

Telefon: 0 233 - 22584
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. 2159

**Theodolindenstraße (westlich) und
Seybothstraße (südöstlich)
(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 672 und Nr. 424)
- Grundschule Klinikum Harlaching -**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09537

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

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
Inhalt	Satzungstext und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159, Darstellung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) inkl. Stellungnahme der Verwaltung. Weiterhin Darstellung der Wiederholung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BauGB.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungsvorschlag	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.

	<p>2. Den nach dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vorgenommenen Änderungen gemäß den Ausführungen unter Punkt C) des Vortrags der Referentin wird zugestimmt.</p> <p>3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159 für den Bereich Theodolindenstraße (westlich) und Seybothstraße (südöstlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.</p> <p>4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan, Satzungsbeschluss, Klinikum Harlaching, Schulbauoffensive, Grundschule
Ortsangabe	Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Telefon: 0 233 - 22584
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. 2159

**Theodolindenstraße (westlich) und
Seybothstraße (südöstlich)**
(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 672 und Nr. 424)
- Grundschule Klinikum Harlaching -

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09537

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 14.06.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	2
B) Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Alts. 2 BauGB	3
C) Änderungen in Satzung und Begründung nach dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss	4
II. Antrag der Referentin	6
Satzungstext	7
Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung	14
III. Beschluss	61

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

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159

**Theodolindenstraße (westlich) und
Seybothstraße (südöstlich)
(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 672 und Nr. 424)
- Grundschule Klinikum Harlaching -**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09537

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 14.06.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für den Neubau einer dreizügigen Grundschule, einer Mensa, einer Zweifach-Sporthalle sowie entsprechenden Pausenhof- und Freisportflächen im 18. Stadtbezirk Untergiesing - Harlaching.

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 (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. 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 erstellt 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. 2159 wurde am 21.09.2022 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 07156).

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 35 vom 20.12.2022 – lag der Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Vorliegen der Auslegungsvoraussetzungen während der Zeit vom 29.12.2022 bis 30.01.2023 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme seitens des Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Kreisgruppe München) vorgebracht, welche sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Der durch die Planungen zu befürchtende Verlust von teils sehr altem Baumbestand (u. a. Verlust von vier Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 200 cm) sei nicht nachhaltig und passe nicht zu den Planungszielen. Durch die fehlenden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen drohten mehrere hundert Baumjahre verloren zu gehen; Neupflanzungen könnten die verlorenen klimatischen Funktionen erst nach Jahrzehnten erreichen.

Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Bäume im südlichen Planungsgebiet nicht vollständig zum Erhalt festgesetzt werden. Da in diesem Bereich auf die Sicherung von bestehender Bebauung gezielt werde, könne der Baumbestand gleichzeitig mit gesichert werden. Eine Anrechnung auf die Bepflanzung werde nicht als ausreichender Schutz angesehen.

Es wird gefordert, dass alle Bäume im südlichen Planungsgebiet und die Bäume im Norden mit einem Stammumfang von über 200 cm zum Erhalt festgesetzt werden. Der Erhalt der Bäume behindere die Planungen nicht. Durch den Erhalt bedingte Anpassungen in der Planung, z.B. eine noch höhere Gebäudehöhe, seien städtebaulich begründbar. Der Bebauungsplan könne hierfür die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen.

Weiterhin wird darum ersucht, auf die Tiefgarage zu verzichten und die 16 Stellplätze in der Tiefgarage des Klinikpersonals unterzubringen. Dadurch könne nochmals Fläche eingespart und für die Schule verfügbar gemacht werden. Eine separate Tiefgarage verursache ein unnötiges Mehr an Treibhausgasemissionen durch Doppelung von Infrastruktur und Baumaßnahmen.

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

Planungsanlass des Bebauungsplans mit Grünordnung ist die Realisierung dringend benötigter Schulbedarfe. Dabei wird einer standortgerechten Durchgrünung des

Grundstücks Rechnung getragen. Die standortgerechte Durchgrünung muss aber der Schulnutzung in dem Maße untergeordnet sein, dass das Raumprogramm realisierbar ist.

Denn das Raumprogramm für eine 3-zügige Grundschule unter Berücksichtigung des Lernhauskonzeptes ist auf den beengten Grundstücksverhältnissen ohnehin nur mit Abstrichen und Kompromissen seitens des Nutzers möglich. Nichtsdestotrotz wurde der Standort am Klinikum Harlaching gewählt. Die Gründe und Vorzüge für diese Wahl sind in der Begründung des Bebauungsplans in Kap. 7.1. (ab. S. 23) dargestellt. Eine Verkleinerung des Bauraums steht der Realisierung des Schulprojektes entgegen. Eine geringfügige Flexibilität bei der Ausgestaltung der Gebäudekubatur muss möglich sein, um auf funktionelle Erfordernisse reagieren zu können. Baumfällungen sind auch erforderlich, da über den Gebäudegrundriss hinaus Flächen für die Baugrube und die Baustellenandienung benötigt werden.

Eine weitere Höhenentwicklung an dieser Stelle (als Kompensation für eine Reduzierung des Bauraums) wird als nicht verträglich angesehen. Eine weitere Verkürzung der Abstandsflächen geht mit einer Verschlechterung der Besonnung der Nachbarbebauung einher und würde zu städtebaulichen Spannungen führen. Insgesamt kann daher der Bauraum nicht weiter eingeschränkt werden.

Der Bedarf an Begrünung für eine positive klimatische Situation wird anerkannt und so weit wie möglich anderweitig durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Neupflanzungen mit großen, standortgerechten Laubbäumen entlang der Theodolindenstraße berücksichtigt.

Das im Süden des Planungsgebiets durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 672 bestehende Baurecht bleibt erhalten. Bei einer Beschränkung des bestehenden Baurechts durch Einengung des Bauraumes besteht das Risiko der Erhebung von Schadensersatzansprüchen gegen die Stadt München, wenngleich die Eigentümerin (GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH, im Folgenden auch: GWG) eine städtische Wohnungsbaugesellschaft ist.

Bäume im Bauraum können nicht als zu erhalten festgesetzt werden; dies würde einer Realisierung des Bauvorhabens im Wege stehen. Eine Fällabsicht wird damit jedoch nicht automatisch indiziert.

Über die Pflanzforderung (gemäß § 11 Abs. 4 des Satzungstextes) und die Flächenangabe wird ein Mindestmaß an Baumbestand gewährleistet, welches der Anzahl der bestehenden Bäume entspricht. Erhaltene Bäume sind darauf anrechenbar.

Auf die geplante Tiefgarage kann nicht verzichtet werden. Denn nur durch die geplante Tiefgarage können die verpflichtend zu erstellenden Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Eine rechtliche Sicherung auf einem Fremdgrundstück ist aufgrund der späteren und damit in diesem Kontext zu späten Realisierung der zentralen Tiefgarage in der zweiten Stufe der Masterplanung ab 2027 nicht möglich.

B) Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.03.2022 bis 18.05.2022 durchgeführt. Die

im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Äußerungen und Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge wurden in den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss übernommen und vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen.

Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB war aufgrund der o.g. Änderungen und Ergänzungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BauGB zu wiederholen, da die Änderungen nicht nur redaktioneller Art waren, sondern auch Änderungen des damaligen Satzungsentwurfs zu Folge hatten.

Die erneute Beteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.12.2022 bis 30.01.2023. Der Beteiligtenkreis wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die öffentliche Auslegung erfolgte mit diesem letzten Stand des Entwurfs des Bebauungsplans, seiner Begründung und des Umweltberichts.

C) Änderungen in Satzung und Begründung nach dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss:

Nach der öffentlichen Auslegung (vgl. Buchst. A)) und durch die unter Buchst. B) erläuterte erneute Behördenbeteiligung erfolgten zusammenfassend folgende Ergänzungen:

1. Ergänzung der Begründung

a) Kapitel 4.2. Flora und Fauna, Biotope

Bedingt durch die im November 2022 durchgeführte Nachkartierung des südöstlichen Bereiches des Planungsgebietes und der Anpassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, wurde in der Begründung auf S. 19 das Datum der Kartierung vom 09.02.2021 auf den 16.11.2022 und die Anzahl der gefundenen Baumhöhlen von vier auf sechs angepasst.

b) Kapitel 5.2. Immissionen

Aufgrund der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern wurden die Ausführungen im Unterkapitel Luftschadstoffe (S. 22) aktualisiert.

c) Kapitel 13. Lufthygiene (neu)

Aufnahme eines neuen Kapitels Lufthygiene – Verkehrliche Luftbelastung (ab S. 52) - mit Empfehlungen für den Bauvollzug.

d) Kapitel 14. Grünordnung

Klarstellende Ergänzung auf S. 54 bezüglich der städtebaulichen Ziele zur Fassadenbegrünung.

e) Kapitel 16. Hinweise zum Bauvollzug

Es wurden zusätzliche Ausführungen zur Lufthygiene (S. 56) aufgenommen. Weiterhin wurden die Erläuterungen zur Begrünung (S. 57) um Ausführungen zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern sowie zur Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ergänzt.

f) Redaktionelle Anpassung der Nummerierung

Durch die Aufnahme des Kapitels 13. Lufthygiene wurde die nachfolgende Nummerierung der Kapitel angepasst.

2. Klarstellende und orthographische Anpassungen in Satzung und Begründung

In § 1 Abs. 2 und 3, § 2 Abs. 4, § 4 Abs. 3 und § 12 Abs. 1 der Satzung erfolgten orthografische Korrekturen ohne inhaltliche Änderungen.

In § 2 Abs. 3 Halbsatz 1 erfolgte ein klarstellender Hinweis darauf, dass Dienstwohnungen für technische Hausverwaltung nicht außerschulisch genutzt werden dürfen. In § 10 Abs. 6 erfolgte eine grammatikalische Satzumstellung. Weiterhin erfolgte im § 10 Abs. 7 eine klarstellende Bezugnahme auf den § 3 sowie unter § 11 Abs. 3, 4 und 6 eine klarstellende Bezugnahme auf den § 11 Abs. 7.

Im Kapitel 9.4. (auf S. 30) erfolgte eine Anpassung an den Wortlaut der Festsetzung in § 2 Abs. 2, durch die Änderung der Formulierung auf „technische Hausverwaltung“. Auf S. 26 wurden die Worte Verordnung und Konzept eingefügt, so dass die Formulierung zu den folgenden stichpunktartigen Aufzählungen passt. Auf S. 41 erfolgte die Einfügung des Datums der Fahrradabstellsatzung. Weiterhin wurde im Kapitel 12.1. (auf S. 46) die Begründung an die Festsetzung im § 10 Abs. 4 Satz 1 angepasst, indem nach der Angabe des Wertes 59 dB(A) das Wort „tags“ ergänzt wurde.

Auf S. 54 der Begründung wurde - da es sich um einen Schreibfehler handelte - die Angabe der Quadratmeter von 36 m² auf 12 m² geändert und damit an den Wortlaut der Satzung (§ 11 Abs. 6) angepasst.

Aufgrund der unter 1. und 2. dargestellten Änderungen und Anpassungen musste das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Alt. 1 BauGB nicht erneut durchgeführt werden. Die unter C. 1. dargestellten Ergänzungen der Begründung entfalten keinen neuen materiellen Regelungsgehalt, sondern dienen vorwiegend der Klarstellung und Konkretisierung. Die unter C. 2. dargestellten orthographischen Änderungen haben lediglich korrigierende Funktion und ebenfalls keinen materiellen Regelungsgehalt.

Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing - Harlaching hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten. Ebenso hat die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, 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. Den nach dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vorgenommenen Änderungen gemäß den Ausführungen unter Punkt C) des Vortrags der Referentin wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159 für den Bereich Theodolindenstraße (westlich) und Seybothstraße (südöstlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159

Theodolindenstraße (westlich) und
Seybothstraße (südöstlich)
(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 672 und Nr. 424)
- Grundschule Klinikum Harlaching -

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 Theodolindenstraße (westlich) und Seybothstraße (südöstlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom _____, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München am _____ und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 672 (MüAbl. 1971, S. 76, Nr. 14) und des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 424 (MüAbl. 1968 S. 75) werden aufgehoben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt werden die Gemeinbedarfsflächen (GB) „Schule und Sport“ und „Krankenhaus“.
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ sind zulässig:
 - (a) Gebäude, Anlagen und Freiflächen für allgemeinbildende Schulen einschließlich ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Veranstaltungsräumen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräumen, Pausenhofflächen, Gerätehäusern, Fahrrad- und Rollerabstellplätzen, Tiefgaragen sowie Dienstwohnungen für technische Hausverwaltung.
 - (b) Anlagen für sportliche Zwecke.

- (3) Die nach Abs. 2 zulässigen Gebäude, Anlagen und Freiflächen können untergeordnet auch außerschulisch zu sonstigen, dem Gemeinbedarf dienenden Bildungs- und kulturellen Zwecken genutzt werden; ausgenommen hiervon sind die Dienstwohnungen für technische Hausverwaltung.
- (4) Ausnahmsweise sind in der Gemeinbedarfsfläche nach Abs. 2 auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- (5) In der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ sind zulässig:
Gebäude, Anlagen und Freiflächen für den Betrieb einer Krankenhausnutzung mit dazugehörigen Gebäuden für ambulante und stationäre Behandlungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume, Wirtschaftshöfe, Küchen, Mensen, Tiefgaragen, Wohnungen für Krankenhauspersonal (Betriebswohnungen), Stellplätze, Fahrrad- und Rollerabstellanlagen.
- (6) Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhenkote 554,30 m NHN.

§ 4

Abstandsflächen

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt für die Gemeinbedarfsfläche (GB) „Schule und Sport“ gegenüber der GB „Krankenhaus“ 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Der Mindestabstand von 3 m kann an der südöstlichen Grundstücksseite für vorgelagerte Gebäude und Nutzungen bei Einhaltung einer maximalen Wandhöhe von 4 m auf 2 m reduziert werden.
- (2) Die Tiefe der Abstandsflächen für die Gemeinbedarfsfläche (GB) „Schule und Sport“ wird gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen auf deren jeweilige Mitte verkürzt.
- (3) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt für die Gemeinbedarfsfläche GB „Krankenhaus“ gegenüber der GB „Schule und Sport“ 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

§ 5

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind unterirdische Nebenanlagen auf Flächen mit der Bezeichnung b.A.u.G.

§ 6

Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

- (1) Es sind nur Flachdächer zulässig.

- (2) 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 5,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Ballfangzäune und Absturzsicherungen in der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ für nutzbare Freibereiche (Pausenhof), Sportflächen und Terrassen auf Dachflächen.
- (3) Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie dürfen insgesamt eine Größe von 30 % der darunter liegenden Dachflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- (4) Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind. Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d. h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Größe von maximal 30 % der nach Satz 1 und Satz 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen einnehmen. Dabei ist auf einer Dachfläche, die im Größenumfang der Fläche der jeweiligen Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie entspricht, eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. In allen anderen Fällen der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (5) In der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ sind Dachflächen, auf welchen nutzbare Freibereiche (Pausenhof), Sportflächen oder Terrassen angeordnet sind, von Absatz 4 ausgenommen.

§ 7

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 in geringem Umfang nur zulässig zur Anhebung von unterbauten Flächen zur Herstellung barrierefreier Zugänge und zur Gestaltung der Außenspielflächen.

§ 8

Einfriedungen und Zäune von ebenerdigen Freianlagen

Einfriedungen und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Satz 2 gilt nicht für Einfriedungen und Zäune für Kindertageseinrichtungen. Die Sätze 1 und 2 gelten au-

ßerdem nicht für Einfriedungen, welche zusätzlich eine Funktion als Stützmauer erfüllen sowie für Lärmschutzwände.

§ 9

Stellplätze, Tiefgaragen und Ein- und Ausfahrtbereiche, Fahrtrechte zur Sicherstellung Brandschutz

- (1) Die Stellplätze für Kfz sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Geringfügige Abweichungen von den im Plan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten können unter Berücksichtigung des Baumbestandes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (3) Festgesetzt wird ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen und ein Leitungsrecht zugunsten der Kliniknutzung.

§ 10

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- (2) An Außenwänden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67 dB(A) tags überschritten wird, ist die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster der Schulnutzung (Klassen-, Gruppen-, Unterrichtsräume und Ähnliches) unzulässig.
- (3) An Außenwänden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, an denen Verkehrslärmpegel von 65/60 dB(A) tags / nachts überschritten werden, sind Räume von Betriebswohnungen nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach der DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten) gewährleistet wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags / nachts nicht überschritten werden.
- (4) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 mit Verkehrslärmpegeln vor einem lüftungstechnisch notwendigen Fenster von mehr als 59 dB(A) tags bei Schulnutzungen oder mehr als 59/49 dB(A) tags / nachts bei Wohnnutzungen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geschlossenen Aufenthaltsraum nachgewiesen werden kann. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können.

- (5) In der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ sind schützenswerte Freiflächen für Kinder (z. B. Pausenhof; Berechnungshöhe $h = 2 \text{ m}$ üGOK) nur zulässig, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auf mindestens zwei Drittel der Fläche bis zu 57 dB(A) tags beträgt und auf dem verbleibenden Drittel ein Verkehrslärmpegel von bis zu 59 dB(A) tags nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- (6) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden. Die Verkleidung muss einen Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Bauteile, insbesondere Entwässerungsrinnen und Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Einhausung hat dabei ein Schalldämmmaß von $R'_w = 25 \text{ dB}$ aufzuweisen.
- (7) In der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ sind Sport- und Pausenhofflächen auf Dachflächen nur zulässig in Abhängigkeit ihrer Höhe und wenn diese durch geeignete Gebäudeabschirmung oder durch allseitige aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wände, Verglasung) mit folgenden Wandhöhen, gemessen ab der Dachaufenthaltsfläche, ausgebildet werden:
- bis zu einer Höhe von weniger als 13,00 m über der gem. § 3 festgesetzten Höhenkote in mNHN sind Sport- und Pausenhofflächen auf Dachflächen unzulässig;
 - ab einer Höhe von 13,00 m über der gem. § 3 festgesetzten Höhenkote in mNHN sind diese nur ausnahmsweise zulässig, bei allseitigen Schallschutzmaßnahmen oder Gebäudeabschirmungen mit einer Höhe von mindestens 7,00 m;
 - ab einer Höhe von 15,00 m über der gem. § 3 festgesetzten Höhenkote in mNHN sind diese allgemein zulässig, bei allseitigen Schallschutzmaßnahmen oder Gebäudeabschirmungen mit einer Höhe von mindestens 3,00 m.
- (8) In der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ sind Fenster bei der Errichtung von Sporthallen nicht offenbar und mit einer mechanischen Be- und Entlüftung auszuführen.
- (9) An Außenwänden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, an denen Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von mehr als 55 dB(A) tags bei Schulnutzungen oder 55/40 dB(A) tags / nachts bei Wohnnutzungen überschritten werden, ist die Anordnung offenbarer Fenster unzulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn schallabschirmende Vorbauten vorgesehen werden (z.B. Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. Ä.), die sicherstellen, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen dauerhaft sichergestellt werden kann, dass Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55/40 dB(A) tags / nachts 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- (10) Von den in Absatz 9 festgesetzten Maßnahmen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen dauerhaft sichergestellt werden kann, dass ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von mehr als 55/40 dB(A) tags / nachts nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- (11) In der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ wird die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) durchgehend und ohne Zwischenräume mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über Gelände und einer Länge von 40 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze und von 9 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
- (12) Von den in Absatz 11 festgesetzten Maßnahmen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen dauerhaft sichergestellt werden kann, dass ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von mehr als 55 dB(A) tags auf den Freibereichen der Schule nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

§ 11

Grünordnung

- (1) Sämtliche Grundstückflächen, die nicht durch bauliche Anlagen (u.a. Gebäude, Wege, Pausenhöfe etc.) belegt sind, sind zu mindestens 50 % flächig als artenreiche Strauch- und Staudenpflanzungen, an geeigneten Standorten auch mit Baumpflanzungen zu gestalten und zu begrünen. Ergänzend sind standortgerechte Laubbaumpflanzungen auf Pausenhofflächen vorzusehen.
- (2) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ ist mindestens ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbaum (vgl. § 11 Abs. 7) neu zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss dabei mindestens 50 % betragen. Bestandsbäume auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“, welche diesen Kriterien entsprechen, können auf die dort zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- (4) Pro angefangene 100 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche auf der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum (vgl. § 11 Abs. 7) neu zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss dabei mindestens 30 % betragen. Bestandsbäume auf der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“, welche diesen Kriterien entsprechen, können auf die dort zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- (5) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Theodolindenstraße sind mindestens 5 große, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen (vgl. § 11 Abs. 7) in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m² (vgl. § 11 Abs. 7). Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Decken von unterbauten Flächen sind außerhalb von Gebäu-

den, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m 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
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16-18 cm Stammumfang
- (8) Die Fassaden auf der Nordwest- und der Südost-Seite der Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ sind flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur und unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Gebäudebelichtung und des Brandschutzes zu begrünen.
- (9) Die festgesetzte Lärmschutzwand ist zu beiden Seiten flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- (10) Befestigte Flächen sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (11) Befestigte Freiflächen und Fahrradabstellplätze sind – soweit funktional möglich – wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- (12) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 12

Spezielle Artenschutzbestimmungen

- (1) Es sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampf lampen) ohne UV-Strahlung mit Wellenlängen über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem 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 lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.
- (2) Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und -wände sowie spiegelnde Fassadenelemente von mehr als 6 m² wirksam gegen Vogelschlag zu sichern.

§ 13

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2159 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Planungsanlass	15
2.	Verfahren	16
3.	Ausgangssituation – Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	17
4.	Städtebauliche Ausgangssituation	17
4.1.	Naturhaushalt	18
4.2.	Flora und Fauna, Biotope	19
4.3.	Erholung	19
4.4.	Orts- und Landschaftsbild	20
4.5.	Verkehrliche Erschließung	20
5.	Vorbelastungen	21
5.1.	Altlasten / Kampfmittel	21
5.2.	Immissionen	21
5.3.	Erschütterungen	22
6.	Technische Infrastruktur	22
7.	Planerische Ausgangslage	23
7.1.	Standortwahl und Alternativstandorte	23
7.2.	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	24
7.3.	Masterplanung Klinikum Harlaching	24
7.4.	Planungsrechtliche Beurteilung	26
7.5.	Denkmalschutz	26
7.6.	Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München	26
8.	Planungsziele	27
9.	Planungskonzept	27
9.1.	Nutzungsbedarfe	27
9.2.	Städtebauliche und grünordnerische Grundidee	28
9.3.	Nachhaltigkeit und Klimaschutz	29
9.4.	Art der baulichen Nutzungen	30
9.5.	Maß der baulichen Nutzung	32
9.6.	Überbaubare Grundstücksflächen	33
9.7.	Abstandsflächen	33
9.8.	Nebenanlagen	37
9.9.	Dachformen, Dachaufbauten und Dachbegrünung	38
9.10.	Abgrabungen und Aufschüttungen	39
9.11.	Einfriedungen und Zäune von Freianlagen	39
10.	Verkehrliche Erschließung	39
11.	Konzept der Feuerweherschließung / Fahr- und Leitungsrechte	43
12.	Lärmschutz	44
12.1.	Verkehrslärm	44
12.2.	Anlagenlärm	46
12.3.	Fluglärm	52
13.	Lufthygiene - Verkehrliche Luftbelastung	52
14.	Grünordnung	53
15.	Spezieller und allgemeiner Artenschutz	54
16.	Hinweise zum Bauvollzug	56

17.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	57
18.	Baumbilanz	58
19.	Wesentliche Auswirkungen der Planungen	59
20.	Daten zum Bebauungsplan	60

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 Demografieberichts vom Dezember 2012 wurden rund 120 der untersuchten Schulstandorte in die dringlichste Kategorie: „AA – Höchste Priorität“ eingestuft, da sie entweder im Zusammenhang mit Wohnbauvorhaben stehen, Platzmangel auf Grund von steigenden Schülerzahlen in den vergangenen Jahren besteht, die Sanierung der Gebäude keinen Aufschub mehr duldet oder brandschutztechnische Mängel im Rahmen einer Umplanung behoben werden müssen.

Eine positive Geburtenrate in ganz München wie auch die bauliche Entwicklung in den Bestandssiedlungen lassen sowohl münchenweit wie auch im 18. Stadtbezirk die Zahlen an Schülerinnen und Schülern steigen. Als Folge davon kann die Grundschulversorgung durch die bestehende Grundschule in der Rotbuchenstraße 81 nicht mehr gedeckt werden. Die siebenzügige Grundschule an der Rotbuchenstraße ist bereits heute über der Grenze der Auslastung (Pavillon in allgemeiner Grünfläche Am Hollerbusch 5) und kann am Standort nicht erweitert werden. Durch den Neubau der Grundschule Harlaching an der Seyboth- / Theodolindenstraße kann die Zurückführung des Grundschulstandorts Rotbuchenstraße – durch eine Verkleinerung des Grundschulsprengels – auf fünf Züge ermöglicht werden. Die somit freiwerdenden Raumressourcen können mittelfristig für den ganztagsgerechten Ausbau der Schule genutzt und der Pavillon kann zurückgebaut werden.

Daher fanden die dringenden Schulbedarfe Eingang in das vom Kommunalreferat beauftragte Nachnutzungskonzept und die anschließende Machbarkeitsstudie für eine Schule und eine geriatrische Reha-Einrichtung auf dem Gelände des städtischen Klinikums Harlaching (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11946, Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 und Nr.14-20 / V 15186, Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2019), welches umstrukturiert und nachverdichtet werden soll. Das Bauvorhaben befindet sich im Maßnahmengebiet Klinikum Harlaching und ist deshalb nicht im Rahmen der Schulbauoffensive 2013-2030, sondern gesondert vom Bildungsausschuss des Stadtrates beschlossen worden (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17585, Beschluss vom 05.02.2020).

Am 19.02.2020 fasste der Stadtrat einen Sammelbeschluss zur Aufstellung und (Teil-) Änderung von insgesamt sechs Bebauungsplänen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15933, Beschluss der Vollversammlung). Auf Grundlage dieses Beschlusses soll im Planungsgebiet Baurecht für den Neubau einer dreizügigen Grundschule, einer Mensa, einer Zweifach-Sporthalle sowie entsprechenden Pausenhof- und Freisportflä-

chen geschaffen werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße werden Nutzungen übereinander gestapelt und Freibereiche auf Dachflächen angeboten. Außerhalb der Schulzeiten soll im Weiteren die Sporthalle für außerschulische Nutzergruppen des Breitensports, insbesondere für örtliche Vereine, zur Verfügung stehen.

Mit der Maßnahme besteht die Möglichkeit, die schulische Grundversorgung im 18. Stadtbezirk zu sichern, indem ein neuer Grundschulsprengel vom derzeitigen Grundschulsprengel Nr. 2240 abgetrennt wird. Zudem wird auf den steigenden Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen in Folge des anhaltenden Bevölkerungswachstums reagiert.

Das sich ebenfalls innerhalb des Umgriffs befindliche Mitarbeiterwohnheim für Angestellte der München Klinik, das sich im Besitz der GWG Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft München mbH befindet, soll planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05860) wurde der Projektauftrag des Referats für Bildung und Sport zur Errichtung der Grundschule am Klinikum Harlaching gebilligt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (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 Geländes des städtischen Klinikums Harlaching gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159 wird gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (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 zu beachten sind.
- Die ergänzenden Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB nach Beschluss des Planungsausschusses vom 25.06.2008 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11037) sind nicht berührt.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159 wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.07.2020 mit 03.09.2020 durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnte abgesehen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan entsprechend angepasst und die Darstellung „Gemeinbedarf Gesundheit“ im nordwestlichen Teilbereich in „Gemeinbedarf Erziehung“ geändert.

3. Ausgangssituation – Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 18. Stadtbezirk Untergiesing - Harlaching, südöstlich der Seybothstraße und westlich der Theodolindenstraße.

Der Planungsumgriff umfasst das Flurstück Nr. 12871/367 (Gemarkung München S. 7) und einen ca. 6 m breiten Streifen im nördlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 12871/365 (Gemarkung München S.7) sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 12871/5 und Nr. 12871/4 (Gemarkung München S.7), welche sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden. Der ebenfalls innerhalb des Planungsumgriffs liegende nordwestliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 12871/ 361 (Gemarkung München S.7) befindet sich im Eigentum der GWG Städtischen Wohnungsbaugesellschaft München mbH (Katasterstand November 2020). Der Umgriff erstreckt sich bis zur Straßenmitte der Theodolindenstraße und der Seybothstraße.

Der Planungsumgriff umfasst damit die gesamte Fläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 672 und jeweils im Norden und Osten bis zur Straßenmitte Teile des Bebauungsplans Nr. 424. Diese Erweiterung des Planungsumgriffs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erfolgt, um die für den Straßenumbau notwendigen Straßenverkehrsflächen in den Planungsumgriff aufzunehmen und die damit verbleibenden „Restflächen“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 424 in einen Bebauungsplan zu integrieren.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,86 ha. Es ist heute vollständig Bestandteil des städtischen Klinikums Harlaching mit einer Flächenausdehnung von über 14 ha, welches am südlichen Stadtrand an den Perlacher Forst grenzt. Im Norden und Osten grenzen freistehende Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie vereinzelte Geschosswohnungsbauten mit ein bis drei Vollgeschossen an.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden im Bestand im Norden durch eine offene Stellplatzanlage für das städtische Klinikum Harlaching genutzt. Zwischen der Stellplatzanlage und der Seybothstraße befindet sich eine ca. 100 m² große Transformator- und Gasregulierungsstation der Stadtwerke München. Der südliche Teil des

Planungsgebiets ist mit einem sechs- bis achtgeschossigen Wohngebäude für Klinikmitarbeiter bebaut, das von der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH betrieben wird. Das Planungsgebiet wird durch einen umfangreichen Baumbestand und ausgewachsene Büsche stark eingegrünt.



Abb. 1: Luftbild und Umgriff; Quelle: Landeshauptstadt München.

Unmittelbar westlich des Planungsumgriffs verläuft bislang (auf dem Klinikgelände) die zentrale Zufahrt zum Klinikum. Daran angrenzend befinden sich eine Heizzentrale mit einem kleinen Schornstein und die historischen, denkmalgeschützten Klinikgebäude aus dem 19. Jahrhundert. Die Flächen an der Seybothstraße sind dort unbebaut und werden durch eine offene Stellplatzanlage genutzt. Nördlich der Seybothstraße grenzt eine kleinteilige Bebauung aus Einzel- und Reihenhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen an. Östlich der Theodolindenstraße befindet sich die katholische Kirche Maria Immaculata, an der sich im Süden ein Kindergarten sowie eine kleinteilige Wohnbebauung aus Einfamilien- und Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen anschließt. Die Flächen südlich des Planungsgebiets sind mit weiteren Wohngebäuden für Klinikmitarbeiter*innen mit bis zu sechs Vollgeschossen bebaut.

4.1. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit des unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten und liegt in der Untereinheit der Münchner Ebene. Die Geländeoberkante befindet sich zwischen 555,7 Normalhöhennull (Höhe über NN; im Folgenden NHN) im Südwesten und 554,0 NHN im Nordosten.

Der mittlere Grundwasserstand liegt 22 m unter Geländeoberkante. Im Plangebiet herrscht aktuell durch die lockere Bebauung, den hohen Baumbestand und die Nähe zum Perlacher Forst sowie zur Isar eine günstige bioklimatische Situation.

4.2. Flora und Fauna, Biotope

Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben und überwiegend versiegelt. In den Randbereichen sind offene Bereiche mit älteren Laubgehölzen vorhanden. Die Gehölze setzen sich hauptsächlich aus Ahornsorten, Hainbuchen und Stieleichen zusammen; ein Großteil der Bäume ist über 50 Jahre alt. Diese schirmen das Grundstück von den umliegenden Straßen ab und ergänzen das umgebende Straßenbegleitgrün, z. B. an der Seybothstraße im Norden. Ebenfalls wertvoll und erhaltenswert sind die Bäume nach Osten zur Theodolindenstraße. Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2004) formuliert als Ziele die Erhaltung der strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen, den Erhalt der Baumschubstanz sowie der Grünbestände.

Amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurden floristische und faunistische Untersuchungen in Auftrag gegeben, die im Herbst 2020 abgeschlossen wurden. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes wurde das Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln, insbesondere Gehölzbrütern sowie totholzbewohnenden Käfern untersucht (Details zu den Untersuchungen siehe: Kartierbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.06.2021).

Im Zuge der Kartierung wurden sechs Baumhöhlen gefunden. Sie stellen mit den Baum- und Strauchhecken grundsätzlich wertvolle Lebensräume für Vögel sowie für Fledermäuse dar. In der tiefergehenden Baumhöhlenuntersuchung am 16.11.2022 konnte eine Nutzung der Baumhöhlen durch prüfungsrelevante Vogelarten oder Fledermausarten sowie durch den Eremiten ausgeschlossen werden.

Die Gehölzrandbereiche des Parkplatzes und die am Rande des Untersuchungsgebiets vorkommenden Gehölze entlang der Straßenzüge sind für Fledermäuse als Leitstruktur von Bedeutung. Fledermäuse wurden in diesem Bereich nur während der Jagd bzw. bei Transferflügen erfasst. Eine Eignung des Trafogebäudes oder der Bäume im Untersuchungsgebiet als Fledermausquartier konnte ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Maßgebliche Bestandteile der Habitats und damit auch Schwerpunkt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population baumbewohnender Fledermausarten liegen im benachbarten Perlacher Forst und für gebäudebewohnende Arten in den umliegenden Gebäuden außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans.

4.3. Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung als Parkplatz bzw. im südlichen Teil als Wohnanlage für Klinikangestellte hinsichtlich der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion wenig Bedeutung. Der nahe Landschaftsraum des Perlacher Forsts und der Isar be-

sitzt jedoch ein hohes Potential für die naturnahe Erholung.

4.4. Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird sowohl durch das weitläufige Klinikareal mit vielfältigen Bebauungsformen als auch durch kleinteilige Siedlungsstrukturen freistehender Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie vereinzelt Geschosswohnungsbau geprägt. Profilüberragende Gebäude sind durch die Wohnheime für Klinikangestellte und dem Glockenturm der katholischen Kirche Maria Immaculata vorhanden. Für den räumlichen Eindruck entlang der umgebenden Straßen sind die einfassenden Bestandsbäume ebenso prägend.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Entfernung zum U-Bahnhof Mangfallplatz der U-Bahnlinie 1 beträgt Luftlinie circa zwei Kilometer. Eine fußläufige Erreichbarkeit des U-Bahnnetzes vom Standort aus ist damit gemäß Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 15439, Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020) nicht mehr gegeben. Ein Anschluss an das Busliniennetz besteht unmittelbar am Haltepunkt Theodolindenstraße, welcher sich in der Seybothstraße östlich der Theodolindenstraße befindet. Die Buslinie 139 verbindet das Planungsgebiet vom Haltepunkt Klinikum Harlaching entlang der Seybothstraße und Naupliastraße mit dem U-Bahnhof Mangfallplatz. Die Haltestellen der Straßenbahnlinie 15 / 25 liegen rund 360 m (Haltepunkt Theodolindenplatz, Haupteingang Theodolindenstraße) bzw. rund 380 m (Haltepunkt Klinikum Harlaching, Nebeneingang Gebäude Rückseite) fußläufig entfernt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Seybothstraße an die Geiseltasteigstraße / Grünwalder Straße. Diese stellt den Anschluss nach Süden in Richtung Grünwald und nach Norden zur Tegernseer Landstraße (Mittlerer Ring) her. Die Feinerschließung wird durch die Theodolindenstraße sichergestellt. Derzeit ist die Seybothstraße östlich der Theodolindenstraße mit 12.100 Kfz/Tag, westlich mit 11.700 Kfz/Tag belastet. Die Theodolindenstraße ist im Bereich der geplanten Grundschule mit 1.500 Kfz/Tag frequentiert, nördlich der Seybothstraße mit 1.200 Kfz/Tag. Das gesamte Straßennetz zwischen Isar und dem Stadtrand ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen, ausgenommen die Geiseltasteigstraße / Grünwalder Straße und die Seybothstraße / Naupliastraße (vgl. Quelle: Verkehrsgutachten, Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger).

Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet ist durch das umliegende Straßen- und Wegenetz für Radfahrende und zu Fuß Gehende erschlossen; die flächendeckende Tempo-30-Zone erfordert keine baulichen Radverkehrsanlagen. Auf der Seybothstraße / Naupliastraße und der Geiseltasteigstraße / Grünwalder Straße befinden sich beidseitig Radverkehrsanlagen. Zudem ist die Theodolindenstraße zwischen Am Perlacher Forst und der Seybothstraße als Fahrradstraße mit Kfz / Motorrad frei ausgewiesen. Eine Lichtsignalanlage für querenden Fuß- und Radverkehr ist nördlich der Theodolindenstraße über die Seybothstraße vorhanden.

Binnenverkehr Klinikareal

Unmittelbar westlich des Planungsgebiets verläuft derzeit die zentrale Zufahrt zum südlich gelegenen Wirtschaftshof des Klinikums sowie die Zufahrt zur Notfallaufnahme des Klinikums.

5. Vorbelastungen

5.1. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen (BLASY + MADER GmbH vom Juni 2021) auf dem zukünftigen Schulgrundstück wurden überwiegend gering mächtige kiesige Auffüllungen angetroffen, die wahrscheinlich als Parkplatzunterbau angeschüttet wurden. Die chemischen Analysen der Bodenproben wiesen bis auf geringfügig erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen lediglich unauffällige Schadstoffgehalte nach. Diese sind zwar abfallrechtlich relevant, eine Gefährdung der Schutzgüter lässt sich aber nicht ableiten.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 12871/361, Gemarkung München S.7, war ursprünglich eine Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Im September 2021 durchgeführte Untersuchungen (Sakosta GmbH vom September 2021) zeigten Auffüllungen bis in Tiefen von 2,3 m. Die chemischen Analysen ergaben geringfügig erhöhte Konzentrationen für die Parameter Arsen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe. Diese sind zwar abfallrechtlich relevant, eine Gefährdung der Schutzgüter lässt sich aber nicht ableiten. Die Analyseergebnisse der Oberbodenproben ergaben keine Prüfwertüberschreitungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), sowohl bezogen auf die Nutzungsart: „Wohngebiet“ als auch für die sensibelste Nutzungsart: „Kinderspielflächen“.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung ergab, dass für das gesamte Planungsgebiet ein grundsätzlicher Kampfmittelverdacht besteht. Eine Kampfmittelerkundung ist daher für sämtliche Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen notwendig. Bei Abbruchmaßnahmen ohne Bodeneingriffe und bei Arbeiten im Bestand einschließlich der ehemaligen Arbeitsräume (Baujahr Bestand nach 1945) ist hingegen keine Kampfmittelerkundung erforderlich.

5.2. Immissionen

Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet ist maßgeblichen Verkehrslärmbelastungen durch die Seybothstraße und die Theodolindenstraße ausgesetzt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Westen Lärmbelastungen durch Anlagenlärm, insbesondere durch die Zufahrt zum südlich gelegenen Wirtschaftshof sowie der Notfallaufnahme des Klinikums und untergeordnet durch die Heizzentrale ausgesetzt. Ebenso sind die vom Klinikgelände ausgehenden Lärmemissionen, welche aus den Start- und Landeanflügen der Rettungshubschrauber resultieren, lärmtechnisch zu berücksichtigen.

Elektromagnetische Immissionen

Das Planungsgebiet ist durch die Transformatorstation der Stadtwerke München von

elektromagnetischen Strahlungen betroffen. Jedoch wird der Grenzwert der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) nicht erreicht.

Geruchsimmissionen

Im Planungsgebiet sind keine Geruchsimmissionen vorhanden.

Luftschadstoffe

Gemäß einer - der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans München zugrundeliegenden - lufthygienischen Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) für das Prognosejahr 2022 ist im direkten und erweiterten Umgriff des Planungsgebietes keine Grenzwertüberschreitung zu erwarten. Nach dieser Immissionsprognose sind Überschreitungen des Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwertes nur noch an vier Abschnitten des Mittleren Rings berechnet. Die 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans mit Immissionsprognose wurde am 21.12.2022 final vom Stadtrat in seiner Vollversammlung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 08483).

Die Grenzwerte für Feinstaub werden seit 2012 im gesamten Stadtgebiet durchgehend unterschritten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig im Umgriff des Neubaus der Grundschule am Klinikum Harlaching die aktuellen lufthygienischen Grenzwerte gemäß Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) eingehalten werden.

5.3. Erschütterungen

Das Gebiet ist keinen maßgeblichen Erschütterungen (z.B. durch Tram- oder U-Bahn) ausgesetzt.

6. Technische Infrastruktur

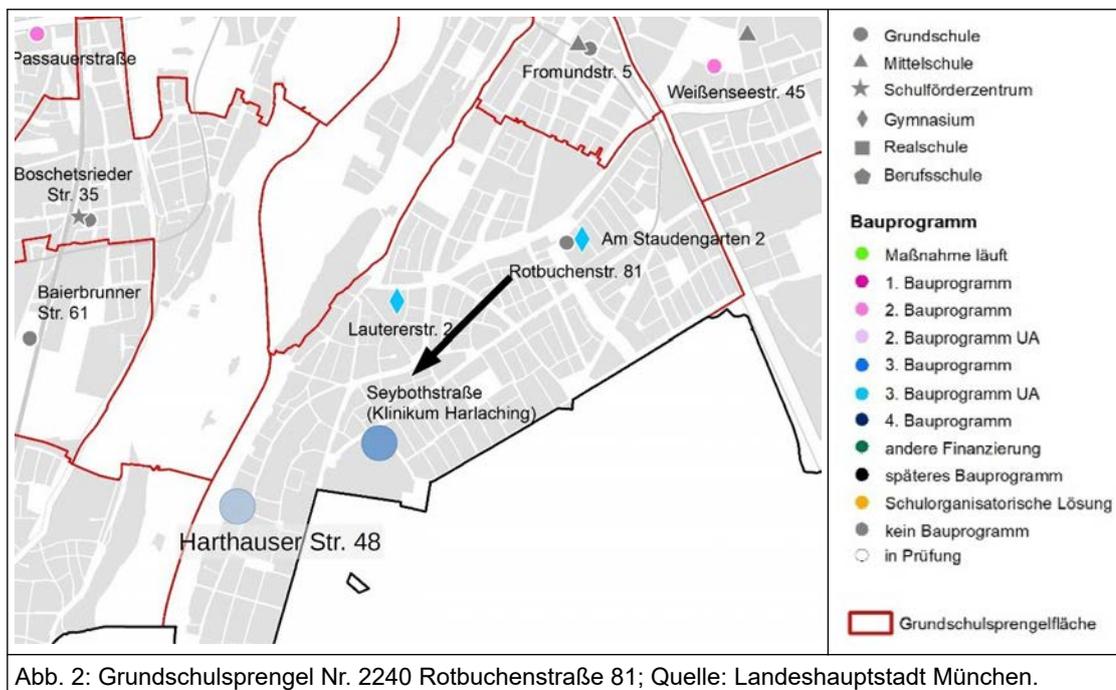
Das Gebiet liegt im Gasanschlussbereich der Stadtwerke München GmbH (SWM), deren Gasleitungen in der Seyboth- und der Theodolindenstraße verlaufen. Sonstige Strom-, Telekommunikations-, Ab- und Zuwasserleitungen verlaufen in den umliegenden Straßenzügen.

Innerhalb des Planungsumgriffs befindet sich eine Trafo- und Gasdruckregulierstation der SWM zur Versorgung des Klinikums und von Teilen des angrenzenden Stadtteils. Diese umfasst sowohl eine Transformatorstation mit einem 10-kV-/0,4-kV-Transformator mit einer Nennleistung von 630 kW und einer Niederspannungshauptverteilung. Außerdem versorgt die bestehende Gasdruckregelstation den umliegenden Stadtbereich mit Niederdruckgas. Zur Baufeldfreimachung sind daher umfangreiche Umverlegungsmaßnahmen erforderlich.

Das Gebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angebunden.

7. Planerische Ausgangslage

7.1. Standortwahl und Alternativstandorte



Auf Grundlage der prognostizierten Schulbedarfe erfolgte zunächst eine grundsätzliche Standortsuche. Da Grundschulen ortsgebundene Sprengelschulen sind, kommen als potentielle Standorte grundsätzlich nur städtischen Flächen innerhalb des bestehenden Schulsprengels in Frage. Es konnten grundsätzlich zwei geeignete Standorte gefunden und näher geprüft werden: ein Standort in der Harthäuser Straße 48 (hellblauer Kreis in Abb. 2) und der Standort auf dem Klinikgelände der Münchenklinik in Harlaching (dunkelblauer Kreis in Abb. 2). Weitere geeignete Standorte innerhalb des bestehenden Grundschulsprenge Nr. 2240 wurden nicht ausgemacht.

Da sich das Grundstück Harthäuser Straße 48 nicht im Eigentum der Landeshauptstadt München befindet, wäre hier zunächst ein Flächenerwerb notwendig gewesen. Im Weiteren liegt der Standort innerhalb des bestehenden Grundschulsprenge in einer äußerst randlichen Lage, für die laut Bevölkerungsprognose ungleich niedrigere Kinderzahlen prognostiziert werden. Auch auf Grund des großen Baumbestands und möglicher Konflikte, resultierend u.a. aus der geringen städtebaulichen Dichte des Umfelds, wurden die Nutzungsüberlegungen Harthäuser Straße 48 nicht weitergeführt.

Der Standort am Klinikum Harlaching zeichnet sich durch seine zentrale Lage innerhalb des Grundschulsprenge, die Möglichkeit einer Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen sowie durch die vorhandene Grundstücksverfügbarkeit aus. Trotz beengter Grundstücksverhältnisse und der Abhängigkeiten zum Klinikstandort hat der Stadtrat daher im Juli 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 /

V 15186, Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019) den Bau einer Grundschule auf dem Klinikareal in Harlaching beschlossen.

7.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

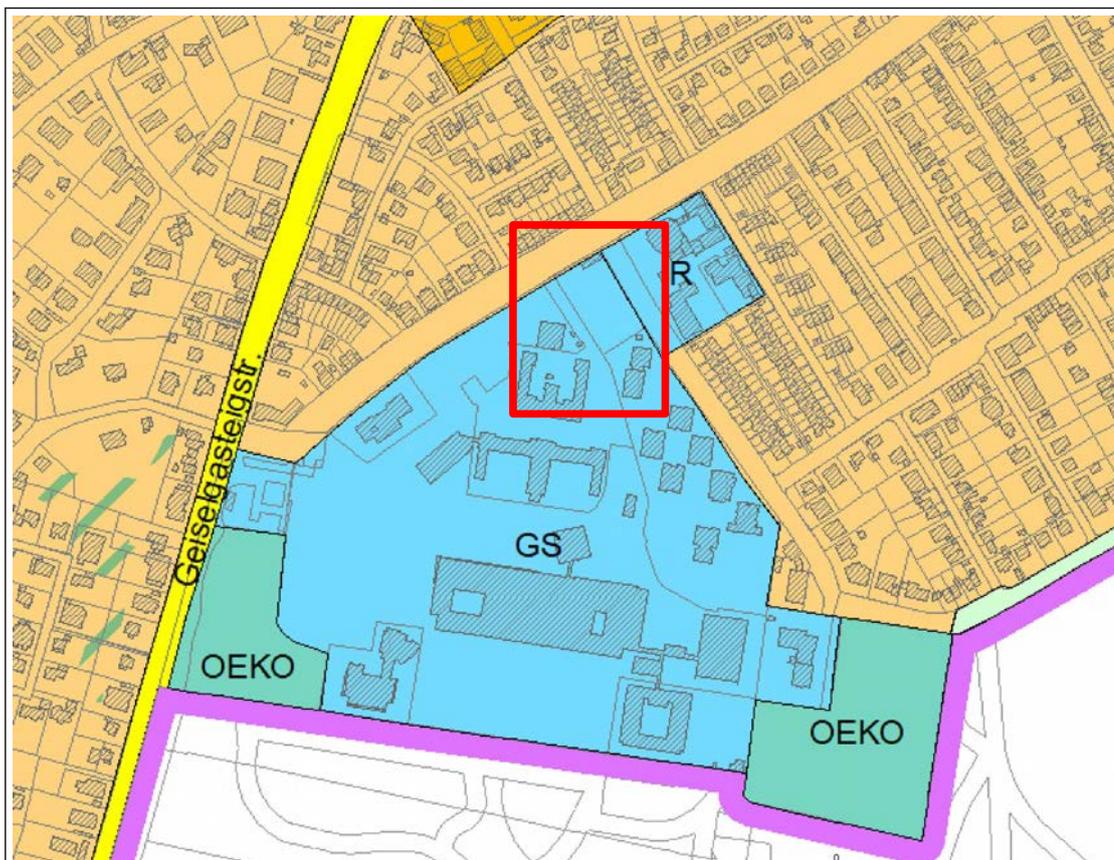


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Quelle: Landeshauptstadt München.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Gesundheit“ (GS) dargestellt. Im Osten grenzen Flächen für den Gemeinbedarf „Religion“ (R) an. Die bestehenden Wohngebiete im Norden und Südosten werden als Reine Wohngebiete (WR) dargestellt. Im Süden befinden sich im Weiteren ökologische Vorrangflächen (OEKO), welche auch die ABSP-Flächen Nr. 526 „Laubwaldbestände am Harlachinger Krankenhaus“ umfassen. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung soll im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB) der neuen Nutzung angepasst werden.

7.3. Masterplanung Klinikum Harlaching

Die Gesamtentwicklung des Klinikareals Harlaching wurde mit der im Sommer 2020 vorgelegten Masterplanung dargestellt. Demnach können die freiwerdenden Flächen sukzessive für eine Entwicklung im medizinisch-klinischen Bereich genutzt werden. Größte Veränderung ist die Verlegung der derzeit entlang der Seybothstraße und Theodolindenstraße vorhandenen Parkplatzflächen, die aktuell als Stellplatznachweis für die München Klinik fungieren und langfristig in einer Tiefgarage im Süden des

Areale nachgewiesen werden sollen.

Für die Schulplanungen sind für die abgestimmte Umsetzung der Masterplanung folgende Realisierungsstufen maßgeblich:

- In einem ersten Schritt erfolgt der Neubau des Klinikums mit allen relevanten stationären und ambulanten klinischen Einrichtungen im Westen des Klinikareals. Für den Schulbau bedeutsam ist dabei die Beibehaltung der Anlieferung und der technischen Einrichtungen samt Wirtschaftshof unmittelbar westlich des geplanten Schulbaus.
- Mit der Verlegung des bestehenden Parkplatzes aus dem Schulareal in einen Interimsneubau an der Seybothstraße als offenes Parkdeck mit sieben Splitlevel-Ebenen wird das Schulareal frei gemacht.
- Nach Fertigstellung des Klinikneubaus am Sanatorium folgt der Abbruch des Bettenhauses B, der Abbruch des Gebäudes W1 mit Wirtschaftshof sowie die Verlegung der Hauptzufahrt zur Klinik nach Westen. Diese Maßnahmen sollen spätestens im Jahr 2026 abgeschlossen sein.
- Nach Umsetzung dieser Planungsschritte erfolgt der bauliche Start für den Schulneubau.
- Die zweite Stufe der Masterplanung erfolgt ab 2027 und nach Fertigstellung der Abbrucharbeiten mit der Verlegung der Parkplätze von der Seybothstraße in die zentrale Tiefgarage des ehemaligen Behandlungshauses B. An der Stelle der Parkanlage an der Seybothstraße erfolgt daraufhin die Errichtung einer geriatrischen Reha-Einrichtung.

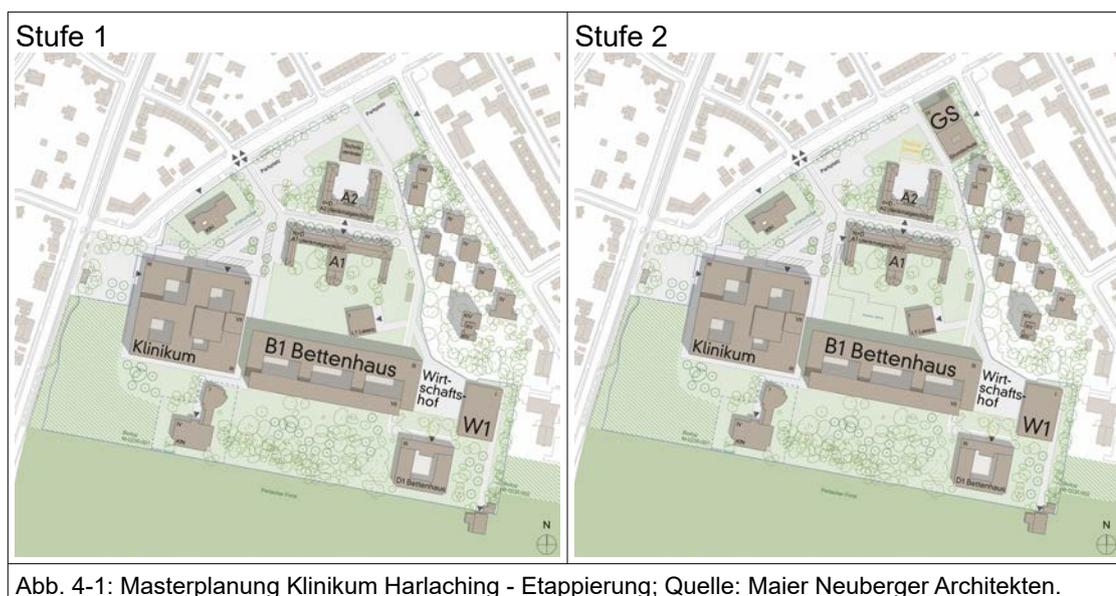


Abb. 4-1: Masterplanung Klinikum Harlaching - Etappierung; Quelle: Maier Neuberger Architekten.

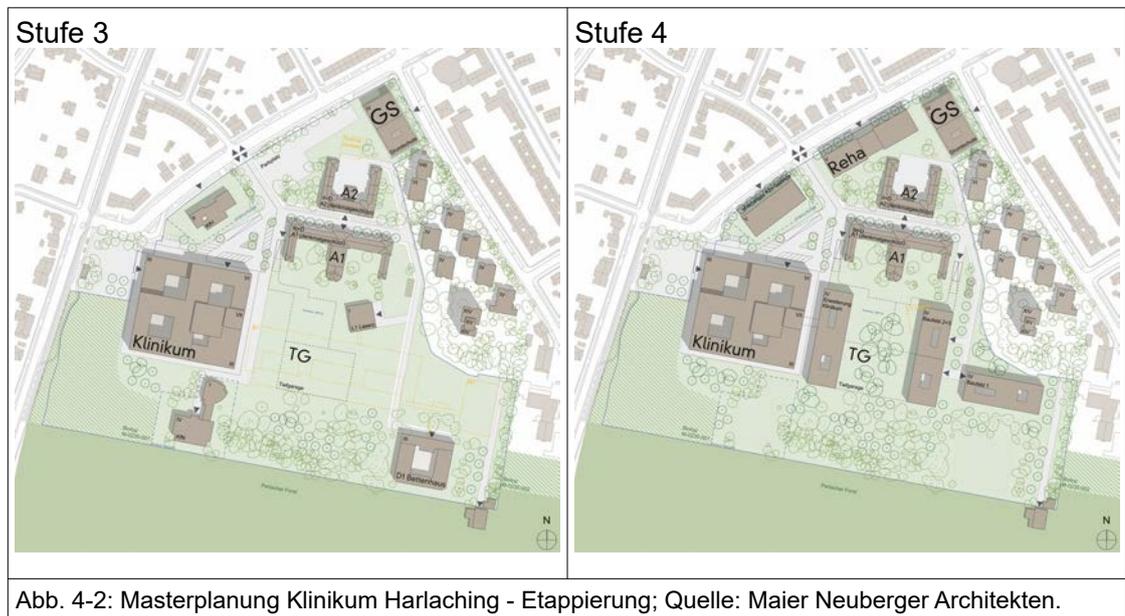


Abb. 4-2: Masterplanung Klinikum Harlaching - Etappierung; Quelle: Maier Neuberger Architekten.

7.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen.

Zum einen im Geltungsbereich des seit 20.08.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 672. Dieser setzt Gemeinbedarf „Krankenhaus“ fest mit Stellplatzflächen im Norden und überbaubaren Grundstücksflächen im Süden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie bis zu acht Vollgeschossen festgesetzt.

Im Weiteren liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich des seit 07.06.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 424, der für das Areal Gemeinbedarf „Krankenhaus“ sowie für die angrenzenden Straßen Straßenverkehrsflächen festsetzt.

Die betreffenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 672 und Nr. 424 werden durch den Bebauungsplan Nr. 2159 aufgehoben, da es planerische Absicht ist, die Stellplatzflächen dauerhaft aufzugeben.

7.5. Denkmalschutz

Unmittelbar südlich des Planungsumgriffs befinden sich die zwei denkmalgeschützten dreiflügeligen Klinikgebäude aus dem 19. Jahrhundert mit barockisierender Putzfassade von Hartwig Eggers (Akten-Nr. D-1-62-000-6050).

7.6. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

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

- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 13.01.2009; nunmehr Satzung über Einfriedungen (Ein-

friedungssatzung).

- 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 01.10.2018 (Entwässerungssatzung).
- 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.
- Pilotphase der Stellplatzreduzierung im 3. Schulbauprogramm der Schulbauoffensive 2013-2030.
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013.

8. Planungsziele

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Gemeinbedarfsstandortes Schule und Sport
- Integration in die Masterplanung für das Klinikum Harlaching
- Einbindung des Schulstandortes in das Umfeld – Schule im Quartier
- Öffnung für außerschulische Nutzungen
- Nachhaltige Ausnutzung im Hinblick auf künftige Entwicklungsbedarfe
- Berücksichtigung der Anforderungen an moderne Bildungs- und Sporteinrichtungen – Umsetzung des Lernhauskonzeptes
- Planungsrechtliche Sicherung bestehender Gemeinbedarfe Krankenhaus, insbesondere des im Plangebiet liegenden Wohngebäudes für Klinikpersonal
- Sicherung einer guten, standortgerechten Durchgrünung
- Eingrünung der Gebäude durch Fassaden- und Dachbegrünungen
- Umsetzung des Beschlusses für eine klimaneutrale Stadtverwaltung 2030
- Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms
- Beachtung der Schulwegsicherheit

9. Planungskonzept

9.1. Nutzungsbedarfe

Um die schulische Grundversorgung im Grundschulsprenkel Nr. 2240 sicherzustellen, sollen im Planungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dreizügige Grundschule mit kooperativem Ganztag, eine Doppelsporthalle sowie eine Tiefgarage 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 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

ten 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 potentiellen 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. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten hierfür hinreichende Freiheiten.

Der Standort ist als Grundschule mit kooperativem Ganztags geplant, mit einem regelmäßigen Schulbetrieb von Montag bis Freitag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Das Gebäude beinhaltet drei Lernhauscluster für je ca. 100 Schülerinnen und Schüler sowie 10 Lehr- bzw. Erziehungskräfte pro Lernhaus; somit insgesamt Raum für bis zu 330 Personen in der gesamten Schule.

Außerhalb der Schulzeiten ist beabsichtigt, die Sporthalle gemäß dem Beschluss des Schul- und Sportausschusses des Stadtrates vom 12.11.2008 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01131) auch für den Vereins- und Breitensport bereitzustellen. Die Mensa soll für Veranstaltungen bereitstehen. Die maximale Besucherzahl beträgt 300 Personen. Eine parallele Mehrfachnutzung von Schulbetrieb gemeinsam mit Breitensport und Versammlungen ist nach Aussage des Referats für Bildung und Sport nicht vorgesehen und daher nicht in der vorliegenden Planung unterstellt. Zur Unterbringung der pflichtigen Stellplätze ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird für die Durchführung von Fahrradsicherheitsschulungen eine Fläche im geschützten Innenhofbereich des gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Klinikgelände genutzt. Diese Fläche ist im Eigentum der Landeshauptstadt München. Das Rasenspielfeld (40 m x 60 m), die Laufbahnen (4 x 1,22 m x 65 m) und Weitsprunganlage sowie ggf. ein sog. „Beachfeld“ können derzeit in unmittelbarem Umfeld zur Grundschule nicht erstellt werden. Für diese Nutzungen muss bis auf Weiteres auf eine der umliegenden Schulen ausgewichen werden. Langfristig werden nach Umsetzung der Masterplanung für das Klinikum Harlaching für zusätzliche Sport- und Erholungsflächen Standorte auf dem Klinikgelände vorhanden sein.

Das bestehende Wohngebäude für Klinikpersonal der GWG Städtischen Wohnungsbaugesellschaft München mbH soll planungsrechtlich gesichert werden.

9.2. Städtebauliche und grünordnerische Grundidee

Das unterstellte Raumprogramm des Referats für Bildung und Sport wurde zunächst auf die Realisierbarkeit im Zuge der Masterplanung geprüft und daraufhin nach Abschluss des Vergabeverfahrens projektbegleitend auf Grundlage der Vorplanung weiterentwickelt.

Die städtebaulich-freiraumplanerische Grundidee ist ein kompakter Neubau für eine

dreizügige Grundschule nach dem Münchner Lernhauskonzept mit Tiefgarage, Pausenhof, Allwetterplatz sowie einer Sporthalle. Sporthalle und Tiefgarage sind im Untergeschoss angeordnet, die Sporthalle nimmt auch einen Teil des Erdgeschosses ein. In den Obergeschossen befinden sich die Klassenräume. Allwetterplatz und Pausenhof kommen auf dem Dach zu liegen. Aufgrund der außerordentlichen Grundstücksanforderungen und geringen Grundstücksgröße wird durch Stapelung eine sehr kompakte Grundschulorganisation sichergestellt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den bestehenden und geplanten Gebäuden auf dem Klinikareal. Durch die Verortung des Schulgebäudes im Nordosten des Grundstücks soll die Ecksituation städtebaulich akzentuiert und ein Übergang zu den unmittelbar angrenzenden, bestehenden öffentlichen Nutzungen Kirche und Kindergarten hergestellt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht damit die Schaffung einer wohnortnahen Schulversorgung im unterversorgten Grundschulsprenkel Rotbuchenstraße und die Umsetzung der Ganztagschule nach dem Lernhauskonzept mit schuleigener Mensa. Gleichzeitig wird eine attraktive wohnortnahe Ausstattung mit wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen.

Zudem sollen die vorhandene Bestandsnutzung im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs (Wohngebäude für Klinikpersonal) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt und weiterhin in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus vielfältige Nutzungen ermöglicht werden.

Durch Grünordnungsmaßnahmen auf den Freiflächen sowie an Gebäuden sollen die Einbindung der Schule in die Umgebung sowie ökologische Belange wie der Artenschutz unterstützt und auch die wegfallende Eingrünung auf dem Grundstück kompensiert werden. Weiterhin ist für die Sicherstellung einer guten Eingrünung der teilweise Erhalt sowie die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Straßenzüge Seybothstraße und Theodolindenstraße vorgesehen.

9.3. Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Mit dem Vorhaben werden durch die Nachverdichtung des weitläufigen Klinikareals stadteigene Grundflächen optimal ausgenutzt. Mittels der flexiblen Festsetzungen der Art der Nutzung kann auf sich verändernde Bedarfe angemessen reagiert werden. Durch die Öffnung für außerschulische Nutzungen sind die Gemeinbedarfsstandorte ressourcensparend und tragen zur Förderung des sozialen Miteinanders bei. Durch das kleinere Einzugsgebiet wird eine fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht.

Durch die kompakte Gebäudestruktur und die Stapelung von Nutzungen kann die geringe Grundstücksfläche optimal auf das übliche Raum- und Flächenprogramm einer Schule übertragen werden. Der Fußabdruck des Gebäudes kann sich größtenteils auf schon versiegelte Flächen der vorherigen Parkplatznutzung beschränken. Neue Baumpflanzungen, die geplante Fassadenbegrünung sowie die Dachbegrünung unterstützen die Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und tragen zu einem angenehmen Mikroklima im Gebiet bei.

Es handelt sich um eine klimasensible Planung, welche durch Energieeffizienz im

Neubau und Begrünungsmaßnahmen die relevanten Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Bereich der Stadtplanung und der kommunalen Bautätigkeit gemäß des Beschlusses für eine klimaneutrale Stadtverwaltung 2030 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525, Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019) erfüllt. Sämtliche Frei- und Gebäudeflächen werden barrierefrei ausgeführt.

9.4. Art der baulichen Nutzungen

Der Bebauungsplan umfasst zwei Gemeinbedarfsflächen (GB), um Flächen für schulische und sportliche Gemeinbedarfe erstmalig zu ermöglichen sowie bestehende Flächen für Bedarfe des Harlachinger Krankenhaus sinnfällig zu arrondieren (§ 2 Abs. 1).

Gemeinbedarf „Schule und Sport“

Planungsanlass ist der Bau einer Grundschule zur Sicherung der Schulversorgung. Zugleich soll dem kontinuierlichen Wandel in der Bildungs- und Erziehungslandschaft langfristig Rechnung getragen werden. Daher wird für das Grundstück mit der Flurnummer 12871/367 (tlw.), Gemarkung München S.7, des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ festgesetzt. Zulässig sind die für diese Nutzungen erforderlichen Gebäude, Anlagen und Freiflächen sowie die ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Veranstaltungsräume, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, einer Wohnung für die technische Hausverwaltung, Pausenhofflächen, Gerätehäuser, Fahrrad- und Rollerabstellanlagen sowie Tiefgaragen. Im Weiteren werden auch Dienstwohnungen für das notwendige technische Personal an geeigneten Stellen ermöglicht (vgl. § 2 Abs. 2).

Ferner sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Hierunter fallen Sporthallen und Freisportanlagen, die für den Schulsport, aber auch für den Vereins- und Breitensport der Allgemeinheit als außerschulische Nutzung außerhalb der Schulzeiten zur Verfügung stehen sollen. Damit wird dem in der Landeshauptstadt München steigenden Bedarf an solchen Einrichtungen werktags nach Beendigung des Schulbetriebs, am Wochenende und in den Ferien ganztags Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung wird neben der schulischen Bedarfsdeckung insbesondere der vom Stadtrat beschlossenen Schulbauoffensive 2013-2030 (SBO), Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.20130 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12217) 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 sollen die zulässigen Anlagen auch außerschulisch genutzt werden. Die Festsetzung einer untergeordneten Nutzung der allgemein zulässigen Anlagen bezieht sich dabei insbesondere auf den räumlichen Nutzungsumfang sowie die Nutzungsintensität und nicht alleinig auf die Nutzungsdauer. Die Nutzungsintensität darf keine städtebaulichen Spannungen, beispielsweise durch ein dauerhaft unverträglich erhöhtes Verkehrsaufkommen, hervorrufen. Die außerschulischen Nutzungen, wie etwa durch Veranstaltungen lokaler Vereine, dürfen dem festgesetzten Nutzungszweck nicht widersprechen und müssen dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung tragen. Eine zeitgleiche regelmäßige Parallelnutzung der Sporthalle und der Mensa für Veranstaltungen wird nicht erwartet und ist deshalb nicht unterstellt. Das entsprechende

Nutzungskonzept ist im jeweiligen Bauantrag dahingehend zu prüfen (vgl. § 2 Abs. 3).

Um auf künftige, derzeit noch nicht absehbare Gemeinbedarfe reagieren zu können, können gemäß § 2 Abs. 4 ausnahmsweise Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, beispielsweise ein Alten- und Servicezentrum oder 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.

Gemeinbedarf „Krankenhaus“

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 12871/361 (tlw.) und 12871/365 (tlw.), jeweils Gemarkung München S.7, wird als zulässige Art der Nutzung Gemeinbedarf „Krankenhaus“ festgesetzt und damit die Bestandsnutzung und die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 624 übernommen (vgl. § 2 Abs. 5).

Diese Flächen sind integraler Bestandteil des Klinikums Harlaching, welches eine hohe Bandbreite an Einzelnutzungen aufweist. Während es auf einem Klinikareal dieser Größe sehr sensible Bereiche, wie u.a. die Bettenhäuser, gibt, die ein hohes Maß an Ruhe und Abgeschlossenheit benötigen, sind andere Bereiche durch Dienstleistungen, Versorgung oder gewerbeähnliche Einrichtungen wie Wäschereien oder Großküchen geprägt. Größere Flächenanteile mit Dienstwohnungen runden das Anforderungsprofil ab. In der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sind daher die vielfältigen Nutzungen, die zu einem Klinikum gehören, wie Einrichtungen für ambulante und stationäre Krankenhausnutzung einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Mensen, Verwaltungen, Wirtschaftshöfe, Heizzentralen, Wohnungen für Klinikpersonal sowie sonstige bauliche Anlagen, etwa Erschließungen, Stellplätze sowie Fahrrad- und Rollerabstellanlagen oder Freianlagen, allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Wohngebäude für Klinikpersonal ebenfalls von der Festsetzung allgemein umfasst. Die Festsetzung hat damit insbesondere das Ziel, dass auch diese Teilfläche im Planungsumgriff langfristig für die bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Klinikareals zu Verfügung stehen kann.

Eine stärkere Eingrenzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets, etwa auf Wohnungen für Klinikpersonal o. Ä., wird nicht vorgenommen, um das Planungsziel eines zusammenhängenden, vielfältigen Klinikstandorts zu sichern. Mögliche potentielle Nutzungskonflikte zwischen der Schulnutzung und der Krankenhausnutzung können durch eine entsprechende Nutzungsanordnung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auf einer Fläche von über 14 ha und bei identischem Grundstückseigentümer auch langfristig sichergestellt werden. Insbesondere bei der Entwicklung der aktuellen Masterplanung für den Klinikstandort konnte dies schon hinreichend berücksichtigt werden.

Die Ermöglichung von Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder fernmeldetechnischen Anlagen in den Gemeinbedarfsflächen dient der Flächensparnis auf anderen Flächen und einer technisch einwandfreien Nutzung der geplanten Einrichtungen.

9.5. 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).

Grundflächenzahl

Die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) folgt den jeweiligen Nutzungsanforderungen und den unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb des Planungsgebiets.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ wird eine zulässige GRZ gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von maximal 0,8 festgesetzt. Damit wird trotz des großen Raumprogramms und der beengten Platzverhältnisse ein Freiflächenanteil von mindestens 20 % gesichert.

In der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ wird eine geringere GRZ von nur 0,3 festgesetzt, die ausreichend ist, um den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern. Für weitere und notwendige Nebenanlagen, z.B. Fahrrad- und Rollerabstellplätze, Müllhäuser, Zufahrten etc. ist u.a. eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO weiterhin zulässig.

Durch entsprechende Festsetzungen von wirksamen Begrünungsmaßnahmen in Form von zu erhaltenden Bestandsbäumen, Baumneupflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen wird die Versiegelung der Flächen minimiert und Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt.

Geschossflächenzahl

In der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ auf dem Grundstück mit der Flurnummer 12871/367 (tlw.), Gemarkung München S.7, (Schule) wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da sie zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung durch die sehr unterschiedlichen Nutzungsarten wie Sporthallen, Verwaltung, Klassenräume, integrierte Pausenhöfe oder Allwetterplätze keine verwertbare Aussagekraft besitzt und die Festsetzung einer maximalen zulässigen möglichen Kubatur durch Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, Wandhöhe und den einzuhaltenen Abstandflächen ausreichend ist.

In der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ wird im Sinne eines umfassenden Bestandschutzes auf deutlich reduzierter Grundstücksgröße innerhalb des Planungsgebiets eine zulässige GFZ gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO von 1,6 festgesetzt.

Wandhöhe und Höhenbezugspunkt

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan in der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ aufgrund der Anforderung an Neubauten mit Lernhauskonzept sowie den entsprechenden erhöhten Geschosshöhen für Schulen mit einer maximal möglichen Wandhöhe festgesetzt. Damit wird die tatsächliche Höhenentwicklung

wirksam begrenzt, um mögliche Verschlechterungen in der bestehenden Umgebung in Bezug auf Belichtung und Besonnung klar zu beschränken.

Mit den Festsetzungen sind üblicherweise im Schulbau bis zu vier Vollgeschosse möglich. Aufgrund der tiefen Gebäudestruktur des Münchner Lernhauskonzeptes mit mittig liegenden Gemeinschaftsräumen ist im Münchner Schulbau aus Brandschutzgründen ein umlaufender und überdachter Fluchtbalkon üblich. Dieser bestimmt regelmäßig die abstandsflächenrelevante Wandhöhe.

In der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ (Flurnummer 12871/361, tlw., Gemarkung München S.7) wird die Wandhöhe der bestehenden Bebauung übernommen, um den Bestand zu sichern und um bei Bedarf einen flexiblen Neubau unter Ausnutzung des festgesetzten Baurechts bei gleichzeitiger Einhaltung der Abstandflächen auf eigenem Grundstück bzw. zur Straßenmitte zu ermöglichen.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 554,30 m NHN und damit auf das bestehende Straßenprofil. Eine Anhebung des Geländes ist nicht vorgesehen.

9.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sinne der Zielsetzung einer flexiblen Anordnung sämtlicher Baukörper innerhalb des Klinikareals wird die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 424 aufgenommen und zu einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche verbunden. Der neue Bebauungsplan und die zulässigen Nutzungen integrieren sich damit in das angrenzende Bauliniengefüge und das bestehende städtebauliche Gesamtbild des Klinikums Harlaching.

Durch das Ziel, den geplanten Baukörper der Grundschule möglichst weit im Nordosten zu situieren und damit auch die Abstandflächen auf dem Grundstück im Westen einhalten zu können, erfolgt ein geringfügiger Versatz zum bestehenden Bauliniengefüge entlang der Theodolindenstraße. Entgegen der grundsätzlichen Zielsetzung, entsprechende straßenseitige Vorgartenbereiche zu sichern, ist dort im nördlichen Abschnitt auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse ein straßenbündiger Anbau vorgesehen. Damit wird die Gemeinbedarfsnutzung wahrnehmbar in den öffentlichen Raum gerückt und die Ecksituation städtebaulich akzentuiert. Auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes ist dort die Sporthallennutzung vorgesehen. Damit kann eine Nutzung und Belegung auch in den Abendstunden ermöglicht und ein Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Nutzungen Kirche und Kindergarten hergestellt werden.

9.7. Abstandflächen

Gemäß den Planungszielen sollen durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159 die Voraussetzungen sowohl für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Gemeinbedarfsstandortes Schule und Sport, integriert in die Masterplanung für das Klinikum Harlaching, als auch für Gemeinbedarfe Krankenhaus, insbesondere das bereits im Plangebiet liegende Wohngebäude für Klinikpersonal, geschaffen werden.

Um diese Planungsziele auf beengten Grundstücksverhältnissen für die Gemeinbedarfsflächen (GB) „Schule und Sport“ zu ermöglichen, gilt gemäß § 4 Satz 1 des Satzungstextes abweichend von den Regelungen des Art. 6 Abs. 5a Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten Urbanen Gebieten Abstandsflächen im Maße 1 H und für Urbane Gebiete 0,4 H vorsehen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Grundsatz eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens aber von 3 m.

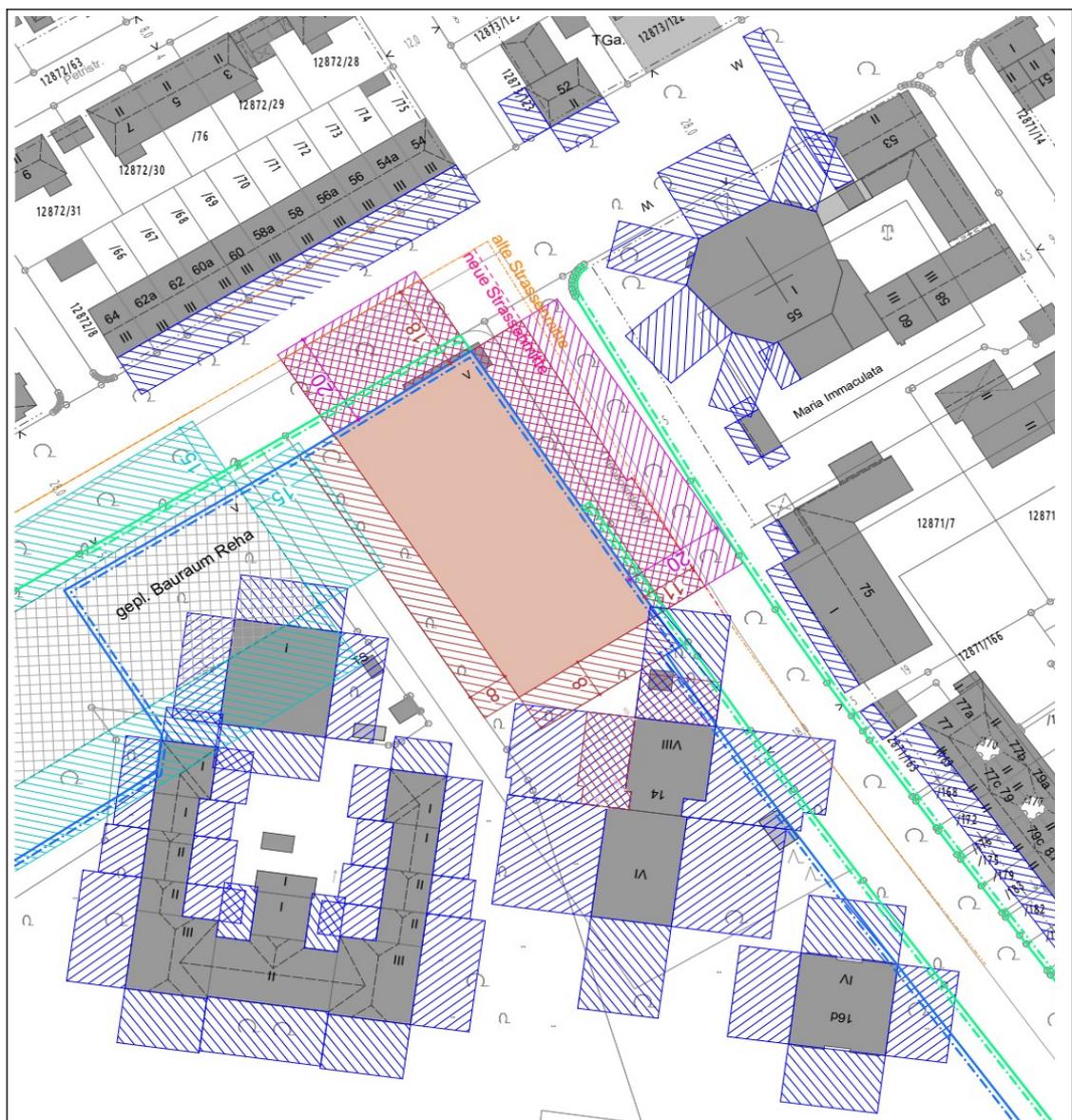


Abb. 5: Schemaskizze Abstandsflächen anhand der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen des Bebauungsplans (0,4 H = rot, 1 H = violett), der bestehenden Bebauung (1 H = dunkelblau) und der geplanten Nachbarbebauung (1 H = türkis); Quelle: Landeshauptstadt München.

Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO dienen der Gewähr-

leistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Baugrundstücke als Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem bewirken sie zugleich eine Verhinderung von Brandübertragung und eine Begünstigung des Wohnfriedens (Sozialabstand). Zur Abwägung des Bebauungsplans im Hinblick auf diese Belange erfolgt für die Gemeinbedarfsflächen (GB) „Schule und Sport“ im Folgenden eine Betrachtung orientiert an der Zielvorstellung, grundsätzlich Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens 0,4 H auf dem eigenen Baugrundstück freizuhalten.

Auf Grund des großen Raumprogramms und der geringen Grundstücksgröße wird darüber hinaus in Satz 2 des § 4 Abs. 1 der Satzung zugelassen, dass auf der südöstlichen Grundstücksseite für vorgelagerte Gebäude und Nutzungen für die Gemeinbedarfsflächen (GB) „Schule und Sport“ der Mindestabstand von 3 m auf bis zu 2 m unterschritten werden kann, wenn in diesem Bereich eine Wandhöhe von 4 m nicht überschritten wird. Hierdurch soll insbesondere die Unterbringung von überdachten Fahrradstellplätzen ermöglicht werden. Auf Grund der umgebenden Nutzungen und der Lage der Schule im Norden zu den Bedienstetenwohnungen können die abstandsflächenrechtlichen Anforderungen gewahrt werden.

Gegenüber den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Seybothstraße sowie den kirchlichen Gemeinbedarfsflächen werden die Abstandsflächen der GB „Schule und Sport“ gemäß Abs. 2 auf die jeweilige Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen verkürzt. Die Wandhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Um insbesondere sicherzustellen, dass im Bauvollzug keine Abstandsflächen von Gebäuden, vornehmlich dem bestehenden Wohnheim südlich, auf die GB „Schule und Sport“ fallen, werden die Abstandsflächen auf der GB „Krankenhaus“ gegenüber der GB „Schule und Sport“ gemäß Abs. 3 auf 0,4 H verkürzt.

Die Bayerische Bauordnung geht davon aus, 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 S. 1 BayBO ergeben. In Gewerbe- und Industriegebieten ist sogar eine Abstandsfläche von 0,2 H ausreichend. 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 Abstandsfläche 1,0 H beträgt.

Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes

Innerhalb der Planungsgrenzen betreffen die Abstandsflächenregelungen der Satzung insbesondere die Bereiche zwischen einzelnen Gebäuden innerhalb des Bau-raums sowie den Nachweis der Abstandsflächen auf dem jeweils eigenen Baugrundstück, soweit dies nicht an öffentlichen Verkehrsflächen anliegt. Die durch § 4 der Satzung bestimmte Abstandsflächenregelung von 0,4 H auf der GB „Schule und Sport“ 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 werden. Die Bauräume gewährleisten in Größe und Lage eine flexible Umsetzung des Münchner Lernhauskonzepts mit Baukörper-tiefen von rund 30 m. Beim Blick auf die Schemaskizze (Abb. 5)

zu den Abstandsflächen wird deutlich, dass mit einem Abstand von rund 17,5 m zwischen dem geplanten Baukörper der Schule und dem bestehenden Baukörper der GWG-Wohnungen ein Lichteinfallswinkel von 45° zwar unterschritten wird, die geplante Schule jedoch im Norden liegt und es zusammen mit der bestehenden Winkelstellung des Baukörpers der GWG zu keiner aktiven Verschattung bestehender Wohnungen kommt. Die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H können gegenüber der GB „Krankenhaus“ jeweils sicher auf der GB „Schule und Sport“ eingehalten werden. Ebenfalls sind durch das Bestandsgebäude der GWG sowie einen Ersatzneubau keine relevanten Beeinträchtigungen der Schul- und Sportnutzung in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Brandschutz oder Sozialabstand zu erwarten. Insbesondere wäre bei Bedarf beim Schulgebäude eine Orientierung der Fensterflächen auf den beiden Längsseiten nach Osten und Westen möglich.

Auf Grund der Bestandssituation, der flexiblen Anordnungsmöglichkeit einer Neuplanung im festgesetzten großzügigen Bauraum, der grundstücksübergreifenden Nutzung als Klinikum und der identischen Grundstückseigentümerin kann dieses jedoch dem weiteren Bauvollzug überlassen werden. Ein zukünftiger Neubau ist auch bei der vollständigen Ausnutzung der Geschossfläche und unter der Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grundstück unkritisch möglich.

Abstandsflächen außerhalb des Planungsgebietes

Die sich auf der GB „Schule und Sport“ aus der zulässigen Wandhöhe ergebende Tiefe der Abstandsflächen beträgt gegenüber den Flächen GB „Krankenhaus“ auch 0,4 H. Entlang der Theodolindenstraße und Seybothstraße werden die sich aus der festgesetzten Wandhöhe ergebenden Abstandsflächen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen verkürzt. Eine Verkürzung der Abstandsflächen ist auch entlang der Seybothstraße wie auch der Theodolindenstraße erforderlich, weil eine Abstandsfläche von 1,0 H gegenüber der jeweiligen Straßenmitte, die sich in der Theodolindenstraße insbesondere aus der geänderten Festsetzung zu den Straßenbegrenzungslinien neu ergibt, nicht vollständig eingehalten werden kann.

Aufgrund der Abstände zwischen zulässiger Neubebauung auf der GB „Schule und Sport“ gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Bestandsbebauung von über 30 m entlang der Seybothstraße im Norden und 27 m entlang der Theodolindenstraße im Osten sind aber in Bezug auf eine hinreichende Belichtung und Belüftung keine relevanten Verschlechterungen bei der als zulässig festgesetzten Wandhöhe von 20 m zu erwarten. So kann ein Lichteinfallswinkel von 45° sicher eingehalten werden. Auch zeigt Abbildung 5 auf, dass auch bei einer hilfsweise unterstellten Tiefe von 1 H ein gegenseitiges Überdecken von Abstandsflächen mit der Bestandsbebauung nicht zu erwarten wäre. Insofern sind städtebauliche Spannungen bei der Einhaltung bzw. Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der zulässigen Wandhöhe von 20 m, nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Nachbarbebauung nach Norden entlang der Seybothstraße sind zwar gegenüber der Bestandssituation „Parkplatz“ Verschlechterungen in Bezug auf die Besonnung zu erwarten, aufgrund eines Abstandes von über 30 Meter sowie der Ausprägung der Kubatur als schmalere Stirnseite sind jedoch keine nicht mehr zumutbaren Verschlechterungen zu erwarten. Vor allem ab der Mittagszeit ist der Sonnenstand ganzjährig soweit fortgeschritten, dass ein relevanter Schattenwurf auf den

Bestandsgebäuden nicht mehr zu erwarten ist.

In Bezug auf den prägenden Kirchenbau „Pfarrkirche Maria Immaculata“ im Osten, welcher als Solitär abgerückt und freigestellt von den Straßen steht, sind entlang der Theodolindenstraße ebenfalls Veränderungen in Bezug auf die Besonnung zu erwarten. Diese betreffen aber vor allem die Freiflächen vor dem Kirchengebäude, welche im Wesentlichen als Stellplätze sowie als grüne Einrahmung des raumprägenden Sakralbaus verwendet werden. Relevante Schattenwürfe auf die Fassadenflächen der öffentlich genutzten Gebäude (Kirche, Kindergarten) aus der Überplanung der Parkplatzflächen sind aber aufgrund der Lage im Westen bzw. Nordwesten sowie den jeweiligen Abständen zwischen den Gebäuden nicht zu erwarten.

Zu den Grundstücksgrenzen im Westen der GB „Schule und Sport“ werden Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten. Zur geplanten Reha-Einrichtung ergibt sich auf Grundlage der Masterplanung ein Abstand von insgesamt 21 m. Damit wird bei Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe ein Lichteinfallswinkel von 45° sicher eingehalten.

Durch die Verkürzungen werden damit 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 Bestandssicherung der Wandhöhe des GWG-Wohnheimes im Südosten ergäbe sich – bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe – bei einer identischen Neubebauung, dass eine Abstandsfläche von 1,0 H geringfügig auf dem Nachbarflurstück außerhalb des Bebauungsplans zu liegen kommen könnte. Auf Grund der Bestandssituation, der flexiblen Anordnung einer Neuplanung im festgesetzten großzügigen Bauraum, der grundstücksübergreifenden Nutzung als Klinikum und der identischen Grundstückseigentümerin kann dies jedoch dem weiteren Bauvollzug überlassen werden, da bei einem zukünftigen Neubau auch bei einer vollständigen Ausnutzung des baurechtlich Möglichen die Einhaltung der Abstandsflächen von 1 H auf eigenem Grundstück bzw. zur Straßenmitte möglich ist und auch zumutbar erscheint.

9.8. Nebenanlagen

Auf Grund des großzügigen Bauliniengefüges werden außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Festsetzungen sollen ein gutes Maß an Flächen für eine Eingrünung an den Planungsgrenzen sicherstellen (vgl. § 5).

Hiervon ausgenommen sind unterirdische Nebenanlagen wie Entsorgungsschächte für Küchen, Luft- und Lichtschächte sowie unterirdische Nebenräume der Sporthalle, welche auf Flächen mit der Bezeichnung b.A.u.G. in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Die Unterbringung der Fahrrad- und Tretrollerstellplätze für die geplante Grundschule soll für die Schülerinnen und Schüler gut erreichbar im Erdgeschoss auf den nur begrenzt verbleibenden Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Weiterhin sind überdachte Abstellräume für Müll sowie

Außenspielgeräte vorzusehen.

9.9. Dachformen, Dachaufbauten und Dachbegrünung

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu sichern und eine Begrünung der Dächer inklusive Ausstattung mit Solaranlagen sowie eine Nutzung der Dächer als Freiflächen- und Sportflächen zu ermöglichen, sind gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung nur Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Anlagen auf Dächern werden hinsichtlich Art, Zweck, Höhe, Lage und Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt, um eine hinreichende Freiflächenversorgung des Schulstandorts zu sichern und den Anforderungen an die Gestaltung im Sinne der Zielsetzung, eine homogene Dachlandschaft zu sichern, Rechnung zu tragen. Der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Gebäude kann in ausreichendem Umfang Rechnung getragen werden (vgl. § 6 Abs. 2 und 3).

Dachaufbauten, wie zum Beispiel ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen und Ballfangzäune, müssen jedoch bauordnungsrechtlich eigene Abstandsflächen einhalten, wenn sie für die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts relevant sind. Sie sind im Bauvollzug wie horizontal versetzte Wände oder Wandteile zu beurteilen, deren oberen Abschluss sie bilden, und sind daher in der Höhe zu beschränken. Daher ist im Bauvollzug zu beachten, dass die maximal zulässige Höhe der Dachaufbauten zusammen mit der Wandhöhe ohne Dachaufbauten der in der Planzeichnung jeweils maximal festgesetzten zulässigen Wandhöhe entspricht.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie allgemein zulässig. Sie sind deshalb von den Beschränkungen für technische Dachaufbauten gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 ausgenommen.

Zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind Flachdächer grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen, falls sie nicht für notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Sportflächen / Terrassen vorgesehen sind.

Als Mindestgesamtschichtdicke sind deshalb für die extensive Begrünung grundsätzlich 20 cm vorgesehen (§ 6 Abs. 4).

Müssen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie so ausgeführt werden, dass darunter keine extensive Dachbegrünung möglich ist („getrennte Anordnung“), verringert sich hierdurch die verfügbare Fläche für Dachbegrünung und damit die beabsichtigte Zielerreichung in Bezug auf Ökologie, Mikroklima und das Schwammstadt-Prinzip. Bei einer flächenmäßig getrennten Anordnung ist deshalb eine erhöhte Mindestgesamtdicke der durchwurzelbaren Schicht von 30 cm (inkl. Drainschicht) erforderlich (vgl. § 6 Abs. 4). Hiermit wird unter anderem eine ökologisch wirksamere Bodenschicht bzw. auch ein verbesserter Lebensraum insbesondere für Insekten geschaffen sowie die Regenrückhaltung verbessert.

Die erhöhten Standards zur Dachbegrünung begründen sich insbesondere aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung für die Schulflächen und die daraus resultieren-

den Bedarfe für freiraumbezogene Aufenthaltsbereiche sowie Retentions- und Lebensraumpotentiale bzw. mit den damit verbundenen ökosystemaren Leistungen auf dem Dach, insbesondere zur Abpufferung von Niederschlagsereignissen.

Um die Flächeneffizienz zu erhöhen und die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, ist die Nutzung von Dachflächen für Freibereiche / Sportflächen / Terrassen zulässig. Daher kann in diesen Fällen in der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. (§ 6 Abs. 5)

9.10. Abgrabungen und Aufschüttungen

Um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen und ein Einfügen in das Umfeld sicherzustellen, wird gemäß § 7 Abs. 1 das Höhenniveau der bestehenden Straßen aufgenommen. Darum sind die jeweils angrenzenden Grundstücksflächen höhengleich anzuschließen.

Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur untergeordnet zur Anhebung von unterbauten Flächen und zur Gestaltung der Außenspielflächen zulässig (vgl. § 7 Abs. 2). Kleinere Geländemodellierungen, die nicht städtebaulich wirksam sind oder der barrierefreien Erreichbarkeit oder der qualitätvollen Ausgestaltung der Freiflächen dienen (Gestaltung von Außenspielflächen der Schule), sind ebenfalls zulässig.

9.11. Einfriedungen und Zäune von Freianlagen

Zur Sicherung einer Durchlässigkeit für am Boden lebende Kleinsäuger, Amphibien und Insekten sind die Einfriedungen und Zäune solcher Freianlagen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen, sofern sie nicht als Teil von Kindertageseinrichtungen besonderen Sicherheitsanforderungen genügen müssen. Auch Ballfangeinrichtungen sind hiervon ausgenommen. Von der Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind Einfriedungen, welche zusätzlich eine Funktion als Stützmauer erfüllen, beispielsweise entlang der Seybothstraße oder notwendige Lärmschutzwände. Absturzsicherungen, Geländer oder ähnliche baulichen Anlagen auf Dachflächen sind Bestandteil von baulichen Anlagen und fallen nicht unter diese Festsetzungen (vgl. § 8).

10. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird über die bestehende Seyboth- und Theodolindenstraße erschlossen. Für das geplante Vorhaben ist das vorhandene umliegende, nachgeordnete Erschließungsstraßennetz ausreichend leistungsfähig. Die Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Seybothstraße / Naupliastraße und die Geisalgasteigstraße / Grünwalder Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Buslinie 139 mit Anschluss an den U-Bahnhof Mangfallplatz der U-Bahnlinie 1 hält an der Seybothstraße. Die Schulwegsicherheit via ÖPNV und Inklusion ist durch die barrierefreien Bushaltestellen gewährleistet.

Fuß- und Radverkehr

Der bestehende Fußweg in der Theodolindenstraße wird entlang des Schulgeländes verbreitert und mit Baumpflanzungen in der Gehwegfläche begrünt, um die Schulsicherheit durch mehr Raum für zu Fuß Gehende und eine bessere Sichtbarkeit der Schülerinnen und Schüler zu gewährleisten.

Straßenverkehrsflächen

An der Theodolindenstraße wird die Straßenverkehrsfläche auf das Grundstück mit der Flurnummer 12871/367, Gemarkung München S.7, erweitert, um einen größeren öffentlichen Raum im Vorbereich der Gemeinbedarfseinrichtungen zu sichern. In diesem Bereich soll ein Straßenumbau erfolgen. Für eine wirksame und sichere Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Schulnutzung sollen die dort bestehende Parkbucht aufgehoben und Baumpflanzungen vorgenommen werden. Damit werden gleichzeitig ein breiterer Fußweg und eine größere Aufenthaltsfläche im öffentlichen Raum im Vorbereich der Grundschule geschaffen. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend dieser Zielsetzung angepasst und verläuft zusammen mit der festgesetzten Baugrenze.

An der Seybothstraße bleibt die rechtsverbindliche Straßenbegrenzungslinie unverändert. An der bestehenden Parkbucht sollen temporär die Hol- und Bringstellplätze sowie die Haltemöglichkeit für den so genannten „Schwimmbus“ angeordnet werden. Eine Erhebung der tatsächlich notwendigen Anzahl der Hol- und Bringstellplätze und deren Anordnung erfolgt sinnvollerweise nach der Inbetriebnahme der Schule und kann dann straßenverkehrsrechtlich bedarfsgerecht ausgewiesen werden.

Verkehrsmengen und Leistungsfähigkeit

Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen ist wie folgt:

- Schulnutzung circa 300 Kfz-Fahrten/24h
- außerschulische Sport- und Freizeitnutzungen circa 100 Kfz-Fahrten/24h
- Versammlungsstätte circa 240 Kfz-Fahrten/24h.

Diese können zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsbelastungen vom vorhandenen umliegenden, nachgeordneten Erschließungsstraßennetz aufgenommen und über dieses abgewickelt werden. Der durch die Bediensteten der Schulen erzeugte Verkehr ist gering. Die Verkehrsanteile durch bürgerschaftliche Gemeinbedarfsveranstaltungen oder Vereinssport finden darüber hinaus überwiegend außerhalb der Belastungsspitzen statt.

Der vom Verkehrsgutachter insgesamt prognostizierte Mehrverkehr verteilt sich auf die verschiedenen umliegenden Straßen. Für die Seybothstraße wird eine Zunahme um rund 100 Kfz/24 h und in der Theodolindenstraße um rund 60 Kfz/24 h prognostiziert. Für das geplante Vorhaben ist damit das vorhandene umliegende, nachgeordnete Erschließungsstraßennetz ausreichend leistungsfähig ausgebaut. In den Hauptverkehrsstraßen Geiseltalstraße und Grünwalder Straße werden im erweiterten Planungsumgriff durch das Planungsvorhaben nur marginale Mehrverkehrsanteile prognostiziert.

Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Knotenpunkte im Prognose-Planfall 2035 ausreichend leistungsfähig sind und keiner der Knotenpunkte in eine schlechtere Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) verglichen mit dem Bestand (Analysefall) eingestuft werden müsste.

Durch die Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ wird kein zusätzlicher Verkehr induziert, da lediglich der Bestand gesichert wird.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, zum Lärmschutz der Anwohnerschaft und aus gestalterischen Gründen in einer Tiefgarage nachzuweisen (vgl. § 9 Abs. 1). Der Bebauungsplan selbst trifft keine Flächenbeschränkung für die Größe der Tiefgarage. Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze gilt Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007. Grundlage der Berechnung der notwendigen Anzahl ist das Stellplatzkonzept für den Schulbau des Referats für Bildung und Sport. Aufgrund des vom Schulbau des Referats für Bildung und Sport für die Münchner Schulen entwickelten Stellplatzkonzeptes (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17337, Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019) wird durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufgrund des 400 m entfernten Tram-Haltespunktes Klinikum Harlaching im Bauvollzug eine weitere lagebedingte Reduzierung der Anzahl der Stellplätze erfolgen können. Auf diesen Grundlagen und der vom Referat für Bildung und Sport vorgelegten Betriebsbeschreibung ist für das Vorhaben nach derzeitigem Stand ein Bedarf von insgesamt 16 Stellplätze ermittelt worden, der in einer Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude angeordnet werden kann.

Die Stellplätze für die Bedienstetenwohnungen der GWG in der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ sollen in einer noch zu errichtenden Tiefgarage auf dem Klinikareal nachgewiesen werden. In der Übergangsphase vor Errichtung der Tiefgarage auf dem Klinikareal können die Stellplätze in einer Interimsparkanlage auf dem bisherigen Besucherparkplatz der Klinik an der Seybothstraße nachgewiesen werden, ebenso die mit Bau der Schule entfallenden Stellplätze für Personal und Besucher*innen der Klinik. Langfristig sollen gemäß Masterplanung für das Klinikum Harlaching die erforderlichen Stellplätze aus der GWG-Nutzung in einer Tiefgarage voraussichtlich an der Seybothstraße oder in der neu zu errichtenden Tiefgarage im Süden des Areals an der Seybothstraße nachgewiesen werden.

Fahrrad- und Rollerabstellplätze

Berechnungsgrundlage der Anzahl der bereitzustellenden Fahrradabstellplätze ist die Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München vom 10.07.2020 (FabS) und das Stellplatzkonzept für den Schulbau des Referats für Bildung und Sport (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17337) für die Grund- und Mittelschule mit einer Erhöhung der Fahrradabstellplätze auf je 15 Stück pro Klassenzimmer. Somit sind vom Referat für Bildung und Sport derzeit circa 180 Fahrradabstellplätze ermittelt worden, welche teilweise durch Tretrollerplätze umgesetzt werden können. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb des Bauraumes größtenteils südöstlich des Baukörpers der Schule vorgesehen.

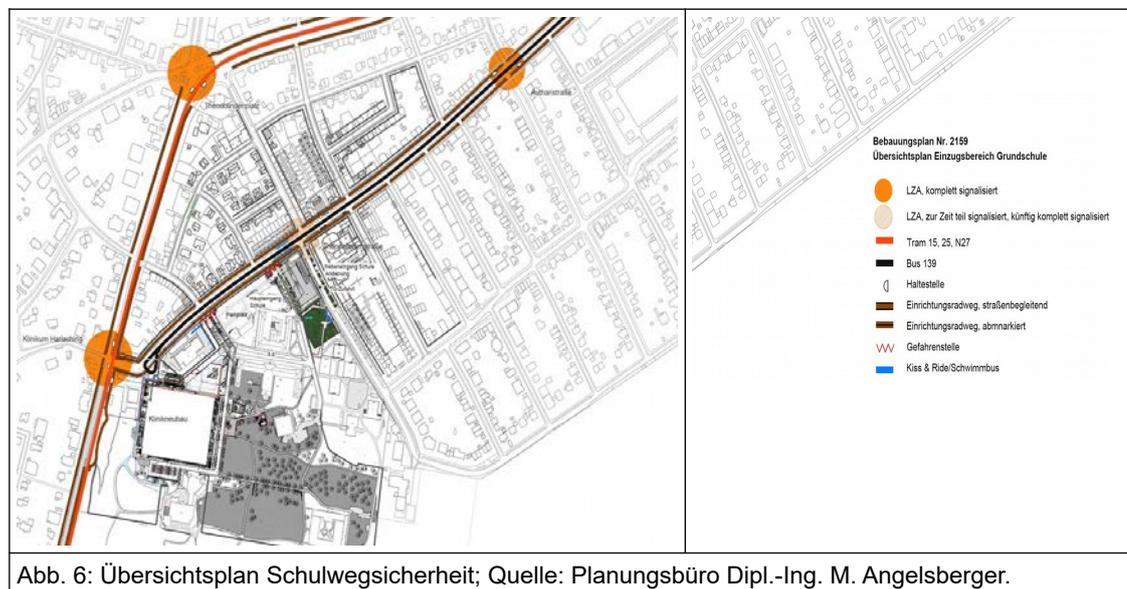
Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und einer ordnungsgemäßen Abwicklung des Verkehrsaufkommens kann eine Zufahrt zur Tiefgarage der Schule nicht im Kreuzungsbereich Theodolinden- / Seybothstraße liegen. Daher wird im Bebauungsplan dort ein Bereich „ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs oder von erforderlichen Grundstückszufahrten sind die hierfür verbleibenden Bereiche im Bebauungsplan ausreichend.

Geringfügige Abweichungen von dem im Plan festgesetzten Bereich „ohne Ein- und Ausfahrt“ können unter Berücksichtigung des Baumbestandes zugelassen werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist (vgl. § 9 Abs. 2).

Schulwegsicherheit

Durch die neue Grundschule soll der bestehende Sprengel der Grundschule an der Rotbuchenstraße aufgeteilt werden. Es entstehen zwei neue Grundschulsprengel und dadurch auch neue Schulwege. Die neuen Schulwege wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat großräumig analysiert. Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung der Schulwegsicherheit liegen vor.



Folgende Maßnahmen zur Schulwegsicherheit sollen im Umfeld der Schule umgesetzt werden:

- Signalisierung des Knotenpunkts Seybothstraße / Theodolindenstraße zur Gewährleistung einer sicheren Querung aller Furten,
- Einrichtung von Kiss & Ride Stellplätzen beidseitig der Seybothstraße, westlich der Theodolindenstraße, damit Schülerinnen und Schüler nur die Seybothstraße queren müssen;
- Einrichtung einer Haltemöglichkeit für den sogenannten „Schwimmbus“ vor der Schule an der Seybothstraße; keine räumliche Überschneidung mit den

- Haltestellen des ÖPNV,
- Erstellung eines Haltebereichs für die Andienung in Seitenlage an der Theodolindenstraße vor der Schule (kein Rangieren erforderlich),
- Entfall der Stellplätze an der Theodolindenstraße im Vorfeld der Grundschule,
- Farbliche Abmarkierung des Radweges an der neuen Hauptzufahrt Klinikneubau und Zufahrt für das Krankenhaus für Naturheilverwesen (KfN).

11. Konzept der Feuerweherschließung / Fahr- und Leitungsrechte

Das Feuerwehr- und Rettungskonzept sieht Rettungszufahrten inklusive Aufstellflächen für die Feuerwehr von der Theodolindenstraße östlich und westlich der geplanten Gebäude auf der bestehenden Zufahrt zum Wirtschaftshof für den Einsatzfall vor. Diese Zufahrt soll auch bei Wegfall nach Umsetzung der Umstrukturierungsmaßnahmen gemäß der vom Stadtrat beschlossenen Masterplanung durch die Festsetzung eines Fahrrechts zugunsten von Rettungsfahrzeugen sichergestellt werden. Das darüber hinaus festgesetzte Leitungsrecht trägt der Tatsache Rechnung, dass durch die vormalige Krankenhausnutzung dort eine Vielzahl von technischen Versorgungseinrichtungen liegen, die auch nach der Aufgabe als Zufahrt zum Wirtschaftshof dort verbleiben können / müssen.

Somit kann eine Rettung der Schule und Sporthalle über die umlaufenden Fluchtbalkone und die sich anschließenden Fluchttreppen durch Aufstellflächen von außen im Osten (Theodolindenstr.) und auch von Westen (Zufahrt Wirtschaftshof) erfolgen. Für die südlichen Flächen des GWG-Wohngebäudes gilt unverändert die mit der Branddirektion abgestimmte Feuerweherschließung.



Abb. 7: Schema der Feuerweherschließung; Quelle: Landeshauptstadt München.



Abb. 8: Rettungswege gemäß Masterplanung Klinikum Harlaching; Quelle: MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH.

12. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von den angrenzenden Straßen und Anlagen des Klinikums sowie der Fluglärm der Hubschrauberlandeplätze des Klinikums ein. Durch die zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen werden Emissionen der schulischen und außerschulischen Nutzungen als Verkehrs- und Anlagengeräusche sowie Geräusche aus sozialen Einrichtungen in die Abwägung eingestellt.

Grundlage hierfür ist ein mit dem Referat für Bildung und Sport beispielhaft abgestimmtes Nutzungskonzept auf Grundlage der ermittelten Bedarfe (vgl. Kapitel 9.1. Nutzungsbedarfe) und die von der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelte Freiflächen- und Gebäudeanordnung, deren Baukörper hinweislich in der Planzeichnung als maßgeblicher Planfall dargestellt sind. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung dieser 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 aber jeweils im Bauvollzug über ein Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich nach der bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zum Genehmigungszeitpunkt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung möglicher baulicher Anlagen.

12.1. Verkehrslärm

Relevante Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet gehen von der angrenzenden Seybothstraße und der Theodolindenstraße aus.

Auswirkungen innerhalb des Planungsgebietes - Gebäude

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen an Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen treten an der West-, Nord-, und Ostfassade des im Plan hinweislich dargestellten Baukörpers mit bis zu 68 dB(A) tags auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, welche in der Landeshauptstadt München als Schutzziel für Schulen unterstellt werden, werden bis zu 13 dB(A) tags überschritten. Aufgrund der unterstellten Nutzungszeiten spielen die Nachtwerte für die Schulnutzungen keine Rolle, sondern lediglich für Dienst- bzw. Hausmeisterwohnungen.

Auch der Immissionsgrenzwert der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) für Wohngebäude von tags 59 dB(A) wird noch an der gesamten Nordfassade sowie an circa zwei Dritteln der westlichen und östlichen Fassaden des geplanten Baukörpers der Schule überschritten. An der Südfassade des Schulgebäudes sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ wird der Grenzwert von 59 dB(A) tags sowie 49 dB(A) nachts eingehalten.

Auswirkungen innerhalb des Planungsgebietes – Freibereiche

Für Schulfreibereiche (Pausenhöfe o. Ä.) wird seitens der Landeshauptstadt München die Mindestanforderung für Verkehrslärmpegel von bis zu 57 dB(A) tags auf 2/3 der Freispielflächen und von bis zu 59 dB(A) tags auf dem verbleibendem Drittel angestrebt (2/3-1/3-Regelung). In der Nacht entsteht auf Freiflächen gemäß unterstelltem und mit dem Referat für Bildung und Sport abgestimmten Planfall keine Betroffenheit. Im Prognose-Planfall 2035 wird an den Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion an der Westseite des geplanten Baukörpers der Schule sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Erst ab einem Abstand von mehr als 40 m zur nördlichen Baugrenze ist nicht mehr von einer Überschreitung des Grenzwerts von 59 dB(A) in einer Höhe von 2 m über Oberkante der Nutzfläche auszugehen. Zusätzlich wird dieser Bereich der Freiflächen auch von Anlagenlärm, insbesondere durch die bestehende Stellplatzanlage im Westen, aber auch durch die Zufahrtsstraße zum südlich gelegenen Wirtschaftshof verlärm.

Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die zulässigen Planvorhaben können zum einen durch den zusätzlichen Ziel- / Quellverkehr, zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie durch Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft führen.

Da durch das Planungsgebiet mit keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmpegel im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen zur Verringerung der Erheblichkeit der Planung sind daher nicht erforderlich.

Lärmschutzmaßnahmen - Verkehrslärm

Für Bereiche im Plangebiet, welche die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, trifft der Bebauungsplan als Maßnahme gegen Verkehrslärm Festsetzungen, mit denen die gesunden Aufenthalts- und Unterrichtsbedingungen im Planungsgebiet gewährleistet werden.

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung möglicher baulicher Anlagen ist gemäß § 10 Abs. 1 die Anwendung der bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zum Genehmigungszeitpunkt festgesetzt, welche Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen im Hochbau formuliert.

Da die besonderen Anforderungen der Landeshauptstadt München bei sehr hoher Verkehrslärmbelastung für Schulen von 67 dB(A) tags (städtischer Anhaltswert der Lärmaktionsplanung) entlang der Seybothstraße überschritten werden, wird in § 10 Abs. 2 festgesetzt, dass die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster der Schulnutzung an Außenwänden von Aufenthaltsräumen unzulässig sind. Hierdurch sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster angeordnet werden müssen, d. h., dass dort keine Immissionsorte geschaffen werden dürfen. Auf Grund der Umsetzung des Münchner Lernhauskonzepts ist die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen jeweils zu den

Seiten mit geringeren Lärmwerten grundsätzlich möglich.

An den Außenwänden mit Überschreitungen der Vorsorgewerte der Landeshauptstadt München von mehr als 65/60 dB(A) tags / nachts ist die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Wohnnutzung gemäß § 10 Abs. 3 zu vermeiden bzw. nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten) die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 59/49 dB(A) tags / nachts vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern sichergestellt werden kann.

An Außenwänden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags an Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Schulen oder 49 dB(A) nachts von Räumen von Betriebswohnungen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen (vgl. § 10 Abs. 3). In diesem Rahmen sollte auch ein Lüftungskonzept erarbeitet werden, welches neben den Anforderungen an den Schallschutz auch den Anforderungen an die Lufthygiene bzw. Qualität der Innenluft (CO₂-Konzentration) genügt. Diese Maßnahmen können entfallen, sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über ein Fenster an lärmabgewandten Gebäudeseiten – d. h. unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags oder bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen auch 49 dB(A) nachts vor dem geöffneten Fenster – belüftet werden können.

Für den in der lärmtechnischen Untersuchung unterstellten Planfall erfolgt in der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis auf die Fassadenbereiche im Westen, Norden und Osten, an welchen die Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 10 Abs. 2 bis 4 vorzusehen sind.

Sofern auf verlärmten Freiflächen ein dauerhafter Aufenthalt sowie eine hohe Aufenthaltsqualität entsprechend eines Pausenhofes geplant ist, sind hier aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden vorzusehen, sodass die Einhaltung der o. g. 2/3-1/3-Regelung für Freibereiche gewährleistet ist. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den zu erwartenden Höhen auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig (vgl. § 10 Abs. 5).

Bei Vorlage der abschließenden Freiflächen- und Gebäudeanordnung sowie der Betriebsbeschreibung im Rahmen der Baugenehmigung ist die Notwendigkeit weiterer Lärmschutzmaßnahmen einschließlich der Absorptionseigenschaften zu prüfen und ggf. festzulegen.

12.2. Anlagenlärm

Einwirkungen durch Anlagenlärm des benachbarten Klinikums

Für die Beurteilung der gewerblichen Geräuschsituation am Bauvorhaben werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55/40 dB(A) tags / nachts herangezogen. Die Berechnungen des Anlagenlärms aus der benachbarten Kliniknutzung, durch die Erschließung des Klinikums, des Wirtschaftshofes mit Transportern und der Notfallzu-

fahrt mit Rettungswagen (RTW) zeigen, dass gegenwärtig an der am stärksten von Gewerbelärm betroffenen westlichen Längsseite des Bauvorhabens Beurteilungspegel von bis zu 63/54 dB(A) tags / nachts zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden damit an der gesamten Westfassade des Bauvorhabens überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 8 dB(A) am Tag und 14 dB(A) in der Nacht. An den vom Klinikareal abgewandten Fassaden-seiten wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Auswirkungen schulischer Nutzungen auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die schulische Lärmsituation hilfsweise anhand der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) dargestellt und bewertet. Ausgehend von den unterstellten Betriebszeiten der Ganztagschulen von 7 Uhr bis maximal 18 Uhr wird dabei zwischen den Immissionsrichtwerten innerhalb der Ruhezeiten (iRz) am Morgen (6-8 Uhr) und außerhalb der Ruhezeiten (aRz) (8-20 Uhr) unterschieden. Dabei erfolgt zunächst die Betrachtung, welche Schallwirkungen ohne Festsetzung von (aktiven) Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu erwarten wären.

Bei der Betrachtung der durch die schulischen Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ hervorgerufenen Schallimmissionen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den nächstgelegenen Immissionsorten deutlich überschritten würden. Die Schallimmissionen würden dabei in allen Beurteilungszeiten vorwiegend durch die Kommunikationsgeräusche im Freien bestimmt.

Die höchsten Überschreitungen würden sich an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten Nutzungen des Klinikums Harlaching ergeben. Im Regelschulbetrieb wären die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Krankenhäuser von 45/35 dB(A) tags / nachts an den am stärksten betroffenen Immissionsorten des Klinikums am Tag (außerhalb der Ruhezeiten) um bis zu 10 dB(A) überschritten. In den Ruhezeiten von 6 – 8 Uhr sowie in der Nachtzeit wären die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um bis zu 5 dB(A) überschritten. Am unmittelbar angrenzenden Wohngebäude der GWG ergäbe sich auf Grundlage der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Krankenhäuser (Festsetzung Gemeinbedarf Krankenhaus) im Regelschulbetrieb ausschließlich in der Tagzeit (außerhalb der Ruhezeiten) eine Überschreitung in einem vergleichsweise kurzen Abschnitt des obersten Stockwerks um maximal 11 dB(A).

An den nördlich der Seybothstraße gelegenen Reinen Wohngebieten werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 50/35 dB(A) tags / nachts bzw. 45 dB(A) in den Ruhezeiten überwiegend eingehalten. Lediglich im Eingangsbereich der bestehenden Kindertageseinrichtung östlich der Theodolindenstraße wird sowohl der Beurteilungspegel in der morgendlichen Ruhezeit als auch der Tagwert um 1dB(A) überschritten, was aufgrund der Sondernutzung und der lärmzugewandten Straßenseite hinnehmbar erscheint.

Auswirkungen außerschulischer Nutzungen auf die Nachbarschaft

Die außerschulischen Nutzungen erfüllen die Anforderungen an den Lärmschutz, wenn im Zuge des Bauvollzugs insbesondere die Maßgaben der 18. BImSchV berücksichtigt werden. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind im unterstellten Planfall relevant für die ausgehenden Geräusche außerschulischer Nutzungen in der Sporthalle und in der Mensa als Versammlungsstätte nach dem Schulunterricht von Montag bis Freitag sowie an Sonn- und Feiertagen.

Als außerschulische Nutzung der Schulanlagen wurde die Nutzung der Sporthalle für Vereins- und Breitensport untersucht. Diese außerschulische Nutzung ist grundsätzlich aus Sicht des Immissionsschutzes möglich. Bei der außerschulischen Nutzung der Sporthalle an Sonn- und Feiertagen zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten und im Klinikareal um nicht mehr als 2 dB(A) überschritten würden. Da die Überschreitungen jedoch nicht an Bestandsgebäuden, sondern ausschließlich im Bereich der geplanten Reha-Einrichtung festgestellt wurden, kann bei der Planung der Reha-Einrichtung auf die Überschreitungen reagiert werden.

Kulturelle Veranstaltungen in der Versammlungsstätte mit relevanter Geräuschkentwicklung (z. B. Musikdarbietung) nach 22:00 Uhr wären mit der angrenzenden Krankenhausnutzung nicht verträglich. Sofern im Genehmigungsverfahren feststeht, dass die maßgeblich betroffenen Immissionsorte im Klinikareal keine Patientenzimmer bzw. Übernachtungsräume aufweisen, kann eine Zulässigkeit im Rahmen der seltenen Ereignisse der 18. BImSchV über Nebenbestimmungen im Bescheid geregelt werden. Dies bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Ausführung der Tiefgaragenrampe (Einhausung) erforderlich und wird festgesetzt.

Im Übrigen gilt, dass der Bebauungsplan die Nutzung des Baugrundstücks für die geplanten Zwecke ermöglicht; eine konkrete Zulässigkeit der individuellen Vorhaben wird aber jeweils im Bauvollzug über ein Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

Lärmschutzmaßnahmen gegen Anlagenlärm aus der Schulnutzung

Zur Lösung der aufgezeigten Konfliktpotentiale wird bei der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegen Schallimmissionen des Schulbetriebs auf die Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ ebenfalls auf die vom Stadtrat beschlossene Masterplanung abgestellt.

Grundsätzlich muss zunächst beachtet werden, dass Kinderlärm gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall privilegiert ist. Daher sind insbesondere die Schallimmissionen, die durch die reguläre Schulnutzung entstehen, nicht streng den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV gegenüberzustellen. Ein vom Regelfall abweichender Sonderfall liegt hier jedoch aufgrund der benachbarten, besonders schutzbedürftigen Nutzungen, die innerhalb eines Klinikareals zwangsläufig zu liegen kommen, vor. Das damit verbundene hohe Schutzbedürfnis leitet sich aus der Nutzung von stationären Behandlungsräumen und Patientenzimmern ab.

Zur Lösung der beschriebenen Konfliktpotentiale wird in § 10 Abs. 6 grundsätzlich

festgesetzt, dass Tiefgaragenrampen in die Gebäude zu integrieren sind. Im Weiteren erfolgen Festsetzungen zur baulichen Ausgestaltung bzw. zum Schalldämmmaß für Tiefgaragenrampen.

Auf Grund der auf den Dachflächen geplanten Pausenhof- und Sportnutzungen folgt in § 10 Abs. 7 die Festsetzung einer allseitig schallharten Lärmschutzwand auf dem Gebäudedach in Abhängigkeit der Höhe der geplanten Nutzungen über der festgesetzten Höhenkote. Es gilt: Je niedriger die Nutzungen angeordnet werden, desto höher muss die Schallschutzmaßnahme sein. Um negative städtebauliche und gestalterische Auswirkungen zu vermeiden, wird dabei festgesetzt, dass erst ab einer Höhe von 15 m diese allgemein zulässig sind, sofern sie allseitig mit einer Schallschutzmaßnahme von 3 m umschlossen sind. Hierdurch ergeben sich Wandhöhen von mindestens 18 m, so dass die Schallwirkung weitestgehend in die Höhe abgestrahlt werden kann.

Schließlich wird in § 10 Abs. 8 zur Lösung der Lärmkonflikte aus der schulischen und außerschulischen Nutzung festgesetzt, dass Lüftungstechnisch notwendige Fenster der geplanten Sporthalle nicht offenbar sein dürfen und die Halle mit einer mechanischen Be- und Entlüftung auszuführen ist.

Trotz dieser Maßnahmen sind auf der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ teilweise erhebliche Überschreitungen der Immissionschutzrichtwerte zu erwarten, die für die besonders schützenswerten Nutzungen wie Patientenzimmer und Behandlungsräume anzusetzen wären. Auch ist zu erwarten, dass diese Werte baulich und organisatorisch auch bei differenzierter Untersuchung der Einzelgeschosse nicht mehr maßgeblich reduziert werden können.

Dem gegenüber wird deutlich, dass zukünftig gemäß Masterplanung die angrenzenden Nutzungen auf dem Klinikareal in ihren Schutzbedürfnissen sehr unterschiedlich sein werden. Mit Reha-Einrichtungen, Verwaltungsnutzungen oder Wohngebäuden für Klinikpersonal entspricht die Eigenart der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung der geplanten Schule damit eher der eines Mischgebietes. Wesentlich ist, dass die hohe Schutzbedürftigkeit mit Immissionsrichtwerten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten von 45/35 dB(A) tags / nachts sich aus den stationären Behandlungsräumen und Patientenzimmern ableitet. Diese Nutzungen werden jedoch auf Grundlage der Masterplanung im Neubau des Krankenhauses ganz im Westen des Klinikums – also mit sehr großem Abstand zum Plangebiet – neu angeordnet.

Daher wird in Abstimmung mit dem Referat für Umwelt und Klimaschutz als Einzelfallentscheidung ein Schutzbedürfnis des angrenzenden GWG-Wohngebäudes für Klinikpersonal analog den Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags / nachts unterstellt.

Bei der Realisierung des westlich des Schulgebäudes geplanten Gebäudes der Reha-Einrichtung kann im Rahmen der diesbezüglichen Planung auf die Lärmsituation – wegen der Schulnutzung – reagiert werden. Verbleibende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Schulnutzung sind im Bereich des Klinikareals im Einzelfall tolerabel, wenn sichergestellt ist, dass an den betroffenen Immissionsorten keine Patientenzimmer / Schlafräume, sondern Büros oder andere weniger schutzbedürftige Nutzungen dauerhaft untergebracht werden.

Dem im Abwägungsgebot enthaltenen Gebot der Konfliktlösung kann durch eine entsprechende Nutzungsanordnung Rechnung getragen werden. Im Ergebnis sollen Immissionsorte für Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit analog „Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ im unmittelbaren Umfeld der Schule nicht entstehen und eine Umsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen oder ein Abrücken von geplanten Nutzungen bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags / nachts gesichert werden.

Von einer künftigen Durchführung entsprechender Konfliktlösungsmaßnahmen ist hinreichend sicher auszugehen, da über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehend die entsprechenden Nutzungsanordnungen und Regelungen zur Sicherung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch eine Vereinbarung bzw. eine vertragliche Regelung zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat bzw. dem künftigen Erbbaurechtsinhaber des Grundstücks fixiert werden.

Lärmschutzmaßnahmen gegen Anlagenlärm aus der Kliniknutzung

Zur Lösung der aufgezeigten Konfliktpotentiale wird bei der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegen Schallimmissionen des Klinikbetriebes auf die Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ zunächst auf den Ist-Zustand der bestehenden Nutzungen auf dem Klinikareal abgestellt und Ausnahmen von diesem ermöglicht.

Daher wird in § 10 Abs. 9 zunächst festgesetzt, dass die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der westlichen zum Klinikum hin ausgerichtete Fassadenseiten, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags / nachts) überschritten werden, unzulässig ist. Öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können dort nur angeordnet werden, wenn schallabschirmende Vorbauten vorgesehen werden (z. B. Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. Ä.), die sicherstellen, dass ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von mehr als 55/40 dB(A) tags / nachts 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten wird.

Von der Festsetzung bzw. den Maßnahmen kann nur abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen (durch eine Umstellung des Nutzungskonzeptes des Klinikums) ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von mehr als 55/40 dB(A) tags/nachts 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten wird (vgl. § 10 Abs. 10).

Die in der Festsetzung formulierte Anforderung laut § 10 Abs. 9 sieht die Errichtung einer Schallschutzfassade entlang der kompletten westlichen Fassadenseite des Schulbaukörpers vor. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Der in der Festsetzung § 10 Abs. 10 formulierte Ausnahmefall stellt darauf ab, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen dauerhaft sichergestellt werden kann, dass ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde daher ein sogenannter „Masterplan-Fall“ unterstellt und die schalltechnischen Auswirkungen ermittelt. Dieser sieht vor, dass zum Realisierungszeitpunkt der Schule auf Grundlage

der fortgeschrittenen Umsetzung der Masterplanung der Klinik, insbesondere durch Wegfall der Zufahrt zum Wirtschaftshof, zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen dauerhaft sichergestellt werden kann, dass ein maßgeblicher Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Das Gleiche gilt für die in § 10 Abs. 11 festgesetzte Lärmschutzwand. Diese soll die Freibereiche der geplanten Schule vor Anlagenlärm des Klinikums (Zufahrt zum Wirtschaftshof) schützen. Auch von dieser Maßnahme kann gemäß § 10 Abs. 12 abgesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen dauerhaft sichergestellt werden kann, dass ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Dies ist bei Umsetzung der Masterplanung, wie beschrieben, der Fall. In der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis, wo die Lärmschutzmaßnahme gemäß § 10 Abs. 11 vorzusehen ist.

Wie in Ziffer 7.3 zur Masterplanung für das Klinikum Harlaching dargestellt, kann die bauliche Umsetzung spätestens im Jahr 2024 unterstellt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Soweit erforderlich kann mit notwendigen Auflagen zur Baugenehmigung die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sichergestellt werden.

Anwendung der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 (RLS-90)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms wurden hier und im Folgenden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der seit dem 01.03.2021 geltenden Fassung zugrunde gelegt. Der Beurteilungspegel wurde in analoger Anwendung der Übergangsvorschrift des § 6 Nr. 2 16. BImSchV in der seit dem 01.03.2021 geltenden Fassung nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990 - RLS-90), bekanntgemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkBl.) Nr. 7 vom 14.04.1990 unter lfd. Nr. 79, berechnet.

Die für das Bebauungsplanverfahren bereits vor dem 01.03.2021 erhobenen Verkehrszahlen und -prognosen konnten nicht nachträglich nach den seit dem 01.03.2021 über die 16. BImSchV maßgeblichen Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS - 19 (VkBl. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698) beurteilt werden. Eine erneute Verkehrszählung unter Berücksichtigung der neuen Vorgaben erschien aufgrund der Sars-CoV-2-Pandemie und dem dadurch bedingten reduzierten allgemeinen Verkehrsaufkommen sowie der ebenfalls pandemiebedingten Änderungen in der Verkehrsmittelwahl nicht prognose- und rechtssicher. Gleiches gilt für die Heranziehung standardisierter oder mittels nicht projektbezogener Statistiken hergeleiteter, gerade nicht projektbezogener Werte.

Insbesondere aufgrund der durch die Planung ausgelösten sehr geringen zusätzlichen Verkehrsmengen sowie den vorliegenden Schallwerten an den maßgeblichen Immissionsorten ist im Weiteren nicht zu erwarten, dass sich aus der Umstellung von RLS-90 auf RLS-19 – mit der damit verbundenen Neuzählung von Verkehrsmengen – abwägungsrelevante Änderungen ergeben könnten. Für das Vorhaben selbst sind für den Zeitpunkt des Bauvollzugs aktuelle Schallgutachten vorzulegen, die eine hinrei-

chende Dimensionierung von notwendigen Bauteilen sicherstellen. In Bezug auf vorhandene Bebauung und Flächen in der Umgebung ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Umstellung bisher ermittelte Schallwerte so signifikant ändern können, dass zusätzliche Anforderungen, die in der Abwägung des Bebauungsplan zu berücksichtigen wären, zu erwarten wären. Das Vorgehen wurde dabei mit dem zuständigen Schallgutachter sowie dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

12.3. Fluglärm

Gemäß der Untersuchungsergebnisse zum geplanten Hubschrauber-Dachlandeplatz des Ersatzneubaus ist davon auszugehen, dass durch die Fluglärmimmissionen (Mittelungspegel) im Plangebiet die Anforderungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und von den Maximalpegeln keine Gesundheitsgefährdungen oder -beeinträchtigungen ausgehen.

13. Lufthygiene - Verkehrliche Luftbelastung

Aufgrund der nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme und der derzeitig eingehaltenen NO₂-Jahresgrenzwerte ist auch bei Durchführung des Planungsvorhabens von einer Einhaltung der lufthygienischen Grenzwerte im Planfall auszugehen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragen können zu punktuell erhöhten Luftschadstoffwerten im Bereich um die Lüftungsöffnungen führen. Generell müssen Tiefgaragen wie alle nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 Bundesimmissionschutzgesetz so betrieben werden, dass schädliche Umweltauswirkungen - soweit wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist - verhindert werden.

Aus Vorsorgegründen wird vom Referat für Klima- und Umweltschutz empfohlen, Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) anzuordnen.

Alternativ ist ein geringerer Abstand möglich, sofern durch eine Immissionsprognose der Jahresmittelwert analog der in der VDI 2053 (Ausgabe 1-2004) erwähnten Verfahren nachgewiesen werden kann, dass die vorhandene Grundbelastung an NO₂ und Feinstaub (PM 10) am nächstgelegenen Immissionsort nicht um mehr als 3 % erhöht wird. Ein Abstand von 2,50 m darf dabei nicht unterschritten werden.

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. Durch die Lüftungseinrichtungen der Gemeinschaftstiefgaragen/Tiefgaragen sollte gleichzeitig die Beeinträchtigung des Freiraums durch störende bauliche Einrichtungen sowie Geräusch- und Geruchsentwicklung vermieden werden.

14. Grünordnung

Basierend auf dem gestalterischen Leitbild wurden die folgenden Festsetzungen formuliert, um ein gewisses Maß an Durchgrünung zu erreichen und den negativen Auswirkungen der unvermeidbaren Versiegelung entgegenzuwirken. Des Weiteren sollen sowohl funktionelle als auch die ästhetischen Erfordernisse berücksichtigt und zugleich eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung ermöglicht werden.

Die zu begrünenden Flächen sollen mindestens zur Hälfte als artenreiche Strauch- und Staudenpflanzungen mit Bäumen gestaltet werden, um eine möglichst durchgängige, gestufte und abwechslungsreiche Eingrünung entlang der Straßenräume zu erreichen (§ 11 Abs. 1 der Satzung). Diese artenreichen und damit insektenfreundlichen Säume und Flächen erfüllen eine wichtige ökologische Funktion für die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten.

Um die Ziele des Bebauungsplanes mit Grünordnung langfristig zu sichern, sind gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung die Bepflanzung und Begrünung entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um eine gewisse Flexibilität bei der Planung zu gewährleisten.

Flächen mit Baumbestand in der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ sind, soweit möglich, zu erhalten. Notwendigerweise zu fällende Bäume sind durch Nachpflanzungen in vorgegebener Menge und Pflanzqualität zu ersetzen.

Da die Festsetzung von konkreten Baumpflanzungen im Plan aufgrund der weitreichenden Bauräume größtenteils nicht möglich ist, wird durch die Festsetzung von Pflanzungen in Relation zur nicht überbauten Grundstücksfläche eine Mindestausstattung der Baugrundstücke mit raum- und klimawirksamen Bäumen gewährleistet.

Baumbestand kann auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, da der Erhalt gegenüber einer Neupflanzung aufgrund der größeren gestalterischen, klimatischen und sonstigen ökologischen Wirkungen vorzuziehen ist. Neupflanzungen dagegen können frühestens in 50 Jahren ihre vollen stadtklimatischen Funktionen (z. B. Verdunstungsleistung, Schattenwurf) erreichen.

Um die versiegelten Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“, insbesondere die Pausenhofflächen, zu durchgrünen, zu beschatten und mit einem ökologischen Mehrwert zu versehen, ist eine festgesetzte Anzahl von Bäumen, bezogen auf die Flächengröße, neu zu pflanzen (vgl. § 11 Abs. 3).

In der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ auf dem Grundstück Theodolindenstraße 14 war bereits im Bebauungsplan 672 aus dem Jahr 1971 ein Bauraum mit drei konkreten Baumpflanzungen an der Südgrenze festgesetzt.

Mit Blick auf die in diesem Bereich befindlichen größeren Baumpotentiale wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Bereich „Gemeinbedarf Krankenhaus“ über eine erhöhte Pflanzdichte in Höhe von 1 Baum je 100 m² ausgeglichen. Erhaltener Baumbestand ist anrechenbar. Damit werden die bestehenden und erhaltenswerten Bäume auf dem Grundstück Theodolindenstraße 14 weitgehend geschützt und müssten erst bei Fällung nachgepflanzt werden (vgl. § 11 Abs. 4).

Die Bestandsbäume in der Straßenverkehrsfläche der Seybothstraße leisten einen wesentlichen Beitrag zur Eingrünung des Schulgebäudes und des Straßenraums. Sie werden deshalb in der Planzeichnung festgesetzt und müssen, falls eine Fällung im Bauvollzug notwendig werden sollte, durch entsprechende Nachpflanzungen ersetzt werden.

Um trotz der geringen zur Verfügung stehenden Freiflächen für eine angemessene Eingrünung der Schule zu sorgen, soll entlang der Theodolindenstraße die Straßenverkehrsfläche mit großen, standortgerechten Laubbäumen neu bepflanzt werden (vgl. § 11 Abs. 5).

Um auch befestigte Flächen begrünen zu können und für Bäume in Belagsflächen ausreichende Wuchsbedingungen sicherzustellen, ist aus fachlicher Sicht eine entsprechend durchwurzelbare und spartenfreie Mindestfläche von 24 m² bzw. 12 m² unterbaufreiem Raum bei großen Bäumen vorzusehen. Bei Verwendung geeigneter Pflanzsubstrate kann diese auch mit Belägen überdeckt werden (vgl. § 11 Abs. 6).

Zur Sicherung einer optisch wie ökologisch wirksamen Mindestdurchgrünung in einem angemessenen Zeitraum wird für die zu pflanzenden Bäume eine Mindestpflanzgröße festgesetzt (vgl. § 11 Abs. 7).

Um die Eingrünung des Schulgebäudes weiter zu verbessern, die Versiegelung und den starken Baumverlust etwas zu kompensieren, sollen die Fassaden auf der nordwestlichen und auf der südwestlichen Seite der Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Auch die Lärmschutzwand soll zur optischen Einbindung beidseitig flächig mit ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden (vgl. § 11 Abs. 8 und 9).

Um die Versiegelung auf dem Schulgrundstück sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen zu minimieren, sind gemäß § 11 Abs. 10 der Satzung befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.

Befestigte Flächen und Fahrradabstellplätze sollen auf ein Mindestmaß reduziert und, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig hergestellt werden, um den Oberflächenabfluss zu minimieren und Vegetationsflächen zu sichern (vgl. § 11 Abs. 11).

Um die Ziele des Bebauungsplanes mit Grünordnung langfristig zu sichern, kann gemäß § 11 Abs. 12 von den Festsetzungen 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.

15. Spezieller und allgemeiner Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Gutachten vom 11.06.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass sich einschlägige Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse ausschließen lassen. Für die Artengruppen Säugetiere (ohne Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter und Weichtiere sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig.

Um mögliche Beeinträchtigungen für die Fauna durch den Schulneubau allgemein zu minimieren, werden Festsetzungen zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. infolge der Beleuchtung von Schulflächen) sowie zur Verhinderung von Vogelschlag (z. B. bei transparenten Lärmschutzwänden) aufgenommen.

- **Verringerung beleuchtungsinduzierter Lockwirkung auf nachtaktive, lichtempfindliche Arten**

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, um nachtaktive Arten wie Insekten und Fledermäuse möglichst wenig zu beeinträchtigen. (vgl. § 12 Abs. 1)

Bei Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst insektenfreundliche Konstruktionsweise zu wählen, insbesondere durch:

- 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 und Lärmschutzeinrichtungen für Vögel nicht zu erhöhen (Vogelschlag), sind im weiteren Verlauf der Planung folgende Maßnahmen zum Vogelschutz zu ergreifen. (vgl. § 12 Abs. 2) Eine Vermeidung erfolgt insbesondere 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.

Innerhalb des Umgriffs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2159 werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 672 und 424 aufgehoben. Dabei werden die bislang nicht deckungsgleichen Umgriffe der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit dem neuen Umgriff so arrondiert, dass keine Restflächen entstehen.

16. Hinweise zum Bauvollzug

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

Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der im Untergrund abfallrechtlich relevanten Bodenbelastungen ist darauf zu achten, dass ggf. anfallendes Aushubmaterial nicht uneingeschränkt verwertbar, sondern in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen ist. Eine gezielte Versickerung durch belastete Böden ist im Bauvollzug auszuschließen.

Kampfmittelerkundungen sowie weitere Sicherungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des Baumerhalts durchzuführen.

Lufthygiene

Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sollten mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) angeordnet werden. Soweit die Entlüftung der Tiefgaragen mechanisch erfolgt, müssten diese in die Gebäude integriert und über Dach senkrecht nach oben in den freien Windstrom geführt werden (Mindesthöhe der Entlüftungsöffnung: 2,5 m über Oberkante der Dachfläche).

Alternativ ist ein geringerer Abstand möglich, sofern durch eine Immissionsprognose der Jahresmittelwert analog der in der VDI 2053 (Ausgabe 1-2004) erwähnten Verfahren nachgewiesen werden kann, dass die vorhandene Grundbelastung an NO₂ und Feinstaub (PM 10) am nächstgelegenen Immissionsort nicht um mehr als 3 % erhöht wird. Ein Abstand von 2,50 m darf dabei nicht unterschritten werden.

Niederschlagsmanagement

Hinsichtlich des Niederschlagsmanagements ist ein möglichst natur- und ortsnaher Umgang mit anfallendem Niederschlag anzustreben:

Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Es ist vor Ort zu behandeln mit dem Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts. Es sind dabei Aspekte für ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem Schwammstadt-Prinzip zu berücksichtigen (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung von Regenwasser im Sinne eines nachhaltigen Niederschlagsmanagements und der Starkregenvorsorge). Bezüglich der Entwässerung ist grundsätzlich eine natürliche Versickerung anzustreben in Form von Flächenversickerung bzw. Muldenversickerung (ggf. Mulden-Rigolen-Versickerung). Sofern alle Optimierungspotenziale für eine oberflächennahe Versickerung ausgeschöpft sind, können Möglichkeiten für Rigolen- oder Schachtversickerungen geprüft werden. Weiterhin sollten Retentionsdächer und -beete für den Rückhalt, Speicherung und ggf. Nutzung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

Eine spätere Planung sollte der Nachweisführung zum schadlosen Rückhalt von Starkregenereignissen nach DIN 1986-100 in geeigneter Form standhalten können. Hierbei wird je nach Versiegelungsgrad eine unterschiedliche Regenhäufigkeit angesetzt (mind. 30-jährliche Regenereignisse).

Begrünung

Zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind Flachdächer grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen, falls sie nicht für notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Sportflächen / Terrassen vorgesehen sind.

Die Kombination von übereinander liegenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und von Dachbegrünung ist grundsätzlich zu befürworten, um sowohl den Anforderungen an den Klimaschutz als auch der Klimaanpassung gerecht zu werden. Um für beide Belange den möglichst größten Nutzen zu erreichen, ist die Kombination übereinander der Kombination nebeneinander vorzuziehen.

Dachflächen mit intensiver Dachbegrünung, wie z. B. Pflanzungen und Pflanztröge sind mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 40 cm (einschließlich Drainschicht) auszuführen, um ein Überleben der Pflanzungen in dieser exponierten Lage zu gewährleisten.

Artenschutz

Als Ausgleich für die zahlreichen zu fällenden Bäume wird die Integration von Nisthilfen in Bäumen analog zu den Ausführungen im ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München empfohlen.

Gemäß der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vorgaben sind die Gehölzrodungen ausschließlich im minimal kritischen Zeitraum hinsichtlich der Brutvögel und der Fledermäuse während des Winterhalbjahres (gem. § 39 BNatSchG: 01.10 – 28.02) durchzuführen.

Der Gebäudeabbruch ist nur von November bis März durchzuführen oder es sollten in diesem Zeitraum im Beisein einer ökologischen Baubegleitung im Vorfeld des Eingriffs die Quartiere und Nistmöglichkeiten verschlossen werden (Vergrämung). Dabei ist sicher zu stellen, dass ein Anflug an die Brutplätze nicht möglich ist. Gleichzeitig dürfen die Vögel nicht Gefahr laufen, sich in Netzen zu verfangen. In den betreffenden Bereichen sind daher Planen o. Ä. zu verwenden.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind Gebäude oder Bäume vor Eingriffen auf Fledermausbesatz und Vorkommen xylobionter Käfer zu untersuchen und ggf. Kontakt zu den entsprechenden Fachstellen aufzunehmen.

17. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt bzw. geändert wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 kein Ausgleich nach der Eingriffs- / Ausgleichsregelung gemäß §§13 ff. BNatSchG notwendig, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die maximal mögliche Versiegelung des Baugebiets durch bauliche Anlagen überschreiten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

18. Baumbilanz

Baumbestand

Das Gebiet ist insbesondere in den Randbereichen durch linearen Baumbestand geprägt. Es handelt sich überwiegend um Laubbäume mittleren Alters mit den größten Artenanteilen bei den heimischen Gehölzen wie Spitz-Ahorn, Birke, Winter-Linde, Feldahorn und Stiel-Eiche.

Es wurden 64 Bäume im Bebauungsplanumgriff kartiert, davon sind 53 Bäume durch die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt.

Ziel ist der größtmögliche Erhalt von Bäumen, welche unter Berücksichtigung der räumlichen Anforderungen des Schulgebäudes nicht zwingend gefällt werden müssen, sowie die Nachpflanzung von Bäumen in den Randbereichen des Schulgrundstücks, um eine räumliche Trennung der Schule von den umliegenden Nutzungen zu erzielen. Nachpflanzungen gem. der Baumschutzverordnung sind nur in begrenztem Maße auf dem Schulgrundstück möglich.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans müssen im Umgriff ca. 48 Bäume als zu fällen angenommen werden, v.a. aufgrund der potentiellen Bebauung, der Freiflächen bzw. der Baustelleneinrichtung und dem Ausbau der Versorgungsleitungen; davon fallen 43 dieser Bäume unter die Baumschutzverordnung.

Stammumfang cm	Anzahl Fällung*	von Gesamtbestand
Bis 80	4	11
80-100	10	11
100-150	17	24
150-200	1	1
200-250	3	3
Mehrstämmig	13	14
Summe	48	64
davon Baumschutzbäume	43	53

**vorläufig, für die Herstellung von Gebäuden, Sportanlagen, Straßen und Wegen*

Tabelle 1: Baumbestand / Baumfällungen; Quelle: Landeshauptstadt München.

Ersatz- und Nachpflanzungen

Die bilanzierten Verluste an Bäumen werden teilweise im Planungsgebiet durch Festsetzungen zu Pflanzungen und Nachpflanzungen standortgerechter, möglichst heimischer Gehölzarten kompensiert. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, des umfangreichen notwendigen Raumprogrammes des Schulgebäudes sowie der entsprechend hohen Ausnutzung des Grundstücks ist ein vollständiger Ausgleich bzw. sind weitere Baumpflanzungen im Umgriff des Bebauungsplans nicht möglich.

Aufgrund der Anrechenbarkeit von Baumbestand auf die festgesetzten Pflanzverpflichtungen und eine in Teilbereichen erhöhte Pflanzdichte bis zu 1 Baum je 100m² wird faktisch der Erhalt von Bestandsbäumen im Gebiet maßgeblich unterstützt. Bei Ersatz- und Nachpflanzungen sind zudem Mindestpflanzgrößen vorgesehen, um die ökologischen und klimatischen Funktionen der gefälltten Gehölze zumindest teilweise auszugleichen. Des Weiteren wird mit den stärkeren Mindestpflanzgrößen früher eine gestalterische Qualität erreicht. Gerade in öffentlichen Räumen trägt dies zur Orientierung und zur Bildung eines Quartierscharakters bei. Die hohen qualitativen Anforderungen an die Pflanzstandorte dienen dazu, eine entsprechende Wuchsqualität zu schaffen. Es soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden.

Durch diese Festsetzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, den Gesamtverlust an Bäumen innerhalb des Planungsgebiets teilweise auszugleichen und eine ausreichende Durchgrünung zu schaffen.

Flächenkategorie	Mindestmenge Neupflanzungen laut Satzung*
Gemeinbedarfsflächen	21
Öffentliche Grünflächen	0
Verkehrsflächen	5
Summe	26

*Erhaltener Baumbestand kann auf die Pflanzverpflichtungen angerechnet werden

Tabelle 2: Bilanz der Gehölz-Neupflanzungen auf unversiegelten Flächen; Quelle: Landeshauptstadt München.

19. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

Durch die kompakte Anordnung der geplanten Gemeinbedarfsfläche und eine gute Durchgrünung entstehen im Quartier Harlaching öffentliche Gemeinbedarfsanlagen mit hoher baulicher Qualität, welche auch außerschulisch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Im Einzelnen treten folgende wesentliche Auswirkungen auf:

Städtebau:

- Umwandlung oberirdischer Stellplätze zu Gunsten notwendiger Gemeinbedarfsnutzungen. Nachweis der Stellplätze an anderer Stelle auf dem Klinikareal.
- Umsetzungsmöglichkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere eines Neubaus eines Schulgebäudes mit drei Lernhausclustern und einer Zweifach-Sporthalle mit Frei-, Sport- und Pausenflächen.
- Flexibilität durch die Ermöglichung zukünftiger Unterbringung von Anlagen für soziale Zwecke.
- Neue bauliche Struktur durch eine höhere zulässige Wandhöhe, welche jedoch eine ortsspezifische Gliederung erfährt sowie größere notwendige Abstandsflächen zur Nachbarbebauung beachtet.
- Geringfügige Zunahme von Versiegelung.

Immissionsschutz:

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

Verkehr:

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens, insbesondere durch Hol- und Bring-Verkehre der Schülerinnen und Schüler.
- Ertüchtigung der bestehenden Straßen und Bewältigung des ausgelösten Verkehrs durch Anlage von Kiss+Ride-Stellplätzen und einer Tiefgarage.

Grünordnung:

- Möglichst weitgehender Erhalt des Baumbestandes
- Beseitigung von erhaltenswertem Baumbestand und damit Lebensraum von baumbrütenden und -bewohnenden Tierarten
- Sicherstellung von Ersatzpflanzungen in den Randbereichen des Schulgrundstücks und auf der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, um nach Möglichkeit eine räumliche Trennung der Schule von den umliegenden Nutzungen zu erzielen
- 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.

20. Daten zum Bebauungsplan

Größe des Planungsgebietes davon	8.660 m²
- Straßenverkehrsflächen	2.210 m ²
- Öffentliche Grünflächen	0 m ²
- Gemeinbedarfsflächen, davon	6.450 m ²
Zweckbestimmung „Krankenhaus“	3.235 m ²
Zweckbestimmung „Schule und Sport“	3.215 m ²

Tabelle 3: Flächenbilanz; Quelle: Landeshauptstadt München.

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/6

zur weiteren Veranlassung.

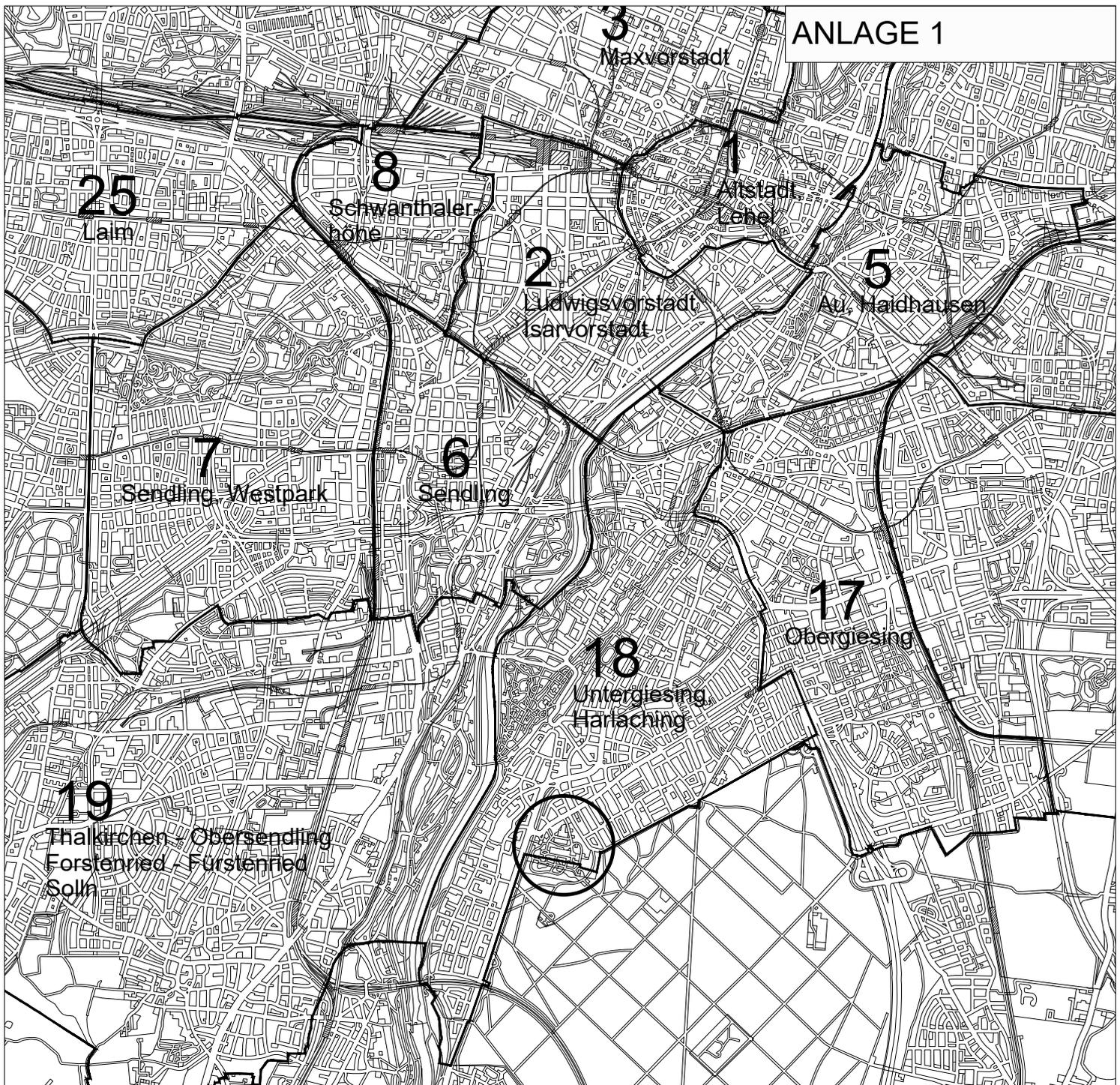
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
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 I/42

16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V



LEGENDE

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

LAGEPLAN

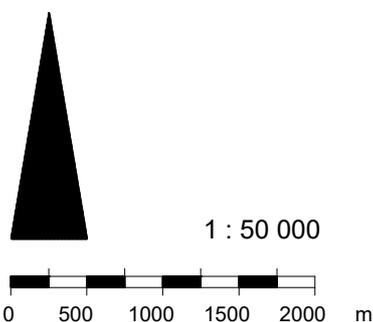
18. STADTBEZIRK UNTERGIESING - HARLACHING

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
NR. 2159

- GRUNDSCHULE KLINIKUM HARLACHING -

BEREICH:
THEODOLINDENSTR. (WESTLICH) UND
SEYBOTHSTRASSE (SÜDÖSTLICH)
(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 672
und Nr. 424)

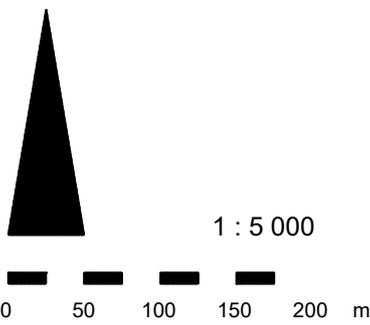
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI/63P
AM 13.08.2019





LEGENDE

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



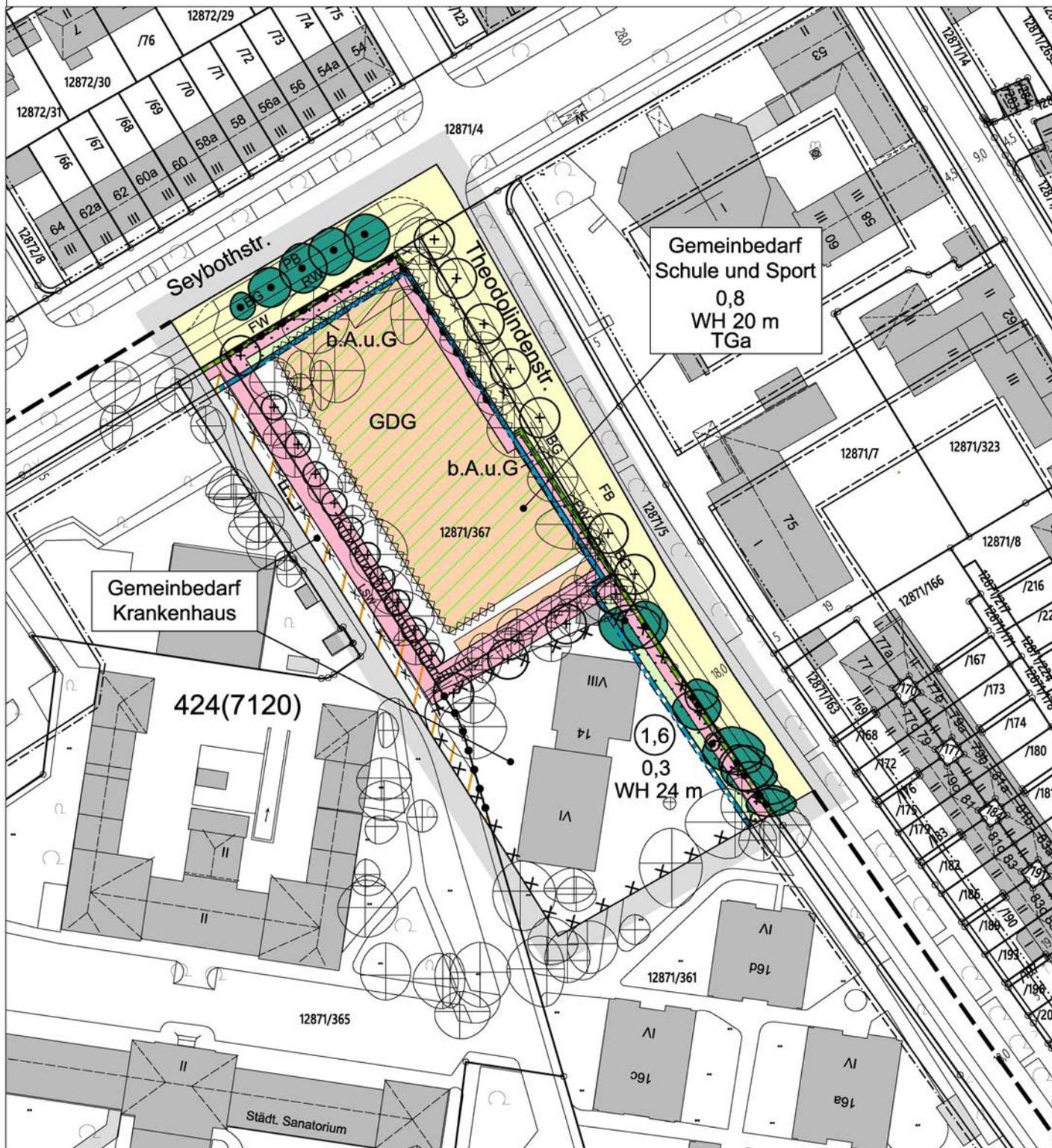
**ÜBERSICHTSPLAN
18. STADTBEZIRK
UNTERGIESING - HARLACHING**

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
NR. 2159

- GRUNDSCHULE KLINIKUM HARLACHING -

BEREICH:
THEODOLINDENSTR. (WESTLICH) UND
SEYBOTHSTRASSE (SÜDÖSTLICH)
(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 672
und Nr. 424)

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



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2159 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Theodolindenstraße (westlich) und
Seybothstraße (südöstlich)

(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 672 und Nr. 424)

- Grundschule Klinikum Harlaching -



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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



92-2021
PlanG 29.06.2022

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung