

STADT WEILHEIM I.OB

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan „Waldorfschulzentrum“ Gemarkung Weilheim i.OB Sondergebiet „Schule und Soziales“

Planfertiger:

Büscher Architekten und Stadtplaner
Müllerstraße 46
80469 München

Grünordnung:

Terrabiota, Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg

Plandatum: 17.10.2019
Änderungsdatum: 28.05.2020
Satzungsdatum: 10.12.2020

Dieser Plan besteht aus folgenden Teilen:

- Präambel
- Festsetzungen durch Text und Planzeichen mit
- Planzeichnung

BEGRÜNDUNG

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgesetzt und umfasst die Grundstücke mit Flurnummern 2263T, 2282/1T, 2283/2T, 2297/1 und 2298/4 T.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 1 km östlich des Stadtzentrums und rd. 2 km östlich vom Bahnhof der Stadt Weilheim i.OB am östlichen Stadtrand und umfasst eine Fläche von rund 2,04 ha. Es enthält im Westen Flächen des Narbonner Ringes, wird umschlossen im Süden von den Grünflächen des Bebauungsplanes „Am Hartfeld II“ und im Norden und Osten von Landwirtschaftsflächen. Die Geländehöhen liegen um die 573m üNN.

Das weitgehend ebene, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Baugebiet liegt am Ostrand der Stadtgebietes.

Die anstehenden Kiese sind lt. Bodengutachten für eine Gründung von Bauwerken geeignet. Der Grundwasserstand liegt rd. 7m unter dem Gelände. Laut Bodengutachten bestehen Altlasten (evtl. aus der landwirtschaftlichen Nutzung).

Anlass der Planung

Die Gemeinnützige e. G. „Freie Waldorfschule Weilheim“ beabsichtigt, ihren Schulstandort von Huglfing nach Weilheim i.OB zu verlegen um dort einen Schulcampus zu errichten. Sie hat im Stadtgebiet mehrere Standortvarianten untersucht und hat nach Prüfung mit dem vorliegendem Planungsgebiet den geeignetsten Platz ausgewählt. Dieses Vorhaben hält der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB für sinnvoll und angemessen und hat am 22.03.2018 eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Verfahrensverlauf

Am 27.09.2018 beschloss der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Nach Auslegung der Planänderung am 28.05.2020 erfolgte der Satzungsbeschluss am 10.12.2020.

Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet war im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. d. Fassung vom 31.12.2014 als Verkehrsfläche und als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet. In der Änderung vom 22.03.2018 wurde die bislang landwirtschaftliche Fläche als Sonderbaufläche für Schule und Soziales und als sonstige Grünfläche ausgewiesen.

Bestandsbeschreibung

Der im Westen verlaufende Narbonner Ring mit Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün ist bereits hergestellt. Auf dem Verkehrsgrün stocken einige Gehölze. Das im Osten anschließende Baugrundstück wurde in den letzten Jahren intensiv als Erdbeerfeld und zum Maisanbau genutzt. Gehölze und Binnenstrukturen sind nicht vorhanden. An der Westseite des Grundstücks befindet sich ein Geländesprung von etwa 1,0m bis 1,2m hinauf zum Gehweg entlang des Narbonner Rings. An der Südseite des Grundstücks liegt das Gelände ebenfalls um etwa 0,8m bis 1,0m unter dem Niveau der verlängerten Hartkapellenstraße. Im Zuge der Baugrunderkundung wurden im Untersuchungsgebiet unterhalb einer 0,40m bis 0,50m mächtigen Deckschicht gut tragfähige, mitteldicht bis dicht gelagerte würmeiszeitliche Kiese erkundet. Das Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 27.01.2017 stellt innerhalb der bindigen Deckschichten eine relativ gleichmäßige Belastung mit Schwermetallen, teils auch erhöhte Chloridgehalte, und einen beachtenswerten organischen Anteil des Materials fest. Grundwasserstand befindet sich laut Bohrung durch das Ingenieurbüro dibauco GmbH zwischen 566,7 m ü. NN und 564,0 m ü. NN (7,3 bis 10,0 m u. GOK).

Das im Westen des Narbonner Ringes angrenzende Wohngebiet (WA) ist mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dach besiedelt. Im Südwesten liegt ein umfangreicher Gebäudekomplex des Bezirksverbandes Oberbayern e.V. der Arbeiter- Wohlfahrt mit Kinderhaus und Spiel- und Sportflächen.

Die südlich verlaufende Hartkapellenstraße dient als untergeordnete Ortsverbindung. Sie führt zu einigen Gehöften und letztlich zum beliebten Ausflugsziel Hartkapelle.

Der im Süden angrenzende, teilweise vollzogene Bebauungsplan „Am Hartfeld II“ beinhaltet hier Grün- und Spielflächen und im weiteren Abstand von rd. 70m ein Wohngebiet (WA) mit geplanten Einzel- und Doppelhäusern.

Ziel und Zweck der Planung

Die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstückes für einen Schulcampus erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes, mit dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Schwerpunkt Verkehrsanbindung an das bestehende Straßennetz, Immissionsschutz und Gestaltung und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Ausgleich des Eingriffes entwickelt und gesichert werden sollen.

Erläuterung des Entwurfes und Begründung der Festsetzungen**Verkehrliche Anbindung**

Das Baugrundstück wird vom Narbonner Ring und davon abzweigend, von der Hartkapellenstraße erschlossen. Die SchülerInnen, LehrerInnen, Angestellten und BesucherInnen werden teilweise mit der Bahn, dem öffentlichen Nahverkehr, Kleinbussen, privaten Pkws und zu Fuß kommen. An der bestehenden Verkehrsfläche des Narbonner Ringes wird daher eine mögliche Bus-Haltebuchstange vorgesehen. Sie wird etwa 100m nördlich des Grundstücks vorgeschlagen, um den Aus- und Einstieg der Schüler von den Flächen für Stellplätze abzusetzen und den Kinder vor Unterrichtsbeginn etwas Fußweg abzufordern. Diese Haltebuchstange

wird in einer Verlängerung des Geltungsbereiches nach Norden angeordnet. Die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche wird durch eine Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

Dem geplanten Bauraum wird eine Zone für Stellplätze und interne Verkehrserschließung im Einbahnsystem vorgelagert. Da der Hochbauentwurf noch nicht endgültig ausgearbeitet ist, werden auch innerhalb des großzügig gestalteten Bauraumes weitere Stellplätze und Fahrradabstellplätze zugelassen. Die Zufahrt soll über die Hardtkapellenstraße im Süden, die Ausfahrt auf den Narbonner Ring im Norden erfolgen. Feuerwehruzufahrten sollen auch darüber hinaus möglich bleiben. Bei empfohlenem Einsatz von Kleinbussen, wie sie für Schulen mit größerem Einzugsbereich üblich sind, werden sich die „Elterntaxifahrten“ und damit der berechnete Verkehr reduzieren; außerdem wird ein Einsatzbus direkt zwischen Schule und Bahnhof empfohlen.

Gebäude

Der weit gefasste Bauraum soll eine möglichst flexible Planung der Gebäude innerhalb des Baugrundstückes ermöglichen. Geplant sind Grundschule und Gymnasium mit Aula, Sporthalle, Mensa, Veranstaltungssaal und Verwaltung, die in 3 - 5 Bauabschnitten verwirklicht werden sollen. Die weniger schutzbedürftigen Nutzungen sollen im Westen angeordnet werden und so den Verkehrslärm des Narbonner Ringes abschirmen. Hier liegen die gemeinsam und teils auch öffentlich genutzten Räume mit größeren lichten Höhe wie Mensa, Sporthalle und Aula etc. aber auch Verwaltungsflächen. Bis zu ihrer Errichtung ist hier eine Interimsnutzung als Sportplatz geplant. Im Osten liegen der Kernbereich der Schule. Der östliche Baukörper umfasst die Grundschule und das Gymnasium. Dazwischen liegen die Hof- und Pausenflächen. Der Abstand der Baugrenze zu den Nachbargrundstücken wird nach Osten mit 9m und nach Süden zur Hartkapellenstraße mit 5m festgesetzt. Die gewünschte Reduzierung des Bauraumes an der Nordgrenze konnte auch nach Überarbeitung des Hochbauentwurfes nur teilweise realisiert werden. Als Ausgleich konnte die zulässige Wandhöhe verringert und damit ein Übergang zu den nördlichen Grundstücken entlang des Narbonner Ringen geschaffen werden.

Die bisher vorliegende Planung des Architekturbüros Keré Berlin sieht drei Baukörper mit großen, teils gewölbten und begrünten Dachflächen vor, von denen der westliche als begrünter Lärmschutzriegel dient.

Für die Maßstäblichkeit kann der gegenüberliegende umfangreiche Gebäudekomplex der Arbeiterwohlfahrt an der Hardtkapellenstraße herangezogen werden, wobei Gebäudelängen über 60 m im Planungsgebiet gegliedert werden sollen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden Wohnbebauung, die mit II+D eine Höhe von rd. 10m erreicht. Die geplanten Gebäude und Freiflächen werden harmonisch in das Gelände eingefügt. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1m und darüber hinaus zur Anpassung an das Gelände und das Erschließungsniveau der Straßen und zur Lärmabschirmung werden zugelassen. Die ursprünglich geplante Lage der Bauwerke unterhalb des Niveaus des Narbonner Rings musste aufgrund der Ergebnisse der Fließweganalyse angehoben werden. Die Erdgeschosebene liegt in Folge rd. 0,30m über der Fahrbahn Narbonner Ring.

Im Bauraum wird eine gestaffelte Wandhöhe festgesetzt, die auch der Zweigeschoßigkeit des geplanten Gymnasiums Rechnung trägt. Die Abstandsflächenregelung des Art 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sollen keine Anwendung finden, vielmehr wird diese durch die Baugrenzen ersetzt (Art 6 Abs5 Satz 3 BayBO). Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sind zu beachten. Eine Beeinträchtigungen von Belüftung und Belichtung sollen ausgeschlossen sein. Das geplante Gesamtkonzept aus einer Hand kann diese Anforderung berücksichtigen.

Die anspruchsvoll gestalteten Sonderbaukörper des neuen Schulzentrums sollen das Stadtbild bereichern und sich auch in der Stadtsilhouette zum Naturraum hin abzeichnen. Daher sollen die Baukörper durch die Eingrünung nicht vollständig verdeckt werden, sondern als Adresse und Ortsrand wirksam bleiben. Die Eingrünung soll als locker gestaffelte Pflanzung aus Gehölzen und Sträuchern in Erscheinung treten (Gruppierungen mit Lücken bis zu 25 m sind zulässig). Nach Osten ist ein rd. 9 m breiter Randstreifen zu bepflanzen (je 10 lfm ein Baum mind. 2. Wuchsordnung sowie 2 Sträucher). Nach Norden lässt sich der Randstreifen auch nach Überarbeitung des Entwurfes durchgängig nicht über 5 m Breite darstellen (Bepflanzung: je 15 lfm ein Baum mind. 2. Wuchsordnung sowie 2 Sträucher). Die Wandhöhe wird hier auf 7,5 m beschränkt. Die Einwirkung auf das Landschaftsbild nach Norden wird insgesamt als weniger bedeutsam beurteilt als nach Osten.

Als Materialien sollen lt. Hochbauentwurf größtenteils regionale Baustoffe verwendet werden, die Dachflächen werden teilweise flachgeneigt oder organisch geformt sein. Eine möglichst umfangreiche Begrünung der Dachflächen sowie eine effiziente Ausnutzung durch solare Energieträger wird angestrebt. Die Festsetzungen sollen hier einen möglichst großen gestalterischen Spielraum belassen.

Der Größe des Grundstücks und den verschiedenen Freiflächenutzungen entsprechend sind Nebenanlagen auch außerhalb des Bauraumes zugelassen. Für die Müllcontainer am Narbonner Ring, eine Trafostation und im Schulgelände werden Flächen ausgewiesen, deren Lage noch den Betriebsabläufen und Bedürfnissen angepasst werden kann.

Insgesamt sollen die Grundflächen der Gebäude- und Verkehrsflächen etc. eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten, sodass mindestens 20 % des Baulandes begrünt werden können.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 für Gebäude mit ihren Dachüberständen und Vordächern über 1,5m Tiefe, Balkonen und Wintergärten soll zusammen mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 für befestigte Freiflächen den vielfältigen Bedürfnissen einer Schule mit besonderer Pädagogik mit ihrem Verkehrs- und Stellplatzbedarfes, den Wegeflächen und Plätzen, den Pausen- und Spielflächen gerecht werden.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Planungsgebietes einschließlich Erweiterung für die Bushaltestelle		rd. 2,04 ha
Davon Straßenverkehrsfläche		
Narbonner Ring	rd. 2.625 m ²	
Hardtkapellenstraße	rd. 775 m ²	
Davon Sonstige Grünfläche	rd. 2.770 m ²	
Davon Baugrundstück	rd. 14.348 m ²	
Baugrundstück		14.348 m ²
Davon 20 % Fläche ohne Überbauung und Versiegelungen	2.870 m ²	
(Als Randeingrünung festgesetzt rd. 1.410 m ²)		
Davon Stellplätze mit Zufahrt	rd. 1.950 m ²	
GR Fläche (GFZ 0,6)	8.609 m ²	
Fläche für Gebäude, Nebenanlagen Stellplätze (GRZ 0,8) max.	11.478 m ² .	

Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal liegen im Kreuzungsbereich Narbonner Ring und Hardtkapellenstraße.

Die Entwässerungsplanung erfolgt durch das Ing. Büros Edenhofer.

Im Zuge der Entwässerungs-Konzeptplanung wurde sowohl Löschwasser und Trinkwasser mit den Stadtwerken vorbesprochen.

Die Erschließung ist hier gesichert und in die Vorplanung eingeflossen.

Häusliches Schmutzwasser: Die Erschließung ist gesichert. Die Planung erfolgt normgerecht. Bei Einrichtungen zur Zubereitung von Speisen ist ein Fettabscheider vorzusehen. Niederschlags- und Drainagewasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Versickerung: Für die Versickerung des Niederschlagswassers aus externen Zuflüssen sind entsprechend der Fließweganalyse vom 17.09.2020 des Ingenieurbüros dibauco GmbH, Eching, Flächen für Muldenentwässerung oder Rigolen erforderlich. Es wird empfohlen, diese in die vorhandene Freiflächenplanung zu integrieren. Die Risikobewertung zeigt, dass auf der Ostseite des Grundstücks mit einem erheblichen Wasserzutritt von der benachbarten Ackerfläche zu rechnen ist. Dagegen sind die Zuflüsse von dem nördlich angrenzenden Feld und der südlich liegenden Straße Am Hardt deutlich schwächer ausgeprägt. Auf den Flachdachbereichen ist eine weitest mögliche Dachbegrünung vorgesehen (verzögerter Abfluss).

Grünordnung und Ausgleichsflächenberechnung**(s. auch Umweltbericht von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner v. 16.09.2020 im Anhang)**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens, von Flora und Fauna, der ökologischen Leistungsfähigkeit des Gebietes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gebäude sollen sich mit ihren Nebenanlagen weitgehend in das vorhandene Gelände einfügen. Abgrabungen und Aufschüttungen sollen sich zum Erhalt der vorhandenen Strukturen und des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes auf ein Maß von jeweils ± 1 m beschränken. Für die Anpassung an das Straßenniveau und für Lärmschutz innerhalb der Baufenster sollen auch größere Maße möglich sein.

An der Nord- Ost und Südgrenze werden Pflanzstreifen für eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Es werden Baumpflanzungen für die Überstellung der Stellplätze, locker gestaffelte Baumgruppen für die Ortsrandeingrünung und die Pausenhofbeschattung prozentual festgesetzt. Die Darstellung der Gehölze ist nur beispielhaft. Es werden je 300 m² versiegelte Fläche ein Baum und drei Sträucher gefordert. Mindestens 2.300 m² der Grundstücksfläche ist von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Für Hecken und hinterpflanzte Zäune wird eine Auswahlliste festgesetzt, die einen gewissen Spielraum für die Einmischung bis zu 50 % insbesondere bienenfreundlicher Zusatzarten zulässt. Alle Arten und Sorten Thuja, Chamaecyparis, Juniperus, Taxus und andere giftige Pflanzen sind als Heckenpflanzen untersagt, die hier aus ökologischen, gestalterischen Gründen und zum Schutz der Schülerinnen und Schüler nicht erwünscht sind. Die Auswahlliste der zu pflanzenden Gehölze richtet sich nach regionaltypischen Sorten für den Standort. Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Gehölze soll eine gestalterische und biologische Wirkung von Anfang an entfalten. Für Baumfällungen gelten Fristen zum Schutz von Nest- und Höhlenbrütern und Fledermäusen.

Die Festsetzungen dieses B-Planes dienen auch der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt. Die festgesetzten Begrünungen und Pflanzgebote stellen eine biologische und ökologische Aufwertung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Auf den Schutz von Vögeln und Insekten bei Glasflächen und Beleuchtungskörpern wird hingewiesen.

Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes vom 16.09.2020 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH):

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in der Stadt Weilheim die Errichtung eines Waldorfschulzentrums ermöglicht. Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich eine mittlere Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fauna. Auf alle anderen Schutzgüter ergeben sich geringe Eingriffserheblichkeiten. Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie die Begrünung von Flachdächern. Zusätzlich wird durch die erforderliche Ausgleichsfläche von 4.304 m² ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Somit werden alle Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Eingriffsermittlung:

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in Kategorie A I für die landwirtschaftliche Fläche. Für die Kategorie I wird der Faktor 0,3 bis 0,6 angegeben. Insgesamt handelt es sich bei der Planung mit einer Gesamt-GRZ von 0,8 um einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Allerdings wird dieser durch die geplante Dachbegrünung sowie weiterer Pflanzmaßnahmen deutlich abgemildert. Aufgrund der Kontamination des Oberbodens (Chlorid-Werte mit einer Einstufung bis Z.2) ist eine Sanierung mit Bodenaustausch erforderlich. Aus diesen Gründen wird insgesamt ein Faktor von 0,3 herangezogen. Somit ergibt sich bei einer Fläche von insgesamt 14.348 m² für das geplante Sondergebiet (ohne Grünfläche im Süden und ohne Straßen) ein Ausgleichsbedarf von 4.304 m² bei Aufwertung um eine Wertstufe.

Ausgleich:

Die Ausgleichsfläche wird aus dem städtischen Ökokonto nachgewiesen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3427 der Gemarkung Weilheim hat die Gemeinde bereits Ende Anfang 2015 begonnen, aus extensiv genutztem Grünland eine artenreiche seggen- und binsenreiche Feuchtwiese zu entwickeln. Die Fläche wurde zunächst durch mehrere Schnitte jährlich ausgehagert, in der Folge wird sie einschürig gemäht, das Schnittgut wird abgefahren und verwertet. Die Fläche wird weder gedüngt noch werden Spritzmittel ausgebracht. Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich auf knapp 1,95 ha, im Westen sind bereits 1.613 m² sowie 13.110 m² abgebucht und Eingriffen zugeordnet.

Mit den durchgeführten und noch durchzuführenden Maßnahmen wird eine Aufwertung um 1 Wertstufe erzielt, so dass eine Fläche von 4.304 m² für den Ausgleich verwendet wird. Auf dieser Fläche ist im Osten eine Teilfläche mit etwas über 4.750 m² noch keinem Eingriff zugewiesen. Dort erfolgt der Ausgleich für den o.g. Eingriff. Im äußersten Osten verbleibt ein ca. 450 m² großer Streifen (ca. 6,4 m breit, 70 m Länge parallel zum Fahrweg), der für anderweitige Eingriffe genutzt werden kann. Im Süden angrenzend an die Ausgleichsfläche befindet sich der kartierte Biotop 8132-0093-003, „Feuchtwaldkomplex im „Weilheimer Moos“, im Norden grenzt auf dem Nachbargrundstück eine ebenfalls als Biotop 8132-0095-001 kartierte Pfeifengras-Streuwiese im „Weilheimer Moos“ an die Ausgleichsfläche an. Der Feuchtwald im Süden hat sich randlich etwas auf die Fläche ausgebreitet, wobei dies vermutlich erst seit der Entwicklung der Ausgleichsfläche entstanden ist. Aus diesem Grund wird für diesen Flächenanteil kein Abzug vorgenommen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.05.2020**Gutachterliches Fazit:**

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Bebauungsplans Waldorfschulzentrum Weilheim hat ergeben, dass unter Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durch die Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Der Bau des Waldorfschulzentrums stellt für die in diesem Fachbeitrag behandelten Arten bzw. Artengruppen unter Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kein Tötungsrisiko dar bzw. wird dieses durch das Vorhaben nicht gegenüber der allgemeinen, jeweils artspezifischen Mortalität erhöht. Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind durch das Vorhaben entweder nicht zu erwarten bzw. haben diese keine verschlechternden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen. Aufgrund der räumlich geringen Wirkempfindlichkeit des Vorhabens bzw. resultierend aus der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten kann deren Schädigung bzw. Zerstörung nahezu ausgeschlossen werden. Sollte es dennoch zu einer Beanspruchung geringen Ausmaßes kommen, bleibt die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Einwände gegenüber der Realisierung des Vorhabens.

Immissionsschutz (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Müller BBM s. Anhang)

Das Planungsgebiet ist durch Emissionen des Narbonner-Ringes und der Hardtkapellenstraße belastet. Die schalltechnische Untersuchung ermittelt und beurteilt die Einwirkung der Straßenverkehrsgläusche auf die schulischen Einrichtungen. Des Weiteren werden die Geräuschemissionen der von der Schule verursachten Gewerbe- und Sportgeräusche auf die umliegenden Allgemeinen Wohngebiete untersucht und bewertet. Die vorliegende Planung des Schulkomplexes geht von mehreren Baustufen aus.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzgl. der Gewerbe- und Sportgeräusche der Schule bei den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten als auch dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 der auf die Schule einwirkenden Verkehrsgläusche unter organisatorischen Einschränkungen und mit schallschutztechnischen Anforderungen eingehalten werden können. Diese wurden entsprechend festgesetzt. Besonderer Lärmschutz für die Hausmeisterwohnung ist zu beachten.

Sollten die Annahmen zu der Lage der Schallquellen, zu den Betriebsabläufen und Nutzungszeiten im Lauf der weiteren Planungen nicht mehr erfüllt sein, bedarf die vorliegende Untersuchung einer erneuten schalltechnischen Überprüfung.

Verkehrliche Erschließung (Verkehrsgutachten Büro INGEVOST)

Es werden die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt. Für den ÖNV wurde, von den Eingängen zum Schulgelände etwas abgesetzt, eine Haltestelle als Busbucht ausgebildet. Die Erschließung des Schulgeländes ist auf eine Zufahrt vom Narbonner Ring und drei von der Hardtkapellenstraße begrenzt. Die interne Verkehrsfläche für die Vorfahrt und die Stellplätze liegt parallel zum Narbonner Ring; sie sind für Einbahnverkehr einzurichten. Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder dürfen auch außerhalb der festgesetzten Flächen angeordnet werden. Lt. Verkehrsgutachten vom 16.9.19 sind die Einmündung des Schulgrundstückes in den Narbonner Ring und über den Hardtkapellenweg in den Narbonner Ring auch bei Veranstaltungen ausreichend leistungsfähig. Für die Schulnutzung werden lt. Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim rd. 30 Stpl., für den Theatersaal, mit dessen Nutzung ab 18,00 Uhr gerechnet wird, rd. 70 Stellplätze ermittelt. Es kann daher von einer Mehrfachnutzung ausgegangen werden. Während der Schulzeit kann die nicht benötigte Stellplatzreihe evtl. für Fußgängerverkehr und für Kiss+Ride-Stpl. genutzt werden.

Altlasten (Baugrunduntersuchung / Gutachten, Büro Crystal Geotechnik, 27.1. 2017)

Die an den bindigen Deckschichten durchgeführten Schadstoffuntersuchungen ergaben eine relativ gleichmäßige Belastung mit Schwermetallen, teils auch erhöhte Chloridgehalte. Im Zusammenhang mit einer Verwertung / Entsorgung dieses unterhalb von Baumaßnahmen auszubauenden Bodens, ist insbesondere auch der organische Anteil des Materials zu beachten, da der für übliche Erdaushubdeponien zulässige organische Anteil bereits deutlich überschritten ist. Es wurde empfohlen die Möglichkeiten einer Verwertung / Entsorgung entsprechender Böden im Vorfeld der Maßnahme mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Bei der Feststellung optischer oder organoleptischer Veränderungen ist die zuständige Stelle im Landratsamt zu informieren.

Verwirklichung der Planung

Die Planung kann ohne Umlegungen o.ä. verwirklicht werden. Die Anlage einer Haltebucht macht eine partielle Verlegung des Gehweges in das Verkehrsgrün erforderlich. Die Beseitigung der Altlasten des Oberbodens sind eine Voraussetzung für weitere Baumaßnahmen auf dem Grundstück.

Auswirkung der Planung und Kosten

Nachteilige soziale Auswirkungen aus dieser Planung sind nicht zu erwarten. Der Stadt Weilheim i.OB sollen bei der Verwirklichung der Planung keine Kosten entstehen.

Weilheim, den **10. Dez. 2020**

STADT WEILHEIM

Erster Bürgermeister.....

Markus Loth

