

# Flächennutzungsplan

## - 30. Änderung -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082

nördlich Am Sportpark, Räterstraße, Veilchenweg

und östlich Autobahn A99, Ludwigstraße, Hausener Holzweg, Wacholderweg

## Gemeinde Kirchheim b. München

**Entwurf vom 12.03.2019**

Herausgeber	Gemeinde Kirchheim b. München Abteilung Planungs- und Bauwesen
Bearbeitung	Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner Lothstraße 19 80797 München <a href="http://www.keller-damm-kollegen.de">www.keller-damm-kollegen.de</a>

## Inhalt

- 1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2 Änderungsanlass
- 3 Planungsrechtliche Vorgaben
- 4 Ziel und Zweck der Planung
- 5 Umweltbericht

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Änderungsgebiet umfasst die zentrale Fläche zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim im Norden und Heimstetten im Süden.

Der genaue Geltungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung, er umfasst die folgenden in der Gemarkung Kirchheim und Heimstetten liegenden Grundstücke:

Fl.Nrn.: 90, 91, 91/2, 95, 95/9, 95/89, 95/90, 96, 96/3, 96/5, 101, 103, 104/105, 111/40, 112/17, 113/67, 116/2, 116/17 (Teilfläche), 117, 117/5, 119, 121, 122, 123, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/7, 123/13, 123/14, 123/15, 123/16, 123/17, 124, 125, 125/2, 125/3, 125/8, 125/9, 125/10, 126, 127, 127/2, 128, 129, 129/2, 129/3, 130, 130/2, 131, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/8, 131/9, 132, 132/5, 132/6, 133, 134, 135, 136, 136/2, 137, 138, 138/1, 138/2, 138/3, 139/84, 139/97, 140/4, 141/116, 142, 142/4, 148/6, 148/7, 148/9, 155/2, 156, 156/1, 156/2, 156/3, 156/4, 157, 158, 159, 159/1, 159/2, 160, 161, 161/2, 162, 165, 171, 171/2, 172, 172/1, 173/1 1024, 1024/4, 1024/5, 1031, 1031/2, 1031/8, 1032/1, 1034 (Teilfläche), 1034/3, 1034/4, 1034/7, 1034/9, 1034/8, 1036, 1036/2, 1037, 1037/1, 1037/5, 1037/7, 1037/8, 1038, 1038/1, 1039, 1040, 1041, 1042, 1042/1, 1042/2 1043, 1043/2, 1043/3, 1043/4, 1043/5, 1043/6, 1043/7, 1044, 1044/1, 1044/3, 1044/4, 1044/5, 1044/6, 1044/7, 1044/8, 1044/9, 1045, 1046/1, 1046/182, 1046/274, 1055, 1055/5

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 124,5 ha auf.

## 2. ÄNDERUNGSANLASS

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 100 - Kirchheim 2030 – durchgeführt. Die Gemeinde Kirchheim bei München befindet sich in einem Wachstumsprozess der Ortsentwicklung, den sie zukunftsorientiert und nachhaltig gestalten will. Seit der Gebietsreform 1978 beschäftigt sich die Gemeinde mit dem Zusammenwachsen der ehemaligen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Verbindung der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des gebilligten Strukturkonzeptes vom 04.10.2016 sowie auf Grundlage des Bürgerentscheids vom 24.09.2017. Im Zuge der Planungen für Kirchheim 2030 wird dem Bebauungsplan 100 ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt, welches die Planungsziele des gültigen Flächennutzungsplanes wie Zusammenwachsen der beiden ehemaligen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum mit einer geringeren Inanspruchnahme von Flächen erreicht.

Innerhalb des Umgriffs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 100 - Kirchheim 2030 - ist aufgrund dessen eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an das zugrunde gelegte städtebauliche Konzept erforderlich. Hier wird ein großzügiger in Nord-Süd-Richtung verlaufender Ortspark als Öffentliche Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, sowie die Flächen für Wohnen und Gemeinbedarf neu geordnet. Außerhalb des Umgriffs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 100 – Kirchheim 2030 - werden bisher für Siedlungsentwicklung vorgesehene Baugebiete, aufgrund der flächensparenden Planung nicht länger für diesen Zweck benötigt. Diese Flächen sollen künftig in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung gesichert werden, und sind folglich als

Flächen für die Landwirtschaft in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Mit der Neuaufstellung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ortsentwicklung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des Strukturplanes „Kirchheim 2030“ – geschaffen werden. Grundlage des Flächennutzungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

#### Überörtliche und regionale Planungen

Gemäß dem Regionalplan der Region München liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. B II Ziel 2.3). Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen kommt dabei ein besonderes Gewicht zu. Zwischen Heimstetten und dem Poinger Ortsteil Grub ist im Regionalplan ein Trenngrün dargestellt, womit ein Zusammenwachsen dieser Siedlungsflächen verhindert werden soll. Regionale Grünzüge sind im Bereich des Plangebietes bzw. in dessen näherem Umfeld nicht ausgewiesen und werden somit durch das Vorhaben nicht tangiert. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete auf Ebene des Regionalplans, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 11.06.1979 stellt die damals vorgesehene Entwicklung der zentralen Gemeindeflächen dar: Als wesentliches verbindendes Element zwischen den beiden ehemaligen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten wird ein Entwurf für eine gemeinsame neue Ortsmitte dargestellt. Zwischen Heimstettener Moosweg und Ludwigstraße, die über die Staatsstraße St2082 geführt wird, liegen im westlichen Teil Reine Wohngebiete und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete. Diese werden durch eine zusammenhängende Parkanlage mit integrierten Spielplätzen voneinander getrennt. Ganz im Süd-Westen ist eine Baufläche für Gemeinbedarf Kindergarten dargestellt.

Zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße sind vielfältige Gebiete dargestellt. An der Staatsstraße St2082 befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Daran anschließend liegen zwei Mischgebiete an der Staatsstraße, vier weitere Mischgebiete erstrecken sich nach Süden. Im zentralen Bereich liegen diese zwischen zahlreichen Bauflächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter Rathaus, Kirche, Bürgerhaus, Schulen, Kinderhort und Jugendheim. Ganz im Süden und direkt an einer von Osten nach Westen verlaufenden Parkanlage mit integriertem Spiel- und Sportplatz sind weitere Bauflächen für den Gemeinbedarf (Jugendfreizeitstätte und Post) dargestellt. Zudem befinden sich westlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Post ein und nördlich sowie östlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Kirche drei Allgemeine Wohngebiete.

Östlich der Heimstettner Straße ist an der Staatsstraße St2082 ein zweites Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, am Schlehenring ein Allgemeines Wohngebiet und ein Reines Wohngebiet und direkt an der Heimstettner Straße im Süden eine weitere Baufläche für Gemeinbedarf, hier Gymnasium dargestellt.

Über die Staatsstraße führen die Ludwigstraße und die Heimstettner Straße sowie eine Fußgänger-Brücke dazwischen. Der Heimstettener Moosweg schließt an die Staatsstraße an, führt aber randlich an den Baugebieten vorbei. Ein weiterer Anschluss bindet die Heimstettner Straße (Fläche für den überörtlichen Verkehrs-Ausbau abgeschlossen) in untergeordneter Darstellung aber auch die Ludwigstraße (Signatur wichtige örtliche Straße) an die Staatsstraße. Die quer durch das Plangebiet verlaufende Hauptstraße wird zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße als örtliche Straße, deren Auflassung geplant ist, dargestellt.

Entlang des Hausener Holzwegs und Teilen der Ludwigstraße und der Hauptstraße ist eine Hauptgasleitung NW > 100 eingetragen, in der Hauptstraße zudem eine Hauptabwasserleitung. Die Darstellung einer Hochspannungsfreileitung (20KV e-on Bayern AG) beginnt mittig an der Verbindungsstraße zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße und führt diagonal bis zum Hausener Feld und an dessen nördlicher Kante entlang Richtung Westen. Im Bereich der Baufläche für Gemeinbedarf Schule ist eine Umspannstation dargestellt.

#### **4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Verknüpfung der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten durch einen Ortspark mit begleitenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch neue Wohnbauflächen westlich und östlich des Parks. Hierfür sieht die Planung Wohnquartiere mit Wohnraum für ca. 3.200 Einwohner sowie die Planung einer identitätsstiftenden, verbindenden Grünanlage vor. Darüberhinaus werden soziale Einrichtungen wie ein gemeinsames Rathaus mit Bürgersaal sowie Erweiterungsflächen für Schulen und Einrichtungen der Kinderbetreuung vorgesehen.

Die Gemeinde Kirchheim weist derzeit ca. knapp 13.000 Einwohner auf. Durch die Planungen für „Kirchheim 2030“ soll bis 2030 Wohnraum für 3.200 Einwohner geschaffen werden, um damit der Nachfrage nach Wohnraum für die örtliche Bevölkerung wie auch dem regionalen Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen Bevölkerungszunahme, z.B. durch Nachverdichtung bestehender Baugebiete und zusätzliche bauliche Entwicklungen in der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass die den Darstellungen des Flächennutzungsplans vom 11.06.1979, zugrunde gelegte Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde bis zu einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 20.500 Einwohnern nicht ausgeschöpft wird. Aus diesem Grund sollen nicht weiter erforderliche Baugebietsflächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden, im Rahmen der Neustrukturierung der Ortsmitte langfristig als Flächen für die Landwirtschaft gesichert werden. Ziel ist eine nachhaltige, flächensparende Gemeindeentwicklung, sowie Sicherung und Erhalt der kostbaren Ressource Boden für künftige Generationen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung folgende Flächen:

Geltungsbereich	ca. 124,5 ha
davon	
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 70,5 ha
Reines Wohngebiet	ca. 14,5 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 12,3 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 17,9 ha
Ausgleichsflächen	ca. 0,6 ha
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsbegleitgrün)	ca. 8,7 ha

Im Detail werden mit der Planung nachfolgende Ziele verfolgt:

#### Grünflächen

- Ortspark als großes Verbindungselement der beiden Ortsteile, zu den zentralen Einrichtungen sowie als Erholungsfreifläche für alle
- Grünflächen als Ausgleich zur Bebauung
- Grünverbindungen mit integriertem Fuß- und Radwegenetz
- Intensive Spiel- und Freizeitflächen
- Optische Aufweitung des Ortsparks durch Verzahnung mit den Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen

#### Gemeinbedarfsflächen

- Öffentliche Einrichtungen als „Band für Bildung und Betreuung“ entlang des Ortsparks
- Zentrale Lage, sodass sie gut auffindbar und sicher erreichbar sind
- Zusammenlegung der im Gemeindegebiet verteilten Fachbereiche der Verwaltung und bedarfsgerechte Ergänzung in einem neuen Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei, Ergänzung mit einem Haus für Kinder
- Neubau Gymnasium mit Mehrfachturnhalle und Freisportflächen zur Deckung des prognostizierten zukünftigen Bedarfs
- Integration der bestehenden Grund- und Mittelschule mit ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten
- Bedarfsgerechte Erweiterung des Seniorenzentrums
- Neubau eines Hauses für Kinder im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Jugendzentrum
- Kindertagesstätten für den sich aus der neuen Wohnnutzung ergebenden Bedarf

#### Wohnnutzung

- Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen bei Erhalt der hohen Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung
- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.200 Personen
- Angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der zentralen Ortslage und gleichzeitiger Einfügung in die umgebenden Nachbarschaften
- Gemischte und überschaubare Quartiere mit Nachbarschaftsplätzen als Begegnungsorte für Alle
- Sicherung hoher Wohnqualität durch Errichtung von Lärmabschirmungen entlang der Staatsstraße

#### Einzelhandel

- Stärkung des bestehenden Einzelhandels im historischen Ortskern und in vorhandenen Einzelhandelszentren
- Keine zentrengefährdenden Einzelhandelsflächen im Umgriff des Bebauungsplans

#### Mobilität

- Enge Verknüpfung der Gemeindeteile mit fünf Fuß- und Radfahrwegen über die Staatsstraße hinweg zur allgemeinen Reduzierung von Kfz-Verkehren
- Durchgängige Fuß- und Radwege zwischen S-Bahn-Halt in Heimstetten und Ortsmitte Kirchheim durch den zentralen Ortspark
- Vernetzung der neuen Wohnquartiere über ein dichtes Wegenetz auch in Ost- West-Richtung
- Erschließung der Neubaugebiete von außen und Ableitung auf kurzem Weg zur Staatsstraße, um Beeinträchtigungen durch Durchgangs- und Neuverkehr zu minimieren
- Förderung des Radverkehrs im Rahmen einer umweltfreundlichen Nahmobilität

#### Landwirtschaft

- Sicherung der ortsprägenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Ressource Boden im Umfeld der neu strukturierten Ortsmitte

### **5. UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wird als Anhang geführt.