Gewerbeflächen soll auch dichtes, kleinteiliges Wohnen ermöglicht und eine Kopplung von Wohnen und Arbeiten angedacht werden.

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.

Folgende konkrete Ziele werden genannt:

- städtebauliche Neuordnung der Gewerbeflächen in zentraler Lage. Ansiedeln von hochwertigen, verdichteten Gewerbeeinheiten mit hoher Arbeitsplatzdichte, Ermöglichen von verdichtetem Wohnen, Schaffen von Grünflächen zur Ergänzung des Grünverbundsystems und von Klimaschneisen, Einbindung der angrenzenden Bereiche in das Konzept (z.B. angrenzende Sportfläche mit Vereinszentrum)
- Aufwerten der Lebensmittelmärkte, verbesserte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer, platzsparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen
- Ausgestaltung des Bereichs mit starkem Bezug zum angrenzenden zentralen Bereich am Marktplatz, Anordnen einer neuen Mitte im Urbanen Gebietes mit direkter Anbindung zum Marktplatz, Ausbildung der Bauflächen im Übergang zur Ortsmitte als hochwertig ausgebildeter Bereich mit zur Bestandsbebauung angemessener baulicher Dichte und Nutzung
- Anbindung des neuen urbanen Gebietes an den zentralen Bereich am Marktplatz durch eine großzügige, attraktive Wegeverbindung in direktem Wegeverlauf

- Vermeidung von Angeboten und Nutzungen im Urbanen Gebiet, die zu einer Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche von Kirchheim und Heimstetten führen können
- Flächensparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Raum
- Förderung der Mobilität ohne eigenes Auto durch Ergänzung und gut zugänglichen Anordnung von alternativen Mobilitätsangeboten
- Verbesserung von Wegen und Kreuzungen für eine bessere Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, Optimierung des barrierefreien Standards
- Ermöglichen von neuen und alternativen Wohnformen im Quartier wie gemeinschaftliches Wohnen, Wohngemeinschaften, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, etc.

Der geforderten Maßnahme der Sicherung der Ziele des Rahmenplans in einem Bebauungsplan wird nunmehr entsprochen.

Verschiedene weitere Maßnahmen werden auch begleitend umgesetzt, z.B.:

- Erarbeitung eines Rahmenplans zur städtebaulichen Entwicklung der Gewerbeflächen im Anschluss an das Siedlungsgebiet von Kirchheim
- Ausrichten der Konzeption auf eine gute räumliche und funktionale Anbindung an den zentralen Bereich am Marktplatz Kirchheim zugunsten einer Stärkung des Marktplatzes als zentraler Bereich
- Berücksichtigen der Ziele zur klimagerechten und umweltverträglichen Anordnung der Bebauung und Ergänzung des Grünflächennetzes. Erarbeiten von Konzepten zur umweltgerechten Ausbildung des neuen Gewerbegebietes durch die Wahl geeigneter Materialien und Detailausbildungen, durch den geeigneten Umgang mit Oberflächenwasser und die Schaffung von Biotopflächen und Habitaten
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Aufwertung der Wegeanbindung im Rahmen der Neustrukturierung der gewerblichen Flächen
- Aufwertung des Vorfelds der Lebensmittelmärkte für eine bessere Nutzbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer (Fahrradfreundliche Abstellmöglichkeiten in direkter Lage am Eingang, gesicherte Fußwegführung, attraktives Ladenvorfeld, Sitzmöglichkeit im Vorfeld der Ladeneinheit, etc.)
- Barrierefreie Ausgestaltung des Ladenvorfelds und der Wegeanbindung
- Formulierung eines Mobilitätskonzeptes für das Areal in Abstimmung mit vorhandenen und neuen Nutzern und Grundstückseigentümern vor Ort; Aufbau eines attraktiven Angebots von alternativen Mobilitätsformen abseits des motorisierten Individualverkehrs, verstärkte Einbindung des öffentlichen Personennahverkehrs in die Konzeption
- Reduzierung von Pkw-Stellplätzen gemäß Stellplatz- und Fahrradsatzung bei Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes

- Erarbeiten von Möglichkeiten zur Umsetzung neuer Wohnformen im Quartier in Zusammenarbeit mit den Eigentümern

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Kirchheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung der ehemals gewerblich genutzten Flächen hin zum Urbanen Gebiet „Campus-Kirchheim“ schaffen und die bereits bestehenden Rahmenplanungen in rechtlich verbindliches Baurecht transportieren.

## 6 Planerisches Konzept

### 6.1 Rahmenplanung „Campus Kirchheim“

Den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan liegt als planerische Konzept die Rahmenplanung „Campus Kirchheim“, erarbeitet von steidle architekten und Jühling Köppel Landschaftsarchitekten (Stand 21.06.2022), zugrunde.

Dieses liegt als Anlage dieser Begründung bei und erläutert die konzeptionelle und gestalterische Idee des Quartiers.



Abb. 6: Auszug aus dem Strukturplan, Stand 31.05.2022, steidle architekten und Jühling Köppel Landschaftsarchitekten, o.M.



Abb. 7: Auszug aus dem Konzept - Erdgeschossnutzungen, Stand 21.06.2022, steidle architekten, o.M.

## 6.2 Mobilitätskonzept

Auf Ebene des städtebaulichen Entwurfes wurde vom Büro stattbau münchen gmbh ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Dieses (Stand 07.06.2022) liegt der Begründung als Anlage bei.

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.

Durch die beschriebene Nutzungsmischung und die Nähe zu Nahversorgung, Arbeitsplätzen sowie Freizeitangeboten entsteht hier ein „Quartier der kurzen Wege“, dass bereits dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrsvermeidung leistet.

Vom Gutachter wurden Konzept-Varianten ‚Wohnstandortbezogenes Mobilitätskonzept‘ und ‚Mobilitätskonzept Gewerbe‘ erarbeitet.

Die Nutzungsmischung im Quartier bietet optimale Voraussetzungen für die Kombination und gegenseitige Bereicherung der beiden Konzept-Varianten ‚Wohnstandortbezogenes Mobilitätskonzept‘ und ‚Betriebliches Mobilitätskonzept bzw. Mobilitätskonzept am Gewerbestandort‘. Wird beides von Anfang an gemeinsam gedacht und umgesetzt, ergeben sich viele Synergieeffekte.

Die umgesetzten Maßnahmen kommen dann gleichzeitig den Bewohnerinnen, als auch den Beschäftigten zugute. Darüber hinaus bietet die Nutzungsmischung das Potential, durch kurze Wege Wohnen, Arbeiten, Bildung/Betreuung, Einkaufen und Freizeit in unmittelbarem Umfeld zu vereinen und reduziert damit die zurückgelegten Wege mit dem privaten Pkw von vornherein.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgender Schlussfolgerung:

Die Quartiersentwicklung Campus Kirchheim ist für die Gemeinde Kirchheim eine Chance, die Transformation eines Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet zu gestalten.

Mit der Integration zahlreicher Mobilitätsbausteine in das Quartier und vor allen Dingen mit seiner Bündelung in einem Mobilitätsmanagement und einer zentralen Mobilitätszentrale ist von einer starken Wirkung auf das Mobilitätsverhalten von BewohnerInnen und Beschäftigten auszugehen.

Flankiert von Serviceleistungen und einer Förderung der Infrastruktur für Zweiräder wird die Nutzung zukunftsfähiger Mobilitätsbausteine für den Nutzer so bequem wie möglich gemacht.

Alle Mobilitätselemente wirken auf ihre Weise auf den Stellplatzbedarf. Allein die Möglichkeit einer Mehrfachnutzung von Stellplätzen bietet eine erhöhte Auslastung der Stellplätze bzw. bewirkt im Umkehrschluss, dass eine verringerte Anzahl von Stellplätzen gebaut werden muss.

Die Elemente werden abgestimmt auf die Nutzergruppen der BewohnerInnen, der Beschäftigten und der Öffentlichkeit wie BesucherInnen, KundInnen etc., um eine höchstmögliche Wirkung zu erzielen.

Ergänzung Mobilitätskonzept – Reduzierung Stellplätze SO 1 (Verkaufsfläche)

Auf Grundlage einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (05.05.2023) zum Stellplatzbedarf der Verkaufsflächen im SO 1 kann hier abweichend von der Stellplatzsatzung die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Verkaufsflächen um bis zu 20% reduziert werden.

### **6.3 Erschließungs- und Entwässerungskonzept**

Parallel zur städtebaulichen Rahmenplanung wird ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept durch die WipflerPLAN•Köpfe Planungsgesellschaft mbH erarbeitet.

Die Planung der Verkehrsanlagen sieht vor, neben der internen verkehrlichen Erschließung des Campus-Geländes über den Quartiersplatz und die Verlängerung der Fraunhoferstraße, die angrenzenden Erschließungsstraßen Merowinger-, Überreiner- und Florianstraße überwiegend verkehrsberuhigend und qualitativ auszubauen. Damit soll die Einbindung des Campusareals in den Bestand, die generelle verkehrliche und gestalterische Aufwertung auch angrenzender Bereiche und letztlich eine gute räumliche und funktionale Anbindung an die Ortsmitte Kirchheim geschaffen werden. Die Synergien sollte beide Bereiche stärken.

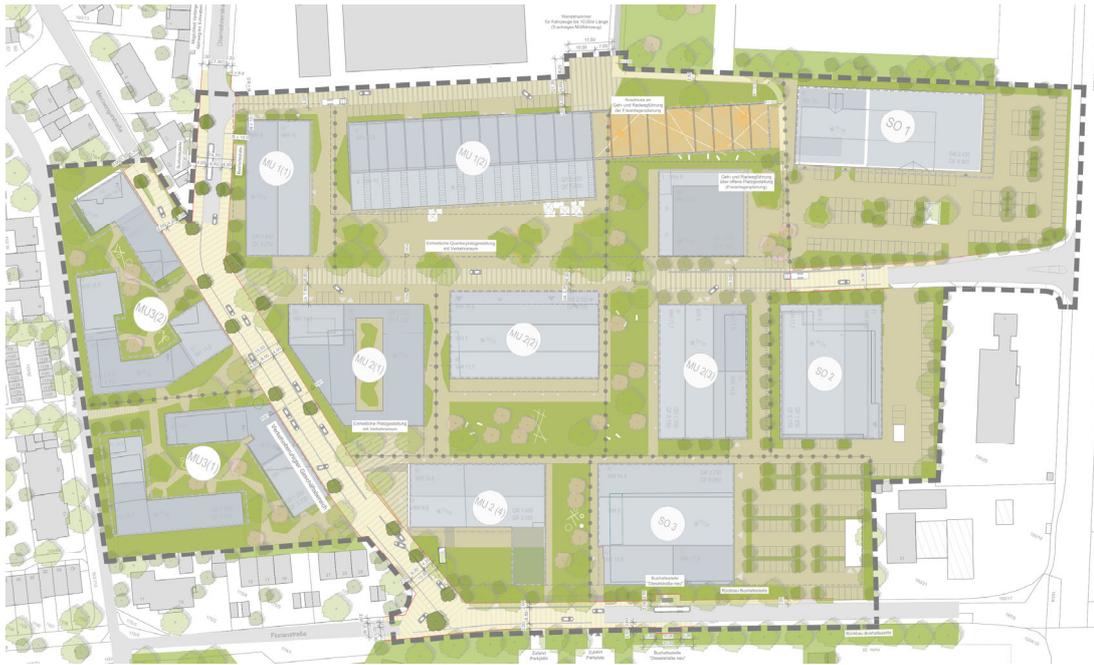


Abb. 8: Auszug aus der Erschließungsplanung – Lageplan Verkehrsanlagen, Stand 17.12.2021, WipflerPLAN•Köpf Planungsgesellschaft mbH auf Basis der Freianlagenplanung Jühling Köppel Landschaftsarchitekten, o.M.

### Öffentliche Straßen

Die vorhandenen öffentlichen Straßenabschnitte der Florian-, Merowinger-, Übrheimer- und Fraunhoferstraße werden auf einer Gesamtlänge von ca. 450 m umgestaltet, die neuen Straßenraumbreiten betragen bis zu 16,50 m. Außerdem werden zwei Bushaltestellen neu errichtet.

Eine weiche Separierung der Nutzungsräume Fahrbahn, Gehwegbereiche und Stellplätze mit unregelmäßig angeordneten Baumgruppen soll einen flächigen, offenen Eindruck erzielen und die Seitenbereiche ohne betonte Trennungslinien einbeziehen. Die Fahrbahnen erhalten einen Asphaltbelag. Gehwege und Seitenflächen werden in ungebundener Bauweise aus Betonpflaster erstellt, die Kennzeichnung von Gehwegbereichen und Stellplätzen kann etwa durch Einsprenkelungen von unterschiedlich gefärbten Betonsteinen (z.B. unterschiedliche Grautöne), durch Markierung von Eckpunkten (Stellplätze) oder durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster geschehen.

Die verkehrsberuhigende Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen beginnt bei der neuen Bushaltestelle in der Florianstraße im Süden und endet im Norden bei der Bushaltestelle Übrheimerstraße.

In der Florianstraße fängt der verkehrsberuhigte Bereich genau dort an, wo die Grünachse von Norden her einmündet. Östlich davon wird die Bushaltestelle neu platziert.

Aus der Florianstraße von Westen aus dem bestehenden Wohngebiet kommend soll durch einen Versatz mittels Bauminsel der Verkehr gebremst auf die Merowingerstraße geführt werden.

Von Norden aus der Merowingerstraße aus Richtung Ortszentrum kommend verschwenkt die Verkehrsfläche nach Westen, um eine bessere Anbindung zur Üherrheinerstraße zu gewährleisten.

Die Seitenflächen an der Bushaltestelle mit den Aufstellflächen an der Üherrheinerstraße werden 4,0 m breit gestaltet, um neben der Aufstellung von Buswartehallen auch barrierefrei benutzt werden zu können.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung mit Verkehrsflächen besteht aus Privatstraßen, die öffentlich gewidmet werden sollen.

Die Gestaltung der inneren Erschließung (Quartiersplatz, Stichstraßen, Quartierswege, etc.) sollen optisch den öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden. Entgegen der Mischung aus Pflasterbauweise und Asphalt ist eine einheitliche Gestaltung in Pflasterbauweise möglich.

Die Überführung Richtung Fraunhoferstraße wird auf 3,0 m verengt und soll nur durch Fußgänger und Radfahrer benutzt werden dürfen. Eine Abtrennung mittels versenkbarer Poller ist denkbar.

Die Gestaltung als Mischfläche mit weicher Separierung soll zur Fraunhoferstraße nach Osten hin bis zur Einmündung Edeka bzw. späterer Biomarkt an der Südseite fortgeführt werden.

#### Entwässerungskonzept

Durch das Ingenieurbüro TBU Geotechnik GmbH, Unterhaching, wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt und zu Baugrund, Gründung, Grundwasserverhältnissen und Altlastensituation gutachterlich Stellung genommen. Der Bericht mit der Auftragsnummer 21277/1221, Stand 17.12.2021, liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Zusammenfassung siehe Pkt. 10.5

Im Planungsgebiet ist lediglich ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Eine Ableitung des Niederschlagswasser ist auch aufgrund eines fehlenden Vorfluters nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Straßen und asphaltierten Wege wird über Rinnen, Sinkkästen und Anschlussleitungen den Absetzschächten und Rigolen zugeführt. Über die aus mit Rollkies umhüllten, geschlitzten Rohren bestehenden Rigolen wird das Niederschlagswasser breitflächig in den Untergrund versickert. Die Vorreinigung des Niederschlagswassers erfolgt über runde Absetzschächte aus Betonfertigteilen.

Teilweise wird das Niederschlagswasser oberflächlich in Mulden versickert. Die Vorreinigung des Niederschlagswassers bei den Mulden erfolgt über die 30 cm starke Oberbodenpassage.

Durch die Festsetzung von zu begrünenden Dächern (mindestens 20 cm Substratauflage), durch Erdüberdeckung von Tiefgaragen (mindestens 80 cm Erdüberdeckung) und durch versickerungsfähige Gestaltung befestigter Flächen

kann anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden und verdunsten, bzw. direkt in den Untergrund versickern.

## 7 Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche südwestlich und nordöstlich der Merowingerstraße sowie die zentralen Bereiche zwischen der verlängerten Fraunhoferstraße und der zentralen Platzfläche wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet (MU)** gem. § 6a BauNVO) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind grundsätzlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 6a, Abs. 4 BauNVO kann für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete u.a. festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, oder dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan auch festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Von diesen Möglichkeiten wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um durch eine Gliederung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen, das Gebiet bestmöglich in die bestehende örtliche Situation einzupassen und attraktive Wohn- und gewerblich genutzte Bereiche auszubilden.

Die Gebiete MU 1 und MU 2 sind weiter in Teilgebiete untergliedert.

Diese stellen keine Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 3 BauNVO, sondern bauplanungsrechtlich unselbständige Teile der Baugebiete MU 1 bzw. MU 2 dar.

Im MU1 (mit den Teilbereichen 1, 2 und 3), welches sich nach Norden hin zum bestehenden Gewerbegebiet orientiert und die bestehende, zu erhaltende Sheddach-Halle einschließt, wird die Errichtung von Wohngebäuden (überwiegend -d.h. mehr als 50% der Geschossfläche - zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden) ausgeschlossen. Ebenso im MU2(1), welches das Entrée zum Campus-Areals bilden soll.

Im MU 2(2), MU 2(3) und MU 2(4) werden Geschäfts- und Bürogebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Im MU 1(3) und MU 2(4) wird zudem die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

Im MU 3 und MU 4 sind in Räumen die entlang der Merowingerstraße im Erdgeschoss liegen Wohnnutzungen unzulässig, um entlang der Merowingerstraße durch gewerbliche Nutzungen ebenfalls eine Belegung entlang der Verbindungsachse zur Ortsmitte Kirchheims zu schaffen.

Hiervon ausgenommen sind Räume die der Erschließung von zulässigen Wohnungen dienen, also Treppenhäuser oder sonstige Zugangsbereiche, sowie Nebenräume die keine Aufenthaltsräume gem. Art. 2 Abs. 5 BayBo sind, insbesondere Abstellräume.

In den rückwärtigen Gebäudeteilen zu den bestehenden Wohnnutzungen des Kinaderwegs hin, sowie in den Obergeschossen, sind im Gegenzug ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Im gesamten MU sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im MU nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen nach Auffassung der Gemeinde Kirchheim nicht der beabsichtigten hochwertig gemischten Nutzung und würde eher zu einem Trading-Down-Effekt führen, bzw. durch Anfahrtsverkehre zusätzliche Verkehrsbelastungen mit sich bringen.

Für die östlich gelegenen Bereiche der bestehenden Einzelhandelsmärkte sind zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften geplant. Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein **Sondergebiet SO** mit der grundsätzlichen **Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“** bzw. „**Einzelhandel**“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die ergänzten Nutzungen sollen das Gebiet aufwerten und optimal ausnutzen. Das SO wird in drei Teilbereiche aufgegliedert, um sämtliche Verkaufsflächen sortimentsbezogen und flächenbegrenzt festsetzen zu können und eine Agglomeration im Sinne der Begründung zum LEP-Ziel 5.3.1 ausschließen zu können. Im **SO 1** "Großflächiger Einzelhandel" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.350 m<sup>2</sup> zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen. Darüber hinaus sind im ersten Obergeschoss Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.

Im SO 2 „Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 740 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt sowie bis zu 800 m<sup>2</sup> für einen Drogeriemarkt zulässig, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im SO 3 „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.440 m<sup>2</sup> zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln

dienen, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Nutzungsausschluss

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden für bestimmte Sortimentsbereiche Nutzungsausschlüsse festgesetzt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, im Mai 2023 eine Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen sowie im April 2024 eine ergänzende Stellungnahme zu den maximal möglichen Verkaufsflächen ausgewählter Sortimente, für die städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3. BauNVO zu erwarten sind, erstellt. Bei der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, 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. Dieses Ergebnis beruhte auf der Planung für einen Lebensmittelvollsortimenter für Nahrungs- und Genussmittel, einen Lebensmitteldiscounter, einen Biomarkt, einen Getränkemarkt sowie eine Weinhandlung. Die zulässige Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sollte auf insgesamt max. 4.340 m<sup>2</sup> beschränkt werden, wovon 1.550 m<sup>2</sup> die zu erweiternden Verkaufsflächen der beiden Supermärkte sowie des Getränkemarktes darstellen. Neben Nahrungs- und Genussmittel ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> vorgesehen sowie drei weitere kleinteilige Einzelhandelsvorhaben mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 515 m<sup>2</sup> in den Quartieren MU1(1), MU1(2) und MU2(1).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, ist jedoch als städtebaulich integriert zu bewerten. Dennoch kommt dem Nahversorgungsstandort bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Ortsteil Kirchheim zu. Aufgrund der Siedlungs- und Wettbewerbssituation sowie der Dimensionierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung umfasst das Einzugsgebiet des Vorhabens im Wesentlichen die Gemeinde Kirchheim. Darüber hinaus wird der Campus eine gewisse Ausstrahlungskraft auf die Nachbargemeinden Aschheim, Feldkirchen, Pliening, Poing und den Gemeindeteil Parsdorf in Vaterstetten entfalten. Die Auswirkungsanalyse zeigte auf, dass die als Worst-Case-Szenario berechneten wettbewerblichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden. Zudem wurde dargelegt, dass bei den Umsatzlenkungen in den Sortimentsbereichen Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in Kirchheim sowie in den umliegenden Gemeinden kritische Werte erreicht werden, sodass eine Beeinträchtigung der Funktionalität sowie der wohnortnahen Versorgung nicht auszuschließen ist, wenn die im Worst-Case angesetzte Verkaufsfläche von 231 m<sup>2</sup> je Sortiment realisiert werden würde.

Um die Auswirkungen in den genannten Standortlagen auf ein verträgliches Maß abzuschmelzen, erschien eine Reduktion der Verkaufsfläche in den Sortimentsbereichen Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe erforderlich. Unter dieser Prämisse können bei der Realisierung der geplanten Ansiedlung des Campus negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in Kirchheim b. München und die Umlandkommunen mit folgendem Flächenprogramm aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden:

- Nahrungs- und Genussmittel mit max. 4.340 m<sup>2</sup> VKF
- Drogerie mit max. 800 m<sup>2</sup> VKF
- Sanitätshäuser, mediz./ orthop. Artikel, Hörgeräte mit max. 30 m<sup>2</sup> VKF
- Uhren, Schmuck mit max. 60 m<sup>2</sup> VKF
- Apotheke mit max. 75 m<sup>2</sup> VKF
- Optiker mit max. 85 m<sup>2</sup> VKF
- Schuhe mit max. 180 m<sup>2</sup> VKF
- Papier-, Büro-, Schreibwaren mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF
- Zeitungen, Zeitschriften, Bücher mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF
- Bekleidung mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF
- Fahrräder und Sport mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF
- Blumen mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF
- zoologischer Bedarf mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF
- Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten) mit max. 231 m<sup>2</sup> VKF

Eine ergänzende Stellungnahme zu verträglichen Verkaufsobergrenzen vom 25. April 2024 zeigte, dass im Untersuchungsraum in den Warengruppen Blumen und Papier- und Schreibwaren eine eher geringe Verkaufsflächenausstattung festzustellen ist. In den übrigen Warengruppen sind teilweise hohe Verkaufsflächenausstattungen zu konstatieren, die gleichwohl überwiegend in den umliegenden Fachmarktzentren, sprich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche lokalisiert sind. Im zoologischen Bedarfsbereich agieren alle Wettbewerber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Bettwaren sind ebenfalls nicht innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Außerdem ist im zu Grunde gelegten Einzugsgebiet in den untersuchungsrelevanten Warengruppen eine limitierte Nachfrageplattform zu konstatieren, was den prospektiven Verkaufsflächenumfang in der Projektentwicklung einschränkt. Das unter Berücksichtigung der wettbewerblichen und potenzielseitigen Rahmenbedingungen unterstellte Flächenprogramm entspricht in etwa den bereits geprüften Verkaufsflächen aus der Auswirkungsanalyse vom Mai 2023. Der Prüfungsumfang der relevanten Warengruppen rangierte zwischen 231 m<sup>2</sup> und 240 m<sup>2</sup>, lediglich im Segment der Bettwaren ist eine höhere Verkaufsflächenausstattung von 320 m<sup>2</sup> überprüft worden. Ein Abgleich der unterstellten Umsatzleistungen mit dem

vorhandenen Potenzial zeigte, dass zur Umsatzerreichung ambitionierte, noch machbare Abschöpfungen im Einzugsgebiet erzielt werden müssen, wobei das Gros des Umsatzes in der Zone I, sprich der Gemeinde Kirchheim bei München, generiert werden muss. Insofern wird in der Analyse dem geforderten Worst-Case-Ansatz Rechnung getragen. Auch die aus den unterstellten Obergrenzen resultierenden Handelszentralitäten liegen auf einem für ein Grundzentrum realistischem Niveau.

Die Auswirkungsanalyse zeigte auf, dass die berechneten wettbewerblichen Auswirkungen der unterstellten Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.

Die als verträglich einzustufenden Verkaufsflächenobergrenzen am Standort Campus Kirchheim wurden nochmals untersucht und zeigten hinreichende Verkaufsflächenpotentiale.

Da Verkaufsflächenbeschränkungen ohne Vorhaben- oder Grundstücksbezug für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig wären, wurden Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimentsbereiche grundsätzlich als unzulässig festgesetzt, um bestehende zentrale Versorgungsbereiche in Kirchheim und den umliegenden Gemeinden zu schützen:

- Bäckereien als Einzelbetriebe, außer Bäckereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.
- Metzgereien als Einzelbetriebe, außer Metzgereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.
- Buchhandel
- Lottoannahmestellen
- Unternehmen, die Hörgeräte vertreiben
- Optikgeschäfte
- Schuhhandel
- Schmuckhandel
- Eisdiele
- Apotheken
- Papier-, Büro-, Schreibwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
- Fahrräder und Sport
- Blumen
- Zoologischer Bedarf
- Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)

Von den vorgenannten Nutzungsausschlüssen können jedoch Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die beantragten Nutzungen nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken. Der Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden. Mit dieser Ausnahme und dem hierfür zu führenden Nachweis durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung wird gewährleistet, dass keine schädlichen Auswirkungen für bestehende zentrale Versorgungsbereiche in Kirchheim und den umliegenden Gemeinden entstehen und gleichzeitig die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren werden Drogeriemärkte nur im SO 2 zugelassen und dort grundstücksbezogen auf eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> beschränkt.

Schädliche Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden durch die maximal zulässigen Einzelhandelsflächen der Betriebe in den einzelnen Baugebieten ausgeschlossen.

Neben den zulässigen Sortimenten hat sich die Gemeinde auch intensiv mit der städtebaulich gewünschten Durchmischung der Gebiete mit den künftigen Einzelhandelsflächen auseinandergesetzt. Es soll insbesondere eine städtebaulich ansprechende Durchmischung der Urbanen Gebiete in den Erdgeschossen erreicht werden. Danach ist Einzelhandel in den Erdgeschossen der Urbanen Gebiete grundsätzlich ausgeschlossen, um in den Erdgeschossbereichen der Urbanen Gebiete unterschiedliche Nutzungen zu ermöglichen, den Einzelhandel auf die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 zu konzentrieren und gleichzeitig den Schutz bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu gewährleisten. Um dennoch eine punktuelle Durchmischung der Erdgeschosse der Urbanen Gebiete mit Verkaufsflächen von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen zu erreichen, wurde diese ausschließlich im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) im Erdgeschoss zugelassen. Außerdem sind diese nur auf den festgesetzten Flächen zulässig; auf den übrigen Flächen sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Diese Gliederung beruht hins. der Beschränkung auf das Erdgeschoss auf § 1 Abs. 7 BauNVO und hins. der Beschränkung des Einzelhandelsausschlusses auf Teile der Baugebiete auf § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO. Zudem sind im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) Drogeriemärkte ausgeschlossen.

Im SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.350 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zulässig die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie im ersten Obergeschoss Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften. Wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, üblich sind Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs bei diesen zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Das SO 1 liegt auf dem Flurstück 190/4, das als ein eigenständiges Bau-/Buchgrundstück im Grundbuch Kirchheim, Blatt 4045 in lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses verzeichnet. Auf diesem Grundstück können im festgesetzten Baufeld bzw. aufgrund der festgesetzten

Baugrenzen keine weiteren entsprechenden Einzelhandelsbetriebe verwirklicht werden.

Im SO 2 sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 740 m<sup>2</sup> für Getränkemärkte und insgesamt bis zu 799 m<sup>2</sup> für Drogeriemärkte zulässig. Das SO 2 liegt auf dem Flurstück 190, das als ein eigenständiges Bau-/Buchgrundstück im Grundbuch Kirchheim, Blatt 4283 in lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichnet. Auf diesem Grundstück können im festgesetzten Baufeld bzw. aufgrund der festgesetzten Baugrenzen keine weiteren entsprechenden Einzelhandelsbetriebe verwirklicht werden. Außerdem sind im SO 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Schließlich sind in den Obergeschossen auch Wohnnutzungen zulässig.

Im SO 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.440 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zulässig, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Die Mindestverkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes beträgt 1.351 m<sup>2</sup>. Dadurch wird sichergestellt, dass es nicht mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend negativen Auswirkungen verwirklicht werden. Aus dem gleichen Grund sind auch auf den übrigen Flächen des SO 3, die nicht von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfasst sind, Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die, für die einzelnen Baufenster jeweils als Höchstmaß festgesetzte **Grundfläche** und **Geschossfläche** in m<sup>2</sup> bestimmt.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächen durch außerhalb der Baugrenzen zugelassenen Überbauungen (s. 7.3) wird nicht zugelassen.

Die zulässige Grundfläche darf, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer Flächengröße von max. 90% der Grundstücksfläche überschritten werden.

Ebenso wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der höchstzulässigen **Vollgeschosse** bestimmt. Die Baufenster sind, entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung, in Bereiche mit unterschiedlichen Geschossigkeiten von einem bis maximal sieben Vollgeschossen, gegliedert.

Die entsprechend maximal zulässigen Wandhöhen in m sind ebenfalls entsprechend der Geschossigkeiten in den Baufenstern festgesetzt.

Im MU 1 (3) wird das, im Quartier „Campus München“ höchste Gebäude mit 7 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von max. 28,50 m zugelassen.

Damit 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.

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.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

In den Baufenstern ist, in Abhängigkeit der jeweils zulässigen Geschossigkeit, die max. Gebäudehöhe (bei Flachdachbauten der höchstgelegene Wandabschluss, bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Traufpunkt) in Metern über NHN festgesetzt.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt, welche insgesamt 14 Baufenster bilden.

Im Urbanen Gebiet MU 3 und MU 4 dürfen die Baugrenzen an den zur Merowingerstraße gerichteten Fassaden für Balkone auf einer Länge von 50% der Fassade bis zu 1,20 m überschritten werden.

In den übrigen Quartieren dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von 50% der Fassaden überschritten werden: Für Balkone um bis zu 2,0 m, für Erker um bis zu 0,8 m, sofern ein Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück gewahrt bleibt

Im Urbanen Gebiet MU 3; MU 4 sowie MU 2(4) dürfen die Baugrenzen für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden, sie müssen jedoch einen Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 3,0 m einhalten.

Außerdem dürfen innerhalb der, entsprechend durch Planzeichen gekennzeichneten Bereiche, Baugrenzen für erdgeschossige Vordächer bis zu 3 m überschritten werden. Diese dürfen, jedoch nicht in den öffentlichen Raum ragen.

Tiefgaragenzufahrten sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen, also im Gebäude integriert, in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig. Abweichend davon werden im MU 1(3) und im SO 3 Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragenzufahrten zulässig.

Nebenanlagen werden außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen. Abweichend davon werden in den eigens hierfür ausgewiesenen Bauräumen Mülleinhausungen (SO 1), Einhausungen für Einkaufswägen und Fahrräder (SO 1, SO 2, SO 3) und Zaunanlagen am MU 1 (3) zugelassen.

Transformatoren dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Bereich der ehemaligen Kranbahn-Halle wird eine Baugrenze für offene bauliche Anlagen festgesetzt, in welcher fest mit dem Erdboden verbundenen bauliche Anlagen ohne allseitig umschließende Wände und ohne durchgehende Überdachung mit einer Höhe von bis zu 12 m zulässig sind.

#### Abstandsflächen

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kirchheim findet hier keine Anwendung.

Der Bebauungsplan regelt in seinem gesamten Geltungsbereich ein abweichendes Maß der tiefe der Abstandsflächen.

Dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und festgesetzten Wandhöhen.

Die Quartierentwicklung „Campus Kirchheim“ hat zum Ziel eine räumlich verdichtete Innenentwicklung der Gemeinde Kirchheim anzustoßen. Diese Innenentwicklung als ressourcenschonende Alternative zur Ausweisung neuer Planungsgebiete auf der „grünen Wiese“ greift neben der Lage direkt am Zentrum der Gemeinde auch Themen der traditionellen Entwicklung verdichteter kleinstädtischer Gefüge auf. Im Gegensatz zum klassisch additiven Siedlungsbau der, weniger räumlich gedacht, rein nach den Aspekten „Licht, Luft und Sonne“ konzipiert wird und insbesondere Gebäudeecken vermeidet soll hier die Qualität der klassischen Raumbildung von gewachsenen örtlichen Strukturen weiterentwickelt werden. Klar ablesbare öffentliche Platz- und Straßenräume werden durch die Bildung von offenen Baufeldtypologien von winkel- und zellenförmigen Gebäuden gebildet. Wichtig ist hierbei die Abstände zwischen den Bauteilen und auf den Baufeldern so zu gestalten dass der Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich klar erkennbar wird. In diesen gestalterisch und konzeptionell notwendigerweise verengten Bereichen kommt es sowohl nach Außen als auch im Innenbereich der Baufelder punktuell und untergeordnet zur Unterschreitung der gültigen Abstandsflächen von 0,4h. Dem Planungsziel von gut belichteten und durchlüfteten Wohnungen stehen die in diesen Bereichen verkürzten Abstandsflächen jedoch nicht entgegen da die Bereiche mit Unterschreitung nur punktuell in geringer Zahl auftreten und sich alle betroffenen Bereiche sowie Wohnungen grundsätzlich immer in Richtungen mit ausreichend Abstandsflächen

orientieren. Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in den betroffenen Wohnungen sind in den Bereichen mit verkürzter Abstandsfläche nicht notwendig, die Hauptorientierung der Wohnungen liegt nicht im Bereich der verkürzten Abstandsflächen. Die Verkürzung der Abstandsfläche an den markierten Stellen ist deshalb notwendig und gut vertretbar (siehe Anlage ... Abstandsflächenplan).

Allgemein ist die Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m einzuhalten, außer zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen als Parkanlage (im Privatbesitz) (Festsetzung Nr. 8.2) - d.h. überall dort wo Baugrenzen keine bzw. geringere Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen / öffentlichen Grünflächen aufweisen, dürfen Gebäude ohne bzw. mit einem geringeren Grenzabstand, wie dem Mindestabstand von 3,0 m, errichtet werden.

#### **7.4 Verkehrsflächen, Erschließung und Dienstbarkeiten**

Die bestehenden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Straßenräume der Florianstraße, der Merowingerstraße, der Übrheimerstraße, der Fraunhoferstraße und der Oskar-von-Miller-Straße werden als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Entlang der Oskar-von-Miller-Straße (Staatsstraße) ist eine 20 m breite Anbauverbotszone festgesetzt. Zur Einmündung in die Fraunhoferstraße ist ein Sichtdreieck dargestellt.

Die zur Erschließung des Campus erforderlichen Eigentümerwege, welche von Westen bzw. von Osten (Verlängerung Fraunhoferstraße) ins Gebiet geführt werden, werden als „öffentliche Verkehrsfläche – öffentlich gewidmeter Eigentümerweg“ - festgesetzt.

Ebenso wird an der Merowinger Straße entlang der Quartiere MU 3 und MU 4 ein 1,50 m breiter Streifen als „öffentliche Verkehrsfläche – öffentliche gewidmeter Eigentümerweg“ -festgesetzt um z.B. Lichtschächte oder zulässige, die Baugrenze überschreitende Bauteile (Balkone) nicht über künftige Grundstücksgrenzen ragen zu lassen.

Der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg auf den Fl.Nrn. 191/8 und 198/1 (Teilfl.) wird auch weiterhin als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Darüber hinaus werden verschiedene Flächen im Bebauungsplan festgesetzt, welche mit Dienstbarkeiten (Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit) zu belasten sind, um auch abseits öffentlicher Verkehrsflächen und Eigentümerwege gelegene Bauräume öffentlich zugänglich und das gesamte Quartier durchlässig für Fußgänger und Radfahrer zu machen.

Trassen zur Führung verschiedener Sparten sind zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belasten.

Die mit Dienstbarkeiten zu belastenden Flächen sind in ihrer Lage und Form veränderbar, sofern ihre Zweckbestimmung weiterhin gewahrt bleibt.

#### **7.5 Gestalterische Festsetzungen**

Zur gestalterischen Sicherung des Gebiets werden im Bebauungsplan folgende örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO erlassen:

## Dächer

Als **Dächer** sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Um Gestaltungselemente der bestehenden, prägenden Sheddachhalle aufgreifen zu können, sind in den durch Planzeichen entsprechend gekennzeichneten Bereichen über die Schmalseite des Gebäudes gezogene, gereihte Satteldächer mit einer Mindestgiebelbreite von 5,0 m und einer maximalen Giebelbreite von 8,0 m sowie einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Die Dächer müssen mind. 36° geneigt sein. Dachüberstände bei geneigten Dächern sind nicht zulässig.

Dächer sind entsprechend der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim zu begrünen. Abweichend von § 4 Abs. 1 Satz 3 dieser Satzung sind auch Dächer zu begrünen, die zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommen werden.

Alle übrigen **Dachdeckungen** sind in Farben mit einem Hellbezugswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein 'Total Solar Reflectance'-Wert von > 25 nachzuweisen.

Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.

Sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Solaranlagen, dürfen den Durchstoßpunkt durch die Dachfläche um maximal 3,0 m überschreiten. Sie sind, um das ihren Durchstoßpunkt durch die Dachfläche übersteigende Maß, von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

Dachaufbauten und Dachterrassen dürfen höchstens 30 % der Dachfläche einnehmen. Von dieser Flächenbeschränkung nicht betroffen sind Anlagen für die aktive Solarenergienutzung.

Technische Dachaufbauten sind vollständig einzuhausen soweit die technische Zweckbestimmung dem nicht entgegenstehen, z.B. Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen.

Absturzsicherungen (Umwehungen) müssen transparent ausgeführt werden. Ihre Höhe, gemessen von der OK Flachdach darf max. 1,10 m betragen. Sie müssen vom Dachrand mind. 0,5 m abgerückt werden.

## Fassaden

Die **Materialien** bzw. **Farben der Fassaden** sind zu 80% mit einem Hellbezugswert (HBW) von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein 'Total Solar Reflectance'-Wert von > 25 nachzuweisen.

Rein weiße Putzfassaden werden nicht zugelassen.

## Werbeanlagen

Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der **Werbeanlagen**, die sich entlang einer Gebäudefassade befinden, darf 10 % der Wandfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage darf eine Höhe von 2 m und eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage, ein Mast oder ein Ausleger an Gebäuden unterhalb der Umfassungswandhöhe zulässig, soweit die Höhe über Gelände auf maximal 6 m und ihre Ansichtsfläche auf maximal 10 m<sup>2</sup> begrenzt sind. Freistehende Werbeanlagen sowie Ausleger müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.

Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.

Je Grundstück sind zusätzlich zu anderen Werbeanlagen zwei Fahnenmasten zulässig. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8 m nicht überschreiten. Andere bewegte oder bewegliche Werbeanlagen als Fahnen sind nicht zulässig.

Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht gestört wird.

Werbe- und Hinweisschilder werden innerhalb der Anbauverbotszone nicht zugelassen

## 7.6 Bodenschutz

Im Sinne des Bodenschutzes, der Retention von Niederschlagswasser, der Neubildung von Grundwasser und der Kühlung des Baugebiets durch Verdunstungskälte wird festgesetzt, dass befestigte Flächen grundsätzlich sickerfähig zu gestalten sind. Dies kann z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke usw. erfolgen.

Ausnahmen bilden im MU 1 und MU 2 Wege sowie der Quartiersplatz, im SO 1, SO 2 und SO 3 Stellplätze und Verkehrsflächen.

## 7.7 Grünordnung

Die zentralen Platz- und Grünflächen werden als „öffentliche Grünfläche als Parkanlage (im Privatbesitz)“ festgesetzt und sollen der Allgemeinheit zum Zweck der Erholung dienen.

Die gem. Art. 7 BayBO geforderten Spielplätze können auch auf den „öffentlichen Grünflächen als Parkanlage“ ausgebildet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw.

Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Festgesetzte Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend

Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Abweichend von § 5 Satz 4 und 6 der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim sind die entsprechenden Bäume in der Nähe der Stellplätze, max. 3,0 m entfernt, zu pflanzen. Je 5 Stellplätze sind 12 m<sup>2</sup> große und 1 m tiefe spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (STU 20/25 cm) anzulegen.

Zur Randeingrünung in SO - Quartieren wird planzeichnerisch ein zu begrünender Grundstücksanteil festgesetzt. Zur Durchgrünung wird ebenfalls durch Planzeichen eine zusammenhängende Grünzäsur festgesetzt. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen u.ä.) innerhalb der Fläche sind unzulässig. Die Flächen dürfen durch Zuwege oder Zufahrten unterbrochen werden.

Die Freiflächengestaltungssatzung sowie die Baumschutzverordnung der Gemeinde Kirchheim finden in ihrer jeweils gültigen Fassung Anwendung.

Ergänzend zu den Pflanzgeboten aus der Freiflächengestaltungssatzung sind durch Planzeichnung im Straßenraum bzw. parallel angrenzenden Verkehrsflächen Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Der Gehölzbestand wurde kartiert und ist als Hinweis dargestellt. Der zu erhaltende Baumbestand an der östlichen Grenze des SO 1 und SO 2 ist als solcher festgesetzt.

## 7.8 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante und des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zulässig. Weitere Geländemodellierungen an Tiefgaragenzufahrten (Errichtung einer Schwelle, notwendige Abgrabungen etc.), bei Baumpflanzungen auf unterbauten Bereichen, auf öffentlichen oder privaten Spielplätzen oder -flächen und für Flut- oder Sickermulden sind zulässig.

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes aus Belichtungsgründen freigelegt werden. Sonstige Abgrabungen für Kellerzugänge, Lichtschächte oder technische Anlagen sind davon nicht betroffen. Lichtschächte und Belüftungsanlagen müssen geländebündig ausgeführt werden.

Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein.

Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsobergante einen Abstand von mind. 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Ausnahmsweise dürfen Auffüllungen und Abgrabungen bis zur Grundstücksgrenze geführt werden, sofern auf den Nachbargrundstücken profilgleiche Auffüllungen bzw. Abgrabungen vorgenommen werden.

Stützmauern werden innerhalb des entsprechenden durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich zugelassen.

## 7.9 Einfriedungen

Hinsichtlich der beabsichtigten offenen Gestaltung des Areals mit durchlässigen Übergängen in die Grünbereiche werden Einfriedungen grundsätzlich nicht zugelassen.

Im Bereich des MU 2(4), sowie im MU 3 und MU 4 mit erdgeschossiger Wohnnutzung sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen, angelehnt an die gemeindliche Einfriedungssatzung, zulässig:

- Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig. Damit soll der offenen Gestaltung der Freiflächen und einer einheitlichen Materialität Rechnung getragen werden.
- Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Zäune sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.
- Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,20 m über Gelände beschränkt, davon ausgenommen ist MU 2(4), wo Einfriedungen bis auf eine max. Höhe von 1,40 m zugelassen werden, sowie Terrassentrennwände, welche mit einer Länge von bis zu 3,0 m und einer max. Höhe von 2,0 m über Gelände zugelassen werden. Sie dürfen vollflächig errichtet werden.
- Ebenso werden lebende Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen mit einer max. Höhe von 2,0 m zugelassen.

## 7.10 Stellplätze

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in ihrer zum Einreichungszeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Abweichend hiervon kann entspr. dem Mobilitätskonzept "Campus Kirchheim, Mobilitätskonzept von Stellplätzen im SO1", der stattd. münchen GmbH vom 05.05.2023, für die Verkaufsflächen im SO 1, die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze um bis zu 20 % reduziert werden.

Ebenso dürfen die Stellplätze in den Sondergebieten mit einem in die zu begrünenden Grundstücksanteile gern. Festsetzung 8.3 einragenden Überhangstreifen von max. 0,50 m Tiefe ausgebildet werden.

## 8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Kirchheim berücksichtigt dies durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im bebauten Innenbereich.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher un bebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhalt geboten.

## 9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

### 9.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht (dieser bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung) dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung lediglich einen geringen Verlust von innerörtlichen Grünflächen zur Folge hat, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Es werden jedoch wieder umfangreiche Grünflächen geschaffen. Die geplanten baulichen Anlagen führen lediglich zu einer geringen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Standort widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die umweltschutzrelevanten Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Fachpläne werden eingehalten. Wasser- oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und teilweise sogar verbessert werden.

Durch die vollständige Berücksichtigung der in der Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Lebensräume minimiert werden.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, und sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht sowie in der saP beschriebenen Maßnahmen eine geordnete sowie verträgliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung wurde anhand einer im Juni 2021 durchgeführten Ortsbegehung bewertet. Da das gesamte Planungsgebiet bereits intensiv genutzt wird, kann grundsätzlich von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Flächen ausgegangen werden. Lediglich der Gehölzbestand weist naturschutzfachlich eine mittlere Wertigkeit auf.



Abb. 9: Flächenbilanz Ver- und Entsiegelung (ohne Maßstab)

Erklärung Darstellung:

<b>Gelb:</b>	Versiegelt - bleibt versiegelt: 57.183 m <sup>2</sup>
<b>Blau:</b>	Unversiegelt - bleibt unversiegelt: 2.690 m <sup>2</sup>
<b>Rot:</b>	Unversiegelt - wird versiegelt: 2.359 m <sup>2</sup>
<b>Grün:</b>	Versiegelt - wird entsiegelt: 10.875 m <sup>2</sup>

Beim Vergleich der aktuellen Nutzungen mit der Planung wird deutlich, dass die meisten Flächen bereits versiegelt sind und auch weiterhin versiegelt bleiben (gelb). Ein geringer Flächenanteil ist bis jetzt unversiegelt und bleibt auch unversiegelt (blau). Durch die Umsetzung der Planung werden lediglich ca. 2360 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Wird die Entsiegelung der bisher versiegelten Flächen gegengerechnet, ergibt sich eine **positive Bilanz** in Höhe von **8.516 m<sup>2</sup>**.

Nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand vom 15.12.2021) kommt der Entsiegelung von Flächen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Diese betrifft vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser sowie das Schutzgut Klima. Die umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen sind im Planungsgebiet sehr positiv zu werten.

Auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen kann somit verzichtet werden.

## 9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie für den nördlichen angrenzenden Bereich der ehemalige DHL-Lagerhalle (Fl.Nr. 198) durchgeführt. Diese liegt als Anlage (Stand 14.04.2022) der Begründung bei.

Im Rahmen der Relevanzprüfung wurde geklärt, ob durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist.

Folgende Verbotstatbestände wurden dabei geprüft:

- Tötungs- und Verletzungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
- Störungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
- Schädigungsverbot für Tierarten: § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
- Schädigungsverbot für Pflanzenarten: § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Der Gutachter der Relevanzprüfung kommt zu folgendem Fazit:

Im Gutachten wurden die gemeinschaftlich streng geschützten Arten abgeschichtet und im Hinblick auf die Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eingehender geprüft.

Aufgrund der vorhandenen umliegenden Störungen ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorhandenen Vogelarten um sog. „Allerweltsarten“ handelt. Bei diesen Arten ist anzunehmen, dass durch das Vorhaben keine populationsbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Diese Arten brauchen keiner saP unterzogen werden, da eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit bei einer Umsetzung der in Kap. 6 beschriebenen Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die Gehölze wurden intensiv auf Höhlen mittels Fernglases untersucht. Da die vorhandenen Gehölze keine Höhlen aufweisen, bieten diese laut Relevanzprüfung auch keinen potenziellen Lebensraum für Spechte und Höhlenbrüter. Nester konnten ebenfalls keine nachgewiesen werden.

In Bezug auf potenziell vorkommende Fledermausarten sind die Gebäude vor Abriss von einer fledermauskundigen Person auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Die Reptilienarten finden keine geeigneten Lebensraumstrukturen vor.

Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass unter Einhaltung der unter Kap. 6 vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Arten(gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Entsprechend der in der saP vorgeschlagenen Maßnahmen werden folgende Festsetzungen zu Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

**Nistkästen** (vgl. Festsetzung Nr. 9.1)

Je Hauptgebäude ist in mindestens 3 m Höhe über Gelände ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen, alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Ab einer Fassadenlänge von 100 m ist je angefangene 100 m ein weiterer Nistkasten anzubringen. Als geeignete Fassaden kommen hierfür lediglich die Nord-, Ost- oder Südostseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise“ befinden.

**Verwendung von insektenfreundlichem Licht** (vgl. Festsetzung Nr. 9.2)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücksflächen zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

**Einfriedungen** (vgl. Festsetzung Nr. 12.5)

Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig, und wenn zulässig, so sind Zäune sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mindestens 10 cm).

## 10 Weitere Belange

### 10.1 Immissionsschutz

Vom Büro C. HENTSCHELT CONSULT; Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, wurde für den Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese (Projekt-Nr. 2272-2022 SU V01, 23.06.2022) liegt als Anlage der Begründung bei.

Zusammenfassung werden vom Gutachter die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wie folgt dargestellt:

Die Gemeinde Kirchheim b. München beabsichtigt eine bis dato als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellte Fläche zu überplanen und den Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ aufzustellen. Der BP 14/K setzt ein Sondergebiet (SO) und ein Urbanes Gebiet (MU) fest.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und Folgendes beurteilt:

- Die zu erwartende Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr

- Die zu erwartende Immissionsbelastung durch das bestehende Gewerbe außerhalb des Urbanen Gebiets (MU) BP 14/K
- Die zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Spotgelände „Kirchheim“ im Süden
- Die Verkehrszunahme aus dem Vorhaben

Die vorhandenen und die geplanten Vorhaben in der Fläche MU des BP 14/K und SO 3 sind nicht Gegenstand der Untersuchung. Vorhaben, die sich zukünftig auf dem Gebiet ansiedeln möchten, müssen im Rahmen des Bauantrags einen Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit nach TA Lärm [4] vorlegen.

Der schalltechnischen Untersuchung liegt der Bebauungsplanentwurf, Stand 13.12.2021 zugrunde. Die Bauräume wurden mit dem Entwurf 21.06.2022 im Bereich des MU 1(3) in geringem Umfang geändert, ferner wurden innerhalb der Bauräume MU 1(1), MU 2(1), MU 2(4) die Geschossigkeiten geändert. Dies wirkt sich schalltechnisch nicht relevant aus.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurf wurden mit schalltechnischen Voruntersuchungen begleitet. So wurde im Rahmen der Entwurfsplanung unter anderem die Nutzung des Sondergebiets (SO) diskutiert. Dies ist schalltechnisch relevant, da für ein Sondergebiet die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte abhängig von der Art der Nutzung festgelegt werden, d.h. tendiert die Nutzung Richtung Gewerbegebiet (GE) oder Urbanes Gebiet (MU). In der vorliegenden Untersuchung wurden die beiden Optionen,  $SO \triangleq GE$  oder  $SO \triangleq MU$ , betrachtet.

Nach dem B-Planentwurf vom 21.06.2022 entspricht SO1 einem GE sowie SO2 und SO3 einem MU. Der Festsetzungsvorschlag wurde für den B-Planentwurf Stand 21.06.2022 ausgearbeitet. In Anlage 6 ist für den Bedarfsfall der Festsetzungsvorschlag als Matrix für beiden Variante  $SO \triangleq GE$  oder  $SO \triangleq MU$  dargestellt.

Der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung liegt der Bebauungsplanentwurf, Stand 13.12.2021 zugrunde. Die Bauräume wurden mit dem Entwurf 21.06.2022 im Bereich des MU 1(3) in geringem Umfang geändert, ferner wurden innerhalb der Bauräume MU 1(1), MU 2(1), MU 2(4) die Geschossigkeiten geändert. Diese Änderung ist schalltechnisch nicht relevant.

Am 13.05.2017 wurde in der Baunutzungsverordnung [22] das Urbane Gebiet (MU) eingeführt. Dieses sieht für Gewerbeanlagen nach TA Lärm [4] gegenüber einem Mischgebiet (MI) einen um 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum vor. In der DIN 18005 [2] wurde das MU bis dato noch nicht eingeführt. Im Entwurf zur DIN 18005 [24] wird das MU wie ein MI eingestuft. Dies entspricht auch der Neufassung der 16. BImSchV [3], welche zum 01.03.2021 eingeführt wurde und ein MU wie ein MI/MD beurteilt und hier angewendet.

#### Einwirkender Straßenverkehr

Die Berechnung in Abschnitt 5 kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 [1] von 60/50 dB(A) Tag/Nacht für ein Urbanes Gebiet (MU) bzw. von 65/55 dB(A) Tag/Nacht für ein Gewerbegebiet im SO 1 nicht durchgehend eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt im MU bei bis zu 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und im SO 1 bei bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. An allen

Bauräumen existiert eine abgeschirmte Fassade und mit Ausnahme im SO 1 und SO 2 wird zumindest der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) [2] – maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen eingehalten.

In Kapitel 5.3 wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Da ein wirksamer aktiver Schallschutz unter Beachtung der notwendigen Erschließung in das Gebiet und Höhe der Bebauung, städtebaulich vertretbar nicht umgesetzt und Maßnahmen an der Straße zum Zeitpunkt des Bebauungsplans nicht sichergestellt werden kann, muss mit baulichen Maßnahmen (Grundrissorientierung / Vorbauten etc.) auf die Überschreitung reagiert werden.

#### Gewerbelärm

Die Berechnung in Abschnitt 6 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die angrenzenden Betriebe mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm [4] abhängig von der Gebietseinstufung GE/MU zu rechnen ist.

- MU: Tagsüber wird der IRW eingehalten. Nachts ist mit Überschreitungen im MU1(3) und MU2(3) zu rechnen. Abhängig davon, ob bei Lidl eine Warenlieferung in der Zeit von 22 bis 6 Uhr möglich sein soll, sind mehr oder weniger Fassaden betroffen, siehe Kapitel 6.2.2.
- SO 1: Es ist Tag und Nacht mit einer Überschreitung des IRW für ein MU zu rechnen. Der IRW für ein GE wird ohne den eigenen Betrieb eingehalten, siehe Kapitel 6.2.1.
- SO 2: Es ist Tag und Nacht mit einer Überschreitung des IRW für ein MU zu rechnen. Der IRW für ein GE wird ohne den eigenen Betrieb tagsüber eingehalten und nachts an der Ostfassade überschritten. Mit Berücksichtigung der Warenlieferung bei Lidl (SO 1-Plan) wird auch an der Nordfassade der IRW für ein GE überschritten.
- SO 3: Nachts ist mit Überschreitungen des IRW für ein MU an der Ostfassade zu rechnen. Der IRW für ein GE wird Tag und Nacht eingehalten.

Streng nach TA Lärm [3] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster allein sind somit kein ausreichender Schallschutz. Zum Schutz der genehmigten Betriebe muss bei Neubauten dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ [13] geplant wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Die betroffenen Fassaden sind davon abhängig ob bei Lidl auf SO 1 eine Nachtanlieferung zugelassen wird oder nicht sowie die technischen Anlagen bei Edeka auf SO 2 getauscht werden im Festsetzungsvorschlag und in Anlage 6 farbig dargestellt.

Im SO 1 wird die Überschreitung ab dem 1.OG in Verbindung mit dem „eigenen Betrieb“ im Erdgeschoss hervorgerufen.

#### Sport- und Freizeitlärm

Die Berechnung in Abschnitt 7 kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Sportbetrieb mit keinen Überschreitungen zu rechnen. Durch einen Gaststättenbetrieb nach 22 Uhr wäre mit Überschreitungen zu rechnen, wenn nach 22 Uhr mehr als 16 Fahrten/Stunde am Parkplatz Ost stattfinden.

#### Verkehrszunahme aus dem Vorhaben

Die Untersuchung in Kapitel 8 zeigt auf, dass die Verkehrszunahme an der Erdinger Straße zwischen Liebigstraße und Übrheimerstraße als relevant einzustufen ist und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen sind.

Auf dem Straßenabschnitt sind 50 km/h zulässig.

Zur Kompensation schlagen wir vor, die Geschwindigkeit ebenfalls auf 30 km/h zu beschränken. Die Immissionsbelastung wird damit mehr als kompensiert (Pegelreduzierung gegenüber dem Nullfall  $\pm 2$  dB(A)).

#### Festsetzung

In Kapitel 9 wurde ein grundsätzlicher Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet. Die unter Punkt 3 und 4 betroffenen Fassaden sind abhängig davon, ob bei Lidl auf SO 1 eine Warenlieferung in der Zeit von 22 bis 6 Uhr zugelassen wird oder nicht und bei Edeka auf SO 2 die technischen Anlagen getauscht werden, es ist eine Wahl zu treffen. Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien müssen mit Rechtskraft des Bebauungsplans bei der Gemeinde zur Einsicht vorliegen.

#### Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bestand

Im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 6a) wurde geprüft mit welcher Immissionsbelastung im MU 1 (1), MU 2 (1) und MU 2 (4) zu rechnen ist wenn die noch bestehenden, angrenzenden Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiter aufrecht erhalten bleiben.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch bei einem weiteren Betrieb dieser Firmen mit keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet (MU) von 63 dB(A) am Tag oder 45dB(A) in der Nacht zu rechnen ist.

## 10.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen in der Münchner Schotterebene, so dass keine Überschwemmungen durch Oberflächengewässer zu erwarten sind. Das Grundwasser steht im Mittel 3-4 m unterhalb der Geländeoberkante an.

Auf den Schutz der Bebauung vor Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen durch geeignete Maßnahmen, welche von den Bauherren eigenverantwortlich zu treffen sind, wird hingewiesen. So sind insbesondere Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. gegen eintretendes Wasser zu schützen,

z.B. durch Maßnahmen wie die Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Errichtung von Schwellen bei Tiefgaragenzufahrten, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc.

### 10.3 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Das Plangebiet überdeckt in seinem westlichen Bereich das kartierte Bodendenkmal D-1-7836-0354 „Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Endneolithikums, der Hallstattzeit und der Latènezeit.“ Hier bedürfen Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Zudem liegt es in unmittelbarer Nähe zu weiteren kartierten Bodendenkmälern, D-1-7836-0372 „Grabenwerk und Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“ im Südosten sowie D-1-7836-0370 „Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit“ im Nordwesten.

Da sich auch diese beiden Bodendenkmäler in das Planungsgebiet hineinerstrecken können, sind im Planungsumgriff weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im Plangebiet in jedem Fall einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

### 10.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgenden Tabellen fassen die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:                      (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Frei- und Grünflächen aufgelockerte Baustrukturen mit guter Durchlüftung und Verzahnung mit angrenzenden Freiflächen</li> <li>- Festsetzung zur Durchgrünung mit kühlenden Vegetationselementen</li> <li>- Festsetzung begrünter Dächer und erdüberdeckter Tiefgaragen</li> <li>- Überstellung von Stellplätzen mit Laubbäumen</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge:                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung des Versiegelungsgrades durch z.T. verbindliche Dachbegrünung als Retentionsfläche</li> <li>- Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung von Pkw-Stellplätzen</li> <li>- Angepasste Höhenlage der Gebäude</li> <li>- Mulden und Sickerflächen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser</li> </ul>
<p>Trockenheit:                      (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation.                      Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. für Bewässerung, etc.)</li> <li>- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen</li> </ul>
<p>Starkwindböen und Stürme:                      (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen</li> </ul>

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:                      (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz,                      Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbindliche Festsetzung zur Überstellung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen – sofern keine Ausbildung als Gründach</li> <li>- Zulässigkeit von aufgeständerten Modulen</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung:                      (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung heimischer Laubgehölze und Dachbegrünung zu CO<sub>2</sub>-Bindung</li> <li>- Lage an ÖPNV-Haltepunkt und in fußläufiger Erreichbarkeit zur Ortsmitte</li> <li>- Mobilitätskonzept</li> <li>- Verbesserung der Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger</li> </ul>

## 10.5 Bodenschutz

Durch das Ingenieurbüro TBU Geotechnik GmbH, Unterhaching, wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt und zu Baugrund, Gründung, Grundwasserverhältnissen und Altlastensituation gutachterlich Stellung genommen. Der Bericht mit der Auftragsnummer 21277/1221, Stand 17.12.2021, liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Die Tertiäroberkante wurde mit den Bohrungen B 2 und B 4 in 20,0 - 19,7 m Tiefe ( $\wedge$  490,79 - 491,45 m ü NN - Angabe nach DHHN 2016) aufgeschlossen. Bei den erbohrten tertiären Böden handelt es sich um schluffige bis stark schluffige Sande.

Das Grundwasser wurde mit den Rammkernbohrungen bei 506,75 - 505,99 m ü NN (Angabe nach DHHN 2016) angetroffen. Der höchste Grundwasserstand (HW) ist inkl. 0,3 m Sicherheitszuschlag bei ca. 509,8 - 509,1 m ü NN (Angabe nach DHHN 12) zu erwarten (siehe Anlage 6.1). Den mittleren jährlichen Höchstgrundwasserstand (MHGW) empfehlen wir bei ca. 508,1 - 507,4 m ü NN (Angabe nach DHHN 12) festzusetzen (siehe Anlage 6.2).

Für Versickerungsberechnungen kann den anstehenden quartären Kiesen ein durchschnittlicher Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $8 \cdot 10^{-4}$  m/s zugeordnet werden.

Der Boden ist damit gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Auch die auf dem Baugrundstück entnommenen Asphaltproben (ABK 6, B 1/0 - 0,05m, B 2/0 - 0,10 m, B 3/0 - 0,10 m) weisen nur geringe PAK-Gehalte bis max. 1,14 mg/kg auf. Aufbruchmaterial aus diesen Bereichen ist somit ebenfalls als Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen einzustufen und kann wie zuvor beschrieben (siehe Abschnitt 6.5 des Gutachtens) weiterverwertet werden.

Den, bei den entnommenen Bodenproben durchgeführten Schadstoffanalysen zufolge, weist der oberflächennah aufgefüllte bzw. umgelagerte Kies z. T. erhöhte Schadstoffgehalte auf; bei den "gewachsenen" Kiesen wurden keine Kontaminationen festgestellt.

Im Einzelnen erbrachten die Untersuchungen im chemischen Labor folgende Ergebnisse:

Haufwerk	Erhöhte Messwerte	Einstufung nach Verfüll-Leitfaden
RKS 1/0 - 0,4 m	Kohlenwasserstoffe (Z2)	Z2
RKS 1/0,4 - 2,0 m	./.	Z0
RKS 2/0,15 - 0,3 m	./.	Z0
RKS 3/0 - 0,6 m	./.	Z0
RKS 1/0,4 - 2,0 m	./.	Z0
RKS 4/0 - 0,5 m	Blei (Feststoff Z 1.1, Eluat Z0) Cadmium (Feststoff Z2, Eluat Z0) Kupfer (Feststoff Z1.1, Eluat Z0) Zink (Feststoff Z1.2, Eluat Z0)	Z2
RKS 5/0 - 3,0 m	./.	Z0
RKS 6/0 - 0,4 m	Kohlenwasserstoffe (Z1.1)	Z1.1
RKS 6/0,4 - 1,3 m	./.	Z0
RKS 7/0 - 0,6 m	./.	Z0
RKS 8/0 - 0,7 m	./.	Z0
RKS 9/0 - 0,3 m	Kohlenwasserstoffe (Z1.1)	Z1.1
RKS 9/0,3 - 1,2 m	./.	Z0
RKS 10/0 - 0,7 m	./.	Z0
B 3/0,5 - 0,8 m	./.	Z0
B 5/0 - 0,3 m	./.	Z0

Aufgrund der Analysenergebnisse empfehlen wir, ausgehobenes Auffüllmaterial vor Ort in Haufwerken (Größe max. 250 m<sup>3</sup>) zwischenzulagern, zu beproben und nach dem festgestellten Belastungsgrad zu entsorgen.

Eine Kampfmitteluntersuchung ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung noch durchzuführen.

## 10.6 Verkehr

Vom Büro SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Haar, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die Entwicklungen sowie deren verkehrlichen Folgewirkungen untersucht und bewertet wurden. Diese (Projektnummer: 2020 – 0641 mit Stand 01.07.2022) liegt der Begründung als Anlage 5 bei.

Es kommt zusammenfassend zu folgendem 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 Gebiet 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 rund 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.

Die verkehrlichen Auswirkungen dieser Planungen wurden in das Verkehrsmodell Kirchheims überführt und die zu erwartenden Verkehrsverlagerungen prognostiziert.

Anhand der prognostizierten Verkehrsmengen erfolgte eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Florianstraße/Oskar-von-Miller-Straße sowie Oskar-von-Miller-Straße/Erdinger Straße.

Für den Knotenpunkt Florianstraße/Oskar-von-Miller-Straße kann für den aktuellen Lichtsignalplan der Morgenspitze bereits für die Analyseverkehrsmengen die Leistungsfähigkeit nicht nachgewiesen werden. Daher wurde dieser Lichtsignalplan auf Basis der vorliegenden Unterlagen optimiert, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf sicherzustellen. Nach Überarbeitung des Lichtsignalplans konnte sowohl für die Morgen- als auch die Abendspitze die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit einer QSV besser D für alle untersuchten Verkehrsmengen nachgewiesen werden.

Der vorfahrtsregelte Knotenpunkt Oskar-von-Miller-Straße/Erdinger Straße erreicht bei der Leistungsfähigkeitsüberprüfung bereits mit den Analyseverkehrsmengen die QSV = F, die Leistungsfähigkeit kann nicht nachgewiesen werden. Es besteht unabhängig von der Umsetzung des Untersuchungsprojektes Handlungsbedarf. Als Vorschlag zur Herstellung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufes wurde eine Regelung des Knotenpunktes mittels einer Lichtsignalanlage untersucht, wobei ein möglichst bestandsnaher Ausbau angesetzt wurde. Es wurde sowohl für die morgendliche als auch die abendliche Spitzenstunde ein leistungsfähiger Lichtsignalplan entworfen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes kann für die Lichtsignalregelung mit einer QSV besser C für alle Verkehrsmengen nachgewiesen werden.

## 10.7 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. 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 sind sortimentsbezogen festgesetzt.

Von BBE wurde die erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der Planung aktualisiert (s. Anlage 7: BBE-Auswirkungsanalyse, Stand 03.05.2023).

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.“

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ein Einwendungsschreiben inklusive einer Stellungnahme des Büros Popien & Partner bei der Gemeinde Kirchheim eingereicht.

In der Stellungnahme werden hinsichtlich des geplanten Vorhabens „Campus Kirchheim“ Einwendungen, Bedenken und Anregungen formuliert und dabei Bezug zum Bebauungsplan sowie zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH genommen.

Vor diesem Hintergrund wurde die BBE Handelsberatung GmbH zur Erarbeitung einer vertieften, gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, welche die Einwendungen, Bedenken und Anregungen gutachterlich untersucht und kommentiert.

Die BBE Handelsberatung kommt zu dem Schluss, dass nach wie vor die festgesetzte Obergrenze von 5.655 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel als verträglich einzustufen ist und das geplante Vorhaben (insbesondere der Drogeriemarkt sowie die Apotheke) keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung hat.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Umgang mit Niederschlagswasser**

Unter Punkt 6.3 wird das Entwässerungskonzept näher beschrieben.

Gem. den Ergebnissen des Bodengutachtens kann anstehenden quartären Kiesen ein durchschnittlicher Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $8 \cdot 10^{-4}$  m/s zugeordnet werden.

Der Boden ist damit gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Das Grundwasser steht im Mittel zwischen 3 – 4m unter der Geländeoberkante an, so dass ein ausreichender Abstand gegeben ist, das anfallende Niederschlagswasser kann somit im Gebiet versickert werden.

### **11.2 Wasserversorgung**

An die bestehende Trinkwasserversorgung kann angeschlossen werden.

### 11.3 Abwasserentsorgung

An die bestehende Schmutzwasserkanalisation kann angeschlossen werden.

## 12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus-Kirchheim“ wird für den ersten und zentralen Teilbereich des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße, welches als langfristiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde Kirchheim gesehen wird, die baurechtliche Grundlage zur Umsetzung der bereits erarbeiteten Rahmenplanung geschaffen.

Mit Errichtung der Gebäude, des Umbaus bestehender Verkehrswege und Neerschließung der Flächen soll ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen, welches sich durch die Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten, bezahlbarem Wohnraum u. a. für die im Quartier tätigen Mitarbeiter/innen sowie komplementäre Angebote im Bereich Dienstleistung, Handel und Freizeit auszeichnet.

Das neue Quartier soll das bestehende hochwertige Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen.

Bei einer Gesamtgeschoßfläche von ca. 66.000 qm kann sich hochwertiges Gewerbe inkl. Einzelhandel auf ca. 35.000 qm Geschossfläche ansiedeln. Für dringend benötigten Wohnraum sind ca. 30.000 qm Geschossfläche vorgesehen. Insgesamt ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 550 – 650 Einwohnern zu rechnen. Im Baugebiet wird als soziale Infrastruktureinrichtung die Errichtung eines Kindergartens innerhalb des urbanen Gebietes erforderlich.

Es ist von einer kurz- bis mittelfristigen Realisierung in den nächsten 2-10 Jahren auszugehen.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten eine Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und dienen zudem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. Durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Natur und Umwelt kompensiert werden. Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 13 Flächenbilanz

### 13.1 Flächenbilanz

Flächenbilanz	Fläche m2	Fläche %
<b>Urbanes Gebiet</b>	<b>35.936</b>	<b>48,97%</b>
MU 1(1)	2.694	3,67%
MU 1(2)	7.308	9,96%
MU 1(3)	2.654	3,62%
MU 2(1)	3.754	5,12%
MU 2(2)	2.869	3,91%
MU 2(3)	3.186	4,34%
MU 2(4)	3.428	4,67%
MU 3	5.359	7,30%
MU 4	4.685	6,38%
<b>Sondergebiet</b>	<b>19.379</b>	<b>26,41%</b>
SO 1	8.008	10,91%
SO 2	4.857	6,62%
SO 3	6.514	8,88%
<b>Radweg</b>	<b>215</b>	<b>0,29%</b>
ÖV - Radweg	215	0,29%
<b>öffentliche Verkehrsfläche im Privatbesitz</b>	<b>3.125</b>	<b>4,26%</b>
ÖV 1	161	0,22%
ÖV 2	107	0,15%
ÖV 3	1.094	1,49%
ÖV 4	540	0,74%
ÖV 5	1.222	1,67%
<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>7.672</b>	<b>10,46%</b>
ÖV 1	5.957	8,12%
ÖV 2	1.715	2,34%
<b>öffentliche Grünfläche in Privatbesitz</b>	<b>7.054</b>	<b>9,61%</b>
MU 1(3) - Grünfläche	2.976	4,06%
MU 2(2) - Grünfl.	1.879	2,56%
MU 2(3) - Grünfl.	1.298	1,77%
MU 2(4) - Grünfl.	900	1,23%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>73.380</b>	<b>100,00%</b>

## 13.2 Zulässige Grund- und Geschossflächen

Art der baulichen Nutzung	Netto- bauland m <sup>2</sup>	zulässige Grundfl. m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung der Grundfl. m <sup>2</sup>	zulässige Grundfläche inkl. Überschreitung (90% der Grundstücksfl.) m <sup>2</sup>	zulässige Geschossfl. m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung der Geschossfl. m <sup>2</sup>	zulässige Geschossfläche inkl. Überschreitung
<b>Urbanes Gebiet</b>	<b>35.936</b>	<b>18.748</b>	<b>13.594</b>	<b>32.342</b>	<b>50.883</b>	<b>3.053</b>	<b>53.936</b>
MU 1(1)	2.694	1.450	974	2.424	5.643	339	5.982
MU 1(2)	7.308	3.450	3.128	6.578	4.405	264	4.669
MU 1(3)	2.654	1.330	1.058	2.388	6.850	411	7.261
MU 2(1)	3.754	2.350	1.028	3.378	6.408	384	6.792
MU 2(2)	2.869	2.150	432	2.582	4.981	299	5.280
MU 2(3)	3.186	1.950	917	2.867	4.460	268	4.728
MU 2(4)	3.428	1.500	1.585	3.085	4.322	259	4.581
MU 3	5.359	2.200	2.623	4.823	6.614	397	7.011
MU 4	4.685	2.368	1.849	4.217	7.200	432	7.632
<b>Sondergebiet</b>	<b>19.379</b>	<b>7.270</b>	<b>10.171</b>	<b>17.441</b>	<b>15.300</b>		<b>15.300</b>
SO 1	8.008	2.320	4.887	7.207	2.680		2.680
SO 2	4.857	2.250	2.121	4.371	5.510		5.510
SO 3	6.514	2.700	3.163	5.863	7.110		7.110
<b>Gesamt</b>	<b>55.315</b>	<b>26.018</b>	<b>23.766</b>	<b>49.784</b>	<b>66.183</b>	<b>3.053</b>	<b>69.236</b>