

Telefon: 0 233-27298  
22664  
24883  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/31 P  
PLAN-HA II/531  
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2070  
Aschauer Straße (östlich),  
Chiemgaustraße (südlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1748)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04290**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Bebauungsplan Nr. 1748
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Machbarkeitsstudie

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 11.11.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>8</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>8</b>

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Planungsanlass**

Zur Deckung des Bedarfs an weiterführenden Schulen in der Landeshauptstadt München ist es beabsichtigt, das brachliegende städtische Grundstück an der Aschauer Straße zu einem Standort für eine 6-zügige Realschule mit 3-fach Sporthalle und einem Haus für Kinder sowie den zugehörigen Freisportanlagen und Außenspielflächen zu entwickeln. Durch das Vorhaben kann gleichzeitig die unbefriedigende Raumsituation in der Marieluise-Fleißer-Realschule durch eine Verlagerung von der Schwanthalerstraße an den neuen Standort gelöst werden.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe Schulbauoffensive wurde das Baureferat beauftragt, durch eine Machbarkeitsstudie die Eignung des Grundstücks zu prüfen (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2014 – Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13853). Die nun vorliegende Machbarkeitsstudie bestätigt die Eignung des Grundstücks und soll auch die Grundlage für das angestrebte Bauleitplanverfahren bilden.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit 30.09.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1748, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet festsetzt und somit dem Vorhaben entgegen steht.

Daher ist von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorgesehen, den Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Baureferat und dem Referat für Bildung und Sport zu ändern.

## **2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf – Perlach und hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Das Areal umfasst den Großteil des Grundstücks Fl.Nr. 16236/16 Gemarkung München Sektion VIII und befindet sich in städtischem Eigentum.

Es liegt östlich der Aschauer Straße, südlich der Bebauung an der Chiemgaustraße und westlich der Wohnbebauung an der Paulsdorferstraße.

Das Planungsgebiet ist Teil eines Gewerbebandes, das sich innerhalb der großen Wohnbereiche im Münchner Südosten (Giesing - Ramersdorf) entlang der S-Bahn vom Giesinger S-Bahnhof nach Süden bis zur Verzweigung der Bahnlinien erstreckt.

### **2.2. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen in der Umgebung**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, welche zwischen 1941 und 1946 wieder verfüllt wurde. Anschließend wurde es bis in die 1980er Jahre von einer Baufirma als Lagerfläche genutzt.

Derzeit ist das Planungsgebiet weitgehend, abgesehen von einigen erdgeschossigen Lagergebäuden, frei von Bebauung, wird jedoch in mehreren Teilbereichen u.a. als Lagerplatz eines Tiefbauunternehmens, als Lagerfläche (Erde, Kies, Sand) und als Abstellfläche für Überseecontainer, diverse Fahrzeuge, etc. genutzt.

Das Planungsgebiet liegt zwischen kleinteiliger Wohnbebauung mit vorwiegend Doppel- und Einfamilienhäusern im Osten und einem Gewerbegebiet westlich der Aschauer Straße.

Nördlich des Planungsgebietes an der Chiemgaustraße befindet sich ein Haus des katholischen Männerfürsorgevereins München e.V. und südlich ein Kerngebiet mit Einzelhandel und Gewerbehof.

### **2.3. Naturhaushalt, Vegetation, Fauna und Biotopfunktion**

Den Großteil des Planungsgebietes nehmen Kiesflächen ein, die für die ursprüngliche

Nutzung als Baulager geschaffen wurden. Entlang der Aschauer Straße sowie im Südosten dominiert Gehölzaufwuchs. Im Übergang zur öffentlichen Grünfläche im Südosten ist eine Baumreihe vorhanden, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1748 als „zu erhalten“ festgesetzt ist. Auf der östlichen Seite des Planungsgebietes ist vor den angrenzenden Gärten ein niedriger Wall geschüttet, auf dem sich Ruderalvegetation und Gehölzaufwuchs entwickelt haben. In der Biotopkartierung der Stadt München sind weite Bereiche des Planungsgebietes als Biotopentwicklungsfläche – Ruderalflur erfasst. Allerdings ist durch die aktuellen Nutzungen dieser Vegetationsbestand inzwischen weitgehend beseitigt worden.

Eine erste gutachterliche Überprüfung im Jahr 2014 ergab, dass die im Planungsgebiet vorhandenen Habitatstrukturen vor allem Vögeln Lebensraum bieten. Fledermäusen könnte das Planungsgebiet als Jagdhabitat dienen. Im weiteren Verfahren wird ein detailliertes Gutachten erstellt. Darüber hinaus wurde eine Zauneidechse vorgefunden, die in das Planungsgebiet verschleppt worden war. Bei aktuellen Begehungen 2015 konnten jedoch keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden.

Das natürliche Bodengefüge ist aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht mehr gegeben. Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt im Mittel ca. 8,5 m unter Geländeneiveau.

## **2.4. Verkehrliche Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet ist über die Aschauer Straße mit der Chiemgaustraße (Mittlerer Ring) im Norden und der Ständlerstraße im Süden direkt an das übergeordnete Straßennetz des Primärnetzes gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Landeshauptstadt München angebunden. Die Aschauer Straße selbst ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes liegt innerhalb des 600 m Einzugsbereichs des S- und U-Bahnhofs Giesing. Dieses Angebot wird durch die in der ca. 250 - 300 m westlich gelegenen Schwannseestraße verkehrende Tramlinie ergänzt. Zwei Stadtbuslinien sowie eine Metrobuslinie in der Balanstraße vervollständigen das Angebot.

### **Fuß- und Radverkehr**

Entlang der Ständlerstraße und entlang der Chiemgau Straße ab der Kreuzung mit der Aschauer Straße in Richtung Osten sind beidseitig separate Fuß- und Radwege vorhanden. In der Aschauer Straße bestehen dagegen nur Gehbahnen. Da die Aschauer Straße als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist, wird hier der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt.

Um die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit des Gebietes zu verbessern, sieht der Bebauungsplan Nr. 1748 südlich des Planungsgebietes eine Fuß- und Radwegverbindung von der Paulsdorferstraße zur Aschauer Straße über die

bestehende öffentliche Grünfläche und das Privatgrundstück eines Lebensmitteldiscounters vor. Die Wegeverbindung ist grundsätzlich hergestellt; lediglich das Anschlussstück auf der öffentlichen Grünfläche besteht bisher als Trampelpfad.

Zur Erleichterung der Erreichbarkeit des Schulstandortes und des Giesinger Bahnhofes soll zudem die Möglichkeit einer Querung der Chiemgaustraße untersucht werden.

## **2.5. Vorbelastungen**

### **Schalltechnische Untersuchung**

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, welche zu folgender Einschätzung gelangt:

Aufgrund der angenommenen Verkehrslärmbelastung, die hauptsächlich von der Aschauer Straße ausgeht, treten hohe bis sehr hohe Verkehrslärmpegel im Planungsgebiet auf. Durch das geplante Schulgebäude entstehen jedoch lärmgeschützte Bereiche. Grundsätzlich kann durch passive Schallschutzmaßnahmen ggf. in Verbindung mit einem Lüftungskonzept hinreichend reagiert werden. Zum Schutz des großen Allwetterplatzes werden aufgrund des Einflusses der Chiemgaustraße aktive Maßnahmen erforderlich. Planungen sehen die Erweiterung des nördlich gelegenen Wohnheims vor. Sofern diese Planung umgesetzt wird, wäre der Lärmschutz für den Allwetterplatz sichergestellt. Andernfalls müssten aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall, Kombination Wand/Wall) mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Gelände errichtet werden.

Durch die gewerbliche Vorbelastung treten am Schulgebäude entlang der Aschauer Straße Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) auf. Um eine Beschränkung des Bestandsrechtes bzw. zukünftiger betrieblicher Entwicklungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, dürfen entlang der Aschauer Straße keine schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Dies sind lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Gruppenräume, Klassenzimmer, Ruheräume). Neben einem Ausschluss dieser Räume an der lärmexponierten Seite entlang der Aschauer Straße kommen Festverglasungen oder baulich-technische Maßnahmen in Frage.

Das Planvorhaben führt zu keinen Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft. Die Anforderungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden an allen schutzbedürftigen Bestandsgebäuden eingehalten, sofern eine außerschulische Nutzung der Freisportanlagen ausgeschlossen wird (Schulsport wird gemäß 18. BImSchV bei der Geräuschermittlung nicht berücksichtigt) und bei nächtlicher Nutzung der Sporthalle sämtliche Fenster, Türen, Tore zur östlichen Wohnbebauung geschlossen gehalten werden.

### **Altlasten**

Das Planungsgebiet ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München verzeichnet.

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 16236/16 Gemarkung München Sektion VIII handelt es sich um eine Kiesgrube, die zwischen 1941 und 1946 bis zu einer max. Tiefe von ca. 12 m mit Material unbekannter Herkunft verfüllt wurde. Das Areal wurde durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen in den Jahren 1995, 1997 und 2002 erkundet. Die Auffüllungen setzen sich im Wesentlichen aus Schluff mit stark wechselnden Kies- und Sandteilen zusammen. Als Beimengungen treten in unterschiedlichen Anteilen Ziegel-, Beton-, Holz- und Metallreste mit Asche und Schlacke auf. Die chemische Untersuchung der Auffüllböden erbrachte zum Teil erhebliche Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) Phenol und Schwermetallen. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern lässt sich von den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen jedoch nicht ableiten.

Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen sind die Sanierung der beschriebenen Bodenbelastungen (u.a. notwendiger Bodenaushub) sowie bautechnische Maßnahmen (u.a. Gründung der Gebäude bis zu einer Tiefe von ca. 12 m) erforderlich.

Die Situation ist bewältigbar und es ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung.

## **2.6. Planerische Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) mit Vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt. Der östliche Bereich des Planungsgebietes ist als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Im Osten des Planungsgebietes verläuft im Übergang zu dem hier angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine Örtliche Grünverbindung, die an eine südöstlich des Planungsgebietes liegende Allgemeine Grünfläche anknüpft.

## **2.7. Rechtliche Ausgangslage**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1748**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des seit 30.09.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1748.

Der Bebauungsplan setzt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) fest. Das Maß der Nutzung wird mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Innerhalb des durch Baugrenzen gefassten Bauraums sind zwei Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Traufhöhen (7 und 12 m) ausgewiesen.

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist als Puffer zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ein durchgehender ca. 25 m breiter Grünbereich und für die gewerbliche Bebauung ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

### **Artenschutz**

Eine erste artenschutzrechtliche Einschätzung liegt vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Artenschutz für die relevante Tiergruppe Vögel (Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) mit entsprechenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bewältigt werden kann. Für die artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe Fledermäuse (nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) europarechtlich streng geschützt) ergeben sich durch den Flächenverlust nur geringfügige Beeinträchtigungen, wodurch keine Maßnahmen erforderlich werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

### **3. Planungsziele**

Durch die geplante Entwicklung des Grundstücks an der Aschauer Straße als Schulstandort kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs an weiterführenden Schulen in der Landeshauptstadt München geleistet werden und es bietet sich gleichzeitig eine Möglichkeit, die unbefriedigende Raumsituation der Marieluise-Fleißer-Realschule zu lösen.

Daher werden mit der Planung vorrangig folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer innerstädtischen „Brachfläche“ zu einem zeitgemäßen Standort für eine 6-zügige Realschule mit 3-fach Sporthalle und Haus für Kinder sowie den zugehörigen Freisportanlagen und Außenspielflächen
- Vermittlung zwischen dem Gewerbegebiet westlich der Aschauer Straße und der östlich angrenzenden Wohnbebauung
- Einbindung des Schulstandorts in die Umgebung
- Verbesserung der Grünausstattung

### **4. Sozialgerechte Bodennutzung**

Ein Fall der Sozialgerechten Bodennutzung liegt nicht vor, da keine zu erwartenden sobonrelevanten Kosten anfallen.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 10.06.2015 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.

### **5. Weiteres Vorgehen / Beschleunigtes Verfahren**

Um die unter Ziffer 3 beschriebenen Planungsziele zu sichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1748 für den Teilbereich des Gewerbegebietes GE 1 durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich.

Es ist vorgesehen, die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung,

den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring durchzuführen, da die gesetzlichen Kriterien hierfür erfüllt sind:

- Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich
- Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird nicht überschritten  
Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ein beschleunigtes Verfahren ausschließen würden, liegt nicht vor.

Auch die im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.06.2008, ergänzt mit Beschluss vom 01.06.2011, beschlossenen Kriterien, nach denen von einem beschleunigten Verfahren abzusehen ist, liegen nicht vor:

- Das Planungsgebiet ist bereits zu großen Teilen (teil)versiegelt bzw. lässt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine entsprechende Versiegelung zu.
- Es tritt keine Erhöhung der Versiegelung um mehr als 5.000 m<sup>2</sup> ein.
- Es sind keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotope gemäß Art. 13d Bayerisches Naturschutzgesetz (alte Fassung) (BayNatSchG) (nun Art. 23 BayNatSchG) betroffen.
- Schutzgebiete oder Lebensräume nach europäischem oder nationalem Recht geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt.

Es ist beabsichtigt, die Öffentlichkeit frühzeitig gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) zu beteiligen.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird im Wege der Be-richtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

## **6. Beteiligung des Bezirksausschusses 16**

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes - Ramersdorf-Perlach hat sich in der Sitzung vom 16.09.2015 mit der Planung der Realschule befasst und dieser mit der Maßgabe, die Forderung des Gremiums nach einer Gesamtplanung für das betroffene Gebiet zu berücksichtigen, zugestimmt.

Es wird hierbei auf die Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 zu der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 02829 „Ramersdorf – statt häppchenweiser Einzelprojekte umfassende Gesamtplanung vorlegen“ verwiesen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Derzeit wird die auf Grund des Antrags Nr. 08-14 / A 03956 von Herrn StR Hans Podiuk, Frau StRin Beatrix Burkhardt und Herrn StR Dr. Georg Kronawitter vom 10.01.2013 "Ramersdorf -□ statt häppchenweiser Einzelprojekte umfassende Gesamtplanung vorlegen!" die Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 02829 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I erarbeitet.

Zur Erfordernis einer Gesamtplanung für den hierin angesprochenen Bereich erfolgen in dieser Vorlage Aussagen und eine Bewertung aus Sicht des Referates für

Stadtplanung und Bauordnung. In diese Gesamtbetrachtung ist u.a. die beabsichtigte Entwicklung des Grundstücks zu einem Standort für eine 6-zügige Realschule einbezogen.

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 bzgl. einer Gesamtplanung für den im o.g. Antrag genannten Bereich wird inhaltlich in dieser Beschlussvorlage behandelt werden.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet Chiemgaustraße (südlich) und Aschauer Straße (östlich) wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1748 vom 30.09.1993 für das Grundstück Fl.Nr. 16236/16 Gemarkung München Sektion VIII geändert und ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt.  
Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung anzuwenden.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Kulturreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An die Stadtwerke
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V