

# Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan

## - Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

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

## Gemeinde Kirchheim b. München

Stellungnahmenbehandlung Bürgerdialog

**Entwurf vom 21.02.2019**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Der Streifen an der Heimstettner Straße nördlich des Wäldchens soll für eine Kita bzw. Kinderhort genutzt werden.

*Antwort:*

Dem Bebauungsplan liegen die Grundsätze des Strukturkonzeptes (Stand 05.03.2018) zu Grunde. Am Ortspark als großes Verbindungselement der beiden Ortsteile liegen alle öffentlichen Einrichtungen als „Band für Bildung und Betreuung“, so dass sie gut auffindbar und sicher erreichbar sind. Alle derzeit bekannten Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen werden mit der Planung abgedeckt. Eine Planänderung ist derzeit nicht veranlasst.

### 1.2 Städtisches Leben

Es besteht ein Defizit an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, die fußläufig zu erreichen sind.

*Antwort:*

Die neuen Wohngebiete liegen zwischen den beiden historischen Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim. Diese sind auf kurzem Wege, insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad infolge neuer Brückenbauwerke über die Staatsstraße erreichbar. Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Umgriffs des Bebauungsplans sind deshalb nicht vorgesehen. Es soll verhindert werden, dass mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zwischen den beiden Ortsteilen die historischen Ortskerne und die vorhandenen Einzelhandelszentren geschwächt werden. Diese sollen vielmehr durch die neue Bewohnerschaft und deren Versorgung gestärkt werden. In der Studie Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim des Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie vom November 2015 wurde die Handlungsempfehlung gegeben, das in der kommunalen Entwicklungspolitik schon verankerte Konzept umzusetzen:

- ein Einkaufszentrum mit einem attraktiven Angebot im Ortsteil Heimstetten
- ein identitätsstiftender alter Ortskern mit attraktiver Gastronomie und hoher Aufenthaltsqualität im Ortsteil Kirchheim und
- ein beide Ortsteile verknüpfender, nicht aber die Zentren gefährdender Park

Die Baugebiete entlang der Ludwigstraße bieten sich entsprechend ihrer Lage (vor allem in den Erdgeschosszonen) zur Situierung von besonderen Nutzungen, wie z.B. Dienstleistung, Praxen, kleine Ladenflächen für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker) an, die in Reinen Wohngebieten als Ausnahmen zulässig sind.

### 1.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Es fehlt ein Saal für Kinovorstellungen, kulturelle Events, Konzerte, Lesungen oder Tanzveranstaltungen.

*Antwort:*

Der Bürgersaal neben dem Rathaus kann für Kinoveranstaltungen, kulturelle Events, Konzerte Lesungen und Tanzveranstaltungen genutzt werden.

### 1.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Es fehlt ein Hallenbad für Schulen und Bürger.

*Antwort:*

Der Bedarf für ein Hallenbad wurde durch die Gemeinde nicht ermittelt und ist im Umgriff des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

### **1.5 Gutachten Verkehr**

Die Annahmen hinter den Prognosen müssen weiter verifiziert werden.

*Antwort:*

Die Gutachten werden im Rahmen der Bauleitplanung an den jeweiligen Planungsstand angepasst und aktualisiert.

### **1.6 Technische Infrastruktureinrichtungen**

Verbesserte Internetinfrastruktur und weitere öffentliche Internetzugänge.

*Antwort:*

Schnelles Internet ist nicht Inhalt des Bauleitplans gem. § 9 BauGB.

## **2. Gutachten Verkehr**

### **2.1 Realisierung der beiden Ortstangenten – Ost- und West**

Die beiden Ortstangenten sind nicht im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

*Antwort:*

Im Rahmen von verkehrstechnischen Voruntersuchungen wurde eine Reihe von Planfall-Varianten zu Umfahrungsstraßen berechnet. Maßnahmen wie die Ost- oder Westtangente werden zusätzlich zur Ortsentwicklung angesetzt. In einer Verkehrsbefragung wurde ermittelt, dass der Durchgangsverkehr durch Kirchheim und Heimstetten in Nord-Süd-Richtung relativ gering ausfällt. Dies findet sich auch in der Wirkung der Umfahrungsstraßen in Nord-Süd-Richtung (Osttangente und Westtangente) wieder. Diese Nord-Süd-Umfahrungen haben nur einen relativ geringen Einfluss auf die Verkehrsstärken der innerörtlichen Straßen Kirchheims. Die Wirkung dieser Umfahrungen kommt hauptsächlich dem Umfeld von Kirchheim zugute. Es wird deutlich, dass es in allen untersuchten Fällen in Kirchheim nur zu geringen Entlastungen kommt, die Tangenten aber jeweils vor allem aus dem Umland erheblichen Verkehr anziehen. So wurde empfohlen, die Umfahrungsstraßen in einem größeren, übergemeindlichen Maßstab zu betrachten. Aufgrund der geringen verkehrlichen Auswirkungen konnten die Varianten deshalb in der weiteren Betrachtung außer Acht gelassen werden.

Ungeachtet des Bauleitplanverfahrens wird die Gemeinde Kirchheim die Initiative ergreifen und wird mit diesen Zahlen eine Lösung zumindest für die Westtangente über den Landkreis anstreben.

### **2.2 Kreisverkehr am Kirchheimer Oval**

Auch wenn auf den Anschluss des Planungsgebietes an den Knotenpunkt St2082 / Heimstettener Moosweg, das sogenannte „Kirchheimer Ei“, verzichtet werden könnte, ist er doch ein maßgebender Erschließungsknotenpunkt für die geplante Entwicklung, aber auch bereits im Bestand für die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten. Die Notwendigkeit eines Umbaus zu einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt ist auf Grundlage von verschiedenen Untersuchungen ermittelt und vom Gemeinderat beschlossen worden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Leistungsfähigkeit mit den prognostizierten Verkehrsmengen geprüft und mit ausreichenden Kapazitätsreserven bestätigt.

### **2.3 Weitere Ausbaumaßnahmen**

Sinnvoll wären mehrere kleine Kreisverkehre bei Kreuzungen in Heimstetten, z.B. an der Hauptstraße und Räterstraße.

*Antwort:*

Die genannten Knotenpunkte sind nicht im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

### **2.4 Weitere Ausbaumaßnahmen**

Wegen Versprüngen wäre ein Austausch der Fugen bei der Brücke Heimstettner Straße gewünscht.

*Antwort:*

Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Brückenbauwerken sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB).

### **2.5 Weitere Ausbaumaßnahmen**

Bauliche Veränderungen (z.B. Deckelung) bzw. Lärmschutz für Staatsstraße sind notwendig. Auch an den Zufahrten bzw. zum Schutz von Anreibern z.B. Am Brunnen.

Stand 12.02.2019

*Antwort:*

Alle zum Schutz vor (Straßenverkehrs-)Lärm notwendigen Maßnahmen werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anreiner z.B. Am Brunnen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des BP 100 und wurden hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft. Berücksichtigt wurden z.B. auch mögliche Schallreflexionen durch die neuen Gebäude und die Pegelerhöhung von Straßenverkehrslärm durch die Verkehrsmengenerhöhung, die durch die Planung verursacht werden. Im genannten Bereich (Am Brunnen) sind die Auswirkungen des Planvorhabens nicht wesentlich.

Für den Schutz der privaten Freiflächen im Einwirkungsbereich der Staatsstraße ST 2082 wird eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Staatsstraße mit einer Absoluthöhe festgesetzt. Durch die Abschirmwirkung dieser Schallschutzanlage wird im ebenerdigen privaten Freiraum südlich davon der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags eingehalten, ein Verkehrslärmpegel, der in Reinen Wohngebieten (WR) als Grenze für gesundes Wohnen gilt.

Auf die Verkehrslärmbelastung reagiert die Bebauung bereits durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper in geeigneter Weise. Durch die Abschirmwirkung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen werden dahinter ruhige/lärmabgeschirmte Bereiche geschaffen, die somit für die Nutzung der Bewohner uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Überschreitungen können mit baulichen Maßnahmen an den Gebäuden hinreichend gelöst und es kann eine ausreichende Versorgung mit lärmgeschützten Freiflächen gewährleistet werden. An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht) sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes sind bei Umsetzung aller Maßnahmen sichergestellt. Relevante Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurden nicht prognostiziert.

**2.6 Weitere verkehrliche Maßnahmen**

Auf der Staatsstraße sollte die Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt werden.

*Antwort:*

In einem Abstimmungstermin mit dem Staatlichen Bauamt, dem Landratsamt München, der Gemeinde, der Polizei und den Fachplanern wurden die Vor- und Nachteile einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Staatsstraße 2082 unter Betrachtung eines größeren Betrachtungsbereichs diskutiert und gegeneinander abgewogen werden.

Geschwindigkeitsbegrenzungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. Im Rahmen der verkehrs- und immissionstechnischen Gutachten sind sie als „worst-case-Szenario“ zu berücksichtigen. Für die Staatsstraße wurde die derzeit bestehende Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h berücksichtigt. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit führt zu keinen wesentlichen Änderungen hinsichtlich der festgesetzten

Lärmschutzmaßnahme entlang der Staatsstraße, so z.B. auch nicht zu einer geringeren Höhe.

## **2.7 Weitere verkehrliche Maßnahmen**

Geschwindigkeitskontrollen sowie Lärm- und Schadstoffmessung auf der Staatsstraße werden als sinnvoll erachtet.

*Antwort:*

Geschwindigkeitskontrollen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. Maßnahmen zum Lärmschutz werden auf Grundlage von Rechenmodellen, die dem Stand der Technik entsprechen, erarbeitet, dabei wird auf einen Prognosehorizont und einer worst-case-Betrachtung abgestellt. Die Maßnahmen sind somit immer auf der sicheren Seite.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeit (70 km/h), den prognostizierten Verkehrszunahmen werden die zu erwartenden Lärmimmissionen entlang der Staatsstraße gutachterlich für den Prognosehorizont 2030 für den Nullfall und den Planfall ermittelt. Alle zum Schutz vor (Straßenverkehrs-)Lärm notwendigen Maßnahmen werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeit (70 km/h), der prognostizierten Verkehrszunahme und dem geplanten Abstand der Bebauung von mindestens 20,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße sind keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) entlang der Staatsstraße zu erwarten. Aus Sicht des Landratsamtes München sind Betrachtungen nach der 39. BImSchV im Bebauungsplan nur hilfsweise möglich, da nicht alle Wirkungszusammenhänge (z.B. Luftverkehr, bestehende Feuerungsanlagen) auf Ebene des Bebauungsplans dargestellt und in Zusammenhang gebracht werden können. Dies gilt gleichermaßen für Messungen. Durch den vorgesehenen Abstand der Gebäude und die vorgesehene Begrünung entlang der Staatsstraße, die Feinstaub binden kann, wird das Thema der Luftreinhaltung im Bauleitplanverfahren ausreichend berücksichtigt.

## **2.8 Erschließung – Straßen**

Die Zufahrt zur „Neuen Hauptstraße“ zum Kreisel an der Auffahrt von der Staatsstraße soll nicht „schräg“ verlaufen.

*Antwort:*

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

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

Im Rahmen der Fortschreibung des Strukturkonzepts wurden weitere Verbesserungen vorgenommen. Dabei wurde auch die den Park querende Verkehrsführung zugunsten eines zusätzlichen Anschlusses an die Staatsstraße abgeändert. Die Erschließungsplanung wird durch ein Fachbüro hinsichtlich aller verkehrs- und sicherheitstechnisch relevanten Themenstellungen begleitet. Ein leistungsfähiger Straßenausbau wird hinweislich in den Plan

zum Bebauungsplan integriert. Weitere Änderungen an der Erschließung sind nicht notwendig. Eine Planänderung ist derzeit nicht veranlasst.

## **2.9 Verkehr – ÖPNV**

Die Verkehrsführung des Busses 263 sollte über die Heimstettner Straße, Räterstraße (Altenheim), Zugspitzstraße zum S-Bahnhof Süd und dann weiter nach Feldkirchen verlaufen.

*Antwort:*

Im Ortsgebiet verkehren die Buslinien 262 und 263. Die Linie 263 verkehrt im 10-Minuten-Takt. Zu Schulbeginn und –ende gibt es zusätzlich Verstärkungsfahrten. Die Linie 463 bedient ausschließlich schulrelevante Fahrten von Norden kommend entlang der Heimstettner Straße, wendet am derzeitigen Wendekreis und fährt wieder nach Norden ab.

Ziel der Planung ist, sowohl das östliche als auch das westliche Planungsgebiet an das Busnetz anzuschließen. Dabei besteht die Möglichkeit, die Linie 263 zukünftig über die Heimstettner Straße – Räterstraße – Zugspitzstraße verkehren zu lassen.

Die Verkehrsführung für Busse wird in Abstimmung mit der MVG geplant, die Bushaltestellen werden in der Planung der Erschließung berücksichtigt und hinweislich in den Plan zum Bebauungsplan integriert. Verkehrsführung und Taktung unterliegt der Zuständigkeit der MVG.

## **2.10 Verkehr – ÖPNV**

Die Verkehrsführung des Busses 262 von Kirchheim kommend sollte über die neue nördliche Querverbindung abbiegen, am neuen Wohngebiet gegenüber dem Rathaus halten, einen weiteren Halt in der Nähe zum Kinderhaus, an der alten Hauptstr. erhalten, zum S-Bahnhof Nord (ggf. Schlenker zum Sportpark) führen, dann Weiterfahrt zur M1, die Bedienung des Industriegebiets, über die Hohenlindener Straße in Feldkirchen und anschließend zur Messestadt-Ost.

*Antwort:*

Ziel der Planung ist, sowohl das östliche als auch das westliche Planungsgebiet an das Busnetz anzuschließen. Dabei besteht die Möglichkeit die Linie 262 von Heimstetten Süd über die Bahnhofstraße – Hauptstraße zukünftig im Osten des Planungsgebietes weiter über die Ludwigstraße und den Kreisel an der Zu- / Abfahrtsrampe zur Staatsstraße nach Kirchheim zu führen.

Die Verkehrsführung für Busse wird in Abstimmung mit der MVV geplant, die Bushaltestellen werden in der Planung der Erschließung berücksichtigt und hinweislich in den Plan zum Bebauungsplan integriert. Verkehrsführung und Taktung unterliegt der Zuständigkeit der MVG.

## **2.11 Erschließung – Straßen**

Vermehrte Ausweisung von Parkplätzen ist gewünscht.

*Antwort:*

Private Stellplätze werden gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim auf dem jeweiligen Privatgrundstück nachgewiesen. Ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze, die als öffentliche Stellplätze innerhalb der neu geplanten bzw. neu gestalteten Erschließungsstraßen in einer Größenordnung von mindestens 10% der für Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze untergebracht werden sollen. Der Nachweis wird erbracht. Für den Anteil an gefördertem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern ist ein reduzierter Stellplatznachweis vorgesehen.

Stand 12.02.2019

## **2.12 Verkehr – Elektromobilität**

Elektromobilität und Lademöglichkeiten sollen ausgebaut werden.

*Antwort:*

Bei den festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen sind mögliche zukünftige Flächenbedarfe für E-Ladesäulen bereits ausreichend berücksichtigt.

In der Tiefgarage des Rathauses soll ein Angebot an Stellplätzen für Elektroautos untergebracht werden. Für die Baugebiete wird derzeit ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das neben der Elektromobilität auch weitere Mobilitätsbausteine untersucht.

## **2.13 Erschließung – Straßen**

Getrennte Fahrstreifen für Rad- und Fußwege bei Straßenneubau.

*Antwort:*

Durch das Büro Vössing Ingenieure wurden unterschiedliche Varianten zur Radverkehrsführung untersucht und mit der Politik und den Fachdienststellen diskutiert: „Fahrradstreifen“ und „getrennte, abgesetzte Geh- und Radwege“. Das Ergebnis ist ein nach Verkehrsbelastung, Gesamtbreiten und örtlichen Situationen differenziertes Gesamtkonzept. Dieses sieht im Bereich der Ludwigstraße und der Planstraßen 1 und 2 die Führung des Radverkehrs auf Schutzstreifen mit einer Breite von jeweils 1,5 m vor. Im Bereich der Heimstettner Straße ist ein baulich getrennter Zweirichtungsradweg entlang der öffentlichen Einrichtungen mit einer Breite von 3,75 m vorgesehen. Zusätzlich bieten die Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Möglichkeit einer Radverkehrsführung abseits von Kfz-Straßen und ohne Querung von Straßen. Der Bebauungsplan setzt für die Straßenverkehrsflächen eine Gesamtbreite fest. Der derzeit geplante Ausbau wird hinweislich eingetragen. Dieser liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

## **2.14 Erschließung – Straßen**

Es sollte eine direkte Stichstraße von der Brücke zur Staatsstraße geben.

*Antwort:* siehe Punkt 2.8 Erschließung - Straßen

## **2.15 Verkehr – Straßenausbau**

Am Kirchheimer Oval sollte es einen Blitzer geben.

*Antwort:*

Das Kirchheimer Oval wird als Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage leistungsfähig ausgebaut. Geschwindigkeitskontrollen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB).

## **2.16 Erschließung – Straßen**

Die Heimstettner Straße solle untertunnelt werden.

*Antwort:*

Eine Unterführung an angesprochener Stelle ist aus verkehrsplanerischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mit der aktuellen Planung sowie den Anforderungen der Gemeinde vereinbar. Die durch Einhaltung der erforderlichen, lichten Höhe abzusenkende Fahrbahn innerhalb der Unterführung macht den Bau von beidseitigen, sehr langen Rampen erforderlich, die weder den Bau der Bushaltestelle vor dem Gymnasium noch die geplanten, oberirdischen Grundstückszufahrten zulässt.



### **2.17 Erschließung – Straßen**

Es sollte mehr Parkflächen an der Heimstettner Straße geben.

*Antwort:*

Der Straßenausbau der Heimstettner Straße wurde durch das Büro Vössing in Abstimmung mit der Gemeinde und den Fachdienststellen erarbeitet. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wurde soweit als möglich optimiert. So sind westlich der Fahrbahn Längsstellplätze vorgesehen. Im Bereich der Baugebiete WR 13 und WR 14 sind zusätzlich östlich der Fahrbahn Senkrechstellplätze geplant. Der Bebauungsplan setzt für die Straßenverkehrsflächen eine Gesamtbreite fest. Der derzeit geplante Ausbau wird hinweislich eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. (s. auch 2.11)

### **2.18 Erschließung – Straßen**

Es werden drei zusätzliche Kreisverkehre zur Verflüssigung des Verkehrs (z.B. Heimstettner Straße, Einfahrt Kirchheim, Schlehenring) vorgeschlagen.

*Antwort:*

Generell gilt: Kreisverkehre benötigen Platz, also ist ggf. Grunderwerb nötig; sie beeinträchtigen die Führung der Fußgänger und Radfahrer und ggf. auch den Busverkehr. Davon ist die Heimstettner Straße mit dem Radfahrstreifen (Schulweg) und dem in Zukunft geplanten Busverkehr betroffen. Prinzipiell bleibt die Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Für die Entscheidung über die Anlage eines Kreisverkehrs ist ebenso die Verkehrsstärke am Knotenpunkt, das heißt an allen Zufahrten, maßgebend. An den Knotenpunkten Schlehenring und der südlichen Heimstettner Straße liegt die tägliche Verkehrsbelastung zwischen 5.000 und 6.000 Kfz/24h. Damit sind aus Kapazitätsgründen keine Kreisverkehre erforderlich.

### **2.19 Erschließung – Straßen**

Die Errichtung einer Fahrradstraße entlang der Heimstettner Straße am Gymnasium wird gewünscht.

*Antwort:*

Durch das Büro Vössing Ingenieure wurden unterschiedliche Varianten zur Radverkehrsführung untersucht. Im Bereich der Heimstettner Straße ist ein baulich getrennter Zweirichtungsradweg entlang der öffentlichen Einrichtungen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt für die Straßenverkehrsflächen eine Gesamtbreite fest. Der derzeit geplante Ausbau wird hinweislich eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

### **2.20 Erschließung – Straßen**

Eine Unterführung für den Moosweg wird vorgeschlagen.

*Antwort:*

siehe Punkt 2.8 Erschließung - Straßen

Gemäß Untersuchung wird eine Ampelanlage gebaut.

### **2.21 Erschließung – Straßen**

Beschleunigungs- und Ausfahrtstreifen für das Auffahren auf die Staatsstraße werden vorgeschlagen.

*Antwort:*

Die für einen möglichst reibungslosen und verkehrssicheren Verkehrsfluss notwendigen Erweiterungsmaßnahmen der Staatsstraße St 2028, wie z.B. Beschleunigungs- und Ausfahrtstreifen beidseits, werden in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt vorgesehen und sind aufgrund der Festsetzung der hierfür notwendigen Flächen als

Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan umsetzbar. Der geplante Ausbau wird hinweislich in den Plan zum Bebauungsplan integriert. Die Umsetzung liegt im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamts.

### **2.22 Erschließung – Fuß- und Fahrradwege**

Nördlich des Vogelbeerenwegs 2 befindet sich ein viel genutzter Trampelpfad zur Bushaltestelle "Lindenviertel", der zu einem befestigten Fußweg umgewandelt werden soll.

*Antwort:*

Die Wege des Lindenviertels werden zukünftig eine nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche queren und auf einen gemeinsamen Fuß- und Radweg (Eigentümerweg) nach Westen zur Bushaltestelle „Lindenviertel“ oder nach Osten Richtung neuer Fuß- und Radwegebrücke geführt.

### **2.23 Erschließung – Straßen**

Die Straßen um den Ortspark herum werden als „zu gerade“ empfunden (und damit den Verkehr zu sehr beschleunigen), daher ggf. mehr Kurven einplanen.

*Antwort:*

siehe Punkt 2.8 Erschließung - Straßen

Die den Ortspark umgebenden Straßen bestehen zum Großteil bereits heute und werden in ihrer Linienführung in kurzen Teilbereichen sinnvoll ergänzt. Sie werden auf kurzem Wege an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Umbaumaßnahmen am Bestand sind nur in soweit angezeigt, als dass sie sich als notwendige Maßnahme aus der Planung ergeben. Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, werden aber im Zuge der Straßenplanung geprüft. Der Bebauungsplan setzt für die Straßenverkehrsflächen eine Gesamtbreite fest. Der derzeit geplante Ausbau wird hinweislich in den Plan zum Bebauungsplan integriert und liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

### **2.24 Erschließung – Straßen**

Keine Zerschneidung des Ortsparks durch Querstraße.

*Antwort:*

Die Verbindungsstraße zwischen Hauptstraße und Heimstettner Straße wurde nach Norden verschoben, zugunsten eines zusammenhängenden Ortsparks.

### **2.25 Weitere verkehrliche Maßnahmen**

Geschwindigkeitsbremsen in Nord-Süd-Richtung vor den Schulen einplanen.

Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. Der Bebauungsplan setzt für die Straßenverkehrsflächen eine Gesamtbreite fest. Der derzeit geplante Ausbau wird hinweislich eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Die Errichtung von geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen vor den Schulen wird im Zuge der Umsetzung der Straßenplanung geprüft.

### **2.26 Erschließung – Straßen**

Verlagerung der Angerlösung an der Heimstettner Straße Richtung Norden als Kurve wird als bessere Lösung gesehen.

*Antwort:*

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

### **2.27 Erschließung – Straßen**

Ein zusätzlicher Kreisel am Schlehenring wird vorgeschlagen.

*Antwort:*

siehe Punkt 2.8 Erschließung - Straßen Hier würden die durchgehenden Radfahrstreifen unterbrochen werden; Radführung müsste auf Kreisfahrbahn oder über Umleitung auf Gehweg erfolgen (evtl. Verbreiterung nötig). Beides ist kritisch zu sehen insbesondere wegen der Schülerverkehre. Vermutlich müsste für den Kreisverkehr aufgrund des Platzbedarfs Grunderwerb getätigt werden, der zu Lasten des Ortsparks bzw. des Parkplatzes der Grund- und Mittelschule geht.

### **2.28 Erschließung – Straßen**

Drei Spuren für die Staatsstraße seien notwendig, wenn eine Ampellösung am Kirchheimer Oval umgesetzt wird

*Antwort:*

Wie in den Verkehrsuntersuchungen zum Umbau des Kirchheimer Ovals und in der Simulation des Knotenpunkts mit Lichtsignalanlage dargestellt, ist kein Ausbau der gesamten Staatsstraße, sondern nur im Knotenpunktbereich (zusätzlich Abbiege- und Aufstellfahrstreifen) notwendig.

### **2.29 Erschließung – Fuß- und Fahrradwege**

Die Verlängerung der Fahrradwege, z.B. Heimstettner Moosweg, wird gewünscht.

*Antwort:*

Der Heimstettener Moosweg ist nur im direkten Anschluss an die Staatsstraße und soweit Umbaumaßnahmen zur Erschließung des Planungsgebietes notwendig werden im Umgriff des Bebauungsplans. In diesem Bereich ist eine Fuß- und Radwegebrücke über die Staatsstraße gesichert.

### **2.30 Erschließung – Verkehrslenkung**

Der Durchgangsverkehr von LKWs soll verhindert/eingedämmt werden.

*Antwort:*

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

### **2.31 Erschließung - Straßen**

Der historische Verlauf der alten Ortsverbindung Kirchheim / Heimstetten soll weiterhin erhalten /erkennbar sein.

Stand 12.02.2019

*Antwort:*

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

**2.32 Erschließung - Straßen**

Den Busbahnhof im Süden direkt vor das Seniorenheim legen, um hier kürzeste Wege zu ermöglichen.

*Antwort:*siehe Punkt 2.26 Erschließung - Straßen

**2.33 Erschließung – ÖPNV**

Insgesamt weiterer Ausbau des ÖPNV.

*Antwort:*siehe Punkte 2.9 und 2.10 Verkehr - ÖPNV

**2.34 Erschließung – Verkehrslenkung**

Verkehrsberuhigungen (div. Maßnahmen) für „Schleichwege“ wie z.B. Münchner Straße.

*Antwort:*

Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. Zudem befinden sich die Münchner Straße und andere Schleichwege nicht im Umgriff des Bebauungsplans.

**2.35 Erschließung – Fuß- und Fahrradwege**

Zuwegung zu Fidschi verbessern.

*Antwort:*

Die Wegeverbindung zum Heimstettener See wird, soweit diese im Umgriff des Bebauungsplans liegt, durch die hinweisliche Darstellung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs innerhalb der öffentlichen Grünfläche gesichert.

### 3. Ortspark

#### 3.1 Natur- und Artenschutz

Es soll ein naturnaher Landschaftspark werden. Auch mit Biotopen.

*Antwort:*

Der künftige Ortspark kann durchaus als naturnaher Landschaftspark bezeichnet werden. Dabei sollen sowohl Parknutzungen, beispielsweise barrierefreie Wegeverbindungen für Spaziergänger und Radfahrer oder Bereiche mit Spiel-, Aktivitäts- oder Aufenthaltsangeboten ermöglicht werden, als auch eine hohe naturräumliche Qualität erreicht werden. Dabei ist Ziel der Planung durch eine naturschutzfachlich hochwertige Gestaltung auch Teile des erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffs in die Gestaltung des Parks zu integrieren. Hierzu haben bereits erste Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden.

Für eine naturnahe Gestaltung bieten sich beispielsweise extensive Wiesenflächen an, vor allem aber auch Gehölzbereiche und waldartige Strukturen, die für eine Vielzahl von Insekten, Vögeln und zahlreiche Kleintiere Lebensräume (Biotope) bieten.

#### 3.2 Grünausstattung

Bepflanzung durch verschiedene Baumgruppen gewünscht, bspw. Haine.

*Antwort:*

Für den künftigen Ortspark sind zahlreiche Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die genaue Gestaltung wird zur Zeit ausgearbeitet, es sollen aber verschiedenartige Strukturen, wie beispielsweise dichte Baum- und Gehölzhecken, einzelne Parkbäume oder freistehende Baumgruppen, waldartige dichte Bereiche oder aber auch die bereits im Strukturkonzept dargestellten hainartigen Bereiche vorgesehen werden.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

#### 3.3 Grünausstattung

Ein Lehrpfad/Umweltgarten, der auch Giftpflanzen (mit ausführlicher Erklärung) beinhalten kann.

*Antwort:*

Für den künftigen Ortspark sind zahlreiche Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die genaue Gestaltung wird zur Zeit ausgearbeitet, es sollen aber verschiedenartige Strukturen wie beispielsweise dichte Baum- und Gehölzhecken, einzelne Parkbäume oder freistehende Baumgruppen, waldartige dichte Bereiche oder aber auch die bereits im Strukturkonzept dargestellten hainartigen Bereiche vorgesehen werden.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichend Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

#### 3.4 Grünausstattung

Wiesenflächen, auch klassischer Rasen, werden bevorzugt.

*Antwort:*

Für den künftigen Ortspark sind sowohl regelmäßig gepflegte Rasenflächen, die etwa als Liegewiese oder Spielwiese für Kinder nutzbar sind, vorgesehen, als auch seltener gemähte Wiesenflächen, auf denen je nach Jahreszeit verschiedene Pflanzen und Blühaspekte vorherrschen. Letztere stellen dabei auch ein Angebot für Insekten, Vögel und Tiere dar.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichend Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### 3.5 Grünausstattung

In kleinen Teilbereichen des Parks soll es essbare Früchte (Bäume, Sträucher) geben

*Antwort:*

Die Integration von essbaren Früchten (Bäume, Sträucher) in die Parkgestaltung ist ein sinnvoller Vorschlag (Stichwort: „Essbare Stadt“). Eine entsprechende Anregung wurde auch von der Ortsgruppe des BUND Naturschutz vorgebracht.

In der Grünordnung wird noch vertieft, inwiefern für den Ortspark Festsetzungen getroffen werden. Entsprechende Pflanzenarten können über Pflanzlisten vorgeschlagen werden.

Anschließend an den Bebauungsplan wird sich eine Freiflächen Objektplanung genauer mit der Gestaltung des Ortspark und der Pflanzplanung befassen.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### 3.6 Natur- und Artenschutz

Das Bestandsgrün soll, soweit möglich, erhalten bleiben. Vorhandene Baumgruppen könnten ggf. verpflanzt werden.

*Antwort:*

Das Bestandsgrün wurde im Rahmen eines Flora-Fauna-Gutachtens genau aufgenommen und bewertet. Im Zuge des Gestaltleitfadens für den Ortspark und im Rahmen einer Bestandsvermessung wird derzeit geprüft, welche Teile des Bestandsgrüns und welche Einzelbäume (oder einzelne Baumgruppen) erhalten werden können. An Stellen, an denen aus städtebaulichen Gründen ein Eingriff in das Bestandsgrün nicht vermeidbar ist, wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Der Erhalt von prägenden und wertvollen Einzelbäumen ist ein Ziel der Gestaltung des künftigen Ortsparks. Die Verpflanzung von älteren Bestandsbäumen ist sehr aufwendig und kostenintensiv und geht mit einem hohen Risiko für den Baum einher. In der Regel ist diese Maßnahme nur bei künstlich gepflanzten Baumpflanzungen, die sich höchstens einige wenige Jahre am Standort etabliert haben, sinnvoll.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### 3.7 Ausstattung

Eine Fläche für Tiere, ggf. eine Hundewiese mit oder ohne Umzäunung wurde auch gewünscht.

*Antwort:*

Eine ausgewiesene Hundewiese scheint in dem zentralen Ortspark durchaus konfliktreich. Es ist Frage der Grünverwaltung, ob in der Grünanlage eine Anleinpflanz vorgesehen wird oder ob die Möglichkeit besteht, Hunde frei laufen zu lassen.

### 3.8 Ausstattung

Wasserspielplatz und / oder ein Wasserbiotop sollten vorgesehen werden

*Antwort:*

Die Integration eines Wasserspielplatzes in die Gestaltung des Ortsparks ist grundsätzlich vorstellbar. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Spielplätze in der öffentlichen Grünfläche (Ortspark) vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung (Auswahl von Spielobjekten, Spielgeräten) erfolgt in der anschließenden Objektplanung.

Ebenso können im Zuge dessen Gestaltungsmöglichkeiten (zum Beispiel von naturnahen Versickerungsbereichen, Lebensräumen, Biotopen) unter Verwendung anfallenden Niederschlagswasser geprüft werden.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### **3.9 Ausstattung**

Ein Hügel /Aussichtspunkt im Bereich des Lärmschutzwalls der Staatsstraße wurde vorgeschlagen

*Antwort:*

Ein Hügel ist hinsichtlich der Topographie grundsätzlich vorstellbar. Aufschüttungen werden im Bebauungsplan zugelassen.

Die Rampen zu den bestehenden und neuen Brückenbauwerken geben ausreichend viele Situationen mit Weit- und Ausblick. Zusätzliche Aussichtspunkte sind deshalb derzeit nicht geplant.

### **3.10 Immissionen**

Der Lärmschutz bei möglichen Sportflächen im Park ist zu beachten.

*Antwort:* Zum Schutz der bestehenden und neu geplanten Wohngebiete vor Sportlärm werden die neuen Sport- und Freispielflächen der Schulen entweder mit ausreichendem Abstand zur zu schutzbedürftigen Nutzungen angeordnet, mit einer ausreichend dimensionierten Lärmschutzmaßnahme abgeschirmt oder in ihren Nutzungszeiten und ihrem Nutzungsumfang beschränkt.

### **3.11 Fuß- und Fahrradwege**

Die Hauptwege sollten asphaltiert werden, für etwa 4-Personen nebeneinander breit, beleuchtet und für Räumarbeiten geeignet sein.

*Antwort:*

Dieser Regelquerschnitt wird im Zuge der Planung mit untersucht. Der Weg im Ortspark wird aufgrund seiner Bedeutung als Hauptwegeverbindung zwischen Kirchheim und Heimstetten, im Bebauungsplan mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Die genaue Lage, Ausformung und Anbindung an die anschließenden Wege ist Aufgabe der Parkplanung. Die anderen Wege werden soweit sie für daran angrenzende Grundstücke Erschließungsfunktionen haben ebenfalls festgesetzt. Ansonsten werden sie innerhalb von öffentlichen Grünflächen nachrichtlich dargestellt. Belags- und Oberflächen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gem. § 9 BauGB. Die Ausgestaltung ist Teil der Aufgabenstellung des Wettbewerbs zur Landesgartenschau und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **3.12 Fuß- und Fahrradwege**

Die Nebenwege sollten nicht asphaltiert, nicht beleuchtet und für etwa 2-Personen nebeneinander breit sein.

*Antwort:* siehe Punkt 3.11 Fuß- und Fahrradwege

### **3.13 Fuß- und Fahrradwege**

Es werden geteerte Wege im Park für Menschen mit Behinderung gewünscht. Für Menschen mit Sehbehinderung wurde eine Kodierung der Wege mit Bodenrillen o.ä. vorgeschlagen.

*Antwort:*

siehe Punkt 3.11 Fuß- und Fahrradwege

Die konkreten Maßnahmen zur Barrierefreiheit sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. Die Umsetzung der Barrierefreiheit ist durch den Art. 48 der Bayerischen Bauordnung geregelt. Für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen gilt Abs. 2 insbesondere für Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Tageseinrichtungen für Kinder, Sport- und Freizeitstätten, Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen. In Abstimmung mit der Gemeinde werden die Maßnahmen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit untersucht. Die Umsetzung kann auf gemeindlichen Flächen durch die Gemeinde erfolgen.

### **3.14 Ausstattung**

Ein Umweltgarten mit Erklärungen wird gewünscht.

*Antwort:*

siehe Punkt 3.3 Lehr-/Umweltgarten

### **3.15 Ausstattung**

Gemeinsame Flächen, Sportmöglichkeiten für Jung und Alt sollen eingeplant werden.

*Antwort:*

Der künftige Ortspark wird eine Vielzahl verschiedenartiger Nutzungsangebote aufweisen, die alle Teile der Bevölkerung, jung wie alt, gleichermaßen berücksichtigen. Die direkt am Ortspark gelegenen Freisportflächen sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Integration von Sportangeboten auch für Ältere ist im Rahmen des Raumprogramms für die Objektplanung des Ortsparks zu überprüfen.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### **3.16 Ausstattung**

Es sollte verschiedene Sitzmöglichkeiten, die über die ‚normalen‘ Parkbänke hinausgehen vorhanden sein.

*Antwort:*

Die Möblierung des öffentlichen Raums ist nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. In Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet das Büro Weihs Landschaftsarchitektur ein Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark. Die Auswahl der Ausstattungs- und Möblierungselemente des künftigen Ortsparks ist Teil der Objektplanung, die im Anschluss an den Bebauungsplan durchgeführt wird.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichend Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### **3.17 Ausstattung**

Wasser zum Erleben, v.a. für Kinder und Tiere, wird gewünscht.

*Antwort:*

siehe Punkt 3.8 Wasserspielplatz



### 3.18 Ausstattung

Abfalleimer in Sichtweite.

*Antwort:*

Abfalleimer in öffentlichen Grünflächen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. In Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet das Büro Weihs Landschaftsarchitektur ein Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark. Anschließend an den Bebauungsplan wird sich eine Freiflächen Objektplanung genauer mit der Gestaltung des Ortspark und der Pflanzplanung befassen.

### 3.19 Ausstattung

Natürlicher Sonnenschutz durch Baumbepflanzung.

*Antwort:*

Für den künftigen Ortspark sind zahlreiche Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. In Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet das Büro Weihs Landschaftsarchitektur ein Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark. Anschließend an den Bebauungsplan wird sich eine Freiflächen Objektplanung genauer mit der Gestaltung des Ortspark und der Pflanzplanung befassen.

### 3.20 Ausstattung:

Ein Trimm-dich-Pfad sowie Grillplätze wurden auch gewünscht.

*Antwort:*

Die Integration eines Trimm-Dich-Pfads oder anderer Sportgeräte in die Gestaltung des Ortsparks scheint sinnvoll. In Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet das Büro Weihs Landschaftsarchitektur ein Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark. Die genaue Ausgestaltung des Ortsparks erfolgt in der anschließenden Objektplanung.

Ausgewiesene Grillplätze führen erfahrungsgemäß in Grünanlagen zu Konflikten mit den Anwohnern und sind meist nur in weitläufigen Parks oder Landschaftsgebieten anzufinden. Inwiefern eine Grillnutzung gewünscht oder integrierbar ist, ist durch die Gemeinde festzustellen und ggf. in das Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark und in ein Raumprogramm für die Objektplanung Ortspark aufzunehmen.

Die Gemeinde kann im Rahmen der Gemeindeordnung zum Beispiel eine Grünanlagensatzung beschließen, die Regelungen zur Benutzung der Grünanlagen (beispielsweise durch offene Feuer, Grillen) enthält.

### 3.21 Ausstattung

Gartenbau für alle bzw. Gemüse und /oder Obstwiesen für alle wurde vorgeschlagen.

*Antwort:*

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht eine Vielzahl verschiedener Grünräume vor. Dazu zählen öffentliche Grünflächen, die der Bevölkerung zur Naherholung, zum Aufenthalt und zu verschiedenen Aktivitäten Möglichkeit geben. Die genaue Freiflächenplanung erfolgt zu einem späteren Schritt, grundsätzlich sind Gemeinschaftsgärten im öffentlichen Raum als Angebot für die Bevölkerung möglich. In den privaten Bereichen sind derzeit sowohl den Erdgeschoßwohnungen zugeordnete Wohnungsgärten vorgesehen, die von den jeweiligen Bewohnern gärtnerisch genutzt werden können. Gleiches gilt für die Gärten der Grundstücke der Reihenhäuser. Darüber hinaus ist vorgesehen in Baugebieten, die sich dafür eignen Gemeinschaftsgärten in den privaten Freiflächen oder auch auf Dachterrassen zu ermöglichen.

Eine Darstellung von Gemeinschaftsgärten im Bebauungsplan ist nur hinweislich als Vorschlag sinnvoll, eine Verpflichtung diese zu errichten soll nicht festgesetzt werden.

Obstwiesen stellen ökologisch wertvolle Naturräume dar. Im Zuge der weiteren Bearbeitung (Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden, Ausgleichsmaßnahmen) wird geprüft, welche ökologisch hochwertigen Flächen in den Ortspark integriert werden können. Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### **3.22 Ausstattung**

Es sollte Kunst im Park mit Wechselausstellungen für junge Künstler geben.

*Antwort:*

Kunst im öffentlichen Raum ist nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. Der Gemeinde steht es offen Kunst im öffentlichen Raum mit einem entsprechendem Angebot zu fördern. Das Thema kann ggf. in das Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark und in ein Raumprogramm für die Objektplanung Ortspark aufgenommen werden. Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### **3.23 Ausstattung**

PV-Anlagen und LED für die Parkbeleuchtung.

*Antwort:*

Die Möblierung des öffentlichen Raums ist nicht Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB. In Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet das Büro Weihs Landschaftsarchitektur ein Handbuch Parkleitbild und Parkleitfaden zum Ortspark. Die Umsetzung kann auf gemeindlichen Flächen durch die Gemeinde erfolgen. Die Auswahl der Ausstattungs- und Möblierungselemente des künftigen Ortsparks ist Teil der Objektplanung, die im Anschluss an den Bebauungsplan durchgeführt wird.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

### **3.24 Stellplätze**

Eine Tiefgarage unter dem Park zur Lösung der Parkplatzprobleme.

*Antwort:*

Private Stellplätze werden gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim auf Privatgrundstück und somit benutzerfreundlich in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung nachgewiesen. Für den Anteil an gefördertem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern ist ein reduzierter Stellplatznachweis vorgesehen. Ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze, die als öffentliche Stellplätze innerhalb der neu geplanten bzw. neu gestalteten Erschließungsstraßen in einer Größenordnung von mindestens 10% der für Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze, untergebracht werden sollen. Der Nachweis wird erbracht. Ein zusätzliches Stellplatzangebot unter dem Park ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

### **3.25 Ausstattung**

Öffentliche Toiletten in unmittelbarer Nähe errichten.

*Antwort:*

Standorte für die Errichtung einer öffentlichen Toilette werden im Rahmen der Hochbauplanung für die Gemeinbedarfsflächen geprüft.

### 3.26 Natur- und Artenschutz

Erhalt des Wäldchens beim Gymnasium da Biotop.

*Antwort:*

Der Erhalt des Wäldchens wurde im Rahmen des Bebauungsplans intensiv geprüft. Dabei wurden enge Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt München und der zuständigen Forstbehörde (Ebersberg) durchgeführt. Durch die mit der Objektplanung Gymnasium und Freianlagen Gymnasium beauftragten Architekten bzw. Landschaftsarchitekten wurde dabei geprüft, inwiefern durch eine Anpassung der Planung ein Erhalt des Wäldchens erreicht werden kann.

Im Ergebnis sieht die Planung vor, einen Teil des Wäldchens zu erhalten. Der Teil des Wäldchens, der auf dem Grundstück des künftigen Gymnasiums liegt, wird zugunsten einer optimalen Nutzbarkeit des Grundstücks für das Gymnasium und seine Freiflächen gerodet (Nutzungsänderung gem. Bayerischem Wald Gesetz BayWaldG). Innerhalb des Ortsparks wird für den verlorenen Teil ein entsprechender Ersatz geschaffen, der unmittelbar an den erhaltenen Teil angrenzt, so dass sich langfristig der Lebensraum des Wäldchens erhalten und wieder regenerieren kann. Dieses Vorgehen vereint das Ziel des Naturschutzes und des Erhalts der positiven klimatischen und ökologischen Auswirkungen des innerstädtischen Wäldchens mit der Zielsetzung ein optimal nutzbares und zukunftsfähiges Gymnasium für Kirchheim-Heimstetten zu errichten.

### 3.27 Natur- und Artenschutz

Bestehenden Natur- und Gehölzstrukturen am alten Volksfestplatz erhalten.

*Antwort:*

Die im Planungsgebiet existierenden Gehölz- und Vegetationsstrukturen wurden in einem Flora-Fauna-Gutachten genauer betrachtet und bewertet. Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt Kirchheim ausgewählte einzelne Gehölze in einer Vermessung genau aufgenommen, um ihre Integration in die Gestaltung des Ortsparks zu prüfen.

An Stellen an denen aus städtebaulichen Gründen ein Eingriff in das Bestandsgrün nicht vermeidbar ist, wird ein Naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

### 3.28 Ausstattung

Integration von Gastronomie (Biergarten, Cafes, o.ä.) im bzw. am Ortspark. Es soll ein neuer Treffpunkt entstehen.

*Antwort:*

Der Preisträger des Realisierungswettbewerbs „Rathaus mit Bücherei, Bürgersaal und Haus für Kinder“ sieht zur Heimstettner Straße einen Rathausplatz vor, der von einem Selbstbedienungslesecafé bespielt werden kann. In der Erweiterung zum Seniorenzentrum ist derzeit ein Café geplant.

### 3.29 Ausstattung

Gartenbau für alle.

*Antwort:*

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht eine Vielzahl verschiedener Grünräume vor. Dazu zählen öffentliche Grünflächen, die der Bevölkerung zur Naherholung, zum Aufenthalt und zu verschiedenen Aktivitäten Möglichkeit geben. Die genaue Freiflächenplanung erfolgt zu einem späteren Schritt, grundsätzlich sind Gemeinschaftsgärten im öffentlichen Raum als Angebot für die Bevölkerung möglich. In den privaten Bereichen sind derzeit sowohl den Erdgeschoßwohnungen zugeordnete

Wohnungsgärten vorgesehen, die von den jeweiligen Bewohnern gärtnerisch genutzt werden können. Gleiches gilt für die Gärten der Grundstücke der Reihenhäuser. Darüber hinaus ist vorgesehen in Baugebieten, die sich dafür eignen, Gemeinschaftsgärten in den privaten Freiflächen oder auch auf Dachterrassen zu ermöglichen.

Eine Darstellung von Gemeinschaftsgärten im Bebauungsplan ist nur hinweislich als Vorschlag möglich, eine Verpflichtung diese zu errichten kann nicht festgesetzt werden. Obstwiesen stellen ökologisch wertvolle Naturräume dar. Im Zuge der weiteren Bearbeitung (Gestaltleitfaden, Ausgleichsmaßnahmen) wird geprüft, welche ökologisch hochwertigen Flächen in den Ortspark integriert werden können.

Zielvorstellungen zur Ausstattung des Ortsparks sollen im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2024 formuliert werden. Um ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen, enthält der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.

## 4. Öffentliche Gebäude

### 4.1 Gemeinbedarfsfläche 6 - Seniorenzentrum

Anbindung des Neubaus für das Seniorenzentrum nicht südlich des Gebäudes, sondern nördlich Richtung Park, um den Zusammenhang von bestehendem Seniorenzentrum und dessen Erweiterung zu stärken und nicht durch eine Straße zu trennen.

*Antwort:*

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

### 4.2 Gemeinbedarfsfläche 6 - Seniorenzentrum

Wegfall des Wohngebäudes westlich der Erweiterung des Seniorenzentrums, ggf.

Kompensation im Norden der Planung an der ST 2082. Dann müsste die Erschließung des Neubaus Seniorenzentrum auch nicht komplett entlang des Gebäudes laufen (Minimierung des Verlusts der direkten Parklage).

*Antwort:*

Das Wohngebäude westlich der Gemeinbedarfsfläche 6 - Seniorenzentrums komplettiert das Ensemble rund um das Räter Park Hotel und bildet den räumlichen Abschluss des Ortsteils Heimstetten zum öffentlichen Park. Die Erschließung muss aufgrund der bestehenden Flächenverfügbarkeiten von Westen aus erfolgen. Dabei wird darauf geachtet, dass die Erschließungsfläche auf die notwendige Mindestbreite beschränkt bleibt und als Mischfläche auch gestalterisch verträglich und für Fußgänger und Radfahren gut nutzbar ausgeführt wird. Aufgrund der geringen prognostizierten Verkehrsmenge sind negative Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung nicht zu erwarten.

### 4.3 Ruhender Verkehr

Mehr Tiefgaragenstellplätze für das neue Gymnasium sowie am Rathaus.

*Antwort:*

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

### 4.4 Gemeinbedarfsfläche 3 – Öffentliche Verwaltung

Ein attraktiver Platz am Rathaus, mit Gastronomie und einem Bürgersaal.

*Antwort:*

Der Preisträger des Realisierungswettbewerbs „Rathaus mit Bücherei, Bürgersaal und Haus für Kinder“ sieht zur Heimstettner Straße einen Rathausplatz vor, der von einer Bistro-Nutzung bespielt werden kann. Zum Ortspark hin werden eine Freilichtbühne, ein

Lesegarten, ein interkultureller Bürgergarten und eine Stadtloggia vorgeschlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dieser Planung nicht entgegen.

#### **4.5 Gemeinbedarfsfläche 5 – Schule - Gymnasium**

Gemeinsame Nutzung der Sportanlagen für alle Schulen, nicht nur das Gymnasium, sowie auch für die örtlichen Vereine und Bürger.

*Antwort:*

Die Nutzung der Turnhalle und der Freisportflächen auch für Wettkämpfe sowie von Kirchheimer Vereinen bis in die Abendstunden und am Wochenende und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt. Dies gilt auch für die Mensa und die Aula des neuen Gymnasiums. Die außerschulischen Nutzungen werden zudem in der verkehrstechnischen und der immissionstechnischen Untersuchung berücksichtigt. Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung vor Sportanlagenlärm sind Nutzungseinschränkungen zu beachten.

#### **4.6 Grünordnung**

Keine Zäunung für die öffentlichen Gebäude.

*Antwort:*

Eine Trennung der Gemeinbedarfsflächen mit Frei- und Sportflächenangeboten und der öffentlichen Grünfläche durch Einfriedungen ist nicht vorgesehen. Vielmehr wird ein nahtloser Übergang zwischen der Freiflächen des Ortsparks und den Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen angestrebt. Die Sport- und Freiflächenangebote innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sollen frei zugänglich und nutzbar sein.

Für den Fall, dass Einfriedungen zum Schutz der Freiflächen vor unbefugtem Betreten, Vandalismus oder aus Gründen von Haftungsfragen notwendig werden, lässt der Bebauungsplan diese zu.

## 5. Wohnen

### 5.1 Erschließung

Verlagerung des Busbahnhofs oder einer Kurve nach Norden und Zusammenführung der Schulgrundstücke, um zusätzliche Flächen für Wohnbebauung zu schaffen.

*Antwort:* siehe Punkt 2.26 Erschließung- Straße

Die Lage wurde im immissionstechnischen Gutachten untersucht und ist im Ergebnis mit der umgebenden Bebauung verträglich.

Die Verteilung zwischen Baugebieten für Wohnungsbau und für soziale Infrastruktureinrichtungen wurde anhand einer Bedarfsanalyse prognostiziert und im Rahmen des Bürgerentscheids allgemein vereinbart. Dabei folgt die Verteilung der unterschiedlichen Wohnformen der inneren Logik des Strukturkonzepts (Stand 05.03.2018). Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Bedarfen. Die Ausweisung weiterer Flächen für Wohnungsbau ist nicht vorgesehen.

### 5.2 Reines Wohngebiet WR 10

Bebauung am Hausener Holzweg mit Reihenhäusern.

*Antwort:*

Die Verteilung zwischen Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau wurde anhand einer Bedarfsanalyse prognostiziert und im Rahmen des Bürgerentscheids allgemein vereinbart. Dabei folgt die Verteilung der unterschiedlichen Wohnformen der inneren Logik des Strukturkonzepts (Stand 05.03.2018). Zwei-geschossiger Einfamilienhausbau wird überwiegend an den Rändern des Planungsgebietes und im Übergang zum Landschaftsraum angeordnet. Im zentralen und leistungsfähig erschlossenen Bereich werden die dichten Quartieren, mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnbauten, mit bis zu vier Vollgeschossen angeordnet. Zum großen Park hin orientiert kann so eine große Anzahl von Einwohnern direkt an den freiräumlichen Qualitäten partizipieren. Der verträgliche Übergang zwischen der Neuplanung am Hausener Holzweg und der westlich angrenzenden Nachbarschaft wird durch eine moderate, überwiegend drei-geschossige und im Vergleich zum Strukturkonzept offenen Baustruktur gesichert.

Zudem wurde die Verträglichkeit des sich aus der Bebauung ergebenden ursächlichen Verkehrs in einer verkehrstechnischen und immissionstechnischen Untersuchung bestätigt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt möglichst weit im Norden.

### 5.3 Reine Wohngebiete

Mehrgeschoßwohnungsbau in der Nähe der Staatsstraße als Lärmschutz.

*Antwort:*

Die Verteilung zwischen Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau wurde anhand einer Bedarfsanalyse prognostiziert und im Rahmen des Bürgerentscheids allgemein vereinbart. Die Verteilung folgt dem Strukturkonzept (Stand 05.03.2018) und sieht entlang der Staatsstraße St 2082 mit Ausnahme des WR 1 und des WR 12 (3) Geschosswohnungsbau vor. Dabei sorgt entlang der Staatsstraße zunächst eine Lärmschutzkonstruktion für den Schutz der Freibereiche vor Straßenverkehrslärm. Die genaue Lage und Höhe der zum Schutz notwendigen Beugungskante wurde durch ein immissionstechnische Gutachten ermittelt und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt in Verbindung mit der Ausgestaltung der Konstruktion vereinbart.

### 5.4 Reine Wohngebiete

Wunsch nach abwechslungsreichen, differenzierten Wohngebieten.

*Antwort:*

Das Strukturkonzept (Stand 05.03.2018) wurde hinsichtlich abwechslungsreicherer und differenzierterer Quartiere weiterentwickelt. So gibt es nun auch Reihenhaus-Quartiere mit einem Höhenspiel von zwei und drei Voll-Geschossen. Der Verzicht auf Regelungen zur Dachform der Reihenhäuser bietet weitere Möglichkeiten für differenzierte Wohnquartiere. Die Festsetzung von im Vergleich zu den vorgeschlagenen Gebäuden tieferen Bauräumen sichert Möglichkeiten die Häuser zueinander zu versetzen oder Gebäude in der Höhe abzustaffeln. Zudem sind Vor- und Rücksprünge möglich.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Wunsch nach einem Anschluss der Wohngebiete an die Geothermie.

*Antwort:*

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

#### 5.6 Grünordnung

Wunsch nach Gemeinschaftsgärten für Mehrfamilienhäuser.

*Antwort:*

Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan wird zwischen privaten Wohnungsgärten und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen unterschieden. Die Zulässigkeit von Wohnungsgärten wird dabei auf eine maximale Tiefe der Gärten bezogen auf die Fassaden beschränkt, um ausreichend große, gut und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für Bewohner der oberen Geschosse und für die Anordnung von nach Art. 7 BayBO erforderlichen Kinderspielflächen zu sichern. Die detaillierte Ausgestaltung der Freiflächen wird im Zuge der Hochbauplanungen erfolgen.