

Entwurf – Projektbeschreibung zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die gewerbliche Wirtschaft befindet sich in einem allgemeinen Strukturwandel vom Industrie- und Produktionssektor zum Dienstleistungssektor. Daher besteht in der gesamten (Metropol-) Region München eine hohe Nachfrage nach entsprechend hochwertigen Gewerbeflächen.

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat in der Vergangenheit überwiegend Gewerbe A-Flächen für das klassische Gewerbe entwickelt. So finden sich am westlichen Ortsrand im Bereich der Oskar-von-Miller-Straße Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes sowie kleinteilige Handwerksbetriebe. Südlich der Bahnlinie besteht ein überwiegend mit Logistik- und Handelsunternehmen besetzter Gewerbebestandort. Gewerbe B-Flächen mit Bürogebäuden für Dienstleistungen für die Kreativwirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologie, Lehre und Forschung oder Technologie-, Computer- und Softwareunternehmen sind in der Gemeinde Kirchheim und im Wettbewerb mit anderen Städten und Kommunen bislang nicht in ausreichendem Maße vorhanden.

Im Sinn einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möchte die Gemeinde insgesamt in ihrem Gemeindegebiet ein möglichst breites Angebot von Produktion, Handwerk und Dienstleistungen der unterschiedlichsten Branchen erhalten, sichern und weiterentwickeln. Hierzu zählen vor allem attraktive Angebote für Lehre, Forschung und Entwicklung sowie für die Kreativwirtschaft. Dies geht einher mit der allgemeinen Verantwortung der Gemeinde, die Immissions- und Lebenssituation für die zukünftigen Generationen nachhaltig zu verbessern und deshalb zukunftsorientierte, bedarfsgerechte und emissionsarme Gewerbeentwicklungen zu fördern.

Deshalb strebt die Gemeinde Kirchheim, in Ergänzung der bereits bestehenden Angebote, für die südlich der Feldkirchener Straße gelegenen Grundstücke mit den Flurnummern 171/2, 171/10, 169, 169/3 und 169/4 Gemarkung Heimstetten eine Entwicklung hin zu einem zukunftsorientierten und Ressourcen schonenden Campus mit dem Schwerpunkt auf Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie der Technologie, der Forschung, der Lehre und soweit immissionsschutzrechtlich möglich des Sektors Gesundheitswesen/Healthcare an. Dieser soll als städtebauliche Gesamtstruktur, eingebettet in ein durchgrüntes landschaftliches Umfeld, entwickelt werden und von Gebäuden mit hoher funktionaler und zugleich sehr anspruchsvoller Architektur geprägt sein. Durch die Anordnung der Gebäude in einer parkähnlichen Landschaft sollen eine sehr hohe Aufenthaltsqualität und optimale Arbeitsbedingungen geschaffen werden. Das nördlich der Feldkirchener Straße liegende Grundstück mit der Flurnummer 179 Gemarkung Heimstetten wird in den Umgriff einbezogen, um perspektivisch den Brückenschlag über die nördlich gelegene Gleisanlage zum Erholungsgebiet Heimstettener See schlagen zu können, das gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan nach Osten in Richtung Autobahn A 99 erweitert werden soll. Zur Stärkung des Umweltverbunds und zur Verbesserung der Attraktivität soll die Feldkirchener Straße umgestaltet werden. Deshalb werden auch die gemeindlichen Flurstücke Fl.Nrn. 169/9, 169/10, 169/13, 169/14 und 178 mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 4.200 m² in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Im Kreuzungsbereich von Feldkirchener Straße und Ammerthalstraße befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 169/4 ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Privatgarten und Stellplätzen. Das Grundstück mit der Flurnummer 169/3 wird von einem Gewerbebetrieb für Lösungen und Technologien rund um Druckfarben und Druckhilfsmittel für den Verpackungsdruck und den kommerziellen Druck genutzt, der das Grundstück mit Ausnahme eines 6-geschossigen Bürogebäudes parallel zur Feldkirchener Straße für diesen Zweck mit großflächigen Hallenstrukturen unterschiedlicher Höhe überbaut hat. Zwei große oberirdische Stellplatzanlagen liegen an der Feldkirchener Straße und an der Ammerthalstraße und versiegeln das Grundstück zusätzlich. Das Grundstück mit der Flurnummer 169/0 ist entsprechend seiner Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 76 als Ausgleichsfläche unbebaut. Ungebaut ist auch das Grundstück mit der Flurnummer 171/10. Dieses wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück an der Straße M1 (Fl.Nr. 171/1) ist durch unterschiedliche Gebäudestrukturen bebaut, im Westen von 4-geschossigen Bürogebäuden um einen Erschließungshof und anschließend Richtung Osten von zwei- bis drei-geschossigen Bürogebäuden angelagert an entsprechend hohe Gewerbehalle. Die Gebäude werden derzeit von verschiedenen Unternehmen genutzt (z.B. Möbel-, Kosmetik-, Blumengeschäft, Elektronik- und Kfz-Service). Das Grundstück nördlich der Feldkirchener Straße ist durch großflächige Hallenstrukturen sowie einem dreigeschossigen Bürogebäude überbaut. Die Gebäude und die großflächig versiegelten Flächen für

Anlieferung und Stellplätze werden durch Betreibe der Spedition und Logistik genutzt (Autowerkstatt, Spedition, Tankstelle).

Für den Nordteil des Plangebiets (Fl.Nrn. 169, 169/3 und 169/4) besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 76 aus 1997, für den Südteil (Fl.Nrn. 171/2 und 171/10) der Bebauungsplan Nr. 57/H (1. Änderung aus 2001). Festgesetzt wird jeweils Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, wobei Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und –plätze, Lebensmitteleinzelhandel sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Das Grundstück nördlich der Feldkirchener Straße (Fl.Nr. 179) liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Da die Baugrundstücke zum Zeitpunkt der Planaufstellungen der Bebauungspläne Nrn. 76 und 57/H bereits in weiten Teilen bebaut waren, zielten die Bebauungspläne eher der Sicherung des Bestandes und gewisser Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Einzelbetriebe und weniger der „Formulierung“ von städtebaulichen Zielen im Sinne einer Gesamtentwicklung ab. Landschaftsplanerische Ziele in Form von grünordnerischen Festsetzungen finden sich nur untergeordnet und in den jeweiligen Randbereichen der Gewerbegebiete. Dementsprechend befinden sich im Plangebiet und in seinem Umfeld heterogene Nutzungen, die sich städtebaulich auch in heterogenen Gebäudekubaturen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und –längen darstellen. Dabei überwiegen großflächige (Produktions-)Hallen. Eigenständige oder den Hallen zugeordnete Büro- und Dienstleistungsgebäude verteilen sich über das Gebiet, sodass kein einheitliches Gesamtbild entstehen kann. Auch die baulichen Ergänzungen aus neuerer Zeit folgen keinem Gesamtkonzept, sondern spiegeln die Entwicklungsnotwendigkeiten der jeweiligen Einzelbetriebe. So wurden auch die maximal zulässigen Wandhöhen und Vollgeschosse in weiten Teilen nicht ausgeschöpft, da überwiegend der Bedarf an großflächigen ein- und zweigeschossigen Hallenbauten bestand. Neben der großflächigen Überbauung sind die Grundstücke weiter durch vielfältige Lager- und Erschließungsflächen wie auch durch Flächen für oberirdische Anlieferung und Stellplätze in hohem Maße versiegelt.

Die neue Entwicklungskonzeption der Gemeinde zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 102/H (unter Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne) sieht daher eine Umwandlung und wesentliche Neuordnung des Areals zu einem GewerbeCampus mit hochwertigem Gewerbe mit dem Schwerpunkt auf Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie der Technologie, der Forschung und der Lehre, hohem gestalterischen Anspruch und großem Grün- und Freiflächenanteil vor. Wegen schwindender Flächenkapazitäten achtet die Gemeinde zudem auf eine nachhaltige Festlegung und Ausschöpfung des Nutzungsmaßes.

Die zu planenden Gebäudetypologien müssen auf die vielfältigen Anforderungen der gewünschten Branchen reagieren können, hierzu zählen vor allem Betriebe der Kreativwirtschaft und Innovation zusammen mit Unternehmen der Lehre und der Forschung, sowie des Gesundheitswesens/Healthcare. Eine hohe Flexibilität ist unverzichtbar, um dem Innovationsdruck in dieser Wirtschaft langfristig gerecht zu werden. Angestrebt wird eine Mischung von nach außen sehr repräsentativen und dabei im Innern multifunktionalen Büro-, Lehr-, Forschungs- und Dienstleistungsgebäuden. Zusätzliche Nutzungen wie z.B. Gastronomie, Einzelhandel, Fitness und Freizeit sowie soziale Einrichtungen und Sonderformen des Wohnens ergänzen das Nutzungsangebot und stehen für alle Bürger zur Verfügung, sodass der Campus auf das weitere Umfeld ausstrahlen kann.

Die Ausprägung als attraktiver Campus mit hohen Grün- und Freiflächenanteilen führt unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu geringen Grundflächen. Die Notwendigkeit die verfügbaren Bauflächen effizient zu nutzen erfordert in der Konsequenz Gebäude mit einer Anzahl von mindestens fünf Vollgeschossen.

Durch seine zentrale Lage innerhalb des Gewerbebands und direkt an der die beiden Haltestellen verbindenden Fahrradroute, kann das Areal eine „Brücke“ zwischen den Ortsbereichen beidseits der BAB 99 schlagen. Bereits bestehende hochwertige Freizeiteinrichtungen wie das Erholungsgebiet Heimstettener See oder die „Maxxarena“ werden durch die neuen „urbanen“ Nutzungen im Sinne eines Trittsteins ergänzt. Das Grundstück nördlich der Feldkirchener Straße wiederum bildet den Brückenschlag nach Norden über die S-Bahn-Strecke hinweg zum bestehenden Erholungsgebiet Heimstettener See, das gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) nach Osten erweitert

werden soll. Mit seinem offenen Charakter und dem qualitätvollen Freiflächenangebot bildet das Plangebiet einen neuen attraktiven Anlaufpunkt innerhalb der perlenartig aufgereihten Nutzungen. Dies ist nicht nur für die Beschäftigten im Campus von Bedeutung, sondern wirkt sich auch positiv auf die Lebensqualität in der gesamten Gemeinde aus.

Das ca. 15 ha Plangebiet ist derzeit eines der letzten Areale im Gemeindegebiet,

- das die erforderliche Flächengröße zur Umsetzung einer Campus-Idee aufweist,
- auf dem Vernetzungsstrukturen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung umgesetzt werden können,
- das im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist,
- das dem Vorrang der Innentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entspricht (keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich) und
- das keinen unwirtschaftlichen Erschließungsaufwand erfordert.

Sämtliche Grundstücke des Areals befinden sich derzeit in Verkaufs- und Entwicklungsprozessen. Daher ist es erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufstellen, um die Nachfolgenutzung für das Gesamtareal, unter Einhaltung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele der Gemeinde Kirchheim, zu steuern.

Planerische Ziele für die Entwicklung des Standortes sind zusammengefasst:

1. Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO in Form eines Campus mit eigener Identität, dabei liegt der Schwerpunkt auf Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie der Technologie, der Forschung, der Lehre und des Gesundheitswesens/Healthcare, d.h. gewerblichen Nutzungen mit hohem Innovationspotential
2. Planung einer großzügigen zentralen Grünfläche von sehr hoher Gestaltqualität vor allem für das Zusammenkommen und den Aufenthalt der dort arbeitenden Menschen und für die sonstige Öffentlichkeit
3. Sichern eines sehr hohen Freiflächenanteils und einer intensiven Durchgrünung der Baugebiete durch eine restriktive Ausweisung von überbaubaren Flächen
4. hohe Dichte zur nachhaltigen Nutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen mit kompakten Gebäudestrukturen und Vorgaben zu Mindesthöhen
5. vielfältige Mischung aus emissionsarmen, innovativen gewerblichen Nutzungen (hochwertige Büro- und Dienstleistungsangebote, ggf. auch genossenschaftliche Gewerbeformen), Technologieunternehmen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Einrichtungen des Sektors Gesundheitswesen/Healthcare. Diese werden ergänzt durch z.B. Einzelhandel, Gastronomie, soziale Infrastruktureinrichtung (z.B. Betriebskindergarten), Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Konferenzangebote und ggf. Sonderwohnformen (z.B. Werkswohnungen, gewerbliches Wohnen)
6. Ausschluss von Schadstoff emittierenden Betrieben (z.B. produzierendes Gewerbe, Logistikbetriebe) zur Verbesserung der Luft- und Lebensqualität in der Gemeinde
7. Funktionale und gestalterische Maßnahmen in den umgebenden bestehenden Erschließungsstraßen für mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer und zur Adressbildung
8. Stärken des bestehenden Grünkorridors entlang der Autobahn A 99 (Anbauverbotszone) und Einbinden in ein gliederndes Grün- und Freiflächenkonzept, auch im Hinblick auf naturschutzfachliche Belange (z.B. Vernetzungs- und Filterfunktion, Frischluftschneise u.ä.) im Sinne der Bayerischen Klimaanpassungsstrategie
9. weitgehendes Freihalten des Plangebietes von oberirdischem Anliefer- und Kfz-Verkehr durch restriktive Regelung der Zufahrtsmöglichkeiten auf das Plangebiet und durch
10. kompakte Unterbringung aller nachzuweisenden Stellplätze vorzugsweise in Gemeinschaftsanlagen (Kfz-Verkehrshubs) oder in Tiefgaragen
11. Umsetzung von Mobilitätsmaßnahmen wie z.B. Bike- und Roller-Sharing-Angebote für die gebietsinterne Mobilität, Lastenräder, E-Ladestationen, Flottenpool, Car-Sharing/E-Fahrzeuge, zentrale Packstation (Mobilitätshub)
12. optimale Anbindung und Ergänzung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung als Voraussetzung für die Förderung des Umweltverbundes und zur Unterstützung des angestrebten Mobilitätskonzeptes, Brückenschlag nach Norden über die Gleisanlagen
13. Ressourcen schonender Business-Campus durch die Nutzung solarer Energien über Dach- und Fassadenflächen, Minimierung von Versiegelung zur Bildung großzügiger

Verdunstungsflächen und ggf. quartierseigene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte sowie netzdienliches Lastmanagement

14. Frühzeitige und dauerhafte Qualitätssicherung über ein Quartiersmanagement, das auch die Infrastruktureinrichtungen, das Mobilitätskonzept, die Energieversorgung und den Unternehmensbesatz koordiniert

Die formulierten Ziele werden in ein städtebauliches Strukturkonzept und einen Plan zu Planungs- und Entwicklungszielen sowie in eine Aufgabenstellung (Auslobung) für ein konkurrierendes, städtebauliches und landschaftsplanerisches Planungsverfahren überführt. In dieses Wettbewerbsverfahren werden auch die Rückmeldungen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) eingespeist. Der über das konkurrierende Verfahren ausgewählte Entwurf wird der weiteren Bauleitplanung zu Grunde gelegt werden. Wenn sich im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens abzeichnen sollte, dass die vorhandenen Grundstückszuschneite an den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf anzupassen sind wird die Gemeinde ggf. ein entsprechendes Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchführen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung (auch im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht):

- Stärken der örtlichen Wirtschaft (Branchenmix)
- Schaffen von gut erreichbaren (Mobilitätskonzept) und qualitätvollen Arbeitsplätzen
- ergänzender Einzelhandelsbesatz (im nicht-zentrenrelevanten Sortiment)
- Belebung des Gebiets auch am Abend und am Wochenende durch ergänzende Nutzungen
- positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (anspruchsvolle Architektur und Freianlagen, Durchlässigkeit)
- Deutliche Reduzierung der Versiegelung in den bereits bebauten Bereichen, geringe Neuversiegelung im nichtbebauten Bereich, durch insgesamt hohe Grünflächenanteile und weitgehendes Freihalten des Plangebietes von oberirdischem Anliefer- und Kfz-Verkehr
- Stärkung des Umweltverbunds durch Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes in Ost-West und in Nord-Süd-Richtung
- Verbesserung der Luftqualität (weniger Verkehrsbewegungen, Kaltluftabfluss)
- Verringerung von Verkehrslärm (weniger Schwerlastverkehr)
- Ausbau der technischen Infrastruktur nur in geringem Umfang