

Telefon: 0 233-27298
22267
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/31 V

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

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11673

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Grundwassermesspegel

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 13.06.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 11 ff.)

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2070 wurde am 31.01.2018 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 5/2018 vom 20.02.2018 - lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 01.03.2018 mit 04.04.2018 öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

1. Stellungnahmen von „Lebenswertes Ramersdorf e.V.“ sowie einer Bürgerin, insbesondere zur Thematik Brandschutz u. Parkplatzsituation

Zunächst wurde im nachfolgenden Absatz die Begründung des Billigungsbeschlusses unter Ziffer 4.5 Brandschutz wiedergegeben:
„Der Schulstandort kann im Brandfall regulär über die Aschauer Straße und im Evakuierungsfall der Versammlungsstätte zusätzlich über die Paulsdorfferstraße auf dem eigenen Grundstück angefahren werden. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des Brandschutzes und muss die für die Feuerwehr notwendigen Rettungswege auf eigenem Grundstück vorsehen.“

Es werde eine dringende Überprüfung des Punktes 4.5. beantragt, da nach eigenen Erachtens wesentliche Belange zum Nachteil sowohl der angesprochenen Evakuierung der Versammlungsstätte auf dem Schulgelände als auch der grundsätzlichen Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes berührt werden könnten. Darüber hinaus würden erhebliche weitreichende Eingriffe in den ruhenden Verkehr in der Paulsdorfferstraße gemäß § 12 StVO i.V.m. DIN 14090 erfolgen müssen, die sich ebenfalls mit dem satzungsgemäßen Ziel einer anwohnerverträglichen Nutzung nicht vereinbaren lassen würden.

A) Die Evakuierung der Dreifachsporthalle über eine Feuerwehrezufahrt zur Paulsdorfferstraße entspräche nicht den Satzungszielen.

Der Bebauungsplan sowohl in der Fassung 1748 als auch in der vorliegenden Fassung 2070 sähe als wesentliches Planungsziel u.a. die Vermittlung zwischen dem Gewerbegebiet in der Aschauer Straße und der östlich angrenzenden reinen Wohnbebauung vor.

Der vorliegende Bebauungsplan versuche diesem Anspruch gerecht zu werden, durch Abstandsflächen zur bestehenden Wohnbebauung (4.2.1; 4.2.3), durch die verkehrliche ausschließliche Erschließung über die Aschauer Straße (4.4), durch das Maß der baulichen Nutzung (Lärmschutz für Anwohner: Ausschluss Freiflächensport für Vereine 4.6.1) und einen durchgängigen Grüngürtel entlang der angrenzenden Wohnbebauung als Puffer.

Damit wäre gewährleistet, dass es nur minimale Beeinträchtigungen und keine Berührungszonen zur angrenzenden östlich gelegenen homogenen Wohnbebauung durch die geplante Schulnutzung geben würde.

Eine Erschließung über die Paulsdorfferstraße - gerade durch die Anforderungen gemäß § 12 StVO i.V.m. DIN 14090 würde massive und weitreichende Eingriffe in den ruhenden Verkehr in der Paulsdorfferstraße nach sich ziehen und sei mit den Zielen einer Vermittlung zur Anwohnerschaft nicht vereinbar. Dabei sei es geradezu unerheblich, ob die Zufahrt jemals auch genutzt werde, da die Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr jederzeit 24 Stunden auf Dauer

wirksam sein müssten.

Die Anlage einer Rettungszufahrt oder Feuerwehrezufahrt unterläge gerade strengeren Anforderungen als eine reine Zufahrt oder Erschließung zu einem Grundstück. In Verbindung mit den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr und den geforderten Schleppkurven (bei Radien bis zu 12 m) seien Breiten von mindestens 5 m für die kurze Stichstraße und der 90° Grad Kurve erforderlich. Unter weiterer Berücksichtigung des vorhandenen Hydranten und der geplanten Zufahrtszone, würden dabei bis ca. 12 Parkplätze weg fallen. Dies entspräche einer Strecke von ca. 60-72 m einseitiger Beparkung an einer Wohnstraße.

Die Evakuierung der Dreifachsporthalle über eine Feuerwehrezufahrt zur Paulsdorfferstraße entspräche deshalb nicht den Satzungszielen und opfere unbedacht ca. 12 Parkplätze ohne machbaren Ausgleich vor Ort. Der jetzt vorhandene umweltbelastende Parksuchverkehr der Anwohner würde sich ohne Not weiter verschärfen.

B) Die Evakuierung der Dreifachsporthalle über eine Feuerwehrezufahrt zur Paulsdorfferstraße sei technisch nicht zwingend notwendig.

Das Schulgelände werde über die mehr als dreimal so breite Aschauer Straße erschlossen.

Die Zufahrten auf das Gelände seien gemäß den Richtlinien (Art. 31 Bayerischen Bauordnung - BayBO, und Anlage 7.4/1 zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. DIN 14090) ausreichend. Die nach DIN 14090 erforderlichen Bewegungsflächen auf der Aschauer Straße und östlich dem Schulgebäude auf dem Grundstück seien ausreichend bemessen und bereits im Plan eingezeichnet. Eine zusätzliche Zufahrt über die Paulsdorfferstraße sei technisch nicht erforderlich.

C) Die Evakuierung der Dreifachsporthalle über eine Feuerwehrezufahrt zur Paulsdorfferstraße sei wenig sinnvoll.

Die in der aktuellen Planung eingezeichneten Notausgänge der Dreifachsporthalle befänden sich allesamt nördlich der Halle. Kein einziger Notausgang gehe nach Osten, da sich hier die Gerätehallen, Abstelllager und die Hausmeisterwohnung befinden würden. Die Hausmeisterwohnung werde ebenfalls nach Norden erschlossen. Im Brandfall würden sich vermutlich die Menschen über diese angelegten zahlreichen Notausgänge nach Norden ins Freie bewegen. Dort befänden sich der Mensch oder die Menschenmenge auf der Einfahrtsstraße (Radiparkplatz) in unmittelbarer Sicht- und Gehweite (ca. 20 m - 40 m) zur Aschauer Straße. Im Sinne der bekannten Panikforschung werde der Mensch als erste flight response Reaktion die sichere und nahe Aschauer Straße ansteuern. Eine Menschenführung gar unter Panik nach Osten durch eine kleines Flügeltor (1,50 m, Panikfalle) hin zu einer dichten Grünzone und dann rechtwinklig abbiegend auf einem nicht einsichtigen ca. 3 m breiten Weg direkt östlich am evtl. brennenden Gebäude weiter ca. 80 m nach Süden zur Sammelstelle der Feuerwehr sei schlicht nicht mehr Stand der psychologischen Forschung. Kein vernünftiger und schon gar kein panikgeplagter Mensch würde diesen weiten und engen Weg ins Ungewisse wählen. Vermutlich auch nicht der Münchner Brandschutzdirektor.

Die Evakuierung der Dreifachsporthalle über eine Feuerwehrezufahrt zur Paulsdorfferstraße erinnere an Duisburg und sei schlicht nicht sinnvoll.

Insgesamt ließe sich also feststellen, dass

1) die satzungsgemäße anwohnerverträgliche Nutzung durch eine Rettungszufahrt in der Paulsdorfferstraße nicht gewährleistet sei. Der Wegfall von Parkplätzen sei zudem nicht ausreichend bedacht bzw. ausgeglichen. Ein Vor-Ort-Ausgleich wäre ohnehin nicht möglich.

2) die Evakuierung über die Paulsdorfferstraße sei technisch nicht notwendig und wäre zudem nicht sicher gewährleistet. Schon jetzt sei die Zufahrt über die ca. dreimal so breite Aschauer Straße ausreichend. Die Zufahrt über die kurze Stichstraße in der Paulsdorfferstraße wäre hingegen ein großes Risiko, da die schmale Straße bereits jetzt bei einem Fahrzeug in Gegenrichtung blockiert sei. Müllfahrzeuge würden schon jetzt einen Dauerstau erzeugen. In der Aschauer Straße wäre dies aufgrund der Breite nicht der Fall. Die Aschauer Straße sei zudem beidseitig zugänglich über die Standlerstraße und Chiemgaustraße jeweils aus östlicher wie westlicher Richtung in den großen Zubringerstraßen. Dies sei in der Paulsdorfferstraße ebenfalls nicht gegeben.

3) Die Evakuierung der Dreifachsporthalle über eine Feuerwehrezufahrt sei zur Paulsdorfferstraße wenig sinnvoll.

Menschen würden zu nahen einsehbaren sicheren Zielen fliehen (first flight response). Eine Evakuierung der Menschenmenge, die sich bereits in der Einfahrt zur Aschauer Straße befände, wider des natürlichen Fluchtreflexes nach Osten, dann ums Hauseck und weiter Richtung Süden direkt am womöglich „brennenden“ Haus entlang sei widersinnig.

Abschließend werde daher eine dringende Überprüfung des Punktes 4.5. im Hinblick auf die Notwendigkeit der Erschließung durch die Paulsdorfferstraße aus oben genannten Gründen beantragt.

In der Einwendung einer Bürgerin wurde ebenfalls das obige Thema Feuerwehrezufahrt und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Parkplatzsituation thematisiert. Inhaltlich decken sich die vorgetragenen Aspekte mit den gerade genannten Punkten der „Lebenswertes Ramersdorf e. V.“ weitgehend, thematisch neu wurde folgendes vorgetragen:

Die Ausbildung einer Feuerwehrezufahrt in der Paulsdorfferstraße würde die Grundstückswerte und Attraktivität von anliegenden Nachbargrundstücken mindern und somit wären dies betroffenen Grundstückseigentümer/innen erheblichen Nachteilen ausgesetzt.

Zudem sei es für den Winterräumdienst schwierig die Zufahrt zum rückwärtigen Teil der Schule, d.h. die Stichstraße so zu räumen, dass eine Zufahrt ungehindert möglich sei. Derzeit fahre der Winterräumdienst nur entlang der Paulsdorfferstraße, die Stichstraße würde nicht geräumt.

Stellungnahme:

Die geplante öffentliche Versammlungsstätte befindet sich im Erdgeschoss des geplanten Schulgebäudes, im Bereich der Pausenhalle / Mensa und hat zwei getrennte Rettungswege gemäß Versammlungstättenverordnung. Einen in Richtung Westen zur Aschauer Straße auf den Schulvorplatz und eine zum Schulhof in östlicher Richtung. Die geplante Versammlungsstätte befindet sich somit nicht in der Dreifachsporthalle. Es wird daher auf die Ausführungen im Einwand bezüglich der Evakuierung der Dreifachsporthalle nicht weiter eingegangen.

Die östliche Anbindung des Planungsgebietes an die Paulsdorferstraße stellt keine Änderung der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1748 dar. Bereits darin war eine Anbindung eines öffentlichen Fuß- und Radweges an dieser Stelle vorgesehen und eine Zufahrt durch die Feuerwehr möglich gewesen.

Die reguläre Feuerwehrezufahrt der Schule und dem Haus für Kinder erfolgt über die Aschauer Straße. Zusätzlich wird auf Grund der öffentlichen Versammlungsstätte eine zusätzliche Rettungszufahrt von der Paulsdorfer Straße, z.B. für den Fall der Evakuierung, benötigt.

Bezüglich der Parksituation in der Stichstraße von der Paulsdorferstraße wird angemerkt, dass die Feuerwehrezufahrt eine Fahrbahnbreite von 3,0 m freizuhalten ist. Die Stichstraße weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5,25-5,30 m auf, daher ist gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) auch derzeit nur einseitiges Parken zulässig, wobei Grundstückszufahrten frei zu halten sind und in Kurven die Freihaltung eines 5 m - Bereiches vom Schnittpunkt der Fahrbahnkanten geboten ist.

Das Parken auf dem Gehweg und in den Kurven entspricht nicht der StVO. Daraus ergibt sich eine IST-Situation gemäß StVO von drei Stellplätzen in der Stichstraße. Durch die Feuerwehrezufahrt und die damit verbundene Beschilderung eines Halteverbots wird davon voraussichtlich ein Stellplatz entfallen.

Bezüglich der von einer Bürgerin zusätzlich vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswertes der Grundstücke durch die Feuerwehrezufahrt über die Paulsdorferstraße und fehlenden Winterräumdienst in der Stichstraße ist folgendes anzumerken:

Wie bereits ausgeführt, erfolgt die reguläre Feuerwehrezufahrt über die Aschauer Straße. Die Paulsdorferstraße dient nur als zusätzliche Feuerwehrezufahrt. Eine Wertminderung eines Grundstückes kann rechtlich nur geltend gemacht werden, wenn durch Änderungen eine nicht nur unwesentliche Wertminderung von

betroffenen Grundstücken eintritt. Ob eine Wertminderung wesentlich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Vorliegend ist eine spürbare Beeinträchtigung von Vermögenswerten und eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundstückswertes von benachbarten Grundstücken durch die zusätzliche Feuerwehrezufahrt nicht erkennbar. Insbesondere befindet sich die Feuerwehrezufahrt nicht auf dem Grundstück der Bürgerin sondern auf öffentlichen Grund. Im Übrigen entfallen keine privaten Stellplätze der Grundstückseigentümer (es entfallen nur nicht zulässige Stellplätze auf öffentlichen Straßengrund). Darüber hinaus wird auf die obige Abhandlung verwiesen.

Bezüglich des Winterdienstes wird die zuständige Fachstelle im Rahmen der Ausweisung des Straßenteils als Feuerwehrezufahrt informiert und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

2. Stellungnahme Bund Naturschutz

Der BN stimmt den oben genannten Bebauungsplan mit Grünordnung mit folgenden Forderungen zu:

1. Erhalt des Baumbestandes

Im Planungsgebiet befänden sich Pappeln, Hainbuchen und Feld-Ahorn, welche nach der Baumschutzverordnung schützenswert seien. Der BN fordere den vollständigen Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Planungsgebiet. Es sei sinnvoller, bestehende Bäume zu erhalten, da neu gepflanzte Bäume erst nach längerer Zeit dieselbe Funktion wie bestehende Bäume einnehmen können. Des Weiteren handle es sich dabei um relevante Lebensraumstrukturen geschützter Arten, sodass eine Fällung gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen könne.

2. Artenschutz

Die Anbringung von Fledermauskästen eigne sich hier nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation natürlicher Quartiere, wie eine Umfrage der Bayerischen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zeige. Von 6500 ausgewerteten Kästen in Bayern könnten nur 42% der Kastengruppen als regelmäßig besetzte Einzelquartiere, Zwischenquartiere oder Paarungsquartiere identifiziert und nur 17% der Kastengruppen als Wochenstuben oder Jungtiergruppen nachgewiesen werden. Fledermauskästen würden also nicht immer besiedelt und nur selten zur Fortpflanzung genutzt. Einen Einfluss auf die Besiedlungswahrscheinlichkeit hätte unter anderem das Alter der Fledermauskästen. Ältere Kästen, die bereits länger als fünf Jahre, im Falle von Wochenstuben sogar länger als 10 Jahre hängen, würden öfters besiedelt als jüngere Kästen. Um als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein, müssten sie also mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden. Diese Vorlaufzeit müsse bei der Eingriffsplanung unbedingt berücksichtigt werden.

Aufgrund des Zauneidechsenfundes sei eine spezielle artenschutzrechtliche

Prüfung (saP) unerlässlich. Die Behauptung, dass diese lediglich in das Gebiet verschleppt würden, halte der BUND Naturschutz für gewagt. Artenschutzrecht müsse auch auf dem Gebiet der LH München beachtet werden. In beiden Fällen sollen bei der Umsetzung des Bauprojektes Habitate geschaffen werden, die auch Umweltbildungszwecken dienen können.

3. Gehölzauswahl

Für die Begrünung des Planungsgebietes sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

4. Verkehrssicherungspflicht

Des Weiteren müsse man mit dem Bauvorhaben genug Abstand zu den vorhandenen Großbäumen einhalten, um in keinen Konflikt mit der Verkehrssicherungspflicht zu kommen.

5. Grundwasser

Die Errichtung von Tiefgaragen könne einen erheblichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen. Daher fordere der BN die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens, um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden, entstünden und nachhaltige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden könnten.

6. Fahrradabstellplätze

Es würden Angaben zu geplanten Fahrradabstellplätzen fehlen. Diese sollten überdacht und diebstahlsicher an der Oberfläche realisiert werden, um die Anfahrt mit dem Fahrrad so attraktiv wie möglich zu machen.

7. Stellplätze und ÖPNV

Der BN fordere die Reduzierung der PKW Stellplätze, sowie ein verbessertes Nahverkehrskonzept für das Gemeindebedarfsfläche Schule. Durch die Wechnutzung der Sporthalle und das große Stellplatzangebot würde der motorisierte Individualverkehr weiterhin zunehmen, obwohl im Planungsgebiet sowohl S-Bahn als auch Buslinien in fußläufiger Umgebung verkehren. Anstatt einen weiteren Anreiz zur PKW Nutzung zu schaffen, sollten attraktive Möglichkeiten angeboten werden, auf den ÖPNV und das Fahrrad umzusteigen.

Stellungnahme:

Zu 1. Erhalt des Baumbestandes:

Der Hinweis auf den Wert bestehender Bäume ist grundsätzlich richtig. Deshalb wird in den Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München im Zuge der Bestandserhebungen generell untersucht, wo wertvolle Bäume vorhanden sind und ob bzw. wie deren Erhalt im städtebaulichen Konzept möglich ist. Dies entspricht dem in den Naturschutzgesetzen festgelegten Prinzip der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dieser Vorgehensweise wurde auch im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung entsprochen. Ein vollständiger Erhalt des bestehenden Baumbestandes ist aus fachlicher und rechtlicher Sicht

jedoch nicht möglich. Der Erhalt bzw. die Beseitigung unterliegt einer Abwägung vielfältiger, zum Teil konkurrierender Belange. Ein Großteil der zu beseitigenden Bäume liegt im Bereich des bestehenden Bauraumes und ist darüber hinaus durch das neue Vorhaben überplant. Ein weiterer wesentlicher Teil des Gehölzbestandes stockt auf einem Erdwall, der als kontaminiertes Erdreich seitlich abgeschoben gelagert wurde. Die Altlastenentsorgung des Grundstückes soll, soweit vertretbar, im Rahmen des Bauvorhabens vollzogen werden. Die konzeptionell zu erhaltenden Bäume sind aufgrund ihrer Altersstruktur landschaftsplanerisch und artenschutzrechtlich relevant, sodass ein Erhalt trotz Altlastenproblematik angezeigt ist.

Zu 2. Artenschutz:

Grundsätzlich sind bei der Zulassung und Ausführung von Planungsvorhaben die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Verfahren, unabhängig vom Grundstücksentwickler, vollständig und ordnungsgemäß gutachterlich darzustellen. Diese werden regelmäßig von den zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München überprüft.

Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse sind potentiell relevanten Strukturen (Spechtlöcher, Faulstellen) vorhanden, die jedoch mit der Durchführung des Vorhabens nach Möglichkeit erhalten werden. Rechtlich erforderliche CEF-Maßnahmen (sog. „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) sind daher nicht zwingend durchzuführen. Der Hinweis zur Anbringung von Fledermauskästen am Gebäude entsprechend dem ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017) ist vielmehr als zusätzliche naturschutzfachliche Maßnahme zu betrachten.

Hinsichtlich der Artengruppe der Zauneidechse konnte seitens der Fachdienststellen den Aussagen des Gutachtens gefolgt werden, dass eine dauerhafte Populationsentwicklung auf dem Grundstück nicht erfolgt ist. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind jedoch die im Gutachten benannten Maßnahmen (Kontrolle vor Baubeginn, Abstimmung mit der unteren und höheren Naturschutzbehörde) durch den Bauherrn durchzuführen.

Die Herstellung von Habitaten für die Zauneidechse auf dem Grundstück ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und des Nutzungsdrucks durch den Schulbetrieb nicht möglich.

Zu 3. Gehölzauswahl:

Im innerstädtischen Raum ist die Verwendung von autochthonen Gehölzen, also Gehölzen aus Samen wild wachsender Stammpflanzen, überwiegend nicht geeignet. Die Umweltbedingungen von Pflanzen, die sich wild in der freien Landschaft angesiedelt haben, unterscheiden sich deutlich von den vorherrschenden, teils extremen Standortbedingungen im innerstädtischen Umfeld. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadt wird deshalb die Verwendung geeigneter „standortgerechter“ und nach Möglichkeit „heimischer“, beispielsweise hitze- und trockenheitsverträglicher Gehölzarten festgesetzt.

Zu 4. Verkehrssicherungspflicht:

Grundsätzlich hat jeder Grundstückseigentümer auf seinen Baugrundstücken die Pflicht zur Verkehrssicherung des vorhandenen Baumbestand. Dies umso mehr, als es sich um ein öffentlich zugängliches und wie im vorliegenden Fall um ein intensiv genutztes Grundstück handelt. Zu berücksichtigende Belange des Baum- und Artenschutzes sind im Rahmen des Bauvollzuges einzuhalten. Entsprechend den einschlägigen Baunormen ist ein Abstand von mindestens 1,5 m von der jeweiligen Baumkrone bzw. dem entsprechenden Wurzelraum einzuhalten und im Bauantrag sicherzustellen.

Zu 5. Grundwasser:

Wie unter Kapitel 2.3 ausgeführt, liegt der höchste Grundwasserstand (1940) im Mittel ca. 8,7 bis 8,8 m unter Geländeniveau. Der mittlere GW-Flurabstand beträgt ca. 10 bis 11 m unter GOK. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Tiefgarage ist daher nicht gegeben.

Zu 6. Fahrradabstellplätze

Alle benötigten Fahrradstellplätze sind an der Oberfläche nördlich und südlich des Baukörpers geplant, wobei alle Fahrradabstellplätze nördlich der Dreifachsporthalle überdacht werden. Die Standorte für die Fahrräder sind im Rechtsplan verortet und werden in der Begründung im Kapitel 4.4 beschrieben.

Zu 7. Stellplätze und ÖPNV

Die notwendigen Stellplätze ermitteln sich nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 und werden aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse auf dem Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht. Die Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen können in Wechselnutzung nachgewiesen werden. (vgl. Kapitel 4.4 der Begründung)

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

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin berücksichtigt werden.

2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2070 für den Bereich Aschauer Straße (östlich), Chiemgaustraße (südlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

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

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Aschauer Straße (östlich) und Chiemgaustraße (südlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 15.05.2018, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1748 werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Gemeinbedarfsfläche Schule

Die Gemeinbedarfsfläche Schule dient der Unterbringung einer Schule mit Sporthalle, einer Kindertageseinrichtung und den dazugehörigen Nebeneinrichtungen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzungen

- (1) Die im Plan festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie die Freisportflächen um 8.000 m² auf insgesamt 16.000 m² überschritten werden.
- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer

Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

§ 4 Höhenentwicklung, Wandhöhen

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhenkote 538,40 m über N.N..
- (2) Von der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung sind geringfügige Abweichungen um bis zu 3 m zulässig.

§ 5 Dachgestaltung

- (1) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts.
- (2) Die Dachflächen können als nutzbarer Freibereich gestaltet werden; für derartige Dachflächen ist auf mindestens 30 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 45 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (2) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Höhe von 3,0 m über der Attika nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe mindestens jedoch 1,5 m von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen.

§ 7 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Nebenanlagen außerhalb des Bauraums dürfen nicht überdacht werden; ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellplätze nördlich des Bauraums.
- (3) Trafostationen sind nur innerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen und im Zusammenhang mit den Fahrradabstellplätzen nördlich des Bauraums zulässig.
- (4) In der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sind folgende Anlagen zulässig:
 - Pausenhof mit den für den Schüleraufenthalt erforderlichen Einrichtungen

- Freisportflächen mit den notwendigen Einrichtungen
- Außenspielflächen mit den notwendigen Einrichtungen
- Fahrradabstellplätze.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und mit einer Höhe von maximal 1,8 m herzustellen. Von der Bodenfreiheit ausgenommen ist die Einfriedung für die Kindertageseinrichtung. Die Abgrenzung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie der Fahrradabstellplätze jeweils gegenüber dem Pausenhof ist mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- (2) Einfriedungen sind nur zulässig:
 - entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zur Abgrenzung von Pausenhof und Freisportflächen zur umgebenden Bebauung
 - entlang der Aschauer Straße ausschließlich in Verlängerung des Baukörpers zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze
 - zur Abgrenzung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie der Fahrradabstellplätze gegenüber dem Pausenhof.
- (3) Für den Sportbetrieb notwendige Ballfangzäune sind den Spielfeldern zu zuordnen. Im Bereich der Freisportflächen sind die Ballfangzäune offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

§ 9 Stellplätze, Tiefgarage

- (1) Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Es ist ausschließlich eine Tiefgaragenzu- und ausfahrt entlang der Baugrenze an der Aschauer Straße zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt ist in das Gebäude zu integrieren.

§ 10 Werbeanlagen

Im gesamten Planungsgebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

§ 11 Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989,

Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch bei Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

- (2) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnbaren) Fenstern schutzbedürftiger Unterrichts-, Gruppen- und Ruheräume ist entlang der westlichen Begrenzungen des Bauraums nur zulässig, sofern in einem Abstand von mindestens 0,5 m vor diesen Fenstern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber nachgewiesen werden kann.
- (3) An der Ostfassade sind nachts genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (4) Die Innenwände und Decken der Tiefgaragenrampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufzuweisen. Erforderliche Entwässerungsrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.

§12 Erschütterungsschutz

Die Errichtung von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist nur in einem Abstand von mindestens 17 m zur westlichen Baugrenze entlang der Aschauer Straße und ohne kraftschlüssige Kupplung zu Gebäuden mit einem Abstand von weniger als 17 m zur westlichen Baugrenze zulässig.

§ 13 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als „zu pflanzen“ festgesetzte Bäume betragen:
 - a) für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
 - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang und
 - c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang.

- (4) Pro angefangenen 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m², bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Für die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten großen Bäume, sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Säulenformen sind nicht zulässig. Eine Unterbrechung der Baumreihe an der Aschauer Straße ist im Bereich von größeren Hauptzugangsbereichen in einer maximalen Länge von insgesamt 40 m zulässig.
- (7) Die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten Gehölze sind dicht mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen.
- (8) Befestigte Flächen sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (9) Sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sowie Flächen für die Feuerwehr sind, soweit möglich, als wasserdurchlässige Beläge herzustellen.
- (10) Fahrradabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt herzustellen.
- (11) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der festgesetzten Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

§ 14 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	16
2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse	17
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	17
2.2. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen in der Umgebung	17
2.3. Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion, Fauna	18
2.4. Landschaftsbild	19
2.5. Verkehrliche Erschließung	19
2.6. Vorbelastungen	20
2.7. Planerische Ausgangslage	20
2.8. Rechtliche Ausgangslage	21
3. Planungsziele	21
4. Planungskonzept	21
4.1. Allgemein	21
4.2. Städtebauliches Konzept	22
4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	22
4.2.2. Höhenentwicklung und Dachgestaltung	23
4.2.3. Abstandsflächen	24
4.2.4. Nebenanlagen	24
4.2.5. Werbeanlagen	24
4.2.6. Einfriedungen	24
4.3. Grünordnungskonzept	25
4.4. Verkehrsplanerisches Konzept	26
4.5. Brandschutz	27
4.6. Immissionsschutz	27
4.6.1. Schalltechnische Untersuchung	27
4.6.2. Erschütterung	30
4.6.3. Geruchsimmission	30
4.7. Altlasten	30
4.8. Artenschutz	30
4.9. Gender Mainstreaming, Inklusion	31
4.10. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz	32
5. Wesentliche Auswirkungen	32
6. Daten zum Bebauungsplan	32

1. Planungsanlass

Zur Deckung des Bedarfs an weiterführenden Schulen in der Landeshauptstadt München ist 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.

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.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe Schulbauoffensive wurde das Baureferat beauftragt, durch eine Machbarkeitsstudie die Eignung des Grundstücks zu prüfen (Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2014 – Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13853). Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates am 11.11.2015 beschlossen für das städtische Grundstück an der Aschauer Straße einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen und den bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1748 zu ändern.

Auf Grundlage des Vorplanungsauftrags des Schulausschusses vom 21.12.2015 und des Aufstellungsbeschlusses vom 11.11.2015 hat das Baureferat ein Verfahren gemäß der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF-Verfahren) durchgeführt. Der dabei ausgewählte Vorentwurf von der ARGE balda architekten GmbH und Fuchs und Rudolph Architekten Stadtplaner GbR mit WES Landschaftsarchitektur GmbH soll durch einen Bebauungsplan mit Grünordnung ermöglicht werden.

2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

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

Im Verlauf der Aschauer Straße befinden sich zudem Gleise für die Straßenbahn, welche das Betriebsgelände der SWM an der Ständlerstraße mit dem Liniennetz verbinden.

2.3. Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion, Fauna

Den Großteil des Planungsgebietes nehmen unbebaute Kiesflächen ein, die sich in Abhängigkeit von den aufgeführten Nutzungen mit Ruderalvegetation besiedelt haben. 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 aus abgeschobenem Oberboden geschüttet, auf dem sich Ruderalvegetation und Gehölzaufwuchs entwickelt haben. Älterer Baumbestand befindet sich lediglich im Südosten des Grundstücks, unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze auf Höhe der öffentlichen Grünfläche an der Paulsdorferstraße. Hier stehen Gruppen vor allem aus Hainbuchen und Feld-Ahorn mit Stammumfängen bis zu 180 cm. Außerdem zwei Pappeln, die bereits stark abbauend sind und mit entsprechenden Spechtlöchern und Faulstellen im Stamm relevante Strukturen für Fledermäuse aufweisen.

Das Planungsgebietes liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. In der Biotopkartierung der Stadt München sind weite Bereiche des Grundstücks als Biotopentwicklungsfläche „Ruderalflur“ erfasst. Diese Ruderalflur ist jedoch aufgrund der permanenten Nutzungen als Lagerflächen zu großen Teilen nicht mehr vorhanden.

Das Grundstück bietet aufgrund der vorhandenen Habitat- und Grünstrukturen, vor allem Vögeln Nahrungs- und Lebensraum und dient Fledermäusen potentiell als Jagdhabitat. Deshalb wurden im April 2016, sowie im August 2017 artenschutzrechtliche Gutachten erstellt, die sich abschließend mit ersten Untersuchungen aus den Jahren 2014 und 2015 hinsichtlich der Eignung des Planungsgebietes für artenschutzrechtlich relevante Tierarten befasst. Insgesamt konnten 7 Vogelarten beobachtet und nachgewiesen werden. Die Vogelarten nutzen vor allem die randlichen Hecken und Bäume bzw. die Nischen von Hütten oder Containern. Dauerhaft bewohnte Großvogelnester sind nicht nachweisbar.

Des weiteren wurde 2014 eine Zauneidechse vorgefunden, die anscheinend in das Planungsgebiet verschleppt worden war. Dieses Einzelexemplar konnte jedoch bereits 2015 nicht mehr nachgewiesen werden. Eine lokale Population der Zauneidechse kann im Gebiet nicht mehr angenommen werden.

Im Planungsgebiet konnten 2017 zwei Arten des Weidenröschens nachgewiesen werden, die zu den Eiablagepflanzen des streng geschützten Nachtkerzenschwärmers zählen. Ein Nachweis der Spezies oder spezifische

Fraßspuren der Raupen liegt jedoch nicht vor.

Das natürliche Bodengefüge ist aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht mehr gegeben. Der Flächennutzungsplan stellt für einen Großteil der Fläche Bodenbelastungen dar.

Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt im Mittel ca. 8,7 bis 8,8 m unter Geländeneiveau. Der mittlere GW-Flurabstand beträgt ca. 10 bis 11m unter GOK. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringen Überbauung bzw. Versiegelung günstig. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südost nach Nordwest.

Im Plangebiet liegt die Grundwassermessstelle URP 601 des RGU, eine weitere Messstelle (URP 600) liegt nördlich ausserhalb des Plangebietes südlich der Chiemgauer Straße (Standorte siehe Lageplan, gemäß Anlage 4). Beide Messstellen dienen der Altlastenüberwachung (Auflage gemäß WWA) und müssen daher erhalten bleiben.

Die bioklimatische Situation ist im Planungsgebiet und näheren Umfeld aufgrund der vorliegenden Versiegelungen und Bebauungen und geringen Ausstattung mit klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen als weniger günstig einzustufen. Lediglich die östlich angrenzende Grünanlage an der Paulsdorferstraße hat eine bioklimatische Bedeutung.

2.4. Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt als offene, ebene Fläche inmitten der überbauten Baugebiete. An der östlichen Grundstücksgrenze konnte sich auf den nicht genutzten Flächen eine Ruderalvegetation entwickeln. Mit den vorhandenen Gehölzen ergibt dies ein eher naturnahes Erscheinungsbild. Bis zum Sommer 2017 hinterließen Container, Holzbaracken, gewerbliche Nutzflächen und Festflächen den Eindruck einer ungeordneten, verwilderten Stadtbrache.

2.5. 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 zirka 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 Chiemgaustraße 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 nur als Trampelpfad.

2.6. Vorbelastungen

Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Immissionen des vorhandenen Straßenverkehrs, Straßenbahnverkehrs und des westlich und südlich angrenzenden Gewerbegebietes ein.

Erschütterung

Auf das Planungsgebiet wirken die Immissionen des Straßenbahnverkehrs auf der Aschauer Straße ein.

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, 2002 und 2016 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.

Geruchsimmission

Auf das Planungsgebiet wirkt die Geruchsentwicklung einer in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Kaffeerösterei ein. Eine gesundheitsgefährdende Einwirkung kann jedoch auf Grund des genehmigungskonformen Betriebes nach Bundesimmissionsschutzgesetz ausgeschlossen werden.

2.7. Planerische Ausgangslage

Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Kriterien hierfür werden eingehalten.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Im geltenden FNP 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.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

2.8. 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.

3. Planungsziele

Mit der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes werden vorrangig folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer innerstädtischen „Brachfläche“ zu einem zeitgemäßen Standort für eine 6-zügige weiterführende Schule 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 Schulstandortes in die Umgebung
- Nutzbarkeit der Sporthalle für Vereins- und Breitensport
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Schulumfeldes mit gut gestalteten, multifunktional nutzbaren Freiflächen
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere des Klimas
- Verbesserung der Grünausstattung

4. Planungskonzept

4.1. Allgemein

Die Realschule ist entsprechend dem gesamtstädtischen Bedarf auf ca. 1.100 Schülerinnen und Schüler ausgelegt, die in 6 Zügen organisiert werden. Basis für die Planung bildet das Münchner Lernhauskonzept. In jedem Lernhaus befinden sich

sechs Klassenräume, ein multifunktionaler Klassenraum, ein Ausweichraum, ein Gruppenraum Inklusion, ein Teamraum, ein multifunktionaler Mehrzweckbereich sowie Toiletten und Abstellräume. Ebenso sind Fachlehrsäle, Räumlichkeiten für die Verwaltung, eine Aula mit zusammenschaltbarer Mensa und eine Wohnung für die technische Hausverwaltung vorhanden. Aula und Mensa stehen auch für externe Nutzungen mit bis zu 300 Besuchern zur Verfügung.

Das Haus für Kinder wird für drei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen konzipiert, die insgesamt 86 Kindern Platz bieten und dient der ortsnahen Versorgung der Bestandswohnbebauung. In der 3-fach-Sporthalle ist eine kleine Tribüne für maximal 199 Personen vorgesehen, um die Sporthalle in den Abendstunden und an Wochenenden gemäß dem Beschluss des Schul- und Sportausschusses vom 12.11.2008 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01131) für den Vereins- und Breitensport nutzbar zu machen. Wie stadtweit üblich, werden im Regelfall Sporthallen wochentags von ca. 08:00 bis 17:00 Uhr schulisch genutzt und von 17:00 bis ca. 23:00 Uhr (zzgl. einer halben Stunde Nachlaufzeit) durch den Vereins- und Breitensport. An Wochenenden findet der Betrieb im Allgemeinen von 07:00 bis 23:00 Uhr statt.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse können mit zwei Allwetterplätzen, einem multifunktionalen Beachfeld und einer Laufbahn nicht alle notwendigen Freisportflächen untergebracht werden. Das große Rasenspielfeld kann jedoch in der nahegelegenen Bezirkssportanlage an der Görzer Straße mitgenutzt werden.

4.2. Städtebauliches Konzept

4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Planungsgebiet wird als Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung einer Schule in Form einer 6-zügigen Realschule mit 3-fach Sporthalle und einem Haus für Kinder sowie den erforderlichen Außenspiel- und Freisportflächen. Die Sporthalle kann zudem in Wechsellnutzung außerhalb des Schulbetriebs von Sportvereinen genutzt werden.

Voruntersuchungen und Vorentwürfe haben auf Grundlage des erforderlichen Raumprogramms gezeigt, dass eine Geschossfläche von 22.900 m² und eine Grundfläche von 7.100 m² für die Entwicklung des Standorts benötigt werden. Insbesondere werden, wegen der Möglichkeit zur Errichtung der Sporthalle im Untergeschoss, Aufenthaltsräume (z.B. Umkleiden, Gymnastikraum) auch in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Treppenräume bei der Ermittlung der Geschossfläche herangezogen.

Um eine größtmögliche Flexibilität für die nachhaltige Nutzung des Standorts zu gewährleisten, wird eine Geschossfläche (GF) von 24.000 m² und eine Grundfläche (GR) von 8.000 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,16 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,39. Die GF ist städtebaulich verträglich, da die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht erreicht wird.

Die festgesetzte GR von 8.000 m² darf auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der notwendigen Freisportanlagen sowie durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgarage

inklusive Rampe, Pausenflächen, Zuwegungen, Nebenanlagen, Terrassen etc.) um 8.000 m² überschritten werden (GRZ 0,77), um den zusätzlichen Flächenbedarf abzudecken.

Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ist vertretbar, da

- die GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten ist,
- die Schul- und Kindertageseinrichtungsnutzung dem Wohl der Allgemeinheit dient,
- die Schulnutzung einen erhöhten Grundflächenbedarf durch Freisportflächen hat,
- auf dem Grundstück wirksame Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen sowie großflächige Dachbegrünung festgesetzt werden.

Der Bauraum wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1748 bis auf eine 5 m breite Vorgartenzone an die Aschauer Straße verschoben. Zudem wird der Bauraum nördlich geschlossen und südlich verkürzt. Die Verschiebung des Bauraums in Richtung Aschauer Straße ermöglicht im rückwärtigen Grundstücksteil größere, geschützte Außenspiel- und Freisportflächen.

Um den Schutz der benachbarten Wohnbebauung weiterhin zu gewährleisten, wird die Baugrenze im Bereich der maximalen Wandhöhe von 17 m in Richtung Aschauer Straße zurückgesetzt. So kann in diesem Bereich hinsichtlich des Abstandes der Bebauung zur Nachbarschaft eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Möglichkeit zur Ausnutzung des Grundstücks erreicht werden.

4.2.2. Höhenentwicklung und Dachgestaltung

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan aufgrund der Anforderung an Schulbauten mit Lernhauskonzept sowie den entsprechenden erhöhten Geschosshöhen für Schulbauten und Kindertageseinrichtungen mit einer maximal möglichen Wandhöhe von 17 m für vier Geschosse festgesetzt. Für die Sporthalle ist die Festsetzung einer maximal möglichen Wandhöhe von 7 m ausreichend, da diese teilweise eingegraben werden kann. Die Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 538,40 m über Normalnull (NN).

Aufgrund der umgebenden gewerblichen Strukturen und um die Flächen für die Schule nutzen zu können (z.B. Schulgarten, Pausenfläche, Sportfläche), wird als Dachform Flachdach festgesetzt.

Die Dachflächen des Schulgebäudes und der Sporthalle sind extensiv zu begrünen, da dadurch eine positive ökologische Wirkung erzielt werden kann. Durch die Beschränkung der nutzbaren Dachfläche (Aufbauten, Technikflächen, Photovoltaik) auf maximal 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses, können die nachteiligen Umweltauswirkungen durch intensive Versiegelung reduziert werden. Um das Angebot von nutzbaren ebenerdigen Freiflächen zu erweitern, sind Nutzungen für den schulischen Betrieb auf den Dachflächen (z.B. Schulgarten, zusätzliche Pausenfläche) von der Beschränkung ausgenommen. Außerdem werden im Bebauungsplan Dachaufbauten hinsichtlich Lage und Höhe durch weitere Festsetzungen begrenzt.

4.2.3. Abstandsflächen

Auf dem Schulgrundstück und zur umgebenden Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. Lediglich entlang der Aschauer Straße werden die Abstandsflächen bis auf die Straßenmitte verkürzt, damit der Baukörper weiter von der östlich angrenzenden Wohnbebauung abgerückt werden kann und größere geschützte Freiflächen gebildet werden können. Durch das Heranrücken des Baukörpers an die Aschauer Straße ergeben sich weder für das gegenüberliegende Gewerbegebiet noch für das Planungsgebiet negative Auswirkungen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Verkürzung nicht beeinträchtigt, da genügend Abstand zwischen den gegenüberliegenden Bebauungen erhalten bleibt.

4.2.4. Nebenanlagen

Aufgrund des für eine Schule benötigten Raumprogramms werden in den Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen folgende Anlagen zugelassen:

- Pausenhof mit den für den Schüleraufenthalt erforderlichen Einrichtungen
- Freisportflächen mit den notwendigen Einrichtungen
- Außenspielflächen mit den notwendigen Einrichtungen
- Fahrradabstellplätze

Überdachte Nebenanlagen außerhalb des Bauraums werden ausgeschlossen, um gestalterisch kaum bzw. nur untergeordnet in Erscheinung zu treten. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen für Fahrradabstellplätze nördlich der Sporthalle; diese dürfen den Bauraum überschreiten und innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen und um den Flächenverbrauch durch Nebenanlagen zu minimieren, sind notwendige Trafostationen nur innerhalb der Gebäude und Tiefgaragen und im Zusammenhang mit den Fahrradabstellplätzen nördlich der geplanten Sporthalle zulässig.

4.2.5. Werbeanlagen

Alle Arten von Werbung werden auf Grund der besonderen Schutzwürdigkeit von Schulen an dem Standort ausgeschlossen.

4.2.6. Einfriedungen

Um einen offenen und großzügigen Charakter des Schulgebäudes zu gewährleisten, werden Einfriedungen und ihre Ausführung eingeschränkt. Zum Schutz und zur Abgrenzung des Pausenbereiches und der Freisportflächen auf dem Schulgrundstück gegenüber der umliegenden Grundstücke sind Einfriedungen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung mit Grünfläche, zum Haus des derzeit dort befindlichen katholischen Männerfürsorgevereins München e.V. im Norden und zum südlich gelegenen Einzelhandel zulässig. Ebenso ist eine Einfriedung zur Abgrenzung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtung gegenüber dem Pausenhof sowie der Fahrradabstellplätze gegenüber dem Pausenhof zulässig.

Einfriedungen entlang der Aschauer Straße sind nur zwischen dem Baukörper und der nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze zulässig, um den Bereich des

Vorgartens offen zu halten. Für den Sportbetrieb notwendige Ballfangzäune werden den Freisportflächen zugeordnet und bis zu einer Höhe von maximal 6 m zugelassen. Zur Gewährleistung von Transparenz und um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen, sind die Einfriedungen offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen. Wegen Sicherheitsanforderungen der Kommunalen Unfallversicherung Bayern hinsichtlich möglicher Gefahrenstellen, ist die Bodenfreiheit der Einfriedung der Kindertageseinrichtung ausnahmsweise in einer geringeren Höhe als 10 cm zulässig. Um die eigenen Sicherheitsanforderungen des Schulbetriebes zu gewährleisten, ist die Einfriedung des Schulgrundstückes zur Umgebung bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen entsprechend der in München geltenden Einfriedungssatzung.

4.3. Grünordnungskonzept

Der größte Teil des im Planungsumgriff vorhandenen Gehölzbestandes kann aufgrund des vorliegenden Nutzungskonzeptes und der notwendigen Altlastensanierung nicht erhalten werden. Die im Süd-Osten befindliche und zur Grünanlage an der Paulsdorferstraße angrenzende Gehölzgruppe soll konzeptionell erhalten werden. Insgesamt müssen zirka 35 Bäume bzw. Gehölze, die der Baumschutzverordnung unterliegen, gefällt werden. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen können insgesamt 75 Bäume, davon 50% große Bäume, auf dem Grundstück gesichert werden. Konzeptionell sind zirka 94 Neupflanzungen vorgesehen, davon sind 56 große Bäume.

Im Bereich der Aschauer Straße wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1748 eine Baumreihe aus großen Bäumen festgesetzt, um den Straßenraum räumlich zu fassen und zur optischen Einengung des Straßenprofils. Da der südliche Teil im Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE) 2 bereits umgesetzt ist und sich die Voraussetzungen für dieses Konzept im Straßenraum nicht geändert haben, wird dieses Gestaltungsprinzip unverändert übernommen. Für die Baumreihe sind daher einheitlich große, standortgerechte Laubbäume, ohne Verwendung von Säulenformen vorzusehen. Um eine größere Pflanzenauswahl geeigneter Straßenbäume zu ermöglichen, wird bezüglich der Baumart keine Festsetzung getroffen.

Zur Betonung einer planerischen Konzeption ist eine Unterbrechung der Baumreihe lediglich im Bereich von größeren, zusammenhängenden Bereichen von Hauptzugängen in einer maximalen Länge von 40 m zulässig. Um sonstige Zugänge, Tiefgaragenzu- und -ausfahrt und Zufahrten im Bereich des Vorgartens zu ermöglichen und dennoch den Eindruck einer geschlossenen Baumreihe zu gewährleisten, sind geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte möglich.

Zur Betonung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1748 festgesetzten ost-west verlaufenden Grünverbindung mit der Gehrechtsfläche zwischen dem Schulgrundstück und dem südlich angrenzenden Mischgebiet (MI) wird eine Baumreihe aus großen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. An der östlichen Grundstücksgrenze wird die Pflanzung eines Gehölzstreifens aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Vorhandener Gehölzbestand soll, soweit möglich, in die Neupflanzung integriert werden.

Dieser Gehölzgürtel übernimmt gegenüber dem Schulgebäude eine raumbildende Funktion im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung im Osten und gewährleistet damit auch eine gegenseitige Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen. Zum anderen kann er aufgrund seiner Größe zusammen mit den übrigen Baumpflanzungen generelle Wohlfahrtswirkungen für die Aufenthaltsqualität und das Kleinklima entfalten. Als Nahrungs- und Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger bieten die Neupflanzungen Ersatz für die zu beseitigenden Gehölze.

Aufgrund des Nutzungskonzeptes für einen Schulstandort auf dem Grundstück sind die Möglichkeiten zur Herstellung von begrünten Freiflächen eingeschränkt. Um die Auswirkungen der intensiven Überbauung und Versiegelung zu minimieren, sind sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (Zugängen, Zufahrten und Pausenhof), Flächen für die Feuerwehr sowie Sportflächen als wasserdurchlässige Beläge herzustellen, soweit es ihre Funktion zulässt. Fahrradabstellplätze sind darüber hinaus, soweit möglich, begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung ab einer Mindestgröße von 100 m² entfaltet positive ökologische Wirkungen, z.B. auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung). Darüber hinaus sind Dachflächen von höheren Gebäuden aus einsehbar, so dass die Dachbegrünung auch eine ästhetische Funktion erhält. Die Flachdächer sind extensiv mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm zu begrünen, um deren dauerhafte Funktion zu gewährleisten. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sind die Bereiche, in denen notwendige technische Anlagen auf den Dachflächen installiert werden.

Die zulässige Nutzung eines Teils der Dachfläche (z.B. Schulgarten, Pausenfläche, Sportfläche) bzw. die dafür notwendigen Belagsflächen führt zu einer Reduzierung der extensiven Dachbegrünung. Um daraus resultierende ökologische Nachteile zu minimieren, sind in Bereichen, wo derartige Nutzungen vorgesehen sind, diese auf mindestens 30 % der jeweiligen Fläche mit einer intensiven Dachbegrünung bei einem mittleren Bodenaufbau von 45 cm auszustatten. Gleichzeitig wird bei diesem Bodenaufbau eine Begrünung auch mit Gehölzen (z.B. Sträuchern) ermöglicht, die zur Raumbildung und Aufenthaltsqualität beitragen kann.

4.4. Verkehrsplanerisches Konzept

Erschließung

Zur Erschließung des Planungsgebietes durch den MIV, den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr gelten die gleichen Voraussetzungen, wie in der Bestandsanalyse ausgeführt. Es wird daher auf die Ausführungen unter Punkt 2.5 Verkehrliche Erschließung verwiesen.

Ruhender Verkehr

Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 notwendigen Stellplätze werden aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse auf dem Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht. Die Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen (Schule mit Haus für Kinder, Sporthalle für maximal 199 Besucherinnen und Besucher,

Versammlungsstätte für maximal 300 Besucherinnen und Besucher) können in Wechselnutzung nachgewiesen werden. Für die Schulnutzung inklusive dem Haus für Kinder und einem Stellplatz für die technische Hausverwaltung (THV) ergibt sich ein Bedarf von 40 Stellplätzen.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung sollen in Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat zusätzliche oberirdische Stellplätze im Straßenraum vorgesehen werden.

Anlieferung

Die Anlieferung für die Schulmensa erfolgt über den Eingangshof auf dem Schulgrundstück an der Aschauer Straße.

Zu- und Ausfahrt Tiefgarage

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und der Abwicklung des Verkehrsaufkommens wird die Anzahl der Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage auf eine Zu- und Ausfahrt von der Aschauer Straße beschränkt. Aus dem gleichen Grund ist die Zu- und Ausfahrt in das Gebäude zu integrieren.

Fahrradabstellplätze

Die gemäß der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München vom 06.08.2012 benötigten Fahrradabstellplätze, sind innerhalb des Bauraumes und der Umgrenzung für Nebenanlagen nördlich und südlich des Baukörpers vorgesehen.

4.5. Brandschutz

Der Schulstandort kann im Brandfall regulär über die Aschauer Straße und im Evakuierungsfall der Versammlungsstätte zusätzlich über die Paulsdorferstraße auf dem eigenen Grundstück angefahren werden. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des Brandschutzes und muss die für die Feuerwehr notwendigen Rettungswege auf eigenem Grundstück vorsehen.

4.6. Immissionsschutz

4.6.1. Schalltechnische Untersuchung

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau auf Grundlage der gültigen Normen und Verordnungen beurteilt.

Verkehrslärm

Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm treten entlang der Aschauer Straße auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden entlang der Aschauer Straße um bis zu 8 dB(A), im Bereich des Eingangshofes um bis zu 4 dB(A) und an den lärmabgewandten Seiten um bis zu 1 dB(A) tags überschritten. Bei Schulnutzungen und Kindertagesstätten wird zur Beurteilung, die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Hier ist nur der Tagzeitraum beurteilungsrelevant, da eine nächtliche Schutzbedürftigkeit ausgeschlossen werden kann. Eine Wohnung für die technische Hausverwaltung (THV) ist im Anschluss an die

Sporthalle an der Ostseite geplant. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Bei den Freibereichen werden die Zielwerte der LH München für Kinderfreibereiche sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Parkanlagen von 55 dB(A) tags im nördlichen Planungsgebiet um 6 dB(A) und im Bereich der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung um etwa 2 dB(A) sowie auf den südlichen Freisportflächen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Bereich des Pausenhofes und der Laufbahn werden die Werte eingehalten und im Bereich des Schulgartens auf dem Sporthallendach um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Anlagenlärm

Die höchsten Beurteilungspegel durch Anlagenlärm treten entlang der Aschauer Straße auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden nur entlang der Aschauer Straße um bis zu 2 dB(A) tags überschritten und an allen anderen Fassadenseiten eingehalten.

Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können ausgeschlossen werden, da das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für WA von 85 dB(A) tagsüber ab einem Abstand von etwa 13 m zuverlässig eingehalten werden kann und der kürzeste Abstand des Planungsgebietes zu den Gewerbeflächen in der Nachbarschaft etwa 15 m beträgt.

Maßnahmen für die Gebäude

Die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen ergeben sich aus der DIN 4109, November 1989 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollen die gewerblichen Betriebe in der Nachbarschaft nicht eingeschränkt werden. Daher und auf Grund der berechneten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der hohen Verkehrslärmeinwirkungen bedarf es weitergehender Maßnahmen.

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist auf Grund der geringen Größe des Grundstücks und städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Es wird daher festgesetzt, dass in Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Unterrichts-/Gruppenräume, Klassenzimmer, Ruheräume usw.) ein Nachweis erbracht werden muss, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zuverlässig eingehalten werden. Die Pegelminderung der Maßnahmen muss bis zu 5 dB(A) betragen. Neben einem Verzicht dieser Räume an der lärmexponierten Seite entlang der Aschauer Straße kommen Festverglasungen, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen, oder baulich-technische Maßnahmen in Frage (Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, mehrschalige Wandkonstruktionen usw.). Damit ist auch ein ausreichender Verkehrslärmschutz gewährleistet. Mit Ausnahme von schutzbedürftigen Räumen an der Ostfassade (geplante Wohnung

für die THV) sind an den übrigen Fassadenseiten keine über die Mindestmaß der DIN 4109 hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Um eine Störung der Nachtruhe zu verhindern, sind für die Wohn- und Schlafräume der Wohnung für die THV aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BimSchV) im Nachtzeitraum fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind.

Maßnahmen für die Freibereiche

Im Zuge der städtebaulichen Planung ist eine Überschreitung des Zielwertes von 55 dB(A) für Freibereiche in der Landeshauptstadt München abwägbar (d.h. es sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig), sofern auf mindestens zwei Dritteln der schutzbedürftigen Freiflächen ein Lärmpegel von 57 dB(A) tags und auf dem verbleibenden Drittel ein Lärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird. Diese Anforderung wird im ebenerdigen Freibereich der Pausenhöfe, Sportflächen und Kinderfreispielfläche sowie auf dem geplanten Schulgarten auf dem Sporthalldach eingehalten und nur im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes überschritten.

Da der von der Überschreitung betroffene Bereich im nordöstlichen Planungsgebiet von der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen ausgenommen wurde und keine Aufenthaltsfläche darstellt, sind Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zu den Freiflächen nicht erforderlich.

Vom Plangebiet ausgehende Anlagengeräusche

Durch den regulären Schulbetrieb sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten. Außerschulische Nutzungen der Freisportanlagen und der Sporthalle können jedoch zu Lärmkonflikten führen.

Eine außerschulische Nutzung der Freisportflächen wäre nur in Kombination mit der Sporthalle (WC, Umkleiden, Duschen) für den Vereinssport möglich. Bei der vorgesehenen Planung sind jedoch die Allwetterplätze im Süden geplant und die Sporthalle mit den sanitären Einrichtungen im Norden. Aus diesem Grund bietet sich nur das direkt neben der Sporthalle gelegene Multifunktionale Beachfeld für eine externe Nutzung an. Dieses steht jedoch direkt mit der Wohnung für die THV in Konflikt. Eine Verschiebung der Anlage ist wegen der beengten Grundstücksfläche, der erforderlichen Nähe zur Sporthalle und der Zusammenhänge der übrigen Freisportanlagen nicht möglich. Eine externe Nutzung der Freisportflächen ist daher nicht vorgesehen.

Die Sporthalle kann außerschulisch genutzt werden; bei einer Nachtnutzung müssen jedoch Fenster, Türen und Tore der Sporthalle (Schalldämmung $R'_{w} = 25$ dB(A)) geschlossen gehalten werden, so dass (nach Erfordernis) eine Belüftungseinrichtung benötigt wird. Über den Regelbetrieb hinaus stattfindende Veranstaltungen (Feste, Feiern usw.) – innerhalb der Schule ist eine Versammlungsstätte für bis zu 300 Personen vorgesehen – sollten in der Anzahl auf höchstens 18 Kalendertage pro Jahr begrenzt werden, so dass sie unter die Regelung der 18. BImSchV für seltene Ereignisse fallen. Es handelt sich um organisatorische Maßnahmen, die im Rahmen des Betriebskonzeptes umgesetzt werden können.

Zur Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust ausgeführt und mit schallabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch die Planung kommt es insgesamt in der Nachbarschaft zu keinen verkehrlichen Auswirkungen, die Schallschutzmaßnahmen im Sinne der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung erfordern. Eine Summenbetrachtung der schulischen Zusatzbelastung nach TA Lärm mit der gewerblichen Vorbelastung führt zu keinen weiteren Verschärfungen der Geräuschsituation. Damit ist sichergestellt, dass auch die Summenbelastung des Anlagenlärms insgesamt die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 bzw. TA Lärm einhält.

4.6.2. Erschütterung

Bei Straßenbahn-Erschütterungen beträgt der Mindestabstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnung für die THV) erfahrungsgemäß nachts zirka 30 m. Soweit die nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in einem größeren Abstand geplant sind und zudem von dem anschließenden Gebäude entkoppelt werden, können relevante Erschütterungseinwirkungen und sekundäre Luftschalleffekte ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen zum Erschütterungsschutz und Sekundärluftschall sind dann nicht erforderlich.

4.6.3. Geruchsimmission

Eine gutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass die Geruchsbelastung durch die benachbarte Kaffeerösterei unter den möglichen 10% der Jahresstunden liegt. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.7. Altlasten

Im Zuge der Baumaßnahmen ist die Sanierung der unter Punkt 2.6 Vorbelastungen beschriebenen Bodenbelastungen sowie bautechnische Maßnahmen (u.a. Gründung der Gebäude mittels Bohrpfahl bis zu einer Tiefe von ca. 12 m) erforderlich. Aus den vorliegenden Gutachten zur Verfüllung der Kiesgrube ergibt sich, dass ein Bodenabtrag von einem Meter Tiefe auf dem Grundstück ausreichend ist. Zudem muss der notwendige Aushub für Untergeschoss und Gründung entsorgt werden. Ein Austausch bis in die komplette Tiefe der Verfüllung ist nicht erforderlich. Insgesamt sind die erforderlichen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen technisch machbar und wirtschaftlich realisierbar. Im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens werden zur Behandlung des kontaminierten Erdreiches und zur Sicherung der Freiflächen konkrete Auflagen formuliert.

4.8. Artenschutz

Für die im Planungsgebiet vorkommenden Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie verweist das artenschutzrechtliche Gutachten auf ein ausreichendes Angebot an Ausweichmöglichkeiten in den östlich benachbarten

Gärten. Es wird jedoch empfohlen, am Neubau des Schulgebäudes Nistkästen einzuplanen und/oder an zu pflanzenden Gehölzen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche der möglicherweise betroffenen Arten anzubringen.

Aus der Gruppe der geschützten Arten nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) (Anhang IV) sind die Artengruppen der Fledermäuse und des Nachtkerzenschwärmers betroffen.

Es wird jedoch festgestellt, dass aufgrund der Vorbelastungen und der relativen Insektenarmut des Gebietes sowie deutlich besserer Flächen in der Umgebung der Verlust dieser Fläche für alle Fledermausarten nicht erheblich ist.

Artenschutzrechtlich potentiell relevante Strukturen (Spechtlöcher, Faulstellen) weisen zwei Pappeln, die bereits stark abbauend sind, im Südosten des Grundstücks auf. Diese Bäume werden mit der Durchführung des Vorhabens nach Möglichkeit erhalten.

Es wird angeregt entsprechend dem ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017) geeignete Strukturen (z.B. Fledermauskästen) an den Gebäuden zu schaffen.

Im Planungsgebiet konnten 2017 zwei Arten des Weidenröschens nachgewiesen werden, die zu den Eiablagepflanzen des streng geschützten Nachtkerzenschwärmers zählen. Ein Nachweis von spezifischen Fraßspuren oder Raupen des Nachtkerzenschwärmers konnte auf dem Grundstück nicht erbracht werden. Somit ist ein Vorkommen der Art auf dem Planungsgrundstück derzeit auszuschließen. Artenschutzrechtliche Verbote sind deshalb vorhabenbedingt derzeit nicht zu erwarten. Um eine Neubesiedlung des Gebietes durch den hoch mobilen Nachtkerzenschwärmer auch aus dem Umfeld zu verhindern, ist vor der geplanten Baufeldfreimachung eine Mahd der Raupenfutterpflanzen vor der Eiablage (vorsorglich bis spätestens 1. Maiwoche des Jahres) und damit vor dem möglichen Auftreten von Raupen vorzusehen.

Die zu erwartenden Wirkungen im Planungsgebiet (bzw. potenziellen Störungen) wie baubedingte Emissionen, optische Unruhe, Nutzungen durch Menschen, etc. gehen nicht über das übliche und im Bereich entsprechender Baumaßnahmen regelmäßig auftretende Maß hinaus.

Das artenschutzrechtliche Gutachten vom April 2016, sowie der Bericht zur Nachsuche vom 19.08.2017 ergibt, dass durch die Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1748 unter Einhaltung der in den Gutachten benannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verstöße gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar sind.

4.9. Gender Mainstreaming, Inklusion

Die vorliegende Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung entwickelt werden. Es sollen die typischen Ansprüche sowie die unterschiedliche Raumeignung von Männern, Frauen und Kindern bzw. Mädchen und Jungen

beachtet werden.

Ein wichtiger Eckpfeiler des schulischen Konzeptes ist die Inklusion. Neben dem barrierefreien Zugang zu dem Gebäude und der schwellenlosen Erreichbarkeit aller Räumlichkeiten, werden die räumlichen Voraussetzungen für einen inklusiven Unterricht geschaffen.

4.10. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz

Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität für die langfristige Nutzung des Grundstücks als Schulstandort. Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) 2016, des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sowie der Stadtratsbeschlüsse zum „Energieeffizienten Bauen“ ein. Zudem ist der Einsatz einer Photovoltaikanlage zur Abdeckung des Eigenbedarfes (Grundlast) vorgesehen.

5. Wesentliche Auswirkungen

- Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche zu einem modernen Schulstandort
- Sanierung von Altlasten
- Leistung eines Beitrags zu Deckung des hohen Bedarfs an weiterführenden Schulen in der Landeshauptstadt München
- Nutzung der 3-fach-Sporthalle für den Vereins- und Breitensport
- Sicherstellung von ausreichendem Ersatz für Baumfällungen
- Sicherung wesentlicher Grünstrukturen an den Grundstücksgrenzen im Osten, Westen und Süden
- Beschränkung der Versiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß
- Lösung der unbefriedigenden Raumsituation in der Marieluise-Fleißer-Realschule

6. Daten zum Bebauungsplan

Größe des Planungsgebietes	20.682 m ²
Geschossfläche	24.000 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,16
Grundfläche gesamt	16.000 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,77
Versiegelung	
vorhandene Überbauung und Versiegelung	ca. 14.000 m ²
Bestand gem. Baurecht aus B-Plan Nr. 1748	ca. 12.400 m ²
Planung Vorentwurf	ca. 15.850 m ²

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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
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 Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
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/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V