



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22a
“BILDUNGSZENTRUM II
UNTERSCHLEISSHEIM“**

**ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-
ENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 22a
“BILDUNGSZENTRUM II UNTERSCHLEISSHEIM“

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMÄSS § 13a BauGB

Städtebau: Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister
Lohensteinstraße 22 81241 München T: 089-561602 F: 089-561658
mail@vonangerer.de

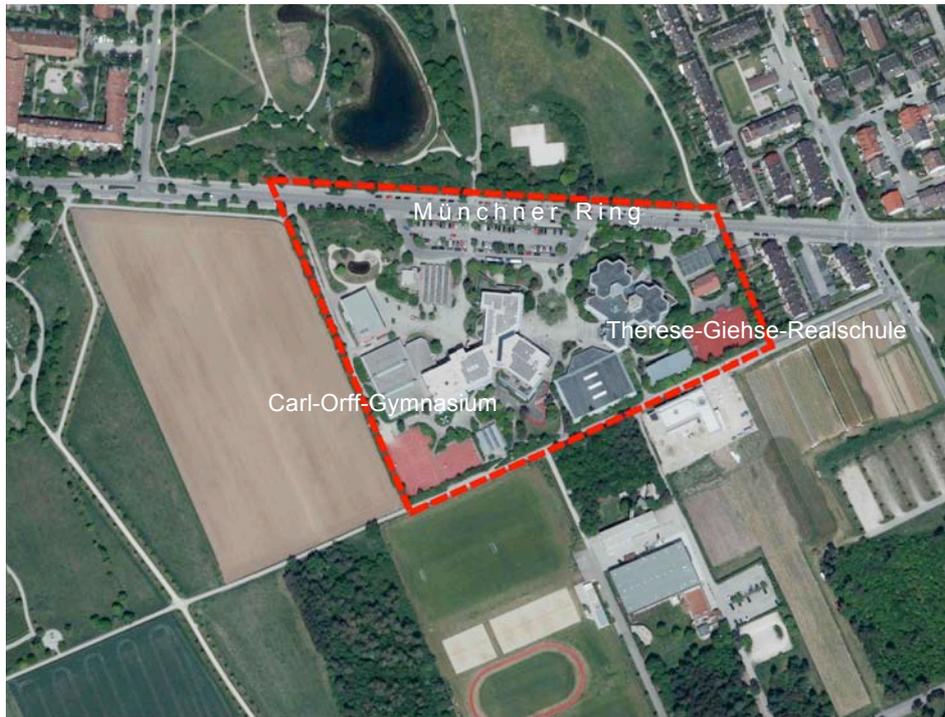
Grünordnung: Adler und Olesch Landschaftsarchitekten BDLA
Blutenburgstraße 88 80636 München T.:089-2323740 F.:089/23237439
kontakt@adlerolesch.de

1. Geltungsbereich



Lage des Planungsgebietes im Ort (Auszug aus der topographischen Karte)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1037/107 (Teil), 1041/3, 1045, 1047/1, 1064/1 (Teil), 1065/1 und 1076 der Gemarkung Unterschleißheim.



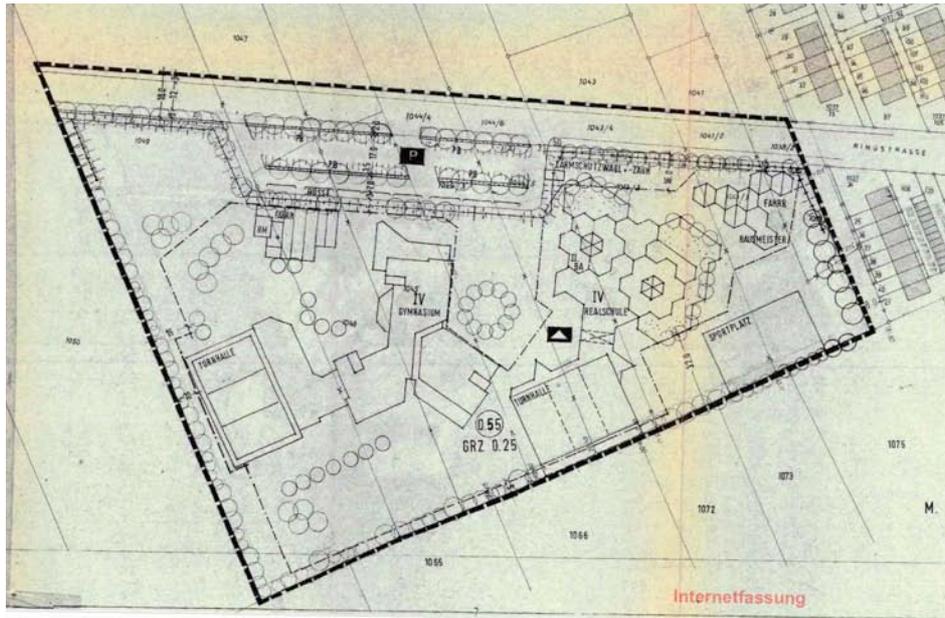
Luftbild

Auf dem Grundstück südlich des Münchener Rings am Rand des Ortsbereichs von Unterschleißheim liegen das Carl-Orff-Gymnasium und die Therese-Giehse-Realschule mit ihren Sportstätten, Freiflächen und Stellplätzen.

Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 22a "Bildungszentrum II Unterschleißheim"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB | Begründung

2. Anlass der Planaufstellung



Bebauungsplan Nr. 22 "Bildungszentrum II Unterschleißheim" von 1981, nicht rechtskräftig

Für den Planungsumgriff wurde 1981 der Bebauungsplan Nr. 22 "Bildungszentrum II" aufgestellt, der jedoch aufgrund eines Ausfertigungsfehlers keine Rechtskraft erlangt hat. Der vorliegende Bebauungsplans Nr. 22a tritt nun an Stelle des Bebauungsplans Nr. 22, auf dessen nachträgliche Inkraftsetzung somit verzichtet werden kann.

Nachdem sich das Gebäude der Realschule in einem derart schlechten baulichen Zustand befindet, dass eine Sanierung und energetische Ertüchtigung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich wären, hat der Sachaufwandsträger beschlossen, auf dem Grundstück einen zeitgemäßen Neubau zu errichten.

Das Planungskonzept sieht vor, südlich und östlich des Bestandes einen drei- bis viergeschossigen Neubau zu errichten. Während der Bauzeit soll der Bestand erhalten bleiben, um Interimslösungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränken zu können. Nach Fertigstellung des Schulneubaus kann dann der Altbau abgebrochen und die Sport- und Freiflächen neu gestaltet werden.

Im Bereich des Zugangs zum Gymnasium ist zudem vorgesehen, die Fahrradabstellmöglichkeiten neu zu organisieren sowie einen Neubau für zusätzliche Klassenzimmer zu errichten.

Da die durch den alten Bebauungsplan Nr. 22 vorgegebene überbaubare Fläche, die sich eng an der Planung aus den 1980er Jahren orientiert, die vorgesehene Neubebauung nicht in der notwendigen Form zulässt und zudem das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandenen Schulen bereits ausgeschöpft wird, werden die Festsetzungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22a neu gefasst. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

3. Aussagen übergeordneter Planungen



Auszug Flächennutzungsplan

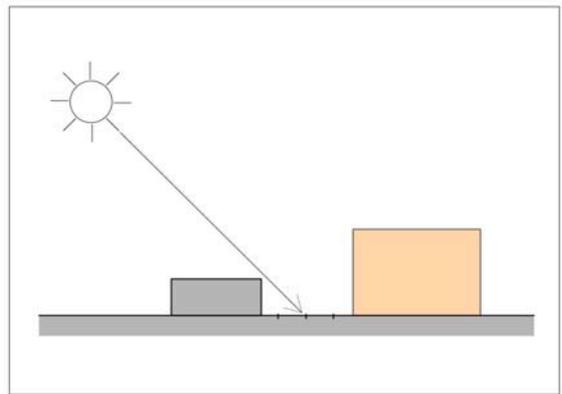
Gemäß Regionalplan für die Region 14 liegt Unterschleißheim als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport dargestellt.

4. Planungskonzept

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geplanten Erweiterungen im Bereich von Realschule und Gymnasium ermöglicht werden können und ein kleinerer Spielraum auch für eventuelle künftige Erweiterungen besteht.

Die Baugrenzen werden so weit gefasst, dass die geplanten Neubauten realisiert werden können und im Inneren des Schulgrundstücks Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, ohne den Bebauungsplan erneut ändern zu müssen.



Bereich mit verminderten Abstandsflächen im Südosten des Geltungsbereichs

Zu den Nachbargrundstücken regeln sich die Abstandsflächen der Bebauung auf dem Schulgrundstück weitgehend nach Art. 6 BayBO. Um den Neubau wie beschrieben unterbringen zu können, müssen jedoch in einem südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches verminderte Abstandsflächen nach Süden zugelassen werden. Da hierdurch Belichtung und Belüftung weder auf den südlich des angrenzenden Erschließungsweges liegenden Grundstücken noch für den Real-schulneubau beeinträchtigt werden, ist dies schadlos möglich. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.



Bebauungsplan Nr. 22a „Bildungszentrum II Unterschleißheim“

5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans treffen Regelungen zur Freiflächengestaltung, zur Bepflanzung der nicht von baulichen Anlagen überstellten Grundstücksteile sowie zur Minderung der Eingriffsschwere (Versickerung).

6. Artenschutz

Es wurden zu den Auswirkungen auf Flora und Fauna im Planungsgebiet detaillierte Untersuchungen und Überprüfungen vorgenommen (SaP).

7. Immissionsschutz

Im Zuge Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22a "Bildungszentrum II Unterschleißheim" der Stadt Unterschleißheim wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4406/B1/mec vom 26.09.2013 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baulicher Schallschutz:

Die bestehenden und geplanten Schulgebäude sind den Verkehrsgeräuschemissionen des Münchner Rings, der Stadionstraße sowie der Erschließungsstraße zur südlich gelegenen Kindertagesstätte ausgesetzt.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden teilweise überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerörtlichen Lage aus städtebaulichen Erwägungen nicht in Betracht.

Für die betroffenen Fassaden des Bauvorhabens wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Vom Plangebiet ausgehende Geräusche:

Die Berechnung und Beurteilung der vom Betrieb auf dem Schulgelände verursachten Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der als Geräuschvorbereitung zu betrachtenden südlich des Bebauungsplangebiet liegenden Nutzungen ergab, dass sowohl für den Normalbetrieb als auch für den Fall von seltenen Ereignissen nach 18. BImSchV an allen das Plangebiet umliegenden maßgebenden Immissionsorten für alle Beurteilungszeiträume die Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. sich die Immissionssituation für die umliegenden Nutzungen nicht negativ verändert.

Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen der geplanten Sport- und Schulanlagen sind daher nicht erforderlich.

8. Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Wandhöhe (WH).

9. Flächenbilanz



Bruttobauland (Geltungsbereich): davon entfallen auf:	4,82 ha	=	100,0 %
Nettobauland = Gemeinbedarfsfläche Schule	4,27 ha	=	88,6 %
öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsfläche (25 m²)	0,55 ha	=	11,4 %

10. Verfahren nach § 13a / Vorprüfung des Einzelfalls

Die zulässige Grundfläche liegt in dem durch § 13a Abs. 1 Nr. 2 definierten Bereich zwischen 20.000 und 70.000 m² (vergleiche nachstehende Tabelle), weshalb zu den entstehenden Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Baugrundstück = Nettobauland	42.685 m ²
bei GRZ 0,75	
mögliche Grundfläche (GR) (> 20.000 und < 70.000 m ²)	32.015 m ²
hiervon für die Hauptgebäude	14.000 m ²
bei Ausnutzung der GR für die Hauptgebäude verbleiben für sonstige versiegelte zur Hauptnutzung zählende Flächen (Pausen- und Sportfreiflächen)	18.015 m ²
bei GFZ 0,8	
mögliche Geschossfläche (GF)	34.150 m ²

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch Adler und Olesch, Landschaftsarchitekten, München, vorgenommen. Sie hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Der Bericht findet sich im Anhang zu dieser Begründung. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit zulässig.

München, den 20. November 2013
geändert, 17. Februar 2014
geändert, 19. Mai 2014



.....
E. v. Angerer

Unterschleißheim, den 20. November 2013
geändert, 17. Februar 2014
geändert, 19. Mai 2014

.....
C. Böck, Erster Bürgermeister