

Telefon: 0 233-27298  
22267  
22671  
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)**

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10620**

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 31.01.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 10 ff.)

##### **A) Gelegenheit zur Information und Äußerung § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan Nr. 2070 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 11.01.2016 mit 25.01.2016 Gelegenheit zur Information über die Bauleitplanung und Äußerung eingeräumt.

Während der Zeit wurden Äußerungen vorgetragen, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird, soweit sie sich auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2070 beziehen.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## **1. Grundsätzlich**

Die benannten Planungsziele wurden von Bürgern ausdrücklich begrüßt. Dabei wurde auch die Hoffnung geäußert, dass die Grundstücksentwicklung zu einer Gemeinbedarfsfläche in eine überörtliche Gesamtplanung in Ramersdorf eingebunden werde.

### **Stellungnahme:**

Die Versorgung mit weiterführenden Schulen wird in der Landeshauptstadt München grundsätzlich stadtweit betrachtet. Die Entwicklung des Grundstücks zu einer Gemeinbedarfsfläche für eine weiterführende Schule wird daher in die stadtweite Betrachtung eingebunden.

## **2. Höhe der Gebäude, Traufhöhe**

Auf Grund der Altlasten-Situation der ehemaligen Kiesgrube sei ein Bodenaushub bis auf 12 m Tiefe notwendig. Dadurch biete sich die Möglichkeit, die großen Gebäudekörper um 6 m gegenüber Oberkante Geländeniveau abzusenken. Die Tiefgarage könne um eine Etage tiefer gelegt werden. Zudem wurde auf die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1748 hinsichtlich der Höhenentwicklung verwiesen.

### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube wurde ein Gutachten zur Altlastensituation erstellt. Daraus ergibt sich, dass ein Bodenabtrag von einem Meter Tiefe auf dem Grundstück ausreichend ist. In den Freiflächen wird anschließend neuer Oberboden für die Grünflächen und Gehölze aufgebracht und in den Belagsflächen werden der frostfreie Unterbau und die Belagsschicht eingebaut.

Im Umgriff des Gebäudes muss der baulich notwendige Aushub für Untergeschoss und Gründung entsorgt werden.

Ein Austausch bis in die komplette Tiefe der Auffüllungen ist nicht erforderlich. Es erfolgt eine kostensparende Gründung mittels Bohrpfählen bis zum tragfähigen Horizont.

Aus diesen Gründen ergibt sich nicht die Möglichkeit einer Absenkung des Geländeniveaus im Zuge der Altlastensanierung. Die Absenkung des gesamten Geländesniveaus um ca. sechs Meter ist durch die Altlastensanierung daher nicht begründet.

Ergänzend wird zum Thema Wandhöhe auf die Ausführungen in der Begründung zu der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhenentwicklung und den Abstandsflächen in den Kapiteln 4.2.1 bis 4.2.3 verwiesen. Darin wird ausgeführt, wie mit der Erhöhung der Wandhöhe gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1748 und den angrenzenden Grundstücken umgegangen wird.

### 3. Verkehr, Erschließung

Begrüßt werde, dass die Schulanlage ausschließlich über die Aschauer Straße erschlossen und externe Gäste der geplanten externen Nutzung der Dreifachsporthalle die vorgesehene Tiefgarage nutzen können.

#### Stellungnahme:

Hierzu wurde eine entsprechende Satzungsbestimmung zur Tiefgarage formuliert, so dass diese ausschließlich an die Aschauer Straße angeschlossen werden darf. Hinsichtlich des Brandschutzkonzeptes kann jedoch für die Feuerwehr oder die Rettungsdienste eine Zufahrt von der Paulsdorferstraße für den Evakuierungsfall notwendig sein (vgl. Kapitel 4.5 Brandschutz in der Begründung).

### 4. Lärmschutz

Dem Ergänzungsantrag der SPD Stadtratsfraktion zur außerschulischen Nutzung auch außerhalb der Schulzeiten könne nur bedingt zugestimmt werden. Eine passive Lärmschutzmaßnahme (Wall/Schallschutzwand) werde abgelehnt, weil diese der gesamtplanerischen Zielsetzung einer Vermittlung zur angrenzenden Wohnbebauung widerspräche bzw. diese eine unverhältnismäßige, hohe Lärmschutzwand direkt an der Grundstücksgrenze erfordere.

#### Stellungnahme:

Aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist eine außerschulische Nutzung der Freisportflächen nicht vorgesehen (vgl. Kapitel 4.6.1 Schalltechnische Untersuchung – Maßnahmen für die Freibereiche in der Begründung).

### 5. Dreifachsporthalle

Eine außerschulische Nutzung der geschlossenen Dreifachsporthalle werde unterstützt.

#### Stellungnahme:

Eine außerschulische Nutzung der Dreifachsporthalle ist möglich, sofern bei nächtlicher Nutzung Fenster, Türen und Tore an der Nord- und Ostseite geschlossen gehalten werden.

### 6. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 11.01.2016

#### Artenschutz

Aufgrund des Zauneidechsenfundes sei eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) unerlässlich. Die Behauptung, die aufgefundene Zauneidechse sei in das Gebiet verschleppt worden, halte der BUND Naturschutz für gewagt. Artenschutzrecht müsse auch auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München beachtet werden. Ebenfalls müsse eine saP der Fledermausarten

gemacht werden. In beiden Fällen sollten bei der Umsetzung des Bauprojektes Habitats geschaffen werden.

#### Baumbestand

Der Bund Naturschutz fordere den vollständigen Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Planungsgebiet.

#### Gehölzauswahl

Für die Begrünung des Planungsgebietes sollen ausschließlich autochtone Gehölze verwendet werden.

#### Verkehrssicherungspflicht

Mit den Bauvorhaben müsse genug Abstand zu den vorhandenen Großbäumen gehalten werden, damit kein Konflikt mit der Verkehrssicherungspflicht entstehe.

#### **Stellungnahme:**

Bei der Zulassung und Ausführung von Planungsvorhaben sind 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 von den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München überprüft. Seitens der Fachdienststellen wurde aufgrund der strukturellen Gegebenheiten auf zu berücksichtigende Belange hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse hingewiesen. Dementsprechend wurden 2016 und 2017 Nachführungen in den Gutachten zum Artenschutz vorgelegt. Danach sind aus dem älteren Baumbestand zwei Pappeln mit artenschutzrechtlich potentiell relevanten Strukturen (Spechtlöcher, Faulstellen) vorhanden. Diese Bäume werden mit der Durchführung des Vorhabens nach Möglichkeit erhalten. Hinsichtlich der Artengruppe der Zauneidechse konnte den Aussagen des Erstgutachtens insofern gefolgt werden, dass eine dauerhafte Populationsentwicklung auf dem Grundstück nicht erfolgt ist. Es werden entsprechend dem ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München mit Beschluss vom 15.02.2017 geeignete Strukturen (z.B. Fledermauskästen) an den Gebäuden zu schaffen.

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.

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.

Der Hinweis auf ausreichende Abstände von Bauvorhaben zu Großbäumen wird zur Kenntnis genommen.

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 1,5m von der jeweiligen Baumkrone bzw. dem entsprechenden Wurzelraum einzuhalten und im Bauantrag sicherzustellen.

## **B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.2017 bis 08.03.2017. Soweit sich eingegangene Äußerungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

### **1. Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 09.02.17**

Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Hinweis: Es sollten rechtzeitig Flächen für eine flächige Versickerung (breitflächig, Mulden) vorgesehen werden.

#### **Stellungnahme:**

Der Hinweis betrifft den Bauvollzug und ist dort entsprechend zu beachten.

### **2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.03.17**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche Teil eines Gewerbebandes ist und bislang auch gewerblich genutzt wird. Auch im Zuge dieses Planvorhabens

gehen weitere gewerblich genutzte Flächen verloren. Es wird daher angeregt, im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung dafür Sorge zu tragen, dass dieser Verlust an gewerblicher Baufläche zumindest kompensiert wird. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung der Flächen den bestehenden Betrieben keinerlei Nachteile entstehen dürfen.

**Stellungnahme:**

Aufgrund des stadtweit hohen Bedarfs an sozialer Infrastruktur und der direkten Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung wurde das Entwicklungsziel für die Fläche zugunsten einer dort verträglichen Schulnutzung geändert. Eine stadtweite Bereitstellung von Gewerbeflächen in dafür geeigneten Bereichen wird nach wie vor als Ziel der Stadtentwicklung verfolgt. Jedoch kann unter Abwägung von Flächenverfügbarkeiten, Standortanforderungen und konkurrierenden Bedarfen der Erhalt bzw. die Entwicklung von gewerblichen Flächen nicht in allen Bereichen gewährleistet werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung geprüft und entsprechende Festsetzungen zum Schutz dieser getroffen (vgl. Kapitel 4.6.1 Schalltechnische Untersuchung - Maßnahmen für die Gebäude).

**3. Kreisjugendring, Schreiben vom 15.02.17**

Der Kreisjugendring merkt an, dass eine externe Nutzung der Schulfreisportfläche möglich sein soll. Der Öffentliche Zugang zu den schwindenden Freiflächen und Sportfreiflächen sollte mit einer sehr hohen Priorität geprüft werden.

**Stellungnahme:**

Die externe Nutzung der Freisportanlagen wurde geprüft, ist jedoch aus organisatorischen Gründen und aus Lärmschutzgründen mit der vorgesehenen Planung nicht möglich (vgl. Kapitel 4.6.1 Schalltechnische Untersuchung in der Begründung).

**4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.02.17**

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis betrifft den Bauvollzug und ist dort entsprechend zu beachten.

### C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen der Beteiligung der Behörden am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 05.02.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Er hat sich in der Sitzung am 09.03.2017 mit der Planung befasst und folgende einstimmige Stellungnahme abgegeben:

- ”
1. In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung der Sporthalle am Wochenende und auch als öffentliche Versammlungsstätte erscheinen die in der Tiefgarage ausgewiesenen 40 Stellplätze als deutlich zu wenig.  
Dies, zumal da sowohl in der Aschauer Straße als auch in den Straßen der angrenzenden Wohngebiete bereits ein ganz erheblicher Parkdruck herrscht.
  2. Nachdem die vorgesehenen Traufhöhen bereits 17 m erreichen, erscheint es zum Schutz der unmittelbar benachbarten östlich gelegenen Wohnbebauung sinnvoll, dass die Dachaufbauten auf der Schule alle in Richtung auf die Aschauer Straße ausgerichtet werden, um eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohngebiete auszuschließen.
  3. Nachdem ohnehin ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 12 m wegen der Sanierung von Altlasten notwendig ist, ist zu prüfen, ob nicht in diesem Zusammenhang auch eine Absenkung des Gebäudes möglich wäre, was wiederum dem Schutz der östlich angrenzenden Wohngebiete zugute kommen würde.
  4. Da es sich um eine Realschule handelt, werden die Schüler in großer Zahl auch mit dem Fahrrad zur Schule kommen. Es ist deshalb besonders darauf zu achten, dass eine sichere Anbindung und Zufahrt für Radfahrer vorhanden ist. Hierzu zählt vor allem auch eine sichere Überquerungsmöglichkeit des Mittleren Rings.  
In diesem Zusammenhang darf dringend an die bereits seit langem geplante Sanierung der Unterführung an der Chiemgaustraße erinnert werden. Im Rahmen dieser Sanierung könnte der Verkehrsknoten Aschauer Straße / Chiemgaustraße sicher, vor allem schulwegsicher umgebaut und die Erreichbarkeit der Schule für Radfahrer aus der Richtung Giesing optimiert werden.“

#### Stellungnahme:

zu 1.:

Die vorgesehene Anzahl der Stellplätze ist ausreichend bemessen, da diese die unterschiedlichen Nutzungen in Wechselnutzung beachtet und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München entspricht (vgl. Kapitel 4.4 Verkehrsplanerisches Konzept - Ruhender Verkehr in der Begründung).

zu 2.:

Die Dachaufbauten sind in ihrer Höhe auf maximal 3 m über Attika begrenzt und sind um das Maß ihrer Höhe mindestens jedoch 1,5 m von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Nachbarn ausgeschlossen werden.

zu 3.:

Hinsichtlich der Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube wurde ein Gutachten zur Altlastensituation erstellt. Daraus ergibt sich, dass ein Bodenabtrag von einem Meter Tiefe auf dem Grundstück nötig ist. In den Freiflächen wird anschließend neuer Oberboden für die Grünflächen und Gehölze aufgebracht und in den Belagsflächen werden der frostfreie Unterbau und die Belagsschicht eingebaut.

Im Umgriff des Gebäudes muss der baulich notwendige Aushub für Untergeschoss und Gründung entsorgt werden.

Ein Austausch bis in die komplette Tiefe der Auffüllungen ist nicht erforderlich.

Es erfolgt eine kostensparende Gründung mittels Bohrpfählen bis zum tragfähigen Horizont. Aus diesen Gründen ergibt sich keine entsprechende Notwendigkeit und daher nicht die Möglichkeit einer Absenkung des Geländeniveaus im Zuge der Altlastensanierung.

zu 4.:

Aufgrund der bestehenden unsicheren Planungslage für den Unterföhrungsbereich Chiemgaustraße / Aschauer Straße hinsichtlich Brückenerneuerung, Tieferlegung und Entfernen der Straßenbahngleise können derzeit keine Änderungen an der bestehenden Situation vorgenommen werden. Eine Umplanung und Änderung der Signalisierung ist erst sinnvoll und zweckmäßig, wenn entsprechende Planungssicherheit besteht.

## D) Empfehlung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2018 beauftragt, die Empfehlung Nr. 14-20 / E 1619 im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2070 inhaltlich abschließend zu behandeln.

### **Empfehlung Nr. 14-20 / E 01619 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf – Perlach am 22.06.2017**

Die genannte Empfehlung bezieht sich auf die Planungen im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2070 Aschauer Straße.

In der Empfehlung der Bürgerversammlung hat der Verein Lebenswertes Ramersdorf e. V.

- a) gefordert, die Bürgerinnen und Bürger über den Umgang mit den bereits eingebrachten Einwänden zu informieren und
- b) des Weiteren gefordert, ein klärendes Gespräch vor Baubeginn im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu führen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 08-20 / E 01619 wie folgt Stellung:



a) und b)

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27. Juli 2017 ausführlich informiert.

Dabei bestand auch eine ausführliche Diskussionsmöglichkeit.

Zudem ist als nächster Verfahrensschritt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen, bei dem interessierte Bürgerinnen und Bürgern wieder die Gelegenheit haben, sich über den Bebauungsplan zu informieren und sich zu äußern.

Die Inhalte der Beschlussvorlage wurden mit dem Baureferat und dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks 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. Den Äußerungen aus dem Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach wird zur Kenntnis genommen, ihr kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt C) entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2070, Plan vom 27.12.2017 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2070 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2070 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2070  
der Landeshauptstadt München

Aschauer Straße (östlich)  
Chiemgaustraße (südlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1748)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 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 27.12.2017, 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 m<sup>2</sup> auf insgesamt 16.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m<sup>2</sup> 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	15
2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse	16
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	16
2.2. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen in der Umgebung	16
2.3. Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion, Fauna	17
2.4. Landschaftsbild	18
2.5. Verkehrliche Erschließung	18
2.6. Vorbelastungen	19
2.7. Planerische Ausgangslage	19
2.8. Rechtliche Ausgangslage	20
3. Planungsziele	20
4. Planungskonzept	20
4.1. Allgemein	20
4.2. Städtebauliches Konzept	21
4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	21
4.2.2. Höhenentwicklung und Dachgestaltung	22
4.2.3. Abstandsflächen	22
4.2.4. Nebenanlagen	23
4.2.5. Werbeanlagen	23
4.2.6. Einfriedungen	23
4.3. Grünordnungskonzept	24
4.4. Verkehrsplanerisches Konzept	25
4.5. Brandschutz	26
4.6. Immissionsschutz	26
4.6.1. Schalltechnische Untersuchung	26
4.6.1. Erschütterung	29
4.6.2. Geruchsimmission	29
4.7. Altlasten	29
4.8. Artenschutz	29
4.9. Gender Mainstreaming, Inklusion	30
4.10. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz	31
5. Wesentliche Auswirkungen	31
6. Daten zum Bebauungsplan	31

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

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

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, welche zwischen 1941 und 1946 wieder verfüllt wurde. Anschließend wurde es bis in die 1980er Jahre von einer Baufirma als Lagerfläche genutzt. Derzeit ist das Planungsgebiet weitgehend, abgesehen von einigen erdgeschossigen Lagergebäuden, frei von Bebauung, wird jedoch in mehreren Teilbereichen u.a. als Lagerplatz 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 Geländeniveau. 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 Schwanseestraße 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 Planungsgebiets 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 Schallleistungspegel 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 qualitätsvollen 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 Wechselnutzung außerhalb des Schulbetriebs von Sportvereinen genutzt werden.

Voruntersuchungen und Vorentwürfe haben auf Grundlage des erforderlichen Raumprogramms gezeigt, dass eine Geschossfläche von 22.900 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche von 7.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche (GR) von 8.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Schulanutzung 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 Planungsumgriffs 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 -abfahrt 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 m<sup>2</sup> 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 Schullnutzung 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 fensterun-

abhängige 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 Sporthallendach 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  $R'_{w} = 25 \text{ dB(A)}$ ) 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.

#### **4.6.1. 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.

#### **4.6.2. 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 Raumaneynung 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 <sup>2</sup>
Geschossfläche	24.000 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,16
Grundfläche gesamt	16.000 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,77
Versiegelung	
vorhandene Überbauung und Versiegelung	ca. 14.000 m <sup>2</sup>
Bestand gem. Baurecht aus B-Plan Nr. 1748	ca. 12.400 m <sup>2</sup>
Planung Vorentwurf	ca. 15.850 m <sup>2</sup>

### **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 – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V