

Telefon: 0 233 - 22854
22424
23254
Telefax: 0 233 - 22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/63 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/60 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158
Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich)
und Lüdersstraße (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57bq)
– Schulzentrum Theodor-Heuss-Platz –**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 12305

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (SB)

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Grundlage ist der vom Stadtrat gefasste Beschluss zur Aufstellung und (Teil-)Änderung von Bebauungsplänen im Rahmen der Schulbauoffensive (SBO) vom 19.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 15933) für insgesamt sieben Schulstandorte; u.a. für die Flächen westlich der Jakob-Kaiser-Straße und des Theodor-Heuss-Platzes sowie nördlich der Lüdersstraße.
Inhalt	Satzungstext und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 sowie Darstellung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrags der Referentin berücksichtigt werden.2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 für den Bereich Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich) und Lüdersstraße (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan, Satzungsbeschluss, Schulbauoffensive, Grundschule
Ortsangabe	Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Telefon: 0 233 - 22854
22424
23254
Telefax: 0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/60 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich) und Lüdersstraße (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57bq) – Schulzentrum Theodor-Heuss-Platz –

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 12305

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	2
II. Antrag der Referentin	6
Satzungstext	7
Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung	13
III. Beschluss	55

Telefon: 0 233 - 22854
22424
23254
Telefax: 0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/60 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich) und Lüdersstraße (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57bq) – Schulzentrum Theodor-Heuss-Platz –

- Satzungsbeschluss -

—
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 12305

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
 2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
 3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
-

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Diese Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für den Neubau der bestehenden Grundschule und eines Sonderpädagogischen Förderzentrums (SFZ), einer Mensa und einer Dreifachsporthalle sowie den entsprechenden Frei-, Sport- und Pausenflächen im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach.

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (ab Seite 7 ff.)

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 und 3 Satz 1 BauGB

aufgestellt wurde (Einzelheiten hierzu siehe S. 15). Demnach konnte von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichwohl wurden für die relevanten Belange – soweit erforderlich – Fachgutachten durchgeführt und in die Abwägung eingestellt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls durchgeführt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2158 wurde am 11.10.2023 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11144).

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 31 vom 10.11.2023 – lag der Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 21.11.2023 bis 21.12.2023 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme vorgebracht, welche sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Es werden Anpassungen der Festsetzungen in § 8 Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung gefordert, um eine maximale Ausnutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Höhenbegrenzungen von Dachaufbauten und Einrücken von Solaranlagen vom Dachrand

Es wird vorgeschlagen, den § 8 Abs. 4 Satz 2 der Satzung dahingehend zu ändern, dass zukünftig die maximale Höhe von Dachaufbauten 2,5 m „über der zulässigen Wandhöhe“ (bzw. notfalls „über der realisierten Wandhöhe“) definiert wird. Weiterhin sei eine Ausnahmeregelung bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe anderer Dachaufbauten um 0,5 m aufzunehmen und im Gegenzug der § 8 Abs. 7 der Satzung zu streichen.

Es wird begründet, dass als Bezugshöhen klar definierte Bezugsmaße zu verwenden seien. Die aktuell vorliegenden Formulierungen im § 8 Abs. 4 würden dies nicht erfüllen und wiesen – je nach Attikahöhe – keinen unmittelbaren Bezug zur Sichtbarkeit der Anlagen auf.

Hinsichtlich der aufzunehmenden Ausnahmeregelung wird erläutert, dass Solarflächen oberhalb anderer Nutzungen angeordnet werden sollen, um eine maximale Solarfläche und -leistung umzusetzen. Daher müsse die zulässige Bauraumhöhe für Solarkollektoren 0,5 m höher sein als die sonstiger Dachaufbauten.

Auch im Hinblick auf die Thematik des Einrückens von Solaranlagen solle der § 8 Abs. 7 der Satzung gestrichen und der Abs. 4, wie oben dargestellt, mit einer entsprechenden Ausnahme versehen werden.

Hierzu wird begründet, dass keine näherliegende Nachbarbebauung vorliege, die von einer Verschattung oder anderweitigen Auswirkungen einer Kollektorbelegung bis zum Dachrand betroffen wäre. Durch den großen Abstand zur Nachbarbebauung (ausgenommen der südlichen Bebauung) und den dazwischenliegenden Baumbestand bestehe keine Anforderung des Nachbartschutzes hinsichtlich der Sichtbarkeit oder Verschattung. Die Nähe zur südlichen Nachbarbebauung sei weiterhin ebenso unkritisch zu sehen wie die Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,6 H. Durch die

geplante Wandhöhe von 22 m und vorhandenen Bäume seien die Solaranlagen von unten bzw. aus unteren Etagen der umliegenden Wohnbebauung praktisch nicht einsehbar.

Im vorliegenden Einzelfall überwiege daher das „überragende öffentliche Interesse“ an erneuerbaren Energien den kaum beeinträchtigten Nachbarschutz.

Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung

Es wird vorgeschlagen den § 8 Abs. 9 der Satzung zu streichen und § 8 Abs. 6 der Satzung dahingehend zu ergänzen das „begrünte Flächen, die direkt von Solaranlagen überstellt sind, mit einer reduzierten Mindestsubstratschichtdicke von 12 cm ausgeführt werden [können].“

Die vollflächig kombinierte Anwendung von Solaranlagen und Dachbegrünung sei als Regelfall zu stärken. Statt einer Ausnahmeregelung (§ 8 Abs. 9) solle direkt unter Solaranlagen eine reduzierte Mindestsubstratschichtdicke von z. B. 12 cm statt 20 cm zugelassen werden. Nicht durch Solaranlagen überdeckte begrünte Flächen seien dabei weiterhin mit 20 cm Mindestsubstratschichtdicke auszuführen.

Die Kombination von Solaranlagen über einer Dachbegrünung führe nachweislich zu einer Verbesserung der Wasserretention und Artenvielfalt von Gründächern, sodass eine reduzierte Substratschichtdicke als unkritisch gelten könne. Es wird im Weiteren auf Praxisversuche (nicht Stand der Technik) verwiesen, die zeigen, dass sich unter entsprechenden Voraussetzungen auch auf einer geringeren Substratschichtdicke eine standorttypische, relativ extensive und natürlich wachsende Vegetation einstellt.

Alternativ sei denkbar, unter den Solaranlagen einen Dachaufbau zuzulassen, der ohne intensive Pflege auskomme. In diesem Fall könne eine Kombination der Solaranlagen beispielsweise mit alternativen Maßnahmen für das Regenwassermanagement festgesetzt werden. Eine geringere Höhe der Substratschicht könne gleichzeitig gewährleisten, dass das Mehrgewicht der Solaranlagen nicht zu einer zusätzlichen Lasterhöhung für die Gebäudestatik und damit zu erheblichen Baukostensteigerungen führe.

Eine flächenmäßige Beschränkung der Solarenergienutzung unter erheblichen Zusatzaufgaben erscheine unangemessen, sofern nicht begründet werde, ob und inwiefern dadurch in der Gesamtabwägung aller Belange ein erheblicher Mehrwert für andere Belange erreicht wird.

Festsetzung einer vollflächigen Belegung der Dachflächen mit Solaranlagen und Abwägung

Zumindest bei Bebauungsplänen für eigene kommunale Liegenschaften wird die Festsetzung einer weitgehenden Solarnutzung von möglichst 100 % Solarfläche bezogen auf die Gebäudegrundfläche und Stellplätze als dringend erforderlich erachtet.

Es wird kritisiert, dass die solare Baupflicht für Nichtwohngebäude gemäß BayBO sowie die Selbstbindung der Landeshauptstadt München gemäß Beschluss „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ bislang nur zu einer mäßigen Ausnutzung der solaren Dachpotenziale führe. Die vorliegenden Vorschriften seien, im Hinblick auf die Ziele der aktuellen Klimabeschlüsse und des Vorbildcharakters öffentlicher Gebäude, bei weitem nicht ausreichend.

Insbesondere in Anbetracht des vom Bundesgesetzgeber in § 2 EEG 2023 definierten „überragenden öffentlichen Interesses“ am Ausbau erneuerbarer Energien sei zu

hinterfragen, ob die im Bebauungsplan formulierten Hemmnisse für die Solarenergie-nutzung angemessen und fehlerfrei abgewogen seien.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Höhenbegrenzungen von Dachaufbauten und Einrücken von Solaranlagen vom Dachrand

Durch die Lage des Vorhabens inmitten des umliegenden Hochhausrings ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, die Dachlandschaft als 5. Fassade bewusst zu gestalten und entsprechende Festsetzungen zu treffen. Auf technische Dachaufbauten soll daher möglichst komplett verzichtet werden. Daher erübrigt sich auch eine Festsetzung, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie diese in ihrer Höhe überschreiten dürfen.

Die festgesetzte Wandhöhe von 22 m ist notwendig, um das Raumprogramm unterzubringen und ein Gebäude mit 5 Geschossen in Holzbauweise und Lüftung zur Wärmerückgewinnung zu errichten. Gegenüber dem südlich gelegenen Kirchenbau, der ursprünglichen städtebaulichen Idee des Wohnrings und der ehemals festgesetzten Traufhöhe von 10 m (vgl. Bebauungsplan Nr. 57bq) wurde die Wandhöhe von 22 m in Abwägung mit den anderen Belangen (Gemeinbedarf, Holzbau) als verträglich eingestuft, sollte aber nicht weiter erhöht werden.

Ausgehend von der Ansicht, dass die Wandhöhe mit 22 m ausgereizt ist, wird die Höhe der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie beschränkt. Im Falle der flächenmäßig getrennten Anordnung nebeneinander (vgl. § 8 Abs. 8 der Satzung) erfolgt eine Höhenbegrenzung auf 1,5 m, welche für marktgängige Anlagen über Kiesdach ausreichend bemessen ist. Im Falle der Anordnung über Gründach (vgl. § 8 Abs. 7 der Satzung) wird der Höhe mehr Spielraum eingeräumt, um die beste technische Lösung zu ermöglichen. Bezugspunkt ist jeweils die Dachfläche (Kiesdach oder befestigt) bzw. die Oberkante der Substratschicht (Gründach).

Durch die zum Dachrand einzuhaltenen Abstände wird sichergestellt, dass die technischen Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten gegenüber dem eigentlichen Gebäude in den Hintergrund treten und das stadträumliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Das neue Schulgebäude befindet sich nicht in einem Straßenzug, sondern ist weithin sichtbar und aus der umgebenden höherliegenden Wohnbebauung gut einsehbar. Daher ist der 45°-Winkel als Sichtbeziehung aus der Umgebung nicht einschlägig. Für eine geordnete Dachansicht sind die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung

Biodiversität und Regenwasserrückhalt sind ebenso wichtige Belange wie die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen.

Gemäß den Festsetzungen wird eine Photovoltaikanlage in Kombination mit einer Dachbegrünung ohne Flächenbegrenzung festgesetzt. Die vollflächige, kombinierte Anordnung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie über Gründach ist das erklärte Ziel des Bebauungsplanes.

Sollte aus technischen Gründen eine Kombinationslösung PV-Anlage über Grün nicht möglich sein (siehe Begründung 4.11), wird eine Trennung als Ausnahme ermöglicht. Durch eine Aufwertung der verbleibenden Grünfläche (höhere Substrathöhe von 25 cm) werden den Themen Photovoltaik, Natur- und Artenschutz und Schwammstadt gleichermaßen Rechnung getragen. Die flächenmäßige Beschränkung der

Solaranlagen stellt ausdrücklich eine Ausnahme dar und sollte durch eine technische Weiterentwicklung schnell überwunden werden.

Die Vorgaben zur Ausgestaltung des Gründaches wurden gemeinsam mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz erarbeitet. Die festgesetzte Substratschichthöhe von mind. 20 cm ermöglicht neben einer Dachbegrünung mit artenreicher Vegetation, Nahrungspflanzen für viele Insekten und Vogelarten, auch einen dauerhaften Lebensraum (Frostsicherheit) für beispielsweise Kleinstlebewesen und Insekten. In Summe entsprechen die Festsetzungen den Vorgaben des Stadtrates für die öffentlichen Gebäude (vgl. Beschluss „Bayerisches Versöhnungsgesetz II, Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 16525).

Die geforderte extensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 12 cm berücksichtigt die Belange des Natur- und Artenschutzes, sowie der Klimaanpassung in ungenügendem Maße. Aufgrund dieser Belange ist eine Reduzierung der Substrathöhe nicht vorgesehen.

Die Ausführungen zu § 8 Abs. 9 der Satzung betreffen nur die Dachflächen von Nebenanlagen, wie z.B. die Tiefgaragenrampe. Es wird davon ausgegangen, dass hier § 8 Abs. 8 der Satzung gemeint ist.

Festsetzung einer vollflächigen Belegung der Dachflächen mit Solaranlagen und Abwägung

Dem Ausbau der erneuerbaren Energien kommt ein überragendes öffentliches Interesse zu, sodass er als vorrangiger, jedoch nicht ausschließlicher, Belang bei der Schutzgüterabwägung berücksichtigt wurde. Solarnutzung ist jedoch nur einer von mehreren Bausteinen für den Ausbau erneuerbarer Energien. Der Bebauungsplan entspricht der aktuellen Beschlusslage der LHM zur Erreichung der Klimaziele. Mit den entsprechenden technischen Lösungen kann, unter Berücksichtigung des aus gestalterischen und nachbarschützenden Gründen vorgegebenen Einrückens von der Gebäudeaußenkante, eine fast vollflächige Belegung mit Solarmodulen erfolgen.

Durch die o.g. Einwendungen ergeben sich keine Änderungen in der Satzung oder Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2158.

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, 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 unter Punkt A) des Vortrags der Referentin berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 für den Bereich Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich) und Lüdersstraße (nördlich) 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. 2158
der Landeshauptstadt München

Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich)
und Lüdersstraße (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57bq)

– Schulzentrum Theodor-Heuss-Platz –

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 Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich) und Lüdersstraße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 28.06.2023, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München amund diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57bq (MüABl. 1974 S. 67) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2158 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt wird eine Gemeinbedarfsfläche (GB) „Schule, Erziehung und Sport“, die der Unterbringung dient von:
 - a) Gebäude, Anlagen und Freiflächen für allgemeinbildende Schulen einschließlich ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Veranstaltungsräume, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Pausenhofflächen, Gerätehäuser, Fahrrad- und Rollerabstellplätze sowie Tiefgaragen. Dienstwohnungen für die technische Hausverwaltung sind nur zulässig, sofern die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.
 - b) Anlagen für sportliche Zwecke.
- (2) Die nach Abs. 1 zulässigen Gebäude, Anlagen und Freiflächen können untergeordnet auch außerschulisch zu sonstigen, dem Gemeinbedarf dienenden Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken genutzt werden.
- (3) Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

- (4) Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in der Gemeinbedarfsfläche als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.
- (2) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 538,3 m ü. NHN.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie ist im Erdgeschoss über die gesamte Länge um bis zu maximal 12 m zulässig.
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche können nicht überdachte Freisportanlagen, Pausenhofflächen oder Tiefgaragen außerhalb der Bauräume zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die im Plan mit Festsetzungen zur Grünordnung belegten Flächen gemäß § 13 Abs. 1, 8 und 9.

§ 5

Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen

- (1) In der Gemeinbedarfsfläche können untergeordnete ober- und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche selbst dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, außerhalb des Bauraumes zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die im Plan mit Festsetzungen zur Grünordnung belegten Flächen gemäß § 13 Abs. 1, 8 und 9.
- (2) Nebenanlagen außerhalb des Bauraums dürfen nicht überdacht werden. Ausgenommen hiervon sind Fahrrad- und Rollerabstellanlagen sowie Müll- und Gerätehäuser.

§ 6

Geh- und Radfahrrechte

- (1) Mit der im Plan dargestellten Flächen „G, R“ wird ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Lage (Breite/Tiefe) der Geh- und Radfahrfläche kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder stadtgestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 7

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung (Planzeichnung und Satzung) ergeben. Abweichend von Satz 1 beträgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

§ 8**Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung**

- (1) Es sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Dachflächen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf welchen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/ Sportflächen/ Terrassen angeordnet sind. Die Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm (exklusive Drainschicht) und einer artenreichen Mischung aus Kräutern und Gräsern aus ein- und mehrjährigen Arten strukturreich herzustellen. Dabei sind heimische Pflanzen zu verwenden.
- (3) Aufenthaltsflächen auf Dachflächen wie Sport- und Pausenhofflächen sind höchstens bis 10 m über der Geländeoberkante (Höhenbezugspunkt) zulässig.
- (4) Alle Dachaufbauten, insbesondere technische Dachaufbauten und Dachausstiege sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Absturzsicherungen für nutzbare Freibereiche/ Sportflächen/ Terrassen auf Dachflächen. Dachaufbauten sind, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammen zu fassen und qualitativvoll zu verkleiden.
- (5) Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie dürfen eine Größe von 10 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- (6) Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne Flächenbegrenzung nur in Kombination mit einer Dachbegrünung gemäß § 8 Abs. 2, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage vorzusehen ist, zulässig.
- (7) Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine maximale Höhe von 2,20 m über der festgesetzten Mindestsubstratschichtdicke der Dachbegrünung nicht überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- (8) Von der Festsetzung in § 8 Abs. 6 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn auf der verbleibenden zu begrünenden Dachfläche, die im Größenumfang mindestens der Fläche der jeweiligen Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie entspricht, eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 25 cm (exklusive Drainschicht) vorgesehen wird. In diesem Falle dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Fläche von maximal 50 % der nach § 8 Abs. 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen einnehmen. Auf mindestens 25 % der begrüneten Fläche sind Habitatmodule vorzusehen. Unter den Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind Retentionsmodule/ -matten vorzusehen.
Abweichend von § 8 Abs. 7 sind die Anlagen in ihrer Höhe auf max. 1,5 m über der Oberkante der Dachfläche zu beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (9) Abweichend von § 8 Abs. 2 ist auf Dachflächen von Nebenanlagen eine Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm (exklusive Drainschicht) zugelassen.

§ 9

Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.
- (2) Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen im funktionell notwendigen Umfang nur zulässig zur Anhebung von unterbauten Flächen, zur Herstellung barrierefreier Zugänge, zur Gestaltung der Außenspielflächen für Schul- und Kindertageseinrichtungen sowie Freisportanlagen und zur Lenkung des Niederschlagwassers.

§ 10

Einfriedungen und Ballfangzäune

- (1) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m sind zulässig. Sie sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Ballfangzäune. Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.
- (2) Einfriedungen für die Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen sind, abweichend von Absatz 1 mit einer Bodenfreiheit von 8 cm zu gestalten.

§ 11

Stellplätze und Tiefgaragen

- (1) Die pflichtigen Stellplätze für Kfz sind in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Tiefgaragen sind nur innerhalb des festgesetzten Bauraums und innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für die Tiefgarage (TGa) zulässig. Von der festgesetzten Lage TGa kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den Belangen der Grünordnung sowie öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (3) Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche TGa sind auch unterirdische Keller- und Techniknutzungen, sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
- (4) Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) anzuordnen. Soweit die Entlüftung der Tiefgaragen mechanisch erfolgt, ist diese in die Gebäude zu integrieren und über Dach senkrecht nach oben in den freien Windstrom zu führen (Mindesthöhe der Entlüftungsöffnung: 2,5 m über Oberkante der Dachfläche).
- (5) In der im Plan festgesetzten Fläche für die Tiefgarage (TGa) ist eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die Überdachung darf eine Länge von 60 m und eine Höhe von 3,75 m nicht überschreiten. Sie ist auf die Gestaltung der Architektur und der Fassaden abzustimmen und gemäß § 8 Abs. 9 zu begrünen. Abweichend von § 8 Abs. 9 ist eine Ausführung als Solarpanel-Dach zulässig. Die Seitenwände sind nicht zu schließen.

§ 12

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

- (2) Ebenerdige Verladezonen bzw. Anlieferbereiche sind in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Bei deren baulicher Ausführung ist der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Rolltor usw.) zu beachten. Die Einhausung hat ein Schalldämm-Maß von $R'W = 25$ dB aufzuweisen. Die Innenwände und Decken sind dabei schallabsorbierend (Absorptionskoeffizient $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz) auszukleiden. Von den festgesetzten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.
- (3) Die Sporthallen sind mit einer mechanischen Be- und Entlüftung auszuführen.

§ 13

Grünordnung

- (1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzte Fläche ist mit einer auf die Nutzung abgestimmten Wiesenansaat zu begrünen.
- (2) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend der 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.
- (3) Die zu erhaltenden Baumbestände sind als Gruppen insgesamt so zu erhalten bzw. zu ersetzen, dass weiterhin der Eindruck einer geschlossenen Gehölzgruppe bestehen bleibt.
- (4) In den Flächen für Gemeinbedarf sind mindestens 39 große oder mittelgroße standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen, vgl. § 13 Abs. 7, mindestens jedoch 50 % große Bäume.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Bei Pflanzung von Bäumen auf unterbauten Flächen, wie Tiefgaragen, ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,5 m vorzusehen und unterbaute Flächen in diesem Bereich entsprechend abzusenken. Die Decken von unterbauten Flächen sind außerhalb von Gebäuden, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25 - 30 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18 - 20 cm Stammumfang und
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang.
- (8) In den als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Bereichen ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten und als lichtetes Gehölz mit heimischen Baum- und Straucharten sowie einer gut ausgebildeten Krautschicht zu entwickeln.
- (9) In dem als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereich ist ein naturnaher Tümpel mit strukturreichen Uferbereichen und einer Mindestfläche von 130 m² herzustellen. Der Tümpel ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- (10) An mindestens 30 % der Fassadenflächen der Gebäude ist Fassadenbegrünung vorzusehen.
- (11) Befestigte Flächen sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (12) Befestigte Freiflächen und Fahrradabstellplätze sind, soweit funktional möglich, wasser-durchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- (13) Für nicht bebaute und unversiegelte Flächen innerhalb des Bauraums gelten die angrenzenden, grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (14) Von den Festsetzungen der Grünordnung 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.

§ 14

Spezielle Artenschutzbestimmungen

- (1) Für höhlenbewohnende Vogelarten sind 15 Fledermaus- und 3 Vogelnistkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten, mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn, an den erhalten bleibenden Bäumen auf dem Schulgelände aufzuhängen.
- (2) Höhlenbäume sind zu erhalten. Bei unabwendbaren Fällungen von Höhlenbäumen ist der Höhlenverlust mindestens eine Vegetationsperiode vor der Fällung durch das Anbringen von 5 Fledermausnistkästen und 1 Vogelnistkasten je gefällttem Baum auszugleichen.
- (3) Abweichend von § 14 Abs. 2 kann der Ausgleichsbedarf auf 3 Fledermausnistkästen je gefällttem Baum reduziert werden, wenn die Entwicklung von 3 Biotopbäumen (Bäume welche ohne Pflege bis zum Zerfallsstadium stehen gelassen werden) möglich ist.
- (4) Es sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (kein Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur bis maximal 2700 Kelvin zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass eine Lichtabstrahlung nur nach unten sichergestellt ist und lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt (streulichtarme Beleuchtung). Direkte Beleuchtung der Ersatzquartiere von Fledermäusen oder Vögeln ist unzulässig.
- (5) Glasflächen und -wände sowie spiegelnde Fassadenelemente von mehr als 2 m² sind wirksam gegen Vogelschlag zu sichern.

§ 15

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Planungsanlass und Verfahren	14
1.1.	Planungsanlass	14
1.2.	Verfahren	14
2.	Ausgangssituation	15
2.1.	Lage im Stadtgebiet, Planungsumgriff, Größe und Eigentumsverhältnisse	15
2.2.	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	15
2.2.1.	Städtebauliche Situation im Planungsgebiet sowie im Umfeld	15
2.2.2.	Flora und Fauna	17
2.2.3.	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
2.2.4.	Naturhaushalt	18
2.2.5.	Erholung	19
2.2.6.	Orts- und Landschaftsbild	19
2.2.7.	Verkehrliche Erschließung	19
2.3.	Vorbelastung	20
2.3.1.	Altlasten/ Kampfmittel	20
2.3.2.	Immissionen	20
2.4.	Technische Infrastruktur	21
2.5.	Planerische Ausgangslage	22
2.5.1.	Standort	22
2.5.2.	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	22
2.5.3.	Planungsrechtliche Beurteilung	23
2.5.4.	Natur- und Baumschutz	23
2.5.5.	Denkmalschutz	23
2.5.6.	Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München	23
3.	Planungsziele	24
4.	Planungskonzept	24
4.1.	Nutzungsbedarfe	24
4.2.	Städtebauliche und grünordnerische Grundidee	25
4.3.	Nachhaltigkeit und Klima	26
4.3.1.	Klimafahrplan	26
4.3.2.	Energieversorgung	27
4.3.3.	Mobilität	28
4.3.4.	Klimaresilienz	28
4.4.	Inklusion und Barrierefreiheit	29
4.5.	Art der baulichen Nutzung	29
4.6.	Maß der baulichen Nutzung	31
4.7.	Überbaubare Grundstücksflächen	32
4.8.	Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen	32
4.9.	Geh- und Radfahrrechte	33
4.10.	Abstandsflächen	33
4.11.	Dachformen, Dachaufbauten und Dachbegrünung	35
4.12.	Abgrabungen und Aufschüttungen	37
4.13.	Einfriedungen und Zäune	38
4.14.	Verkehrliche Erschließung	38
4.15.	Lärmschutz	42
4.15.1.	Verkehrslärm	43
4.15.2.	Anlagenlärm	43
4.16.	Lufthygiene, Verkehrliche Luftbelastung	47
4.17.	Grünordnung	48
4.18.	Spezieller und allgemeiner Artenschutz	50
4.19.	Hinweise zum Bauvollzug (Artenschutz)	51

5.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	52
6.	Baumbilanz	52
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planungen	53
8.	Daten zum Bebauungsplan.....	54

1. Planungsanlass und Verfahren

1.1. Planungsanlass

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 aller untersuchten Schulstandorte in die dringlichste Kategorie „AA – Höchste Priorität“ eingestuft, da sie entweder im Zusammenhang mit Wohnbauvorhaben stehen, Platzmangel aufgrund von steigenden Schüler*innenzahlen in den vergangenen Jahren besteht, die Sanierung der Gebäude keinen Aufschub mehr duldet oder brandschutztechnische Mängel im Rahmen einer Umplanung behoben werden müssen.

Die seit Jahren dynamische Stadtentwicklung, die mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen, einer zunehmenden Nachverdichtung bestehender Wohngebiete und der Ausweisung neuer Baugebiete einhergeht, macht auch weiterhin eine entsprechende Ausweitung der Bildungsinfrastruktur zur Sicherstellung der Versorgung mit ausreichend Schul- und Kitaplätzen erforderlich.

Zudem entsteht neuer Handlungsbedarf aufgrund von bautechnischen und pädagogischen Dringlichkeiten und aufgrund von bildungspolitischen Entscheidungen (z. B. Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder und neue Formen der Bildung und Betreuung wie Kooperativer Ganztag).

Um die schulische Versorgung für den 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach zu verbessern, ist der Neubau des Schulzentrums und eine Zusammenführung sonderpädagogischer Klassen verschiedener Standorte am Theodor-Heuss-Platz 6 geplant. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der bestehenden Grundschule nach dem Münchener Lernhauskonzept, den Neubau eines Sonderpädagogischen Förderzentrums (SFZ) mit Vorbereitungsklassen, den Neubau einer Mensa und einer Dreifachsporthalle mit den notwendigen Frei-, Sport- und Pausenflächen geschaffen werden.

Am 19.02.2020 fasste der Stadtrat einen Sammelbeschluss zur Aufstellung und (Teil-) Änderung von insgesamt sieben Bebauungsplänen im Rahmen der Schulbauoffensive (Beschluss der Vollversammlung, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15933). Auf Grundlage dieses Beschlusses soll auf den Flächen im Wohnring Neuperlach der Gemeinbedarfsstandort für Schule, Erziehung und Sport weiterentwickelt werden.

Durch die Aufnahme des Schulstandorts in das 4. Schulbauprogramm und Kita-Bauprogramm 2022 (Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07879) wurde der Neubau vom Stadtrat bestätigt und die Finanzierung gesichert.

1.2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

aufgestellt. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Das Planungsvorhaben dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung des städtischen Schulgrundstücks gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 wird gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.09.2022 mit 13.10.2022 durchgeführt. Die dazugehörige Erörterungsveranstaltung fand am 20.09.2022 statt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Planungsumgriff, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach, im sogenannten Wohnring der Siedlung Neuperlach, westlich der Jakob-Kaiser-Straße und des Theodor-Heuss-Platzes sowie nördlich der Lüdersstraße.

Das Planungsgebiet befindet sich auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57bq. Es umfasst die Flurstücke Nr. 1800/23 und Nr. 1800/108 (Gemarkung Perlach), welche sich im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) befinden. Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 2,8 ha.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Städtebauliche Situation im Planungsgebiet sowie im Umfeld

Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung von etwa 200 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 150 m in Ost-West-Richtung. Die Flächen werden als Schulstandort für eine Grundschule und einen Teil des Sonderpädagogischen Förderzentrums Süd-Ost Neuperlach genutzt. Im Süden sind die Schulgebäude angeordnet und im Norden die zugehörigen Freisportflächen und eine 50-m-Laufbahn.

Der Schulstandort liegt zentral im Stadtteil Neuperlach innerhalb einer Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren. Er bildet zusammen mit dem katholischen Kirchenzentrum St. Stephan, dem Caritas Alten- und Servicezentrum und einer städtischen Kindertagesstätte das Zentrum des Wohnrings Neuperlach. Östlich des Planungsgebiets befinden sich eine Grünfläche sowie weitere kulturelle und Gemeinbedarfsnutzungen (Jugendzentrum, Kinderspielplatz, Freispielflächen, Wochenmarkt). Die Höhe der um-

gebenden Wohngebäude reicht von fünf bis zu siebzehn Vollgeschossen. Der Wohnring wird von fußläufigen Verbindungen und Fahrradwegen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durchquert.



Abb. 1: Luftbild und Umgriff Planungsgebiet, Quelle: GeoInfoWeb, LHM.

Im Osten außerhalb des Wohnringes liegen die "Perlacher-Einkaufs-Passagen" (PEP) und der Zugang zum U- und Busbahnhof Neuperlach Zentrum.

Das städtebauliche Umfeld außerhalb der Wohnsiedlung ist im Norden und Osten durch große Bürogebäude mit vorwiegend sechs Vollgeschossen geprägt. Im Süden und Westen befinden sich überwiegend freistehende Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit ein bis drei Vollgeschossen.

Weiter westlich schließt das Denkmalensemble des ehemaligen Ortskerns Perlach mit weiteren Bau- und Bodendenkmälern an. Südöstlich ist der denkmalgeschützte alte Perlacher Friedhof mit verschiedenen Kirchen und einer Kindertagesstätte verortet. Direkt anschließend befinden sich sechsgeschossige Wohnzeilen, welche Richtung Süden bis an die Stadtgrenze reichen.

Der Standort und der Wohnring waren Teil des Untersuchungsgebiets Neuperlach. Die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind abgeschlossen. Auch wenn das Gebiet nicht Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist, wurde das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Neuperlach und die Sanierungsziele beim Planungsverfahren berücksichtigt.

2.2.2. Flora und Fauna

Die Flächen um die Grundschulgebäude sind für Pausenhöfe, Platzflächen und Spielplätze überwiegend versiegelt und stark trittbelastet. Die vorhandenen Rasenflächen auf dem Schulareal unterliegen einer intensiven Sportnutzung und weisen daher überwiegend eine mittlere und geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt (gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, StMB Stand Dezember 2021) auf. Der in Bezug auf die Vegetation wertvollste Bestand ist ein Tümpel (mit Röhrichtgürtel) am Westrand des Geländes. Er hat eine hohe Bedeutung für die Vegetationsstruktur. Der Tümpel ist aufgrund seiner Wertigkeit nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Insbesondere im Norden und Westen des Schulareals sind Grünflächen mit älterem Laubbaum- und Strauchbestand vorhanden. Diese Gehölzbestände weisen aufgrund ihres Alters (ca. 50 Jahre) und der Gehölzzusammensetzung eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Dennoch bilden die gut eingewachsenen Sport- und Freiflächen einen bedeutenden Teil der Grünausstattung des Innenhofs der Ring-bebauung.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Münchner Baumschutzverordnung. Von den 198 im Planungsumgriff vorhandenen Bäumen fallen 141 Bäume unter die Baumschutzverordnung. Im Gebiet kommen überwiegend Laubgehölze vor, wobei die dominierenden Arten Ahorne, wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), sind. Etwa zwei Drittel der im Umgriff vorhandenen Bäume weisen eine volle bzw. leicht beeinträchtigte Vitalität auf. Insbesondere im flächigen Bestand entlang der östlichen und westlichen Grenze sind jedoch auch Bäume mit reduzierter Vitalität vorhanden, welche hierdurch jedoch hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz an Bedeutung gewinnen. In Bezug auf die raumprägende Wirkung sind im Areal neben den Baumentsembles, wie den Kastanienreihen im Süden oder der Lindengruppe westlich des Schulgebäudes, auch landschaftlich raumprägende Einzelbäume vorhanden. Hier sind mehrere Bäume im Norden, im Umfeld des bestehenden Parkplatzes, zum Beispiel die dortigen Berg-Ahorn-Bäume, eine mächtige Linde und der benachbarte Walnussbaum zu nennen. Als freistehender und raumprägender Einzelbaum ist ein Spitz-Ahorn nördlich der bestehenden Schule zu nennen, der auch als besonders erhaltenswert eingestuft wurde.

Von den untersuchten Bäumen wurden 150 Bäume (62 %) als sehr erhaltenswert eingestuft. Die hohe Anzahl der sehr erhaltenswerten Bäume zeigt, dass sich seit der Anlage des Schulgeländes in den 1970er Jahren ein wertvoller Baumbestand entwickelt hat.

Südlich an das Planungsgebiet angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine örtliche Grünverbindung, vom Neuen Südfriedhof kommend, dargestellt und verbindet mehrere für die Naherholung wichtige Grünflächen; unter anderem die östlich vom Planungsgebiet liegende Grünfläche, die eine essenzielle Bedeutung für die Freiflächenversorgung im Wohnring einnimmt. Das Planungsgebiet ist Teil dieser Grünverbindung.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der LHM (2014) liegt das Planungsgebiet im Umfeld strukturreicher Bebauung, der Wohnring selbst mit den Grünstrukturen im Inneren. Das Programm formuliert daher als Ziele, neben dem Erhalt der Baum- und Gehölzbestände auch die strukturreichen Außenanlagen zu erhalten und aufzuwerten sowie grüne Vernetzungsachsen zu fördern.

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurden floristische und faunistische Untersuchungen in Auftrag gegeben, welche Anfang 2023 abgeschlossen wurden. Durch die

vorhandene strukturreiche Bebauung und die bestehenden Baumbestände wurden Vor-kommen von höhlen- oder gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten untersucht. Die Gebäude und viele der älteren Bäume weisen Öffnungen, Höhlungen oder Spalten auf. Sie und die Baum- und Strauchhecken stellen mögliche wertvolle Lebensräume für Vögel sowie für Fledermäuse dar.

Bei den Habitatpotentialkartierungen wurden insgesamt 14 potenzielle Habitatbäume mit Höhlen im Untersuchungsgebiet erfasst. Während der Kontrolle wiesen davon zwei Bäume gutes, alle anderen Bäume bedingtes bis wenig Potenzial auf bzw. waren z. T. nicht einsehbar. Es gab in den Höhlenbäumen keine Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen. Eine Baumhöhle war mit einer Kleiberbrut (rote Liste, in München saP-relevant) besetzt.

Die Gebäude wiesen bei der Kontrolle eine geringe Habitateignung für Vögel und Fledermäuse auf. Es konnten keine Anzeichen für eine Nutzung festgestellt werden. Auch in den Nebenanlagen (Gartenhaus/ Holzhaus) konnte keine Quartiersnutzung nachgewiesen werden.

Im Jahr 2022 wurden im Untersuchungsgebiet Fledermauskartierungen durchgeführt. Bei den Transektkartierungen konnte der Überflug eines Großen Abendseglers registriert werden. Im Gebäudeumfeld konnten Nachweise einzelner jagender Fledermäuse entlang der Baumbestände am Sportplatz erbracht werden. Die Auswertung der Rufe ergab, dass es sich um Große Abendsegler, Zwergfledermäuse und um Rufe des Artenpaars Rauhaut-/ Weißrandfledermaus handelte. Die Ein- und Ausflugbeobachtungen brachten keine Nachweise auf den Besatz potenzieller Quartiere an den Gebäuden. Die Beobachtungen zeigen, dass die Vegetation auf dem Schulgelände für die Jagd oder als Transferstruktur genutzt wird. Von spezieller artenschutzrechtlicher Relevanz sind hier der Große Abendsegler, die Rauhaut-/ Weißrandfledermaus sowie die Zwergfledermaus.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung (2022) konnten 17 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen brüten 13 wahrscheinlich im Gebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld. Von den im Gebiet wahrscheinlich brütenden Arten sind der Grünspecht und der Sperber sowie, nach der erweiterten Abschichtungsliste der LHM, die Ringeltaube und der Kleiber von spezieller artenschutzrechtlicher Relevanz.

2.2.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Es ist möglich, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sein könnten. Daher wurde im Jahr 2023 durch ein Fachbüro ein, auf den Kartierungen basierender, Artenschutzfachbeitrag (saP) erstellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass, unter Berücksichtigung der in dem Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

2.2.4. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben und steigt jeweils zu den Rändern leicht an. Die Geländeoberkante befindet sich zwischen 537 m ü. NHN (Normalhöhennull) und 538 m ü. NHN in den Randbereichen. Die angrenzende öffentliche Erschließungsfläche zum Theodor-Heuss-Platz liegt bei 538 m ü. NHN. Nach Westen steigt die Höhe auf 538,9 m ü. NHN an.

Das Planungsgebiet liegt geologisch betrachtet im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse, deren Schotter eine Mächtigkeit von ca. 15 - 20 m erreichen. Darunter

folgen tertiäre Schluffe und Tone als Grundwasserstauer. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden und der HW1940-Grundwasserstand (Höchstgrundwasserstand) liegt bei 533 - 533,6 m ü. NHN. Im Hochwasserfall (HW1940) steigt der Grundwasserspiegel bis auf 5 m unter der Geländeoberkante (GOK) an. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 8 - 9 m u. GOK.

Der Boden weist eine gute Wasserdurchlässigkeit und Versickerungseigenschaft auf. Das Planungsgebiet ist durch das Schulgebäude sowie Pausenhöfe und Platzflächen stark versiegelt. Der Versiegelungsgrad liegt bei circa 42 %. Gemäß Bestandsaufnahme nehmen Gebäude und Verkehrsflächen circa 35 % des Gebiets ein. Rasen- und Sportflächen sind auf ca. 36 % der Fläche zu finden, davon werden ca. 7 % als versiegelt behandelt. Die restliche Fläche wird von Gehölzen (28 %) und naturnäheren Beständen (Tümpel, Röhricht, Säume, ca. 1 %) eingenommen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads, v. a. im Bereich des Schulgebäudes ist der Wasserhaushalt durch eine geringe natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet befindet sich aufgrund der nutzungsbedingten Versiegelung, der abschottenden Wirkung der Ringbebauung auf die Durchlüftung und wenigen stadtklimatisch bedeutsamen Grünflächen in der näheren Umgebung in einem Bereich mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation.

2.2.5. Erholung

Das Innere der Ringbebauung bietet einen großen Freiraum mit öffentlichen Einrichtungen und verschiedenartigen Aufenthaltsfunktionen. Durch die weiträumig erfahrbare Atmosphäre im Wohnring wird ein besonderer Erlebniswert erreicht.

Durch Grünbereiche ohne klar erkennbare Zuordnung und Abtrennung privater Flächen wird das mögliche Erholungspotenzial nicht voll ausgenutzt. Das Planungsgebiet selbst hat aufgrund seiner Nutzung als Schulstandort hinsichtlich der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion eine geringe Bedeutung.

Die großzügige Ost-West-Achse als Grün- und Funktionszone, als Fuß- und Radweg ausgebildet, gestaltet die Verbindung zwischen Zentrum Neuperlach und Dorf Altperlach besonders attraktiv.

2.2.6. Orts- und Landschaftsbild

Prägender visueller Eindruck des Planungsgebiets ist der umgebende 5 bis 17-geschossige Wohnring aus den 1970er Jahren. Dieser Ringbebauung innen vorgelagert und als Puffer fungierend, befindet sich ein gut entwickelter grüner Ring aus Bäumen und Sträuchern. Der zentrale Grünraum ist als zusammenhängende fließende Freifläche erlebbar, in der verschiedene niedrige Gebäude des Gemeinbedarfs situiert sind, die aufgrund der geringen Höhe in ihrer Erscheinung zurücktreten.

Für den räumlichen Eindruck ebenso prägend ist der die Wegeachsen einfassende vitale, mittelalte Baumbestand.

2.2.7. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Theodor-Heuss-Platz ist für den Durchgangsverkehr gesperrt. Allenfalls Anliegerstraßen (Jakob-Kaiser-Straße und Paul-Löbe-Straße) ermöglichen eine Einfahrt in das Innere des Wohnrings.

Der Eingangsbereich der Schule grenzt an einen Fuß- und Radweg an. Die Anbindung des Schulgrundstücks an das städtische Straßennetz erfolgt überwiegend über die Stichstraße Jakob-Kaiser-Straße im Norden, teilweise jedoch auch über die Paul-Löbe-Straße im Süden.

Das umliegende Bestandsstraßennetz hat eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit und ist grundsätzlich für eine sichere Abwicklung des Pkw- und Schwerverkehrs gut geeignet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt ca. 550 m vom U-Bahnhof „Neuperlach Zentrum“ entfernt und mehrere Haltestellen des ÖPNV befinden sich in direkter Nähe. Mehrere Buslinien befinden sich an den Verkehrsstraßen um den Wohnring und am östlich gelegenen Hanns-Seidel-Platz. Sowohl das U-Bahn- als auch das Busnetz sind sehr gut erreichbar. Dadurch bestehen gute Verbindungen sowohl in Richtung Innenstadt als auch in angrenzende Wohngebiete und Stadtbezirke.

Die Schüler und Schülerinnen des bestehenden SFZ werden v. a. mit Schulbussen gebracht und abgeholt. Der Schulstandort wird aktuell von ca. 5 Schulbussen angefahren, wobei es sich hierbei um Kleinbusse handelt.

Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet ist durch das umliegende Wegenetz für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen gut erschlossen. Es führen gut ausgebaute Wege in alle Richtungen und verknüpfen den Schulstandort mit dem übergeordneten Fuß- und Radwegenetz. Die Wegebreiten (mindestens 4,5 m auf den Hauptachsen) erlauben die gemeinsame Nutzung von Radfahrer*innen und Fußgänger*innen. Eine Weiterführung im nachgeordneten Straßennetz ist unter anderem über gesicherte Querungsanlagen (Fußgängerschutzanlage (FSA) am Adenauerring, Fußgängerbrücke über die Heinrich-Lübke-Straße, Zebrastrifen am Schumacherring) möglich.

2.3. Vorbelastung

2.3.1. Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet verzeichnet.

Kampfmittel

Es liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

2.3.2. Immissionen

Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt aufgrund der verkehrsberuhigten Lage im Wohnring niedrigen Verkehrslärmimmissionen, die weitestgehend durch die benachbarte Blockrandbebauung abgeschirmt werden. Relevante Verkehrsgeräusche gehen von der angrenzenden Jakob-Kaiser-Straße, dem Adenauerring und der Heinrich-Lübke-Straße aus. Schallquellen ergeben sich weiterhin durch die bestehende Schule und der teilweise außerschulischen Nutzung der Sportanlagen und den angrenzenden sozialen Einrichtungen (u. a. Spielplatz, Kirche).

Gewerbelärmeinwirkungen durch Anlagen/ Betriebe außerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Luftschadstoffe/ Lufthygiene

Der Theodor-Heuss-Platz und das Schulgelände werden vom Wohnring immissionsseitig gegen den umliegenden Straßenverkehr abgeschirmt. Daher ist auf dem Schulgelände sowie auch innerhalb des gesamten Hochhausringes von einer Einhaltung des Jahresgrenzwertes für NO₂ (40 µg/m³) sowie für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) auszugehen. Die am 21.12.2022 final vom Stadtrat beschlossene 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Beschluss der Vollversammlung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08483) und der darin enthaltenen lufthygienischen Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) für das Prognosejahr 2022 prognostiziert keine Überschreitung des NO₂-Jahresmittelgrenzwertes im direkten Umgriff des Planungsgebietes sowie im erweiterten Erschließungsstraßennetz.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden seit 2012 im Stadtgebiet durchgehend unterschritten.

Geruchsimmissionen

Im Planungsgebiet sind keine Geruchsimmissionen vorhanden.

Elektromagnetische Immissionen

Im Planungsgebiet sowie im Umfeld befinden sich keine Anlagen von denen negative Auswirkungen ausgehen können.

Erschütterungen

Das Gebiet ist keinen maßgeblichen Erschütterungen ausgesetzt.

2.4. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München GmbH (SWM) angebunden. Strom-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen verlaufen in der Jakob-Kaiser-Straße und in deren Verlängerung bis zum Theodor-Heuss-Platz.

2.5. Planerische Ausgangslage

2.5.1. Standort

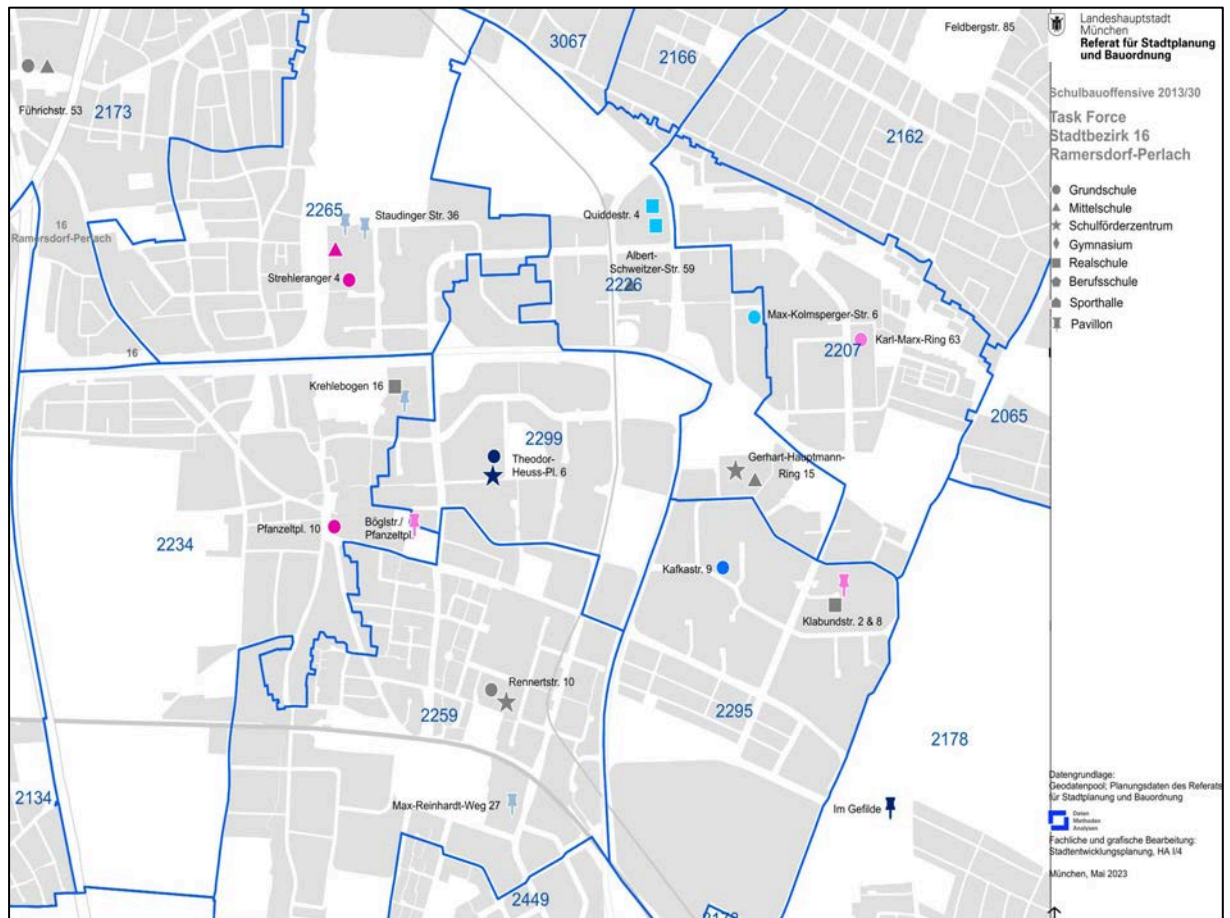


Abb. 2: Grundschulsprengel Nr. 2299; Quelle: PLAN-HAI/42, LHM.

Grundlage der Planung sind die prognostizierten Schulbedarfe innerhalb des Sprengels. Die Neuplanung erfolgt unter Berücksichtigung der heute erforderlichen Flächenansprüche gemäß der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, dem aktuellen Raumprogramm und dem Münchner Lernhauskonzept. Im Zuge der Neuplanungen besteht die Chance, die drei Standorte des Sonderpädagogischen Förderzentrums München Süd-Ost an einem Standort zusammenzuführen. Die Räumlichkeiten der anderen zwei Standorte werden für notwendige Erweiterungen der dortigen Nutzungen frei.

Aufgrund des bestehenden Standortes und der Möglichkeit für einen Ersatzneubau wurde keine alternative Standortwahl vorgenommen.

2.5.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Erziehung“ (E) dargestellt. Im Süden grenzen Flächen für den Gemeinbedarf „Religion“ (R) an. Unmittelbar östlich und südlich angrenzend werden örtliche Grünverbindungen und eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt. Die bestehende Wohnbebauung des Wohnrings wird als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

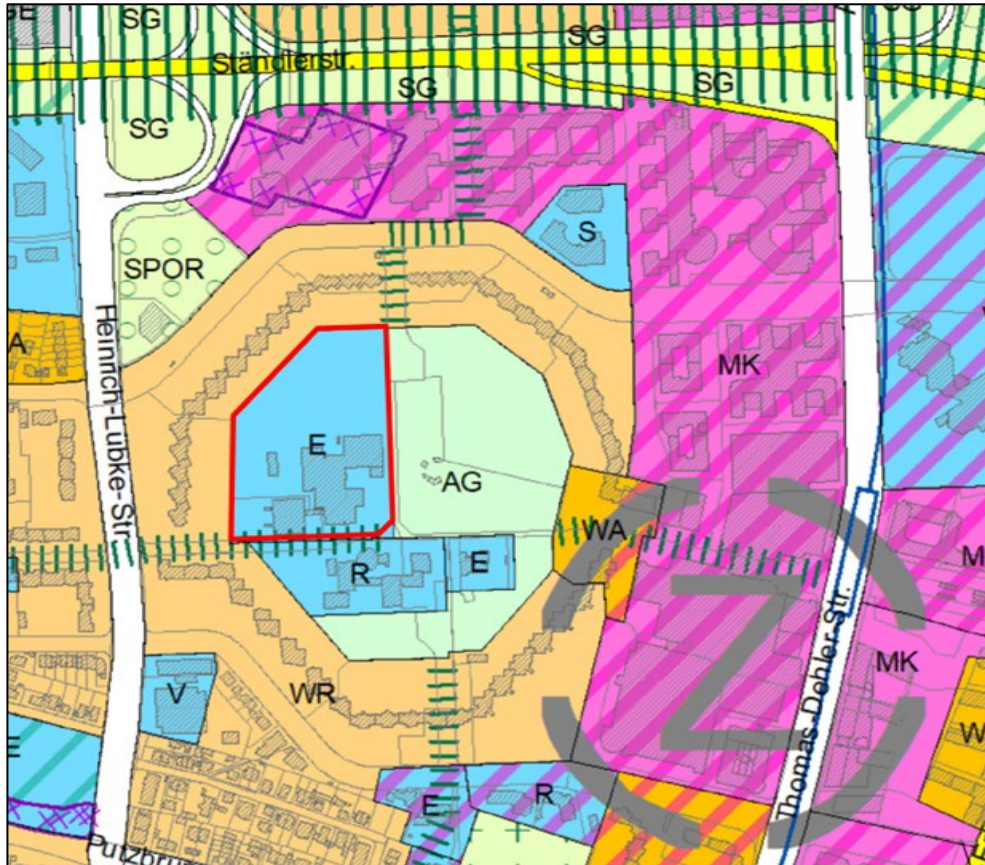


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan und Umgriff Planungsgebiet; Quelle: LHM.

2.5.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit 19.04.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57bq. Dieser setzt für den Teilbereich Gemeinbedarf „Grundschule VI und Kindertagesstätte“ mit Freisportflächen im Norden und überbaubaren Grundstücksflächen im Süden fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie einer maximalen Traufhöhe von 10 m und bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Der betreffende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 57bq wird durch den Bebauungsplan Nr. 2158 verdrängt, da es planerische Absicht ist, ein neues Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

2.5.4. Natur- und Baumschutz

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der LHM. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

2.5.5. Denkmalschutz

Im näheren Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalschutzrelevanten Eintragungen.

2.5.6. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich insbesondere folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 13.01.2009; nunmehr Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung)
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung vom 14.02.1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.08.2018 (Entwässerungssatzung - EWS)
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007
- Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 26.06.2020
- Baumschutzverordnung vom 18.01.2013

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt folgende städtebauliche, grünplanerische und verkehrliche Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Gemeinbedarfsstandortes für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie Sportnutzungen
- Nachhaltige Ausnutzung des Grundstücks im Hinblick auf künftige Entwicklungsbedarfe im Bereich Erziehung und Bildung
- Berücksichtigung der Anforderungen an moderne Bildungs- und Sporteinrichtungen – Umsetzung des Lernhauskonzeptes
- Einbindung des Schulstandortes in das Umfeld
- Öffnung des Schulstandortes für außerschulische Sportnutzungen und lokale Bildungs- und Sozialangebote
- Sicherung einer guten, standortgerechten Durchgrünung, größtmöglicher Erhalt der Bestandsbäume
- Eingrünung der Gebäude durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips für ein nachhaltiges Regenwassermanagement
- Berücksichtigung von allgemeinen Planungszielen, insbesondere des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Klimaschutzes und des Erhalts der lokalen Klimafunktion
- Nachhaltige und verkehrssichere Erschließung mit Fokus auf den Umweltverbund
- Erhaltung und Stärkung des Wegenetzes Neuperlach im Bereich Theodor-Heuss-Platz

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungsbedarfe

Um die schulische Grundversorgung im Grundschulsprengel Nr. 2299 sicherzustellen, sollen im Planungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Grundschule und eines Sonderpädagogischen Förderzentrums (SFZ) mit einer Dreifachsporthalle, einer Mensa mit Küche, einer Dienstwohnung (technische Hausverwaltung), einer Tiefgarage und Freisport- und Pausenflächen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan mit flexibel umsetzbaren Festsetzungen aufgestellt. Zur Überprüfung einer rechtssicheren Abwägung wird eine mit dem Referat für Bildung und Sport (RBS) abgestimmte Betriebsbeschreibung unterstellt. Diese umfasst nach Art und Umfang die absehbare Nutzung auf Grundlage der

ermittelten Bedarfe. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung dieser Bedarfe, lässt aber nach Art und Umfang eine gewisse Bandbreite an Entwicklungsmöglichkeiten auf der Umsetzungsebene zu. Damit kann den sich im stetigen Wandel befindlichen schulischen Anforderungen und langfristigen Entwicklungen im näheren Umfeld flexibel Rechnung getragen werden. Die zu Grunde gelegten Betriebszeiten und -umfänge sind gemäß dem in München üblicherweise zu erwartenden Ausmaß in das Verkehrsgutachten und in die schalltechnische Untersuchung eingestellt. Die zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten notwendigen Regelungen werden in Form von verbindlichen Satzungsbestimmungen getroffen. Ggf. weitere notwendige Maßnahmen sind auf Grundlage der abschließenden Betriebsbeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen und zu konkretisieren.

Der Standort ist als Schuleinrichtung mit kooperativem Ganztagsbetrieb geplant, mit einem regelmäßigen Schulbetrieb von Montag bis Freitag von 7 Uhr bis 18 Uhr. Die unterstellte Betriebsbeschreibung des RBS sieht eine vierzügige Grundschule mit 16 Klassen und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum (SFZ) mit 23 Klassen sowie ein Lernhaus-Cluster für eine schulvorbereitende Einrichtung (SVE) mit 3 Klassen vor, die durch weitere Angebote, wie etwa eine Mittagsbetreuung, ergänzt werden. Es wird von insgesamt ca. 880 Schülerinnen und Schülern sowie Lehrkräften und Erziehungspersonal ausgegangen.

Außerhalb der Schulzeiten ist beabsichtigt, Sporthalle und Freisportflächen auch für den Breitensport bereitzustellen. Darüber hinaus ist unterstellt, dass die Mensa als Versammlungsstätte für bürgerschaftliche Veranstaltungen (z. B. Bürgerversammlungen) genutzt wird. Eine parallele Mehrfachnutzung von Schulbetrieb, Breitensport und Veranstaltungen ist nach Aussage des RBS nicht vorgesehen und daher nicht in der vorliegenden Planung unterstellt.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung einer ortsnahen Schulversorgung im Schulsprengel Theodor-Heuss-Platz und schafft gleichzeitig eine attraktive, wohnortnahe Ausstattung mit wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Sollte sich wegen der im stetigen Wandel befindlichen schulischen Anforderungen eine Änderung zu der geplanten 4-zügigen Grundschule ergeben und beispielsweise eine andere Schulform (Realschule oder Gymnasium) oder eine Kindertagesstätte realisiert werden, werden diese weiterhin von der Art und dem Umfang der festgesetzten Gemeinbedarfseinrichtung „Schule, Erziehung und Sport“ gedeckt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass von der Grundschule abweichende Schulformen keine Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft hervorrufen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss für eine von der unterstellten Betriebsbeschreibung abweichende Nutzung der Stellplatz- und Lärmschutznachweis geführt werden. Wegen der Sicherstellung der schulischen Grundversorgung im Grundschulsprengel 2299 ist derzeit nicht davon auszugehen, dass eine Gymnasial- oder Realschulform verwirklicht werden wird. Auch das SFZ mit einem Grundschul- und Mittelstufenanteil wurde hinsichtlich der Lärmsituation in die Abwägung eingestellt.

4.2. Städtebauliche und grünordnerische Grundidee

Das unterstellte Raumprogramm des Referats für Bildung und Sport wurde durch das Baureferat (BAU) in einer Machbarkeitsstudie auf die Realisierbarkeit am Standort Theodor-Heuss-Platz 6 geprüft.

Die städtebaulich-freiraumplanerische Grundidee ist ein kompakter Baukörper am Schnittpunkt der den Wohnring in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung querenden Wegeachsen. Damit wird das städtebauliche Leitmotiv des Entwurfes der Wohnsiedlung aus dem Jahre 1968 fortgeschrieben, mit einem Solitär in der Mitte des Wohnrings und Freiflächen, die als grüner Ring um die zentralen Gebäude einen optischen Zusammenhang herstellen.

Das skizzierte städtebauliche Konzept spiegelt sich in der Konzentration der Bau-masse am Theodor-Heuss-Platz wider. Durch den vorgeschlagenen Baukörper wird eine starke Platzkante ausgebildet und der Platz im Westen gefasst.

Zur Umsetzung der Zielsetzung einer kompakten Anlage wird dabei die Versiegelung trotz Erweiterung auf ein erforderliches Minimum reduziert und die städtebauliche Dichte verträglich in die Höhe organisiert. Durch die höhere Wandhöhe kann der Schulstandort nachverdichtet werden, ohne dass sich der Fußabdruck der Gebäude erheblich vergrößert.

Neben der Sicherung einer guten Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Schulfreiflächen vor dem Hintergrund des beabsichtigten ganztägigen Schulbetriebes sollen durch geeignete Grünordnungsmaßnahmen die Einbindung in die Umgebung und die ökologischen Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Klimaanpassung unterstützt werden. So ist für die Sicherstellung einer guten Eingrünung der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen auf dem Schulgrundstück sowie die Begrünung der Dach- und Fassadenflächen zu berücksichtigen. Insbesondere der Baumbestand zum Wohnring und entlang der zentralen Achsen soll als ortsbildprägend und für den Natur- und Artenschutz aber auch als für die Naherholung und das Mikroklima wichtige Grünstruktur weitestgehend erhalten und gestärkt werden.

Am zentralen Theodor-Heuss-Platz treffen die zwischen Altperlach und Zentrum Neu-perlach gelegene sowie eine weitere vom Ostpark im Norden nach Süden verlaufende örtliche Grünverbindung aufeinander. Mit Ausnahme der Platzkante zum Schulgebäude sollen diese Grünachsen erhalten bleiben. Am Theodor-Heuss-Platz soll die Raumkante durch den geplanten Baukörper gebildet werden. Ein direkter Übergang des öffentlichen Raumes in das Schulgelände hinein wird angestrebt.

4.3. Nachhaltigkeit und Klima

Der bereits vorhandene und gut erschlossene Schulstandort wird nachverdichtet und fügt sich weiterhin in den bestehenden Siedlungszusammenhang ein. Dadurch können die stadteigenen Grundstücke wirtschaftlich ausgenutzt werden und mittels der flexiblen Festsetzungen der Art der Nutzung kann auf sich zukünftig verändernde Bedarfe angemessen reagiert werden. Die Mehrfachnutzung der baulichen Anlagen durch die Kombination einer Grundschule und eines Förderzentrums, außerschulischer Nutzungen sowie die Flexibilität des Lernhauskonzeptes sind ressourcensparend und tragen zur Förderung des sozialen Miteinanders bei.

4.3.1. Klimafahrplan

Es handelt sich um eine klimasensible Planung, welche durch Energieeffizienz im Neubau, durch die Berücksichtigung der Klimarelevanz der zu verwendenden Baustoffe, durch Nutzung von Solarenergie kombiniert mit Begrünungsmaßnahmen sowie der Beachtung des Schwammstadt-Prinzips relevante Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Bereich der Stadtplanung erfüllt. Damit werden im Rahmen der kommunalen Bautätigkeit die Vorgaben des Beschlusses für eine klimaneutrale Stadtverwaltung 2030 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525, Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019) sowie den Grundsatzbeschluss II

(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040, Beschluss der Vollversammlung vom 19.01.2022) umgesetzt.

4.3.2. Energieversorgung

Der geplante Neubau wird entsprechend der o. g. Stadtratsbeschlüsse und im Hinblick auf die Zielsetzung „Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030“ in Niedrigstenergiebauweise (Effizienzgebäude 40-Standard) errichtet. Die im Rahmen der Stadtratsbeschlüsse definierten und über die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehenden Maßnahmen und Anforderungen der LHM an die energetische Qualität der Gebäudehülle sowie der Anlagentechnik werden berücksichtigt und eingehalten.

Der Schulstandort ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Zum jetzigen Planungsstand wird die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser durch eine Kombination aus einem Anschluss ans Fernwärmenetz der Stadtwerke München GmbH und von zwei Wärmepumpen realisiert. Die Wärmepumpen dienen unter anderem dazu, dass der in der Liegenschaft erzeugte PV-Strom optimal ausgenutzt werden kann.

Die Grundwasserbrunnen dienen ganzjährig zur Kälteversorgung der Technikbereiche, der Küche und werden im Sommer über die Lüftung auch zur Temperierung des Gesamtgebäudes bei Bedarf beitragen. Dies ist integraler Bestandteil des sommerlichen Wärmeschutzes. Des Weiteren werden die Brunnenanlagen in Kombination mit Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Fassadenbegrünung und des Sportplatzes mit einem verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Wasser herangezogen. Dadurch entstehen Synergien bei der Ausnutzung der Grundwasserbrunnen.

Für alle beheizten Bereiche sind Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingeplant. Die Belüftung der Arbeits- und Aufenthaltsräume des Gebäudes erfolgt gemäß dem Hybriden Lüftungskonzept der LHM über zentrale raumlufttechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung zur Grundlüftung in Kombination mit der Stoßlüftung über öffentbare Fenster entsprechend den Vorgaben aus der Technischen Regel für Arbeitsstätten (ASR) A3.6.

Die Konzepte werden im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien auf den Dachflächen. Auf Grund der Selbstbindung der Landeshauptstadt München im Rahmen ihrer kommunalen Bautätigkeit auf Grundlage der aktuellen o. g. Klimaschutzbeschlüsse, wird bei der Planung und Errichtung der städtischen Gebäude eine PV-Anlage mit maximalem Ertrag vorgesehen. Ebenfalls sind Nichtwohngebäude nach Art. 44a Abs. 2 BayBO mit PV-Anlagen auszurüsten. Auf eine verpflichtende Festsetzung im Rahmen der Satzung kann deshalb verzichtet werden. Durch die Eigennutzung des Stroms kann ebenfalls ein merklicher Anteil zur Einsparung von Primärenergie beigetragen werden.

Dabei ist auf Grund der Flächenknappheit im Planungsprozess die Optimierung und Abstimmung weiterer Dachnutzungen mit allen Beteiligten wie z. B. Nutzung als Pausenhof bzw. Sportplatz, Dachbegrünung, Belichtung, etc. zu berücksichtigen.

Die PV-Module sollen in Kombination mit einem durchlaufenden Gründach angeordnet werden. Es sollen verschiedene Formen der PV-Module ermöglicht werden (Sheddach, Pergola).

4.3.3. Mobilität

Mit Beschluss vom 18.12.2019 hat der Stadtrat ein Stellplatzkonzept für den Schulbau (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17337) beschlossen. Nach diesem Beschluss wird die Anzahl der nach der Stellplatzsatzung der LHM vom 19.12.2007 notwendigen Kfz-Stellplätze zugunsten einer höheren Anzahl an Fahrradabstellplätzen halbiert. Dies trägt zu einer besseren Ausnutzung der beschränkten Flächenressourcen bei. Die Reduzierung der verfügbaren Parkplätze trägt außerdem zur Verringerung des MIV und zum Umstieg auf den öffentlichen Verkehr, das Rad oder zu Fuß bei und entspricht damit den verkehrspolitischen Zielen der Landeshauptstadt München in Richtung Umweltverbund.

Das Planungsgebiet ist über verschiedene Buslinien in 300 bzw. 400 m Entfernung sowie vom U-Bahnhof Neuperlach Zentrum in 550 m Entfernung gut mit dem ÖPNV erschlossen. Durch das umliegende Rad- und Wegenetz ist der Standort gut erreichbar.

4.3.4. Klimaresilienz

Das Nutzungskonzept sieht eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Grad an Versiegelung der Freibereiche (Schulhöfe, Erschließungsflächen, Freisportflächen) vor. Der nördliche und westliche Randbereich des Baugrundstücks ist mit umfangreichen Baum- und Gehölzbestand bestanden.

Die notwendigen befestigten Freiflächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks ist jedoch eine oberflächennahe Versickerung nur eingeschränkt möglich. Grundsätzlich soll auf dem Grundstück versickert werden. Eine Muldenversickerung ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Gemäß dem Hydrogeologischen Bericht soll die Versickerung daher über Rigolen erfolgen. Im Rahmen des Berichts ist eine Vorplanung der Versickerungsanlagen sowie eine überschlägige Überprüfung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 erfolgt. Eine detaillierte Dimensionierung geeigneter Anlagen, auch im Hinblick auf Starkregenereignisse, erfolgt im Bauvollzug. Im Planungsgebiet sind gut durchlässige, versickerungsfähige Kiese vorhanden. Gemäß dem hydrologischen Gutachten erfüllen die Böden im Planungsgebiet die Anforderungen an sickerfähige Böden. Das hydrologische Gutachten weist nach, dass eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück umsetzbar ist.

Prinzipien der Schwammstadt

Aufgrund des Klimawandels ist vermehrt von Wetterextremen wie Starkregenereignissen oder Trockenperioden auszugehen. Ziel des Schwammstadt-Prinzips ist es, eine Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt zu ermöglichen. Dazu gehört die Erhöhung der Verdunstung und die Schaffung von Flächen, die Niederschlagswasser innerhalb der Bodenzone zurückhalten und zwischenspeichern können und die Voraussetzungen aufweisen, dass das Niederschlagswasser bei vollständiger Sättigung der ungesättigten Bodenzone schließlich dem Grundwasser zusickert und somit die Grundwasserneubildung fördert. Darüber hinaus fördern Grünflächen Verdunstungsprozesse, welche sowohl für Flora und Fauna als auch für Menschen für ein gemäßigteres Klima aufgrund eines höheren Feuchtigkeitsgehalts in der Umgebungsluft sorgen.

Für den Schulneubau Theodor-Heuss-Platz ist eine Dachbegrünung mit einer mind. 20 cm hohen Substratschicht, die das Retentionsvolumen für das auftreffende

Niederschlagswasser erhöht, geplant. Dies ist vor allem im Hinblick auf die fehlenden oberflächennahen Versickerungsanlagen von besonderer Bedeutung, da so zumindest auf den Dachflächen eine Verdunstung ermöglicht wird (welche bei den Rigolen aufgrund der unterirdischen Ausführung wegfällt).

Notwendige befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig (z. B. Pflastersteine mit großen Fugen) herzustellen. Große zusammenhängende, befestigte Flächen sollen im Allgemeinen vermieden und durch unversiegelte Regelaufbauten unterbrochen werden, welche ein erhöhtes Rückhaltevermögen für auftreffendes Niederschlagswasser aufweisen.

Niederschlagsmanagement

Niederschlagswasser darf in München grundsätzlich nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Es ist vor Ort zu behandeln, mit dem Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts.

Ein Teil des Niederschlagswassers soll in einer Zisterne gesammelt werden und bei Bedarf für Bewässerungszwecke im Bereich der Freiflächen zur Verfügung stehen.

Mikroklima

Bedingt durch die versiegelten Flächen und unzureichender Durchlüftung weist der Standort eine bioklimatisch ungünstige Situation auf. Der umliegende Wohnring stellt ein Hindernis für Luftaustauschprozesse zur Durchlüftung des Standorts dar, wodurch der nächtliche Hitzeabbau in der Nacht stark gehemmt ist. Die Bestandsbäume und geplanten Baumstandorte und Grünflächen haben aufgrund der Verschattung und Verdunstungskühlung am Tag sowie für lokale Kaltluftentstehung während der Nacht eine sehr hohe Bedeutung für das Mikroklima.

Der zentrale Bestandsbaum (Nummer 6) südlich des geplanten großen Allwetterplatzes ist besonders ortsbildprägend und hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung (vgl. Ergebnisse der Kartierungen 2022 – Abschlussbericht). Er ist daher als zu erhalten festgesetzt. Die Sportplatzplanung wurde entsprechend angepasst. Insgesamt wird darauf geachtet, einen möglichst großen Anteil an Grünflächen zu erhalten.

Die Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sowie die geplante Dachflächenbegrünung unterstützen die Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, tragen zu einem günstigeren Mikroklima und damit zur Minimierung des Kühlungsaufwands im Gebiet bei.

Begrünungsmaßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Mikroklimas vor Ort. Der Baumbestand soll daher größtmöglich erhalten werden. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen am Gebäude (Begrünung von mindestens 30 % der Fassadenfläche) leisten einen weiteren Beitrag zu einem angenehmeren Mikroklima.

4.4. Inklusion und Barrierefreiheit

Gemäß der UN-Behindertenrechtskonvention, die in Deutschland seit 2009 Gültigkeit besitzt, werden die Gemeinbedarfseinrichtungen barrierefrei geplant. Dadurch wird eine langfristige Nutz- und Benutzbarkeit ohne Ausschluss von Nutzergruppen gewährleistet.

Die privaten und öffentlich nutzbaren Wege, Plätze, Frei- und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Unterschiedlich gestaltete Bereiche bieten Raum für den Aufenthalt und die Begegnung auch unterschiedlichster Menschen.

4.5. Art der baulichen Nutzung

Planungsanlass ist der Neubau einer Grundschule zur Sicherung der Grundschulversorgung im 16. Stadtbezirk und eines Sonderpädagogischen Förderzentrums. Zu-

gleich soll dem kontinuierlichen Wandel in der Bildungs- und Erziehungslandschaft langfristig und flexibel Rechnung getragen werden. Daher wird unter § 2 Abs. 1 der Satzung eine Gemeinbedarfsfläche „Schule, Erziehung und Sport“ festgesetzt. Zulässig sind nach § 2 Abs. 1 Buchstabe a) die für allgemeinbildende Schulen und Kindertageseinrichtungen erforderlichen Gebäude, Anlagen und Freiflächen sowie ergänzende Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Veranstaltungsräume, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Dienstwohnungen für die technische Hausverwaltung (sofern die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben), Pausenhofflächen, Gerätehäuser, Fahrrad- und Rollerabstellplätze sowie Tiefgaragen. Auch wenn nicht unmittelbar eine Kitaeinrichtung geplant ist, soll die Zulässigkeit von Erziehungseinrichtungen (Kindertagesstätten) für künftige Anforderungen ermöglicht und damit eine möglichst große Bandbreite an Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig werden. Auch eine Kitaeinrichtung wäre nach Art und Umfang mit dem festgesetzten Nutzungszweck verträglich und würde keine Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft hervorrufen, vor allem wegen der Lärmprivilegierung gem. § 22 Abs. 1a BImSchG. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss für die von den unterstellten Betriebsbeschreibung abweichenden Nutzungen ebenfalls der Stellplatz- und Lärmschutznachweis geführt werden.

Im Weiteren sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig, vgl. § 2 Abs. 1 Buchstabe b) der Satzung. Hierunter fallen Sporthallen sowie Freisportanlagen, die für den Schulsport aber auch für den Vereins- und Breitensport als außerschulische Nutzung außerhalb der Schulzeiten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Damit wird der in der LHM steigende Bedarf an diesen Einrichtungen werktags nach 17.30 Uhr bzw. nach Beendigung des Schulbetriebs, am Wochenende und in den Ferien ganztags Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung wird neben der schulischen Bedarfsdeckung insbesondere der vom Stadtrat beschlossenen Schulbauoffensive 2013-2030 (SBO) nachgekommen, die eine Öffnung von Gemeinbedarfsstandorten für bürgerschaftliche Veranstaltungen und örtliche Vereine außerhalb der Schulzeiten vorsieht, um ein lebendiges Gemeinwesen im Quartier zu ermöglichen. Aus diesem Grund können die zulässigen Gebäude und Anlagen auch außerschulisch, das heißt außerhalb der regulären Schulzeiten durch Externe, genutzt werden. Diese sonstigen Bildungs- und kulturellen Zwecke müssen dabei dem Gemeinbedarf bzw. der Allgemeinheit dienen und sind dem Gemeinbedarfszweck Schule, Erziehung und Sport untergeordnet. Insbesondere darf das Nutzungsmaß keine städtebaulichen Spannungen, beispielsweise durch ein dauerhaft unverträglich erhöhtes Verkehrsaufkommen, hervorrufen. Die außerschulischen Nutzungen dürfen dem festgesetzten Nutzungszweck nicht widersprechen und müssen dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung tragen.

Um auf künftige, derzeit noch nicht absehbare Gemeinbedarfe reagieren zu können, sind gem. § 2 Abs. 3 der Satzung ausnahmsweise selbstständige Anlagen für soziale Zwecke zuzulassen, wie beispielsweise eine Jugendfreizeitstätte. Diese Nutzungen sind hinsichtlich ihrer Anforderungen an die Bebauung und die Auswirkungen auf die Umgebung mit den schulischen Nutzungen vereinbar. Sie müssen nach Art und Umfang mit dem festgesetzten Nutzungszweck verträglich sein und dürfen keine Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft hervorrufen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss für diese Nutzungen der Stellplatz- und Lärmschutznachweis geführt werden.

Um die Erschließung zu sichern und die angrenzenden Straßenräume von störenden Einbauten möglichst freizuhalten, sollen gem. § 2 Abs. 4 der Satzung auch Ver- und

Entsorgungseinrichtungen auf der Gemeinbedarfsfläche zugelassen werden (z. B. Trafostation).

4.6. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ergibt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO aus der im Plan festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Wandhöhe (WH).

Das Schulgrundstück erstreckt sich über zwei aneinander angrenzende Flurstücke (Fl.-Nr. 1800/23 und 1800/108, Gemarkung Perlach), die als ein Baugrundstück zu betrachten sind.

Grundflächenzahl

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von maximal 0,7 festgesetzt. Damit kann der Flächenbedarf der in der Machbarkeitsstudie entwickelten Bebauungsvarianten einschließlich der für den Nutzungszweck notwendigen Flächen etwa für Pausenhöfe und Freisportanlagen (Hauptanlagen) realisiert werden.

Für weitere notwendige Nebenanlagen, wie z. B. Fahrrad- und Rollerabstellplätze, Müllhäuser, Zufahrten etc. ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. In § 3 Abs. 1 der Satzung erfolgt zum Maß der baulichen Nutzung eine diesbezüglich klarstellende Festsetzung.

Im Ergebnis kann so den Nutzungszwecken, entsprechend dem hohen Bedarf an Flächen Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine Fläche von Versiegelung freigehalten werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen sicherzustellen. Durch entsprechende Festsetzungen von wirksamen Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Versiegelung minimiert.

Geschossflächenzahl

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule, Erziehung und Sport“ wird eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO von 1,2 festgesetzt. Damit kann der Flächenbedarf der in der Machbarkeitsstudie entwickelten Bebauungsvarianten einschließlich untergeordneter Erweiterungen auf dem Baugrundstück realisiert werden. Die GFZ verdoppelt sich gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan, entspricht aber den Orientierungswerten für Reine und Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO und wird als verträglich angesehen.

Wandhöhe und Höhenbezugspunkt

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan aufgrund der Anforderungen an Neubauten mit Lernhauskonzept und den erforderlichen Geschosshöhen für Schulen in Holzbauweise mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 22 m festgesetzt. Damit wird die tatsächliche Höhenentwicklung wirksam begrenzt und maximal anfallende Abstandsflächen werden konkret ermittelbar. Mit den Festsetzungen sind im Schulbau bis zu fünf Vollgeschosse möglich. Mit dieser Höhe wird dem umfangreichen Raumprogramm und einer Begrenzung der Versiegelung Rechnung getragen. Die Wandhöhe von 22 m erscheint städtebaulich als solitärer Baukörper im Zentrum der umliegenden 25 bis 48 m hohen Ringbebauung vertretbar.

Gegenüber der 11 m hohen (Firsthöhe) Kirche wird der neue Baukörper stark in Erscheinung treten. Durch die optische Trennung der baubestandenen Wegeachse und da es aufgrund der Lage der geplanten Schule im Norden zu keiner aktiven

Verschattung der südlich gelegenen Bestandsgebäude kommt, ist dies städtebaulich verträglich.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch notwendige technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden (vgl. § 8 Abs. 4 der Satzung).

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 538,3 m ü. NHN (vgl. § 3 Abs. 2 der Satzung) und damit auf die bestehende Höhe des Theodor-Heuss-Platzes. Der Höhenbezugspunkt ist im Plan festgesetzt.

Unterbauungen

Aufgrund der geplanten Tiefgarage und der Dreifachturnhalle, welche bis in den HW1940-Grundwasserstand (Höchstgrundwasserstand HW1940 / HHW) hineinreichen, wurden die Auswirkungen einer Unterbauung in einem hydrologischen Gutachten untersucht. Dafür wurde, um ein mögliches Worst-Case-Szenario abzubilden, eine Vollunterkellerung bis -7 m unter Geländeoberfläche angenommen. Diese Annahme enthält Sicherheitszuschläge, überschreitet die übliche Tiefe für Kellerschosse oder Tiefgaragen, und ist laut Stand der aktuellen Planungen in diesem Umfang nicht vorgesehen. Das hydrologische Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung einer Unterbauung im gesamten Bauraum bis 7 m Tiefe zwar ein Grundwasseraufstau entsteht, der sich aber auf dem eigenen Flurstück und dem öffentlichen Straßenraum abbaut, also bis auf 0 cm reduziert. Im Ergebnis erfolgt damit der Nachweis, dass bei einem Untergeschoss keine negativen Auswirkungen oder Bauwerksschäden in der Nachbarschaft bei Umsetzung der Vorhaben zu vermuten sind. Eine Festsetzung zur Beschränkung der Unterbauung wird nicht getroffen. Grundsätzlich ist bei Bauvorhaben, welche bis in den HW1940-Grundwasserstand hineinreichen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

4.7. Überbaubare Grundstücksflächen

Der relativ eng gefasste Bauraum im Südosten der Gemeinbedarfsfläche sichert die Umsetzung der städtebaulichen Grundidee. Der Baukörper bildet am Theodor-Heuss-Platz die westliche Platzkante aus. Hier ist daher eine Baulinie festgesetzt. Damit trotz Ausbildung der Platzkante ein geschützter Eingangsbereich gestaltet werden kann und die öffentliche Funktion des Platzes in die Schule hineinreichen kann, darf der Baukörper im Erdgeschoss von der festgesetzten Baulinie zurücktreten (§ 4 Abs. 1 der Satzung).

Um eine funktionsgerechte Nutzung der zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen sicherzustellen, ist festgesetzt, dass auch außerhalb der Bauräume nicht gedeckte Freisportanlagen und Pausenflächen sowie sonstige nicht überdachte Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, wie z. B. Terrassen, zulässig sind (§ 4 Abs. 2 S. 1 der Satzung). Zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 der Satzung hiervon Flächen, welche mit Festsetzungen zur Grünordnung belegt sind, ausgenommen. Damit das äußere Erscheinungsbild des Schulgeländes nicht gestört wird, ist die Überdachung dieser Anlagen nicht zulässig.

4.8. Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen

Um eine funktionsgerechte Nutzung der zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen sicherzustellen, ist gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung festgesetzt, dass auch außerhalb der Bauräume untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, wie z. B. Roller- und Fahrradabstellanlagen sowie Müll- und Gerätehäuser, zugelassen werden können. Aufgrund des knapp gehaltenen Bauraums sind

Unterbauungen für die notwendige Belüftung des Untergeschosses und unterirdische Nebenanlagen (z. B. Lüftungs- und Lichtschächte) außerhalb des Bauraumes zulässig, soweit diese der Funktion des im Bauraum errichteten Gebäudes dienen. Zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind die zu begrünenden Flächen mit Festsetzungen zur Grünordnung hiervon ausgenommen.

Damit das äußere Erscheinungsbild des Schulgeländes nicht durch Nebenanlagen außerhalb des Bauraums in den Randbereichen dominiert wird, ist eine Überdachung nach § 5 Abs. 2 S. 1 der Satzung nicht zulässig. Ausgenommen sind Fahrrad- und Roller-abstellanlagen sowie Müllhäuser, da diese ohne eine Überdachung nicht praktikabel nutzbar sind, vgl. § 5 Abs. 2 S. 2 der Satzung.

4.9. Geh- und Radfahrrechte

Als Erweiterung und Aufwertung des Theodor-Heuss-Platzes soll östlich des vorgeschlagenen Baukörpers auf dem Schulgrundstück ein Aufenthaltsbereich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Bereich des Haupteingangs des Schulgebäudes wird in der Satzung nach § 6 Abs. 1 ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung kann von der festgesetzten Lage ausnahmsweise abgesehen werden, wenn technische oder Gründe des Stadtbildes dies erfordern. Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das Schulgebäude zum Theodor-Heuss-Platz zu öffnen und ein öffentlich zugängliches Platzensemble zu schaffen, in dem das geplante Schulgebäude einen Mehrwert für die Ausgestaltung und Nutzung des öffentlichen Raumes für die Anwohner*innen darstellt.

Unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte ergibt sich so die Möglichkeit, außerhalb der Schulnutzungen Bereiche des Schulgebäudes und -geländes der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

4.10. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO dienen primär der Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Baugrundstücke als Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sekundär bewirken sie zugleich eine Verhinderung von Brandübertragung und eine Begünstigung des Wohnfriedens (Sozialabstand).

Die Gemeinden sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht an die Regelungen des Art. 6 BayBO gebunden, sondern können Vorhaben ermöglichen, die ohne Bebauungsplan wegen der ordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nicht zulässig wären. Dabei sind die Ziele der Abstandsflächenregelungen im Rahmen der gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Zur Abwägung des Bebauungsplans im Hinblick auf die eingangs genannten Belange sollen möglichst Abstandsflächen zu den Planungsgrenzen mit einer Tiefe von 1 H bis zur jeweiligen Straßenmitte bzw. bis zur Planungsgrenze und innerhalb des Bauraums mit einer Tiefe von mindestens 0,4 H eingehalten werden. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung werden im Bebauungsplan Baugrenzen in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe festgesetzt. Dadurch werden die anfallenden Abstandsflächen möglicher Baukörper wirkungsvoll beschränkt und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt.

Abstandsfläche zu den Planungsgrenzen



Abb. 4: Schemaskizze Abstandsflächen anhand der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen und der bestehenden Nachbarbebauung (1 H = Magenta); Quelle: LHM.

Die Abstandsflächen zu den Planungsgrenzen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Wandhöhen bestimmt. Nach außerhalb des Planungsgebiets werden die Abstandsflächen gemäß BayBO von 1 H auch bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Höhenentwicklung mit Ausnahme der südlichen Grenze eingehalten. Nach Osten fällt die Abstandsfläche auf eine öffentliche Grünfläche.

Nach Süden zur Lüdersstraße ergibt sich bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,6 H. Dies erscheint vertretbar, da durch den im Norden liegenden Baukörper die bestehende Bebauung südlich der Lüdersstraße nicht verschattet wird. Gemäß BayBO ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtungsqualität von Wohn- und Arbeitsräumen in allen Baugebieten regelmäßig bereits dann gegeben ist, wenn sich zur Nachbarbebauung bzw. zur Straßenmitte mindestens Abstandsflächen von 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ergeben. Nur für Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohner*innen ist in der BayBO eine abweichende Regelung vorgeschrieben, die bestimmt, dass außerhalb von

Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten die Abstandsflächen 1 H betragen, vgl. Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO.

Die Abstandsflächen der südlichen Nachbarbebauung überschneiden sich geringfügig mit den Abstandsflächen des geplanten Baukörpers. Eine Überplanung des Geländes des Stephanszentrums ist derzeit nicht vorgesehen. Durch die Verkürzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu Gunsten der Nachbarschaft gewahrt. Namentlich können die Belichtung, Belüftung, der Wohnfrieden sowie der Brandschutz eingehalten werden.

Durch die Unterschreitung der 1 H-Abstandsflächentiefe wird aufgrund der Trennung durch die Baumallee auch keine erdrückende Wirkung vermutet.

Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes

Innerhalb der Planungsgrenzen betreffen die Abstandsflächenregelungen der Satzung insbesondere die Bereiche zwischen einzelnen Gebäudeteilen innerhalb des Bau- raums. Die durch § 7 der Satzung bestimmte Abstandsflächenregelung von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, ist so bemessen, dass sich in der Summe ein für die Belichtung und Belüftung ausreichender Gebäudeabstand ergibt und dabei ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sowie der Brandschutz gewährleistet wird.

4.11. Dachformen, Dachaufbauten und Dachbegrünung

Zur Schaffung einer homogenen Dachlandschaft im Planungsgebiet, zur Sicherung der Nutzung der Dachflächen als Freibereiche und zur Ermöglichung einer Begrü- nung sowie solarenergetischer Nutzung der Dächer sind nach § 8 Abs. 1 der Satzung nur Flachdächer zulässig.

Alle Dächer mit Ausnahme von Terrassenflächen auf den unteren Geschossen sind zu begrünen, vgl. § 8 Abs. 2 der Satzung. Dies dient der Minderung der Spitzenab- flüsse von Niederschlagswasser, zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers und damit der Berücksichtigung der Ziele der Schwammstadt. Außerdem bestehen an den geplanten Baukörper aufgrund der Situierung im Zentrum des Wohnringes und der umliegenden höheren Bebauung besondere ästhetische und ortsgestalterische Anforderungen.

Als Mindestgesamtdicke der durchwurzelbaren Schicht sind gem. § 8 Abs. 2 der Sat- zung grundsätzlich 20 cm (ohne Drainschicht) vorgegeben. Hiermit und mit einer möglichst artenreichen Bepflanzung aus heimischen Kräutern und Gräsern, die Nah- rungspflanzen für möglichst viele Insekten- und Vogelarten enthält sowie einen mög- lichst dauerhaften Blühaspekt von April bis Oktober bietet, wird ein verbesserter Le- bensraum insbesondere für Insekten und als Nahrungsquelle (Sämereien) für Vögel geschaffen.

Um die homogene Dachlandschaft der oberen Dachaufsicht nicht zu beeinträchtigen, sind Freibereiche und Terrassen nur auf Dachflächen bis max. 10 m Höhe zulässig, vgl. § 8 Abs. 3 der Satzung.

Neben der Dachbegrünung sind Dachaufbauten u. a. als Zugang zu den Dachflächen und technische Anlagen notwendig. Die Dachaufbauten und Anlagen auf Dächern werden gemäß § 8 Abs. 4 und 5 der Satzung hinsichtlich Art, Zweck, Höhe, Lage und Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um eine hinreichende Begrün- dung der Dachflächen zu sichern. Es wird dem Ziel einer ruhigen und zurückhalten- den Dachlandschaft bei gleichzeitiger Sicherung der Funktionsfähigkeit der Gebäude Rechnung getragen.

Da die Dachflächen von höher gelegenen Gebäuden aus einsehbar sind, ist es Ziel, ein geordnetes Erscheinungsbild sowie eine grüne und gut nutzbare Dachlandschaft zu gestalten. Dazu wird geregelt, dass die einzelnen technischen Anlagen in sinnvollen baulichen bzw. gestalterischen Einheiten, wie im Zusammenhang mit Dachaufbauten für Treppenhäuser, zu errichten und auf die Gestaltung der Architektur und der Fassaden abzustimmen sind. Generell gilt, dass Dachaufbauten mit einem Sichtschutz komplett, einschließlich der oberen Abdeckung, einzuhausen und auf die Gestaltung der Dachlandschaft abzustimmen sind (z. B. Einhausung, Pergola). Sowohl um gestalterischen Anforderungen zu genügen als auch um keine zusätzlichen Abstandsflächen auszulösen, werden die Höhen der Dachaufbauten und technischen Anlagen sowie deren Abstand zu den Außenkanten der Gebäude geregelt.

Als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele sind technische Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie allgemein zulässig. Sie sind deshalb von den Beschränkungen für technische Dachaufbauten gemäß § 8 Abs. 5 der Satzung ausgenommen. Eine eigenständige Festsetzung zur Errichtungspflicht von PV-Anlagen erfolgt aufgrund der gesetzlichen Vorschriften für Nichtwohngebäude und der Selbstbindung der LHM im Rahmen ihrer kommunalen Bautätigkeit auf Grundlage der aktuellen Klimabeschlüsse nicht.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich ohne Flächenbegrenzung zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm, die unter den PV-Modulen durchläuft, kombiniert werden (vgl. § 8 Abs. 6 der Satzung).

Mit dem Ziel, die Gestaltung der Dachflächen nicht zu beeinträchtigen, und eine negative Wirkung auf benachbarte Gebäude und auf das Stadtbild zu vermeiden, jedoch eine gute technische Lösung für die PV-Anlage über Gründach zu ermöglichen, ist die Höhe der Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gem. § 8 Abs. 7 der Satzung auf maximal 2,20 m beschränkt; zudem müssen die technischen Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschoss abrücken. Die Höhe bezieht sich auf das Maß über der festgesetzten Mindestsubstratschichtdicke der Dachbegrünung.

Sollte aus technischen Gründen eine Kombinationslösung PV-Anlage über Grün nicht möglich sein, wird in § 8 Abs. 8 der Satzung als Ausnahme, bis eine adäquate technische Lösung zur Verfügung steht, eine Kombination nebeneinander, wie im Folgenden beschrieben, zugelassen. Es wird ausnahmsweise die flächenmäßig getrennte Anordnung von Dachbegrünung und den Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht, wobei in diesem Fall auf maximal 50 % der gesamten zu begründenden Fläche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ohne Kombination mit Dachbegrünung - stattdessen in Kombination mit Retentionsmodulen für einen höheren Regenwasserrückhalt - ermöglicht werden. Die verringerte Fläche der Dachbegrünung bei einer flächenmäßig getrennten Anordnung ist durch die Aufwertung der begrünter Flächen zu kompensieren. Hierzu sind:

- eine erhöhte Mindestgesamtdicke der durchwurzelbaren Schicht von 25 cm (exklusive Drainschicht) mindestens im Größenumfang der Fläche der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und zudem
- auf mindestens 25 % der begrünter Dachfläche Habitatmodule vorzusehen.

Diese Habitatmodule bestehen aus:

- Habitatmodul (Substratanhügelungen) mit mindestens 40 cm Höhe aus Kies-/ Sand-/ Lehmgemischen mit untergeordnetem Humusanteil mit unebenem Mikrorelief auf einer Fläche von mindestens 50 m²; soweit verfügbar, sollten dabei ganztägig oder zumindest über den größten Teil des Tages besonnte Dachflächen gewählt werden,
- sowie eine an die örtlichen Erfordernisse angepasste Mischung von mindestens zwei Habitatelementen pro 50 m² Habitatmodulfläche (entspricht 25 % des begrünten Daches). Beispiele hierfür sind:
 - kleine Wassertränken oder (temporäre) Wasserflächen bzw. lehmige Bodenstellen/ Mulden (pro Dach maximal 2),
 - spezielle Substratanhügelungen aus unterschiedlichem Material (variierendes Mischverhältnis Kies-/ Sand-/ Lehm)
 - arten- und struktureiche Bepflanzung von pollen- und nektarreichen heimischen Stauden
 - arten- und struktureiche Bepflanzung fruchttragender heimischer Sträucher
 - Nisthilfen für Insekten (z. B. Insektenhotels für Stängelbewohner), Vögel und ggf. Fledermäuse, z. B. direkt angrenzend an die arten- und struktureiche Stauden-/ Strauchpflanzung

Sollten aus der Umgebung keine Hinweise für bevorzugt zu verwendende Habitatmodule resultieren, ist das Modul-Spektrum möglichst vielfältig auszuschöpfen.

Mit dem Ziel, die Gestaltung der Dachflächen nicht zu beeinträchtigen und eine negative Wirkung auf benachbarte Gebäude zu vermeiden, ist in diesem Fall die Höhe der Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf maximal 1,50 m beschränkt, zudem müssen die technischen Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschoss abzurücken.

Um bei Nebenanlagen (z. B. Tiefgaragenrampe) den Dachaufbau optisch zurückzunehmen und eine leichtere Konstruktion zu ermöglichen, ist hier abweichend von § 8 Abs. 2 eine verringerte Mindestsubstratschichtdicke möglich. Um dennoch einen Beitrag zum Wasserrückhalt (Schwammstadt) sowie als Lebensraum zu leisten, sind nach § 8 Abs. 9 der Satzung 10 cm Mindestsubstratschichtdicke festgesetzt.

4.12. Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Planungsgebiet bestehen Höhenunterschiede von ca. 1,5 m, mit einzelnen punktuellen Erhebungen darüber hinaus. Um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen und ein Einfügen in das Umfeld sicherzustellen, wird das Höhenniveau der bestehenden Straßen aufgenommen. Daran sind nach § 9 Abs. 1 der Satzung die jeweils angrenzenden Grundstücksflächen höhengleich anzuschließen.

Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur untergeordnet zur Überdeckung von unterbauten Flächen, zur Gestaltung der Außenspielflächen oder zur Herstellung barrierefreier Zugänge zulässig (vgl. § 9 Abs 2 der Satzung). Dies betrifft beispielsweise eine Erhöhung des Bodenaufbaus zur Sicherstellung einer ausreichenden Pflanztiefe für Gehölzpflanzungen auf Tiefgaragen, sodass auch auf der unterbauten Fläche eine Gestaltung mit Gehölzen möglich ist.

Kleinere Geländemodellierungen, die nicht städtebaulich wirksam sind und der qualitätvollen Ausgestaltung der Freiflächen dienen (z. B. Gestaltung von

Außenspielflächen der Schule), sowie Geländemodellierungen zur Lenkung des anfallenden Niederschlagwassers (z. B. im Bereich des Tümpels) sollen durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden, vgl. § 9 Abs. 2 der Satzung.

4.13. Einfriedungen und Zäune

Um den Sicherheitsanforderungen an Freisportflächen gerecht zu werden, sind die erforderlichen Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Höhere Zäune sind nicht zulässig, da diese eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds darstellen. Ansonsten sind Einfriedungen auf eine Höhe von 1,5 m beschränkt, vgl. § 10 Abs. 1 der Satzung.

Zur Sicherung einer Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien sind Einfriedungen und Zäune ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen, sofern sie nicht als Teil von Kindertageseinrichtungen oder als Ballfangeinrichtungen besonderen Sicherheitsanforderungen genügen müssen. Die Bodenfreiheit bei Einfriedungen von Kindertageseinrichtungen wird unter Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes auf 8 cm begrenzt, um zu verhindern, dass kleine Kinder versuchen, die Zäune zu unterqueren, vgl. § 10 Abs. 2 der Satzung.

4.14. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird grundsätzlich über die bestehende nordöstlich anliegende Jakob-Kaiser-Straße (mit einem Wendehammer), weiter im Norden durch den Adenauerring, im Westen durch die Heinrich-Lübke-Straße, im Süden durch die Paul-Löbe-Straße und noch weiter südlich durch den Schumacherring erschlossen. Für das geplante Vorhaben ist das vorhandene umliegende, nachgeordnete Erschließungsstraßennetz ausreichend leistungsfähig. Die Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz erfolgt hauptsächlich über die Jakob-Kaiser-Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 139, 196 und 197 am Haltepunkt Holzwassenstraße in ca. 400 m Entfernung sowie durch die Buslinien 139 und 196 am Haltepunkt Jakob-Kaiser-Straße in ca. 300 m Entfernung. Die Entfernung zum U-Bahnhof Neuperlach Zentrum der U-Bahnlinien 5, 7 und 8 sowie dem gleichnamigen Busbahnhof beträgt ca. 550 m.

Mit einer Entfernung von weniger als 400 m Luftlinie des Schulstandortes von den dargestellten Bushaltestellen und einer Entfernung von weniger als 600 m vom U-Bahn-Halt Neuperlach Zentrum, sind die Grenzwerte für Einzugsbereiche von Bus- und U-Bahnhaltestellen eingehalten und damit eine sehr gute räumliche Erschließung durch den ÖPNV gemäß Nahverkehrsplan der LHM (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 15439, Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020) gewährleistet.

Die Schulwegsicherheit via ÖPNV und Inklusion ist durch die barrierefreien Haltestellen Jakob-Kaiser-Straße und Neuperlach Zentrum gewährleistet. Das Schulgelände kann vom U-Bahnhof über einen reinen Fuß- und Radweg erreicht werden. Von der Bushaltestelle Jakob-Kaiser-Straße erreicht man das Gelände über eine gesicherte Querungsanlage am Adenauerring und einen eine Stichstraße mit geringem Verkehrsaufkommen begleitenden Fußweg.

Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der Größe des Grundschulsprengels kommt dem Fuß- und Radverkehr eine besondere Bedeutung zu. Der Bereich im Inneren des Wohnrings ist für den motorisierten Verkehr ausgeschlossen. Der Schulstandort ist über gemeinsame Fuß- und

Radwege jeweils in der Verlängerung der Jakob-Kaiser-Straße und der Paul-Löbe-Straße sowie entlang der Lüdersstraße/ Theodor-Heuss-Platz zu erreichen. Letzterer verläuft, über eine Brücke die Heinrich-Lübke-Straße querend, weiter Richtung Westen bis zum Ortskern Perlach. Eine Weiterführung im nachgeordneten Straßennetz ist unter anderem über gesicherte Querungsanlagen (FSA am Adenauerring, Fußgängerbrücke über die Heinrich-Lübke-Straße, Zebrastreifen am Schumacherring) möglich.

Verkehrsmengen und Leistungsfähigkeit

Durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 290 Kfz-Fahrten/ Werktag erzeugt. Davon entfallen ungefähr 210 Kfz/ Werktag Mehrverkehr auf die geplante Erhöhung der Schüler*innenzahlen und der Beschäftigten. Das verbleibende höhere Verkehrsaufkommen von ca. 80 Kfz/ Werktag ergibt sich durch die außerschulische Nutzung der neuen Dreifachsporthalle (statt bisher Einfachsporthalle).

An Tagen mit Veranstaltungen in der Versammlungsstätte ist (inklusive des schulbezogenen Verkehrs) mit 350 Kfz-Fahrten/ Werktag mehr als im Bestand zu rechnen. Die verkehrstechnische Untersuchung fand unter der Annahme einer Mensa als Versammlungsstätte für 300 Personen statt. Laut Aussage des RBS ist derzeit keine Versammlungsstätte geplant.

Der prognostizierte Mehrverkehr kann zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsbelastungen vom vorhandenen umliegenden, nachgeordneten Erschließungsstraßennetz aufgenommen und über dieses abgewickelt werden. Das umliegende Straßennetz kann den durch das Planungsvorhaben erzeugten MIV aufnehmen. In den Hauptverkehrsstraßen Adenauerring und Schumacherring werden im erweiterten Planungsumgriff durch das Planungsvorhaben keine wesentlichen Mehrverkehrsanteile prognostiziert.

Untersucht wurden die vorfahrtsgeregelten Knotenpunkte Adenauerring/ Jakob-Kaiser-Straße sowie Schumacherring/ Paul-Löbe-Straße. Die Leistungsfähigkeit konnte an beiden Knotenpunkten und in allen Untersuchungsfällen nachgewiesen werden. Es wurde stets eine gute bis sehr gute Qualitätsstufe gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur errechnet, sodass keine verkehrlichen Probleme zu erwarten sind.

Bring- und Holverkehr („Elterntaxis“)

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Umfeld der Schule soll auf die Errichtung von Bring- und Holzonen in der Jakob-Kaiser-Straße verzichtet werden. Diese sind am Adenauerring geplant. Es soll eine begrenzte Anzahl an Halteplätzen zur Verfügung gestellt werden, die jedoch nicht zu nah am Schulgebäude situiert werden, damit „Elterntaxis“ nicht durch ein attraktives Angebot zusätzlich gefördert werden. Der Fußgängerüberweg (FGÜ, Zebrastreifen) am Schumacherring entspricht nicht den aktuellen Richtlinien und Regelwerken und ist als Teil des Schulweges zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Um unerlaubte Haltevorgänge in den Wendehämmern (Jakob-Kaiser-Straße und Paul-Löbe-Straße) zu unterbinden, soll die Breite der Fahrbahn auf eine reine Fahrspur reduziert werden (Bemessungsfahrzeug dreiachsiges Müllfahrzeug).

Die beiden vorgenannten Straßen sind durch geeignete Maßnahmen (Aufpflasterungen und Anrampungen v. a. der Einmündungen und Querungsstellen, Überprüfung des Straßenquerschnitts und der Querungen mit ggf. weiteren Maßnahmen) den gestiegenen Anforderungen und den städtischen Zielen zur Vision Zero und zum Klimaschutz bzw. der Verkehrswende entsprechend anzupassen. Die Wege innerhalb des Wohnrings, v. a. im Bereich der Wendehammer, der abgesenkten Bereiche an den Übergängen und die Zuwegung zur Lüdersstraße von der Heinrich-Lübke-Straße aus,

sind durch bauliche Maßnahmen gegen widerrechtliches Befahren durch den MIV zu sichern. Die Maßnahmen befinden sich außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 2158. Sie sind notwendig, um die Schulwegsicherheit zu gewährleisten.

Schulbusverkehr

Das SFZ ist derzeit auf drei Standorte verteilt, die zukünftig im Neubau am Theodor-Heuss-Platz zusammengelegt werden sollen. Dadurch ist mit einem erhöhten Bus- und Fahrdienstverkehr zu rechnen.

Der Schulbusverkehr wird über die Jakob-Kaiser-Straße abgewickelt, vorrangig durch Kleinbusse. Um dem zukünftig höheren Busverkehrsaufkommen Rechnung zu tragen, werden neue Halteflächen für kleine Schulbusse auf dem Schulgrundstück ausgewiesen. Falls Bedarf für größere Schulbusse besteht (z. B. 12 m-Standardbusse), müssen hierfür Haltestellen im Adenauerring ausgewiesen werden.

Stellplätze

Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 und dem Stellplatzkonzept für den Schulbau des Referats für Bildung und Sport (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17337, Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019) notwendigen Kfz-Stellplätze sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und zum Lärmschutz der Anwohnerschaft in einer Tiefgarage nachzuweisen, vgl. § 11 Abs. 1 der Satzung.

Auf Grundlage der vom RBS vorgelegten Betriebsbeschreibung ist für das Vorhaben ein Bedarf von insgesamt 26 Kfz-Stellplätzen ermittelt worden, die gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung in einer Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude nachgewiesen werden sollen. Da die außerschulischen Nutzungen erst nach Schulschluss und am Wochenende stattfinden, wird von einer Wechselnutzung der Stellplätze von Personal und externen Nutzer*innen ausgegangen. Somit erhöht sich die Anzahl der Kfz-Stellplätze durch die vorgesehenen außerschulischen Nutzungen nicht. Dies ist in der Betriebsbeschreibung im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Berechnungsgrundlage der Anzahl der bereitzustellen Fahrradabstellplätze (vgl. § 5 der Satzung) ist die Fahrradabstellsatzung (FabS) und das oben genannte Stellplatzkonzept. Auf dieser Grundlage sind ca. 630 notwendige Fahrradabstellplätze ermittelt worden, welche teilweise durch Tretrollerplätze umgesetzt werden können. Die Fahrradabstellplätze können teils im Untergeschoss vorgesehen werden. Die Fahrräder sind dann in separaten Fahrradräumen oder -kellern getrennt vom Kfz-Verkehr unterzubringen. Bei oberirdischen Fahrradstellplätzen ist eine Verortung in Nähe der jeweiligen Eingänge der verschiedenen Einrichtungen anzustreben.

Eine Halbierung der Fahrradabstellplätze ist für das Förderzentrum vorstellbar, wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die Schulform grundsätzlich offengehalten ist. Hierfür ist ein Abweichungsantrag im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen. Geplant ist die Herstellung von 435 Fahrrad- und Rollerabstellplätzen.

Es wird ein möglichst hoher Anteil an überdachten Abstellplätzen angestrebt. Das MOR empfiehlt eine Überdachung von 75 % der Stellplätze. Eine von der FabS abweichende Festsetzung erfolgt jedoch nicht.

Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Anlieferung

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität sowie der Vermeidung von Lärmeinwirkungen sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze gem. § 11 Abs. 1 vollständig in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgaragenzufahrt wie auch die Anlieferung für das Gebäude soll von der Jakob-Kaiser-Straße erfolgen.

Die Unterbauung außerhalb des Bauraumes wird durch die in der Planzeichnung dargestellte Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (TGa) beschränkt.

Von der festgesetzten Lage der TGa kann geringfügig abgewichen werden, sofern technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den städtebaulichen Belangen, insbesondere denen der Grünplanung, vereinbar sind (gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung). In der Planung wird die Tiefgaragenzufahrt so situiert, dass der vorhandene Baumbestand im Osten entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges erhalten bleibt.

In dieser festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (TGa) sind nach § 11 Abs. 3 der Satzung auch weitere Untergeschossnutzungen, wie Fahrradabstellanlagen, Müllanlagen und Trafostationen, zulässig.

Da die Jakob-Kaiser-Straße eine Schulwegeverbindung darstellt, müssen Gefährdungen durch aus der Tiefgarage ausfahrende Fahrzeuge unbedingt ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist besonders zu beachten, dass im Bereich der Tiefgaragenausfahrt ausreichende Sichtfelder in beide Richtungen eingehalten werden und es zu keinen Behinderungen im querenden Fußgänger- und Radverkehr kommt. Die Schulwegsicherheit muss gewährleistet sein. Gleiches gilt auch für die Ein- und Ausfahrt der Schulbusse.

Die mechanische Entlüftung der Tiefgarage ist möglichst über Dach in den freien Windstrom zu führen, um die umliegenden Freiflächen durch Luftimmissionen nicht zu belasten. Sonstige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage sind zur Sicherstellung der Luftqualität mit einem Mindestabstand von 4,5 m von offenbaren Fenstern und Türen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie von Terrassen, Ruhezeiten und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen (siehe § 11 Abs. 4 S. 1 der Satzung). Abweichend ist ein geringerer Abstand möglich, sofern durch eine Modellierung der Emissionen und eine Immissionsprognose der Jahresmittelwert analog der in der VDI 2053 (Ausgabe 1-2004) erwähnten Verfahren nachgewiesen werden kann, dass die vorhandene Grundbelastung an NO_x und Feinstaub (PM 10) am nächstgelegenen Immissionsort nicht um mehr als 3 % erhöht wird. Ein Abstand von 2,5 m darf dabei nicht unterschritten werden (§ 11 Abs. 4 S. 2 der Satzung).

Die Anlieferung soll über die Tiefgarage abgewickelt werden. Nur in Ausnahmefällen (d. h. nur bei Fahrzeugen, die höher 2,75 m und damit zu groß für die Tiefgarage sind) und außerhalb der Zeiten, in denen Schüler*innen kommen bzw. gehen (außerhalb der Hol- und Bringzeiten), ist eine ebenerdige Vorfahrt bis zum Theodor-Heuss-Platz vorgesehen. Die Befahrung erfolgt jeweils im Vorwärtssinn. In den Ausschreibungsunterlagen werden Auftragnehmer*innen darauf hingewiesen, Fahrzeuge einzusetzen, die die Tiefgarage befahren können. Die freie Zufahrt zum Theodor-Heuss-Platz wird unterbunden (z. B. mit Pollern oder einer bedienbaren Schranke) und ist nur in Absprache mit dem Schulpersonal möglich. Konflikte mit der Gehrechtsfläche sind unter der Maßgabe einer Zufahrtsbeschränkung und der Vermeidung von konfliktträchtigen Tageszeiten nicht zu erwarten.

Die Tiefgaragenrampe stellt eine Zäsur im Grünraum des Wohnringes dar. Die visuelle Erlebbarkeit der Freiflächen als ein zusammenhängender Grünraum soll weiterhin gegeben sein. Zur Eis- und Schneefreihaltung und sicheren Benutzung der Rampe ist jedoch eine Überdachung erforderlich. Um den notwendigen Eingriff so gering wie möglich zu halten, erfolgen Festsetzungen zur Größe und Ausgestaltung der Rampenüberdachung, sowie der Ausschluss von Seitenwänden. Um eine leichte Konstruktion zu ermöglichen, ist für die Dachbegrünung eine geringere Substrathöhe von 10 cm zulässig. Alternativ ist aus Gründen des Klimaschutzes auch eine leichte Überdachung aus Solarpaneelen möglich, vgl. § 11 Abs. 5 der Satzung.

Feuerweherschließung

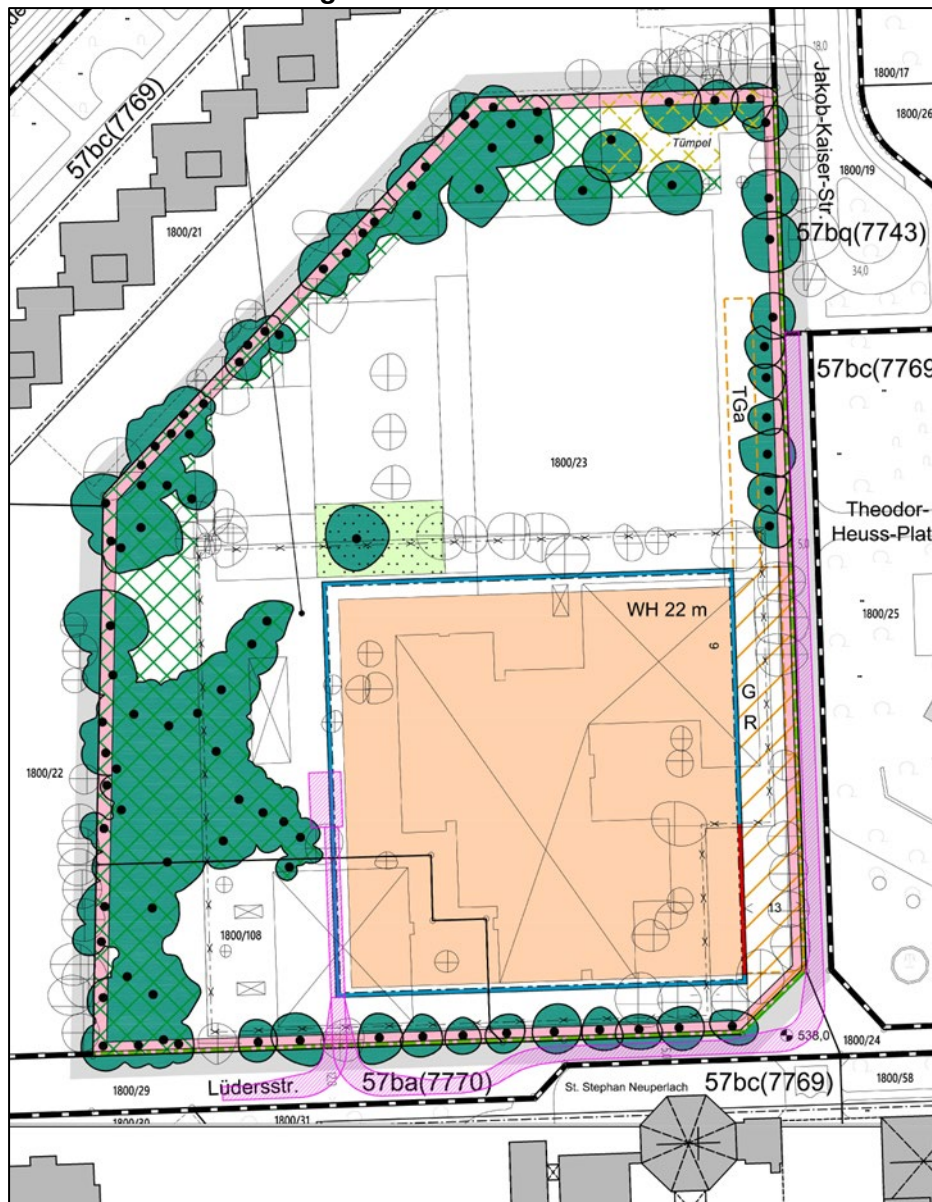


Abb. 5: Schema Konzept der Feuerweherschließung; Quelle: LHM.

Die Zufahrt von der Jakob-Kaiser-Straße zum Theodor-Heuss-Platz, wie auch die Lüdersstraße sind beschränkt öffentlich gewidmete Wege. Kfz-Verkehr ist generell ausgeschlossen, die Zufahrt für Rettungskräfte der Feuerwehr aber gestattet.

Das Feuerwehr- und Rettungskonzept sieht Rettungszufahrten inklusive Aufstellflächen für die Feuerwehr östlich über den Theodor-Heuss-Platz und südlich über die Lüdersstraße auf das Schulgrundstück für den Einsatzfall vor. Somit kann der rückwärtige Gebäudeteil direkt angefahren werden.

Eine Brandbekämpfung der Schule kann über die umlaufenden Fluchtbalkone und durch Aufstellflächen von außen im Westen und Osten erfolgen.

4.15. Lärmschutz

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen von den angrenzenden Straßen und von Einrichtungen innerhalb des Wohnringes ein. Aufgrund der zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen werden Emissionen durch schulische und außerschulische Nutzungen in die Abwägung eingestellt.

Grundlage hierfür ist beispielhaft ein mit dem RBS abgestimmtes Nutzungskonzept auf Grundlage der ermittelten Bedarfe (vgl. Kapitel 4.1 Nutzungsbedarfe) und der Freiflächen- und Gebäudeanordnung des aus einem VgV-Verfahren des Baureferats hervorgegangenen Lösungsvorschlags. Die zugrunde liegende Anordnung der Baukörper ist hinweislich in der Planzeichnung als maßgeblicher Planfall dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung der angenommenen Bedarfe, lässt aber nach Art und Umfang eine Bandbreite an Entwicklungsmöglichkeiten auf der Umsetzungsebene zu. Die flexible Ausnutzung bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens unter Einhaltung des erforderlichen Schutzzwecks wird durch die Festsetzungen zum Schallschutz sichergestellt. Im Übrigen gilt, dass der Bebauungsplan die Nutzung des Baugrundstücks für die geplanten Zwecke ermöglicht; eine konkrete Zulässigkeit der individuellen Vorhaben wird im Bauvollzug über ein Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

4.15.1. Verkehrslärm

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrsgeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und anhand der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend DIN 18005 sowie der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) beurteilt.

Auswirkungen innerhalb des Planungsgebietes

Aufgrund der abgeschirmten Innenhoflage werden innerhalb des Planungsgebietes keine hohen Verkehrslärmpegel erreicht. Im Zuge der Bauausführung werden damit keine über das Mindestmaß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hinausgehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, vgl. § 12 Abs. 1 der Satzung. Informativ wird – durch Bildung des Summenpegels aus dem berechneten Verkehrslärm und den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete – für tags und nachts schutzbedürftige Nutzungen (Gruppen-, Unterrichtsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) der Lärmpegelbereich III nach Nr. 7 der DIN 4109 nicht überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags), welche in der LHM als Schutzziel für Schulen unterstellt werden, werden sowohl am Gebäude als auch auf den Freiflächen eingehalten.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch erhöhten Ziel-/ Quellverkehr und durch Fassaden- und Wandreflexionen zu einer Änderung der Gesamtlärmsituation in der Nachbarschaft. Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass es im Bereich der Jakob-Kaiser-Straße im Prognose-Planfall zu geringen Pegelerhöhungen im Vergleich zum Prognose-Nullfall kommen kann. Die Verkehrslärmpegel erhöhen sich rechnerisch um bis zu 1,2 dB(A). Die minimalen Erhöhungen sind nicht wesentlich i. S. der 16. BImSchV, da sie weniger als 2,1 dB(A) betragen. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel von 70/ 60 dB(A) tags/ nachts werden im Umgriff des Planungsgebiets nicht erreicht. Aus schalltechnischer Sicht sind die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft somit als nicht relevant einzustufen.

4.15.2. Anlagenlärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Schallimmissionen, die auf die Nachbarschaft durch die zulässigen und unterstellten schulischen und außerschulischen Nutzungen wirken, zu ermitteln und abzuwägen.

Vorbelastung bzw. Belastung durch bestehende Betriebe/Anlagen

Innerhalb des Innenhofes am Theodor-Heuss-Platz befinden sich bereits mehrere soziale Einrichtungen wie Jugendzentren, Kirchen, Pfarrämter, Kindertagesstätten, Kinderspielplätze, Tiefgaragen etc. Die sich in der Nachbarschaft des Planungsgebietes befindlichen Kinderspieleinrichtungen (Kindertagesstätten, Kinderspielplätze etc.) fallen unter den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG). Die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern wurden von Seiten des Gesetzgebers als nicht schädliche Umwelteinwirkungen definiert, die demgemäß als sozialadäquat hinzunehmen sind. Der von Jugendspieleinrichtungen ausgehende Lärm ist gemäß Art. 3 KJG nach der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) zu beurteilen, wobei die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung finden. Das bestehende Jugendzentrum bedient v. a. Indoor-Angebote. Es sind keine maßgeblichen Freispielflächen vorhanden. Die Jugendeinrichtung befindet sich im Zentrum des Wohnringes und damit in größerer Entfernung von den durch die Schulnutzung maßgeblich belasteten Immissionsorten in der Nachbarschaft. Die vom Jugendzentrum ausgehenden Emissionen sind als Vorbelastung nicht relevant. Relevante Vorbelastungen durch gewerbliche Anlagen i. S. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) liegen im vorliegenden Fall nicht vor.

Auswirkungen durch schulische Nutzungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die schulische Lärmsituation hilfsweise anhand der 18. BImSchV dargestellt und bewertet. Grundsätzlich gilt, dass von Schülern und Schülerinnen ausgehende Geräusche als sozialadäquat anzusehen und im Zuge der städtebaulichen Entwicklung durch die LHM in der Regel im Rahmen der Abwägung anderen öffentlichen Belangen überwiegen. Die 18. BImSchV verweist im weitesten Sinne auf eine schalltechnische Optimierung für soziale Einrichtungen wie Schulen, da gemäß § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV Teilzeiten, die dem Schulsport dienen, bei der Ermittlung der Geräuschemissionen außer Betracht zu lassen sind.

Die Prognose der schulischen Nutzung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Reine Wohngebiete mit 45 dB(A) bzw. Allgemeine Wohngebiete mit 50 dB(A), innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (Werktag 6 - 8 Uhr), im Rahmen der schulischen Nutzungen, an einigen Immissionspunkten um bis zu 4 dB(A) tags überschritten werden. Außerhalb der Ruhezeit (Werktag 8 - 20 Uhr) wird der Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete mit 50 dB(A) tags, im Rahmen der schulischen Nutzungen, um bis zu 10 dB(A) tags überschritten.

Die entstehende Schallimmissionssituation wird dabei maßgeblich durch Kommunikationsgeräusche während des Kommens und des Gehens sowie auf dem Pausenhof etc. erzeugt. Diese Geräusche richten sich stark nach dem jeweiligen Verhalten von Einzelpersonen und stellen gerade bei Kindern und Jugendlichen einen Ausdruck von natürlichen Lebensäußerungen bzw. des natürlichen Spielens dar und sind als sozialadäquat hinzunehmen. Durch die vorhandene Schule besteht eine Lärmvorbelastung. Die Lage der Freisportflächen bleibt auch bei der Neuplanung bestehen. Eine Verortung dieser mit größerem Abstand zur Wohnbebauung ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, v. a. durch die Höhe der umliegenden Bebauung (neun Vollgeschosse und mehr), bestehen keine Möglichkeiten für einen aktiven baulichen Schallschutz, z. B. durch Schallschutzwände. Aufgrund der Größe des Planungsgebietes sowie der Anzahl an notwendigen Freisportflächen ist auch eine

Lageoptimierung nicht möglich.

Die Belastungen durch Schule und Kindertagesstätte sind als sozial-adäquat anzusehen, da diese Einrichtungen hauptsächlich zur lokalen Versorgung eines „näheren“ Gebietes dienen. Auch das Förderzentrum mit einem größeren Einzugsgebiet versorgt den eigenen Teil des Stadtgebietes München Süd-Ost.

Diese Teilpegelbeiträge erscheinen nach den obigen Ausführungen aus schalltechnischer Sicht zumutbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben. Die geplante Erweiterung der Schule ist im Umfeld als schallschutzrechtlich verträglich einzustufen

Weitere Überschreitungen werden maßgeblich durch Geräusche der Anlieferungen verursacht. Im Ergebnis zeigen die Berechnungen, dass ebenerdige Anlieferbereiche aus Gründen der Lärmvorsorge innerhalb des Planungsgebietes in die Plangebäude zu integrieren bzw. einzuhausen sind (vgl. § 12 Abs 2 S. 1). Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Rolltor usw.) beachtet werden, so dass der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtung (Rolltor, Abluft usw.) die Geräuschabstrahlung der Zufahrt durch Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöht wird. Die Einhausung muss ein Schalldämmmaß von $R'W = 25 \text{ dB}$ aufweisen. Die Innenwände und Decken sind schallabsorbierend (Absorptionskoeffizient $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz) auszukleiden. Dies wird entsprechend festgesetzt, vgl. § 12 Abs. 2 S. 2 der Satzung. Sofern aus gestalterischen oder nutzungsbedingten Gründen eine eigene Einhausung des Anlieferbereiches nicht möglich ist, sind im Rahmen der Betriebsbeschreibung Anlieferungen vom Zeitraum 6 - 8 Uhr in den Zeitraum 8 - 20 Uhr zu verschieben, sofern eine generelle Anlieferung über die Tiefgarage nicht möglich ist. Anlieferungen im Nachtzeitraum 22 - 6 Uhr sind im Rahmen der Betriebsbeschreibung auszuschließen.

Im Rahmen ergänzender Berechnungen zum Parkverkehr (Schulbusse, Tiefgarage) sowie zu den Anlieferungen und einer Beurteilung nach TA Lärm, zeigt sich, dass unter der Maßgabe, dass eine Nutzung der Tiefgarage im Nachtzeitraum 22 - 6 Uhr ausgeschlossen ist, der anteilige Fahr- bzw. Parkverkehr keine Konflikte im Bereich der umliegenden Nachbarschaft erzeugt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen werden daher im Rahmen der schulischen Nutzungen nicht erforderlich. Eine schalltechnische Einhausung der Tiefgaragenrampe ist nicht notwendig. Die durchgeführten Berechnungen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen zeigen keine Konflikte außerhalb des Planungsgebietes. Durch die Schaffung einer Tiefgarage mit anteiligem Anlieferverkehr bzw. Anlieferungen in der Tiefgarage und Ausschluss einer nächtlichen Nutzung der Tiefgarage reagiert die Planung günstig auf die umliegende, hoch schutzbedürftige Nachbarschaft. Die Mindestabstände von bis zu 30 m zur WR-Bebauung werden zuverlässig eingehalten.

Auswirkungen durch außerschulische Nutzungen

Außerschulische Nutzungen (wie z. B. Vereinssport) fallen unter den Anwendungsfall der 18. BImSchV. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Geräusche aus der Nutzung von Sporthallen, Freisportflächen und Kommunikationsgeräusche während des Kommens oder Gehens sowie anteilige und der Anlage zuzurechnende Verkehrsgläusche etc. auf dem Planungsgebiet, können daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht mit anderen städtebaulichen Belangen abgewogen werden. Es werden daher im vorliegenden Fall (organisatorische) Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Bauvollzug, aber nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Reine Wohngebiete mit 45 dB(A) tags, innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (Sonn-/ Feiertag 7 - 9 Uhr) um bis zu 12 dB(A) tags überschritten wird. Außerhalb der Ruhezeiten (Werktag 8 - 20 Uhr, Sonn-/ Feiertag 9 - 20 Uhr) wird der Immissionsrichtwert mit 50 dB(A) tags um bis zu 10 dB(A) tags überschritten. In der Nacht (Werktag 22 - 6 Uhr, Sonn-/ Feiertag 22 - 7 Uhr) wird der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete mit 35 dB(A) nachts um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Bei Veranstaltungsnutzungen haben die Berechnungen gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für reine Wohngebiete mit 35 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A) südöstlich des Plangebietes überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten.

Wie bereits dargelegt, können im vorliegenden Fall keine verhältnismäßigen aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung vorgesehen werden. Im Rahmen des Bauvollzugs werden daher in jedem Fall (schulische und außerschulische Nutzung sowie Veranstaltungen) nachfolgende, unter Hinweise zum Bauvollzug aufgeführte organisatorische Maßnahmen absehbar notwendig. Da sich die Anforderungen an die Einzelmaßnahmen aus der detaillierten räumlichen Anordnung und den Nutzungsspezifika im Zuge der Genehmigungsplanung ergeben, ist die Festlegung konkreter Schallschutzmaßnahmen erst im Genehmigungsverfahren zweckmäßig und möglich.

Die Sporthalle ist mechanisch zu be- und entlüften (Nutzung bei geschlossenen Fenstern), um eine uneingeschränkte Nutzung an Werktagen (z. B. 17 - 21.30 Uhr) bzw. an Sonn-/ Feiertagen (z. B. 9 - 21.30 Uhr) zu ermöglichen. Dies wird in § 12 Abs. 3 der Satzung festgesetzt.

Hinweise zum Bauvollzug

Nachfolgende Hinweise sind daher im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen des Bauvollzugs zwingend zu beachten:

- Anlieferungen dürfen nachts (22 - 6 Uhr) und in den Ruhezeiten am Morgen (6 - 8 Uhr) generell nicht erfolgen.
- Schulische Nutzungen auf den Freisportflächen sollten in den Ruhezeiten am Morgen (6 - 8 Uhr) nicht stattfinden.
- Die außerschulische Nutzung der Freisportflächen ist auf maximal 25 % der jeweiligen Beurteilungszeit eines Tages zu beschränken. Dies entspricht i. d. R. einer Nutzungszeit von maximal 3 Stunden an Werktagen im Beurteilungszeitraum 8 - 20 Uhr (z. B. 17 - 20 Uhr) bzw. ca. 2 Stunden an Sonn-/ Feiertagen im Beurteilungszeitraum 9 - 20 Uhr (z. B. 10 - 12 Uhr, 13 - 15 Uhr, 15 - 17 Uhr etc.). Es ist darauf zu achten, dass die Freisportflächen dabei nicht gleichzeitig genutzt werden.
- Technische Anlagen wie beispielsweise stationäre, haustechnische Anlagen (Klima-/ Kälteanlagen, Lüftungsanlagen etc.) sind so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass deren Betrieb im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) und in der Nacht (22 - 6 Uhr) in Summe mit anderen Geräuschquellen zu keinen Konflikten führt und die Bedingung $IRWA = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ tags/ nachts eingehalten werden. Diese Bedingung dient auch dazu, etwaige Zuschläge für Tonhaltigkeit sowie Vorbelastungen (Anlieferungen etc.) ausreichend zu berücksichtigen (der Nachtwert gilt nur für den Fall, dass ein Betrieb der Anlagen im Nachtzeitraum 22 - 6 Uhr erforderlich ist).
- Regelmäßige Veranstaltungen sind ausschließlich im Tagzeitraum (ausgenommen 6 - 8 Uhr an Werktagen bzw. 7 - 9 Uhr an Sonn-/ Feiertagen) möglich. Regelmäßige Veranstaltungen im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) führen zu Konflikten und sind

- daher im Rahmen der Betriebsbeschreibung auszuschließen. Gleiches gilt im Zusammenhang mit einer regelmäßigen Veranstaltungsnutzung der Sporthalle.
- Uneingeschränkte Veranstaltungsnutzungen im Rahmen der schulischen Nutzung und außerschulische Nutzungen in den Sporthallen und der Veranstaltungsstätte können im Einzelfall aufgrund ihrer Häufigkeit als „seltenes Ereignis“ mit bis zu 18 Kalendertagen oder -nächten eines Jahres gemäß Anhang 1 Ziffer 1.5 der 18. BImSchV erfolgen.
 - Außerschulische Nutzungen sollten bis 21.30 Uhr beendet werden; die Nutzer*innen sollten das Gelände bis spätestens 22 Uhr verlassen haben.
 - Hinweis: Eine Verlängerung der Betriebszeit der Sporthalle ist möglich, wenn mithilfe organisatorischer Maßnahmen (z. B. Begrenzung der Personenanzahl in der Halle) gewährleistet wird, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV unter Berücksichtigung des Verlassens der Sporthalle über den oberirdischen Eingangsbereich in der Nachtzeit nicht überschritten wird. Zusätzlich muss sichergestellt sein, dass die Tiefgaragenein- und -ausfahrt nach 22 Uhr nicht mehr benutzt wird. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

Die Ausführungsdetails obliegen dem Bauvollzug. Die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV (außerschulische Nutzung) werden bei Beachtung der aufgeführten zeitlichen Beschränkungen eingehalten.

Im Rahmen des Bauantrages bzw. im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass hinsichtlich der schulischen und außerschulischen Nutzungen sowie durch Veranstaltungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Sinne der 18. BImSchV bzw. TA Lärm ein ausreichender Schallschutz in der schutzbedürftigen, umliegenden Nachbarschaft gewährleistet wird.

4.16. Lufthygiene, Verkehrliche Luftbelastung

Aufgrund der nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme und der derzeit eingehaltenen NO₂-Jahresgrenzwerte im direkten Umgriff des Planungsvorhabens sowie auf dessen Erschließungsstraßen ist auch bei Durchführung des Planungsvorhabens von einer Einhaltung der lufthygienischen Grenzwerte im Planfall auszugehen.

Die im Planungsgebiet vorgesehene Tiefgarage kann zu punktuell erhöhten Luftschadstoffwerten im Bereich um die Lüftungsöffnungen führen. Generell müssen Tiefgaragen wie alle nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 BImSchG so betrieben werden, dass schädliche Umweltauswirkungen – soweit wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist – verhindert werden.

Aus Vorsorgegründen wird gem. § 11 Abs. 4 der Satzung festgesetzt, dass Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) anzuordnen sind.

Soweit mechanische Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen der Tiefgaragen erforderlich sind, müssten diese in die jeweiligen Gebäude integriert und deren Abluft über die jeweiligen Dächer der Gebäude senkrecht nach oben in den freien Windstrom abgeführt werden. Um einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Bereichen zu gewährleisten, wären die Entlüftungsöffnungen bei Dachflächennutzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Oberkante der Dachfläche auszuführen vgl. § 11 Abs. 4 S. 2 der Satzung. Durch diese Lüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sollte

gleichzeitig die Beeinträchtigung des Freiraums durch störende bauliche Einrichtungen sowie Geräusch- und Geruchsentwicklung vermieden werden.

4.17. Grünordnung

Im Planungsgebiet soll durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen eine gute Durchgrünung erreicht werden, um den negativen Auswirkungen der unvermeidbaren Versiegelung im Sinne der angestrebten Klimaresilienz entgegenzuwirken und ein ansprechendes Ortsbild zu erreichen.

Die in der Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzte Fläche soll gem. § 13 Abs. 1 der Satzung als Wiesenfläche gestaltet werden, um einen möglichst gleichmäßigen Übergang zu den Schulflächen zu schaffen und unversiegelte Flächen zu sichern. Gleichzeitig erfüllt diese möglichst naturnahe Fläche eine ökologische Trittsteinfunktion zu den Säumen und Sträuchern am Rand des Schulareals.

Vorrangig werden die Bäume als zu erhalten festgesetzt (vgl. § 13 Abs. 2 und 3 der Satzung), die wegen ihres Alters, ihrer Vitalität oder ihres Ortsbildprägenden Charakters von besonderer ökologischer und gestalterischer Bedeutung für das Gebiet sind. Der zentrale Bestandsbaum nördlich des Bauraumes ist zum Beispiel besonders Ortsbildprägend und hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung für die Schulflächen. Er wird deshalb als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren müssen aus Gründen des Artenschutzes die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierung festgestellten Höhlenbäume so weit wie möglich erhalten werden. Die Bepflanzung und Begrünung ist daher entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten und bei Verlust Ortsnah entsprechend der festgesetzten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Baumbestände sind als Gruppen so zu erhalten und ggf. nachzupflanzen, dass weiterhin der Eindruck einer geschlossenen Gehölzgruppe besteht (§ 13 Abs. 3 der Satzung). Dies gilt insbesondere für die Säume im Osten und Norden des Planungsgebietes, sowie für die Baumreihen entlang der Achsen zum Theodor-Heuss-Platz, um hier einen Übergang zu den angrenzenden Grünflächen und einen durchgehenden Grünraum entlang des Schulgrundstücks zu schaffen. Gerade alter und bereits eingewachsener Baumbestand ist sowohl aus ökologischer als auch aus räumlicher und klimatischer Sicht wertvoller als junge, frisch gepflanzte Bäume, welche erst nach vielen Jahren ihre volle Wirkung entfalten können.

Zur Sicherstellung einer guten Durchgrünung auf dem Schulgrundstück und als Ersatz für notwendigerweise zu fällende Bäume sind auf den nicht bebauten Grundstücksflächen (außer Sportflächen) mittelgroße oder große Bäume zu pflanzen (§ 13 Abs. 4 der Satzung). Die festgesetzte Mindestanzahl stellt sicher, dass die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die bei Umsetzung des Bebauungsplans gefällt werden müssen, vollständig ersetzt werden. Eine konkrete Festsetzung der Standorte der Neupflanzungen erfolgt nicht. Es sind aber gerade auf den versiegelten Flächen, wie Pausenhofflächen, nach Möglichkeit die Bestandsbäume zu erhalten und Neupflanzungen vorzusehen, um diese Flächen klimatisch und ökologisch mit einem Mehrwert zu versehen.

Um langfristig überlebensfähige und stabile Pflanzungen auf befestigten Flächen zu erreichen, ist für Bäume in Belagsflächen eine entsprechend große, durchwurzelbare und spartenfreie Mindestfläche vorzusehen, um ausreichende Wuchsbedingungen sicherzustellen (§ 13 Abs. 5 der Satzung). Bei Verwendung geeigneter Pflanzsubstrate kann diese mit Belägen überdeckt werden.

Es ist eine entsprechende Mindestschichtdicke des Bodenaufbaus notwendig, um eine funktionierende Begrünung von unterbauten Flächen (wie Tiefgaragen) mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation zu gewährleisten, siehe § 13 Abs. 6 der Satzung. Darüber hinaus soll aus gestalterischen und funktionellen Gründen (z. B. Freiraumabwicklung, Feuerwehr, Barrierefreiheit) im Normalfall ein höhengleicher Anschluss an die nicht unterbauten Freiflächen gewährleistet sein.

Zur Sicherung einer optisch wie ökologisch wirksamen Mindestdurchgrünung in einem angemessenen Zeitraum werden für die zu pflanzenden Bäume entsprechende Wuchsklassen und Mindestpflanzgrößen festgesetzt (§ 13 Abs. 7 der Satzung).

Die Vegetationsbereiche (Bäume inkl. Unterwuchs), in welchen sich potenziell artenschutzrechtlich relevante Habitate befinden, sind besonders bedeutsam. Das betrifft insbesondere die Baum- und Strauchstrukturen im Westen, Nord-Westen und Norden, welche gemäß dem Artenschutzfachbeitrag potenzielle Habitate darstellen. Diese Bereiche werden daher als Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt (§ 13 Abs. 8 der Satzung) und sollen erhalten und entwickelt werden.

Als Ausgleich für den Verlust des, gemäß § 30 BNatSchG, gesetzlich geschützten, naturnahen Tümpels mit Uferöhricht, am westlichen Rand des Schulgrundstückes, ist eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Im Umgriff dieser Fläche soll ein Tümpel (mind. 130 m² Gesamtgröße inkl. Uferbereich) mit strukturreichen Uferbereichen hergestellt werden (§ 13 Abs. 9 der Satzung). Das Gelände im Umgriff muss, soweit durch den Baumbestand möglich, entsprechend modelliert werden, um Wassereintrag in den Tümpel zu gewährleisten. Hierdurch soll ein qualitativ und quantitativ passender Ausgleich geschaffen werden. Um den Ausgleich dauerhaft zu sichern, ist der Tümpel zu pflegen und zu erhalten.

Die Gebäudefassaden sind anteilig zu begrünen (§ 13 Abs. 10 der Satzung). Fassadenbegrünung bietet ähnlich wie Dachbegrünung sowohl aus klimatischen, ökologischen sowie aus ästhetischen Gründen einen Mehrwert. Das Gebäude wird gekühlt, die Verdunstungsleistung an den Baukörpern erhöht und damit ein wichtiger Beitrag zum Bioklima (außerhalb und im Gebäude) beigetragen. Zudem bietet eine begrünte Fassade verschiedenen Tierarten Schutz und stellt ein potenzielles Habitat dar.

Um die Versiegelung auf dem Schulgrundstück sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen zu minimieren, sind befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind, vgl. § 13 Abs. 11 der Satzung.

Befestigte Flächen und Fahrradabstellplätze sollen, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig hergestellt werden, um den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers gemäß den Zielen der Schwammstadt zu minimieren, vgl. § 13 Abs. 12 der Satzung.

Zur langfristigen Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes mit Grünordnung gelten die angrenzenden, grünordnerischen Festsetzungen entsprechend auch für die nicht bebauten Flächen innerhalb des Bauraumes (§ 13 Abs. 13 der Satzung).

Von den Festsetzungen der Grünordnung kann nach § 13 Abs. 14 der Satzung unter den festgesetzten Voraussetzungen in Lage und Fläche abgewichen werden, um für den Bauvollzug eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

4.18. Spezieller und allgemeiner Artenschutz

Um zu vermeiden, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2158 Verbotstatbestände hinsichtlich des Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung notwendig.

Für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse kann ein Verstoß gegen das Schädigungs- und Störungsverbot jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, daher sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich.

Die erforderlichen populationsstützenden Maßnahmen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt und deren Umsetzung wird durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert:

Für wegfallende Baumhöhlen im Umgriff, und um das Angebot an Habitatstrukturen langfristig zu sichern, sind 15 Fledermaus- und 3 Vogelnistkästen an den erhalten bleibenden Bäumen auf dem Schulgelände aufzuhängen (§ 14 Abs. 1 der Satzung).

Aus Gründen des Artenschutzes, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sowie als populationsstützende Maßnahme müssen alle Bäume mit Höhlen oder anderen als Quartier für Fledermäuse oder Vögel geeigneten Strukturen erhalten werden. Um bei notwendigen Fällungen einen Ausgleich für die Habitatverluste zu erreichen, sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Umgriff des Bebauungsplanes aufzuhängen, vgl. § 14 Abs. 2 der Satzung.

Wenn die Entwicklung von Biotopbäumen im Umgriff möglich ist, kann der Ausgleichsbedarf gem. § 14 Abs. 3 der Satzung reduziert werden, da hier ein ökologisch deutlich wertvollerer, für Fauna und Flora vielseitiger Lebensraum entstehen kann.

Verringerung beleuchtungsinduzierter Lockwirkung auf nachtaktive, lichtempfindliche Arten

Es sind nach § 14 Abs. 4 der Satzung ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (kein Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur bis maximal 2700 Kelvin zu verwenden, um nachtaktive Arten wie Insekten und Fledermäuse möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst insektenfreundliche Konstruktionsweise zu wählen:

- Vermeidung von vertikal nach oben, horizontal oder ungerichtet abstrahlendem Licht (Streulicht, Fernwirkung); das Licht sollte nur nach unten abgestrahlt werden („Full-Cut-Off-Leuchten“)
- Verwendung von abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verhindern das Eindringen von Insekten
- Dauer, Standort und Intensität der Beleuchtung sind auf das notwendige Maß zu beschränken
- Montage der Leuchten nicht höher als notwendig
- Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
- Abschaltung der öffentlichen Außenbeleuchtung innerhalb von zwei Stunden nach Sonnenuntergang; zum anderen sollte die Möglichkeit für Teilschaltungen gegeben sein, um die Beleuchtungsstärke zu differenzieren

- Lampen-Gehäusetemperaturen unter 60°C vermeiden die Tötung anfliegender Insekten

Minimierung des Vogelschlagrisikos

Um das Tötungsrisiko durch die Planung und die geplanten Glasflächen an neuen Gebäuden für Vögel nicht zu erhöhen (Vogelschlag) und damit gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sind im weiteren Verlauf der Planung folgende Maßnahmen zum Vogelschutz zu ergreifen. Eine Vermeidung erfolgt durch:

- die Verwendung halbtransparenter Glasflächen/ Vogelschutzglas,
- die Verwendung von Glas mit hochwirksamer, flächiger Markierung,
- die Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche,
- die Vermeidung von für Vögel attraktiven Grünflächen hinter semitransparenten Flächen,
- die Reduktion der Durchsicht durch bauliche Maßnahmen sowie
- die Verwendung von Fassadenbegrünung.

Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen unter § 14 Abs. 5 aufgenommen, da deren Umsetzung der Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und somit der Umsetzung des Bebauungsplans dient. Insofern kommt diesen Festsetzungen originäre planungsrechtliche Funktion zu, sodass sie aus städtebaulichen Gründen erfolgen.

4.19. Hinweise zum Bauvollzug (Artenschutz)

Folgende Hinweise und weiterführende Informationen für den Bauvollzug sind zu beachten:

Artenschutz

Im Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende Hinweise und weiterführende Informationen für den Bauvollzug gegeben.

Um eine Schädigung von Gelegen oder Nestlingen von Vogelarten (Verletzungen oder Tötungen) zu vermeiden, sollen notwendige Beseitigungen von Bäumen und Gehölzbeständen nur außerhalb der sensiblen Hauptbrutzeit der Vögel und Wochenstubenzeit der Fledermausarten, im gesetzlich vorgeschriebenen Fällungszeitraum (nach § 39 BNatSchG: 01.10. - 28.02.), durchgeführt werden.

Um den Schutz der an das Baufeld angrenzenden Baum-, Gebüsch- und Saumbestände sicherzustellen, sind diese im Rahmen der Vorbereitung der Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 zu schützen (z. B. durch einen ortsfesten Bauzaun). Soweit im Kronenbereich von zu erhaltenen Bäumen (Krone zzgl. 1,5 m) Abgrabungen stattfinden, muss im Vorfeld geprüft werden, ob die Bäume hierdurch gefährdet sind. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume zu ergreifen (z. B. Anlage Wurzelvorhang, Kronenrückschnitt).

Da einige Fledermausarten auch Winterquartiere in Gebäuden haben können, sollten diese, inklusive der derzeit nicht besetzten, für Fledermäuse aber potenziell geeigneten Gebäudestrukturen, vor dem Abriss vorsorglich durch Untersuchungen (per Endoskop oder Ein-/ Ausflugbeobachtungen) im Rahmen der ökologischen Umweltbaubegleitung kontrolliert werden. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung durchzuführen.

Die Anbringung von Fassadenquartieren für Fledermäuse an den neuen Gebäuden entsprechend dem Ökologischen Kriterienkatalog der LHM (2021) wird empfohlen.

Zur Betreuung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine qualifizierte Fachkraft mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Diese soll die einzelnen Maßnahmen koordinieren, überwachen und dokumentieren.

Durch die Beleuchtung des Geländes, insbesondere einer eventuellen Flutlichtanlage am Sportplatz, kann es zu Beeinträchtigungen für Vögel, Fledermäuse oder Insekten kommen. Fledermäuse sind insbesondere an bzw. in ihren Quartieren lichtempfindlich und können durch eine Beleuchtung am Ausflug gehindert werden. Auch bei Transferflügen und auf der Jagd können – in Abhängigkeit von den vorkommenden Arten – Beeinträchtigungen auftreten. Bei der Nutzung von Flutlichtanlagen müssen sich diese daher an den Anforderungen der Beleuchtungskategorie III nach der DIN 12193 orientieren, die Beleuchtungsstärke ist entsprechend der geplanten Nutzung (75 - 100 Lux) zu begrenzen und es sind nur warmweiße Lichtfarben zu verwenden. Die Abstrahlung darf nur nach unten auf die Nutz-/ Sportfläche, bei geringstmöglicher Höhe der Flutlichtmasten gerichtet sein.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt/ geändert wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 13 ff. BNatSchG notwendig, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Verlust des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten, naturnahen Tümpels wird im Umgriff des Bebauungsplanes durch die Anlage eines neuen naturnahen Tümpels vergleichbarer Größe ausgeglichen. Der Tümpel ist zu erhalten und zu pflegen.

6. Baumbilanz

Es wurden 255 Bäume aufgemessen, davon befinden sich 213 Bäume im Umgriff und 42 Bäume in einem erweiterten Umgriff, einem 5 m-Puffer um das Planungsgebiet, um ein vollständiges Bild hinsichtlich Natur- und Artenschutz, unabhängig von Gebietsgrenzen, zu erhalten. Von den aufgemessenen Bäumen waren zum Zeitpunkt der Kartierung 15 Bäume nicht mehr vorhanden. Es verbleiben im Umgriff daher 198 Bäume.

Um den Erhalt und die Nachpflanzung von Bäumen, die aufgrund ihres Alters, ihrer Vitalität oder ihres ortsbildprägenden Charakters erhaltenswert sind, sicherzustellen, wurden 145 Bäume im Plan entsprechend festgesetzt. Hiervon sind derzeit 141 Bäume durch die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist es zulässig, auf den Schulflächen bis zu 53 Bäume zu fällen, v. a. aufgrund der Bebauung, der Sport- und Freiflächen bzw. der Baustelleneinrichtung und dem Ausbau der Versorgungsleitungen. Davon fallen 39 Bäume unter die Baumschutzverordnung.

Baumumfang cm	Anzahl Fällung	von Gesamtbestand
Bis 80	14	56
80-100	4	27
100-150	21	59
150-200	7	25
Mehrstämmig	7	31
Summe*	53	198
davon Baumschutzbäume	39	141

*für die Herstellung von Gebäuden, Sportanlagen, Straßen und Wegen, Einbauten und notwendige Zufahrten
Tabelle 1: Baumbestand/Baumfällungen; Quelle: LHM.

Ersatz- und Nachpflanzungen

Der erforderliche Ersatz für diese Verluste wird im Planungsgebiet durch die Festsetzung zur Pflanzung von 39 standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Mindestanzahl geleistet.

Flächenkategorie	Neupflanzungen bzw. anrechenbarer Erhalt
Schulgrundstück	39
Öffentliche Grünflächen	0
Verkehrsflächen	0
Summe	

Tabelle 2: Baumbilanz auf unversiegelten Flächen (Neupflanzungen bzw. Erhalt von nicht-festgesetzten Bäumen); Quelle: LHM.

Die endgültige Baumbilanz der zu fällenden Bestandsbäume, sowie der neu gepflanzten Bäume kann erst mit der Einreichung der Unterlagen für das Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

Durch die kompakte Anordnung der geplanten Gemeinbedarfsflächen und einer guten Durchgrünung entstehen im Wohnring Neuperlach öffentliche Gemeinbedarfsanlagen mit hoher baulicher Qualität, welche auch außerschulisch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Im Einzelnen treten folgende wesentliche Auswirkungen auf:

Städtebau und Verkehr:

- Umsetzungsmöglichkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere Neubau und Erweiterung von Schulgebäuden
- Neue bauliche Struktur durch eine höhere zulässige Wandhöhe, welche jedoch ortsspezifisch verträglich ist und die Nachbarbebauung beachtet
- Umwandlung oberirdischer Stellplätze zu Gunsten von grünordnerischen Entwicklungsmaßnahmen und Nachweis der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage.
- Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens, insbesondere durch Hol- und Bring-Verkehre der Schüler*innen

- Umbau der bestehenden Wendehammer und Bewältigung des ausgelösten Verkehrs durch Anlage von Hol- und Bringzonen am Adenauerring und einer Tiefgarage
- Zunahme von Versiegelung: Anstieg des Anteils der versiegelten Flächen im Planungsgebiet, durch die geplanten Maßnahmen von im Bestand heute ca. 42 % auf ca. 50 %

Immissionsschutz:

- Erhöhung der Schallbelastung durch schulische und außerschulische Nutzungen
- Festsetzung notwendiger Maßnahmen bzw. Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

Grünordnung:

- Möglichst weitgehender Erhalt des Baumbestandes
- Beseitigung von erhaltenswertem Baumbestand und damit Lebensraum von baumbrütenden und -bewohnenden Tierarten
- Sicherstellung von ausreichenden Ersatzpflanzungen
- Sicherung vielfältiger ökologischer und gestalterischer Wirkungen mithilfe entsprechender Begrünungsmaßnahmen
- Empfehlung der Einrichtung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter im Neubau und die Errichtung von Nisthilfen in Bäumen sowie Vogelschutz an Glasflächen

8. Daten zum Bebauungsplan

Größe des Planungsgebietes davon	27.800 m²
Gemeinbedarfsfläche/ Schulgrundstück	27.800 m ²
Öffentliche Grünflächen	0 m ²
Verkehrsflächen	0 m ²

Tabelle 3: Flächenbilanz; Quelle: LHM.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/ Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V

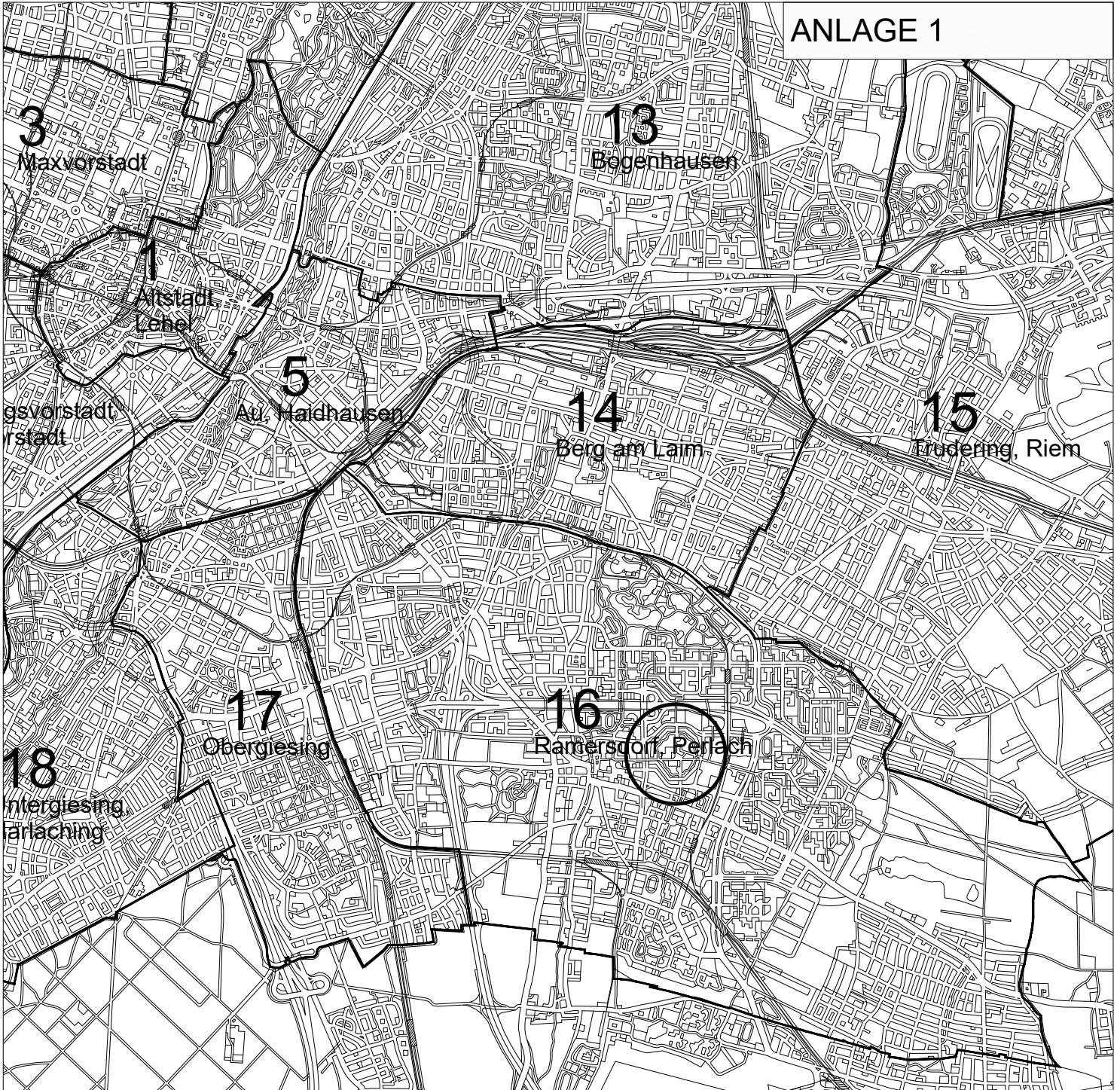
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:



1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Direktorium HA II/ BAG Ost
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR 1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV-31T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V



LEGENDE

-  LAGE DES BEB. PL.
-  GEM. BESCHLUSSVORLAGE
- IM STADTBEZIRK

LAGEPLAN

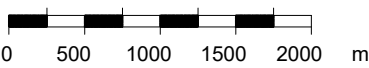
16. STADTBEZIRK
RAMERSDORF - PERLACH

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
- THEODOR-HEUSS-PLATZ 6 -

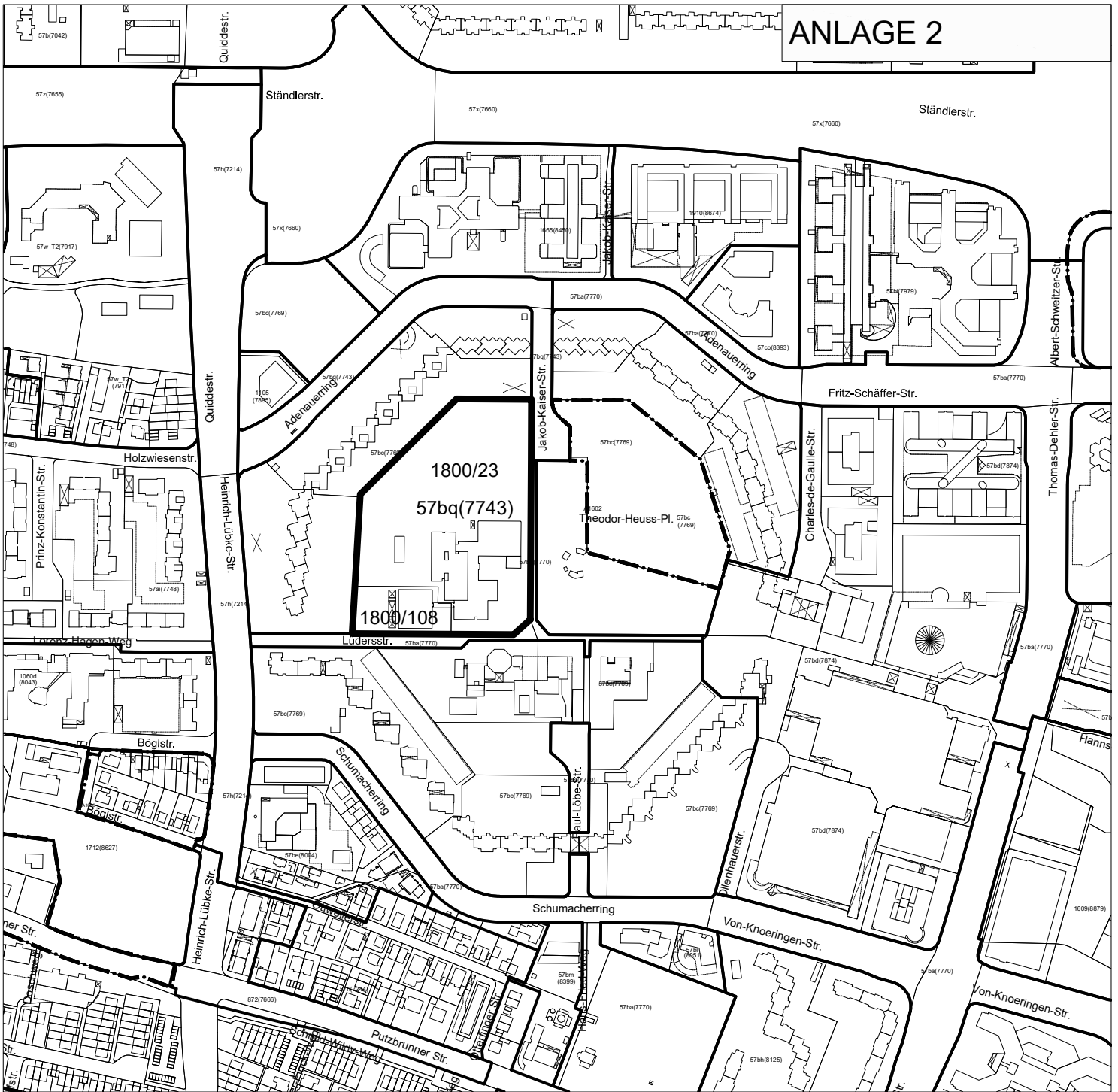
BEREICH:
JAKOB-KAISER-STRASSE /
THEODOR-HEUSS-PLATZ (WESTLICH) UND
LÜDERSSTRASSE (NÖRDLICH)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57bq)







1 : 50 000



ANLAGE 2

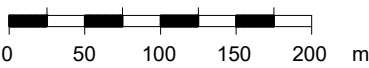


LEGENDE

-  GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
GEM. BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH DES BESTEHENDER BEB.PL.
-  RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



1 : 5 000



ÜBERSICHTSPLAN

16. STADTBEZIRK
RAMERSDORF - PERLACH

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
- THEODOR-HEUSS-PLATZ 6 -

BEREICH:
JAKOB-KAISER-STRASSE /
THEODOR-HEUSS-PLATZ (WESTLICH) UND
LÜDERSSTRASSE (NÖRDLICH)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57bq)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI/63P
AM 13.08.2019



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Jakob-Kaiser-Straße,
Theodor-Heuss-Platz (westlich),
und Lüdersstraße (nördlich)

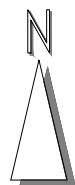
am 28.06.2023

- Schulzentrum Theodor-Heuss-Platz -



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 63P
HA II / 60V
HA II / 52



107-2023
PlanG 28.06.2023

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung