

Entwurf

Telefon: 233 - 22844
233 - 22789
233 - 22581
Telefax: 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
HA II/63P
HA II/60V
HA I/42

Realisierung eines Schul-Neubaus auf dem Gelände MK2 Theresienhöhe Süd

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02060 der Bürger-
versammlung des Stadtbezirkes 08 –
Schwanthalerhöhe am 19.06.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13480

Anlagen:

1. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 02060
2. Stellungnahme BA 08 vom xx.xx.2019
3. Lage im Stadtgebiet
4. Lageplan der Machbarkeitsstudie vom 04. Mai 2017
5. Ausschnitt Bebauungsplan 1819b

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom xx.xx.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 8. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe hat am 19.06.2018 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02060 (Anlage 1) ausgesprochen. Gefordert wird die Realisierung einer Schule auf der Fläche des MK 2 Theresienhöhe Süd im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1819b, um die Raumprobleme der Ridlerschule bzw. der Carl-von-Linde Realschule zu lösen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 GeschO i. V. m. § 2 Abs. 4 Bürger- und EinwohnerversammlungS, da es sich um Angelegenheiten der Bauleitplanung handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage – Bebauungsplan Nr. 1819b

Das Grundstück MK 2 mit der Flurnummer 8446/5 hat eine Größe von 7.272 m² und wird von der Ganghoferstraße aus erschlossen. Die Fläche wird begrenzt im Norden von der Linus-Pauling-Straße, im Osten vom Max-Hirschberg-Weg, im Süden von der Eisenbahnstrecke München – Rosenheim und im Osten von der Ganghoferstraße. Die Fläche ist überwiegend unbebaut. Entlang der Linus-Pauling-Straße befindet sich die zentrale Zufahrt zur Sammeltiefgarage der Wohnbebauung entlang der Eisenbahnstrecke. Die Fläche ist dem Lärm und den Erschütterungen der Ganghoferstraße sowie der Eisenbahnstrecke München – Rosenheim ausgesetzt.

Mit dem Umzug der Messe nach Riem wurde 1998 das historische Ausstellungs- und Messegelände Theresienhöhe mit 38 ha für eine neue Nutzung frei. Auf Grund der

Entwurf

zentralen, innenstadtnahen Lage angrenzend an die Stadtteile Westend und Sendling, der Theresienwiese und der guten Erschließung wurde für den Standort eine hohe Eignung für einen gemischt genutzten Stadtteil festgestellt. Auf Grund der besonderen Bedeutung wurde für das Gebiet 1996/1997 für das Areal ein Wettbewerb ausgelobt, bei dem der Entwurf von Steidle & Partner auf den ersten Rang platziert wurde. Das Konzept sieht eine geschlossene Bebauung zu den Lärmquellen am Rand und perforierte Blöcke im Inneren vor. Während die Flächen um den ehemaligen Messepark für Wohnen reserviert sind, nehmen die überwiegend geschlossenen Blockstrukturen am Rand Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie eine Grundschule inklusive Sportanlagen auf.

Der auf das Konzept beruhende Bebauungsplan 1819b für den Südtteil des ehemaligen Messegeländes ist am 10.04.2002 in Kraft getreten und setzt für die inneren Blöcke Allgemeines Wohngebiet (WA 1-7) fest. In den Blöcken entlang der Theresienhöhe und Radlkoflerstraße im Osten sind Kerngebiete (MK 1, 3, 4, 6) festgesetzt. Entlang der Ganghoferstraße im Westen sind eine Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindergarten inklusive Außenbereich mit Sportflächen sowie stadtteilbezogener sozialer Nutzungen, in zwei historischen Gebäuden ein Jugendfreizeitheim und ein Umspannwerk sowie zwei Kerngebiete (MK 2 und MK 5) festgesetzt. Unter anderem aus Lärmschutzgründen erfolgt die räumliche Gliederung der Nutzungen.

Die Ziele des Bebauungsplans wurden, bis auf die Kerngebiete MK 2, MK 3 und MK 6 mit vollständig umgesetzt. Das MK 6 befindet sich im Bau. Für MK 3 liegt noch keine konkrete Entwicklungsabsicht vor.

Für das besagte Grundstück MK 2 ist als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossfläche (GF) von 21.000 m² festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 23,0 m bzw. 18,5 m am Max-Hirschberg-Weg. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf ausnahmsweise um das Maß der notwendigen Flächen der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden, wenn diese Zu- und Ausfahrten in das Gebäude integriert werden. Hierdurch wird der Anreiz geschaffen, anstelle der Anlage von Tiefgaragenrampen in den Freiflächen die jeweilige Tiefgaragenerschließung in die Gebäude zu integrieren und somit größere, zusammenhängende Freiflächen zu erhalten.

2. Schulbauoffensive (SBO) 2013 – 2030 und Machbarkeitsstudie für eine Mittelschule im MK 2

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Rahmen der Schulbauoffensive 2013-2030 (SBO) das größte kommunale Schulbauprogramm in Deutschland auf den Weg gebracht (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12217). Auf Grundlage des Demographieberichts vom Dezember 2012 wurden rund 120 der untersuchten Schulstandorte in die dringlichste Kategorie „AA – Höchste Priorität“ eingestuft, da sie entweder im Zusammenhang mit Wohnbauvorhaben stehen, Platzmangel auf Grund von steigenden Schülerzahlen in den vergangenen Jahren besteht, die Sanierung der Gebäude keinen Aufschub mehr duldet oder brandschutztechnische Mängel im Rahmen einer Umplanung behoben werden müssen. Darunter fallen Neubauten, Erweiterungen und Generalinstandsetzungen.

Im Rahmen der Schulbauoffensive wurde für die Mittelschule Ridlerstraße und Carl-von-Linde-Realschule ein weiterer Raumbedarf festgestellt. Geplant ist, die Mittelschule an der Ridlerstraße in einem Neubau auf dem Gelände an der Ganghoferstraße (MK 2) dauerhaft

Entwurf

unterzubringen und die freiwerdenden Räume für die Vergrößerung der Carl-von-Linde-Realschule (zusätzliche Unterrichtsräume, Räume für Ganztagsunterricht und Mensa) zu verwenden. Darüber hinaus soll das Pädagogische Institut des Referats für Bildung und Sport sowie Dienstwohnungen auf dem Grundstück untergebracht werden.

Eine entsprechende Machbarkeitsstudie des Baureferats weist die Unterbringung der angestrebten Nutzungen auf dem Grundstück nach. Die Stellplätze sollen über die bestehende Tiefgaragenzufahrt am nördlichen Ende des Grundstücks in einer in das Gebäude integrierten Tiefgarage untergebracht werden.

3. Planungsrecht und Nutzungskonzept

Durch das Vorhaben einer gemischten Nutzung aus Schule, mit Verwaltungseinrichtungen und Wohnungen bleibt die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes 1819b grundsätzlich gewahrt und im Gesamtmaßstab der insgesamt zwölf festgesetzten Kerngebiete auf dem Gebiet der ehemaligen Messe wird auch der Charakter eines Kerngebiets nicht berührt. Daher kann das Vorhaben ohne Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden. Im Weiteren sind auch die Einzelnutzungen planungsrechtlich gemäß § 7 BauNVO 1990 innerhalb eines Kerngebiets (MK) grundsätzlich zulässig. Mehr als die Hälfte der Geschossfläche auf dem Grundstück MK 2 wird durch die geplante Schule genutzt. Das Pädagogische Institut als Verwaltungsgebäude umfasst rund ein Drittel der geplanten Nutzungen. Die (Dienst-)Wohnungen können ausnahmsweise gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 genehmigt werden. Diese Nutzung wird rund 10 % der Geschossfläche auf dem Grundstück umfassen und ist damit deutlich untergeordnet. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans mit der Anordnung von Kerngebiets- und Gemeinbedarfseinrichtungen am Rand und einer Wohnnutzung der ehemaligen Messepark zugeordnet, bleibt insbesondere bezogen auf alle Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1819b gewahrt.

Das Gebiet ist im Westen der Lärmquelle der Ganghoferstraße und im Süden der Eisenbahnstrecke München – Rosenheim ausgesetzt. Entsprechend werden Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen. Die Machbarkeitsstudie sieht eine geschlossene Bebauung nach Norden, Westen und Süden vor. In der den Lärmquellen abgewandten Mitte des Grundstücks wird der Allwetterplatz und Pausenhof angeordnet, der zum Max-Hirschberg-Weg im Osten geöffnet ist. Im Norden wird die Schule als viergeschossiger Baukörper mit zwei aneinander gebauten Lernhäusern und integrierter Sporthalle angeordnet. Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt wird überbaut und dient ebenfalls als Zufahrt für die Tiefgarage der Schule und anderen Gebäudenutzungen. An den Schulbaukörper schließt im Westen das fünfgeschossige leicht U-förmige Verwaltungs- und Wohngebäude an. Zur Eisenbahnstrecke sind zusätzlich Maßnahmen des Erschütterungsschutzes vorzusehen. Im Weiteren ist für die geplanten Wohnungen ein entsprechender Freiflächennachweis, zum Beispiel auf den Dachflächen, darzustellen.

Auf Grund fehlender Büroraumnachfrage zum Vermarktungszeitpunkt in den 2000ern wurden die benannten Flächen nicht zeitnah veräußert und liegen seither brach. Die festgesetzten Kerngebiete sind im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) erfasst. Da im Gesamtmaßstab der gewerblichen Flächenausweisungen auf dem ehemaligen Messegelände das MK 2 nur einen geringen Umfang einnimmt, die städtebauliche Grundkonzeption gewahrt bleibt und ein schulischer Bedarf vorliegt kann der Empfeh-

Entwurf

lung und Nutzung von MK-Flächen als Schulstandort aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung entsprochen werden.

4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02060

Zu dem in der o. g. Empfehlung angesprochenen Gebiet kann Folgendes mitgeteilt werden:

Die Nutzung des Grundstückes an der Ganghoferstraße (MK 2) für die Verlagerung der Mittelschule an der Ridlerstraße mit freiwerdenden Räumen für die Carl-von-Linde-Realschule wurde in einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Für das Vorhaben ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan dort eine Schulnutzung grundsätzlich ermöglicht. Die Empfehlung der Bürgerversammlung vom 19.06.2018 deckt sich mit den Planungsabsichten der Landeshauptstadt München.

Die Machbarkeitsstudie soll im weiteren Verfahren hinsichtlich der schwierigen Grundstückssituation (Freiflächennachweis, Tiefgaragenzufahrt, Lärm, Erschütterungen etc.), den verschiedenen an dem Grundstück eingetragenen Rechten weiterentwickelt werden, um mit den tatsächlichen Flächen- und Raumbedarfen eine belastbare Aussage über den genauen Umfang der baulichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten treffen zu können. Es ist beabsichtigt, den Standort an der Ganghoferstraße (MK 2) im nächsten Bauprogramm zur Schulbauoffensive zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Planungs- und Prognosestand ist nach der Genehmigung des Standortes mit einem Realisierungszeitraum von ca. fünf Jahren zu rechnen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02060 der Bürgerversammlung des 8. Stadtbezirkes – Schwanthalerhöhe vom 19.06.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 Schwanthalerhöhe wurde gemäß § 9 Abs. 1 und 4 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) i. V. m. § 13 Abs. 1 und 3 Bezirksausschuss-Satzung **angehört und hat der Vorlage zugestimmt/folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 2).**

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

Entwurf

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen zum Sachstand eines möglichen Schulbaus am Standort Ganghoferstraße (MK 2 des Bebauungsplans Nr. 1819b) wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02060 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe zur Errichtung einer Mittelschule auf der Fläche des MK 2 (ehemaliges Messegelände) für die Verlagerung der Mittelschule an der Ridlerstraße mit freierwerdenden Räumen für die Carl-von-Linde-Realschule wird entsprochen.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02060 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 19.06.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Entwurf

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (3x)
3. An den Bezirksausschuss 08 – Schwanthalerhöhe
4. An das Referat für Bildung und Sport - KBS
5. An das Referat für Bildung und Sport - ZIM/N
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAII/63P
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3