

München, den 11. März 2022

## Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Verwaltung Bezirk Ost (Stadtbezirk 17, 18 und 19)

Blumenstraße 28b  
80331 München

Per eMail an: [plan.ha2-60v@muenchen.de](mailto:plan.ha2-60v@muenchen.de)

Per Fax an: 089 233-24241

### ***Betrifft: Eingaben / Einsprüche zum Bebauungsplan #2132 (Schulneubau Königswieser Straße)***

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3.2 BauG gebe ich meine Einwände als Betroffener (Anwohner) wie folgt zu Protokoll und bitte um Berücksichtigung für die finale Stadtratsvorlage.

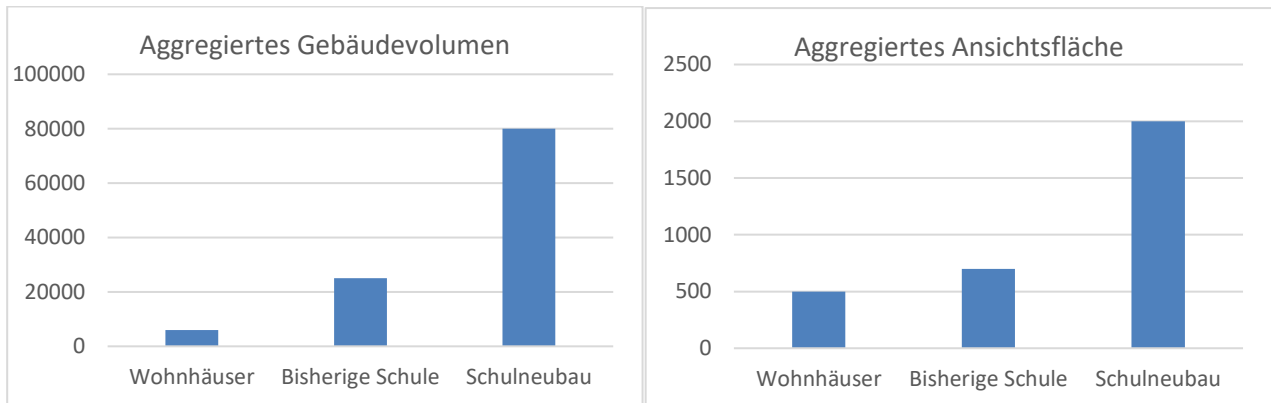
**Tenor:** Ich lehne diesen Bebauungsplan in dieser Form ab und Bitte um Berücksichtigung der Vorschläge und Maßnahmen. Begründungen im Folgenden:

### **Gebäudegröße – Veränderung des Charakters der Umgebung**

Die geplante Schule grenzt bekannterweise unmittelbar, getrennt durch die schmale Vinzenz-Schüpfer-Straße, an einer kleinteiligen Wohnbebauung. Diese Wohnhäuser verfügen jeweils über ein Gebäudevolumen von rund 800 Kubikmetern und Ansichtsflächen (Sicht von Vinzenz-Schüpfer-Str) von rund 70qm. Der Schulneubau, dessen Volumenkonzept defacto vereinbart ist und die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, erreicht bei Ausnutzen der nunmehr erhöhten GFZ auf 1,2 ein geschätztes Gebäudevolumen von rund 80.000 Kubikmetern sowie eine Ansichtsfläche von über 2000qm. Werden alle relevanten Häuser entlang der Straße zusammengerechnet ergibt sich folgendes Bild:

11. März 2022

Seite 2



Dies, zusammen mit der geplanten mindestens 3m hohen Schallschutzmauer entlang des gesamten Grundstücks, wird den Charakter der Umgebung maßgeblich verändern, zumal ein Großteil der Flächen der bisherigen Schule durch die Bäume und Sträucher abgedeckt ist, während der Schulneubau aufgrund der darüber hinaus reichenden Wandhöhen deutlich an Präsenz gewinnt. Aus dem bisherigen Bebauungsplan mit moderaten Größen lässt sich ableiten, dass die Schule bisher als Übergangszone zum AEZ und Hochhaus gestaltet war. Der Bebauungsplan hebt durch seine Festsetzungen diese Eigenschaft auf. Bei anderen Schulbauten, z.B. der Schule an der Bernaystraße in Milbertshofen, wurde der Charakter der Wohnsiedlung durch das Einhalten entsprechender Abstände und Begrenzung der Gebäudehöhe auf 4 Stockwerke und rund 15m Wandhöhe berücksichtigt und explizit vom Planer erwähnt.

Eine mögliche Entschärfung wäre in einer veränderten Gestaltung zu finden (flacherer Bau in größerem Abstand). Ergänzend wäre denkbar den gesamten Komplex um mindestens eine halbe Etage unter die natürliche Oberfläche zu legen (ähnlich wie das Gymnasium Fürstenried), was die Ansichtsfläche um bis zu 15% reduzieren könnte. Das Mindeste wäre eine verpflichtende extensive Bepflanzung entlang der Vinzenz-Schöpfer-Straße. Eine solche Begrünung ist im Textteil stärker zu formulieren (z.B. durch Vorgabe von Mindesthöhen der Pflanzen).

Offen gesagt bleibt aber die Feststellung, dass einer Planung in dieser Größe leider jedes Augenmaß abzusprechen ist. Ich möchte darum bitten in der Planung jede Maßnahme zu verankern und die Größe maximal möglich zu reduzieren mit dem Ziel die Wirkung des Vorhabens einigermaßen verträglich zu gestalten. Eine noch so ausgefeilte Fassadengestaltung allein wird das Problem NICHT lösen.

### **Gebäudehöhe – Fehlende Rücksichtnahme und erdrückende Wirkung**

Die folgenden Ausführungen sind ergänzend zu verstehen zu obigem Einwand und beziehen sich speziell auf die Wandhöhe.

11. März 2022

Seite 3

Die Begründung des Bebauungsplans gibt die Reduzierung der maximalen Anzahl von 6 auf 5 Geschosse an. Dies ist zunächst erfreulich, allerdings auf niedrigem Niveau. Nach wie vor stellt dieses Vorhaben meines Wissens den traurigen Rekord des höchsten Schulgebäudes in unmittelbarer Nähe einer kleinteiligen Wohnsiedlung in Deutschland dar.

Die Notwendigkeit der Geschosshöhe ergibt sich im aktuell avisierten, in die Höhe orientierten Konzept aus den übergeordneten Zielen des Flächenbedarfs für die Schülermenge sowie des geringen Footprints. Mit dem Schaffen der dafür notwendigen Geschosse sind die Ziele und Interessen der Allgemeinheit adressiert. Jedoch widerspricht das anschließende Ansetzen einer Geschosshöhe von durchschnittlich 4,5m auch bei Anwendung der angestrebten (vermeintlich ökologischen) Hybridbauweise dem Stand der Technik. D.h. hier wird dem Planer ein Gestaltungsraum gegeben, der dem Gebot der Rücksichtnahme unnötig entgegensteht. Stattdessen sollten die Festsetzungen den Planer zu einer möglichst kompakten Gestaltung bewegen. Auf Basis üblicher Geschosshöhen wäre eine maximale Wandhöhe von 19m ausreichend. Im Bebauungsplan sollte im Sinne der Rücksichtnahme auf dieses Maß beschränkt werden.

Darüber hinaus ist das aktuelle Konzept grundsätzlich in Frage zu stellen. Das Bestreben einen möglichst geringen Footprint zu erreichen ist nachvollziehbar. Gleichzeitig ist zu hinterfragen, ob Speicherfähigkeit von Regenwasser und Raum für z.B. Insekten nicht auch über entsprechend gestaltete Dachflächen erreicht werden können (Studien dazu verfügbar) mit dem Vorteil eine insgesamt bessere Eingliederung in den Kontext zu gewährleisten. Der im Bild unten aufgeführte Entwurf eines Alternativkonzepts mit nur 4 Geschossen und größeren Abständen gemäß dem Vorbild „Bernaystraße“ haben die Anwohner dem Planungsreferat bereits vorgestellt.



Die Tatsache, dass die Mehrheit der befragten Anwohner dieses Konzept gegenüber dem aktuellen bevorzugen würden darf nicht ignoriert werden. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass Sie mit

11. März 2022

Seite 4

der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 – also die Überbauung von 70% des gesamten Grundstücks - das Argument des begrenzten Footprints und damit ihr selbst gesetztes Ziel ad absurdum führen. Diese Zahl ist definitiv auf die ursprüngliche Planung von 0,3 zurückzuführen.

Der oben aufgeführten Argumentation folgend möchte ich hiermit formell für die Gebäude einen Konzeptwettbewerb unter Beteiligung der Anwohner einfordern, um einen sinnvollen Bebauungsplan ableiten zu können. Gleiches gilt für die Gestaltung der Sportanlage auf dem Dach der Turnhalle. Die beispielsweise in der Aidenbachstraße erkennbare Lösung erzeugt eine hohe und im Zusammenhang mit der ohnehin massiven Gebäudekonstellation ggf. nicht breit unterstützte Präsenz. Diese Konstruktion sollte stattdessen so unauffällig wie möglich gewählt werden.

Bezüglich der Hybridbauweise ist zu fordern, dass das benötigte Bauholz aus zertifizierter und nachweislich seriöser Herkunft stammt (d.h. z.B. nicht aus den Urwaldregionen Rumäniens).

### **Verkehr – fehlende Sicherheitsvorkehrungen**

Das Verkehrsgutachten zieht aus der auf Tempo 30 begrenzten Geschwindigkeit im Gebiet den Schluss dass die Sicherheit der Schüler auf dem Schulweg gewährleistet sei. Diese Schlussfolgerung ist jedoch undifferenziert und berücksichtigt keine lokalen Charakteristika, welche die Sicherheit der Schüler beeinflussen. Eine Erhöhung der Schülerzahl sowie die prognostizierte Erhöhung der Fahrzeugmenge steigert über die Exposition die Wahrscheinlichkeit von Unfällen. Die nicht betrachteten Risiken im Einzelnen:

- Die quasi Einspurigkeit auf der Königswieser Straße mit Fahrzeugen, die von Lücke zu Lücke springen, hinter Radfahrern ungeduldig werden und zu riskanten Manövern tendieren oder Radfahrern auf engen Verhältnissen entgegenkommen.
- Enge der Straße mit beidseitig parkenden Fahrzeugen – insbesondere in der dicht beparkten Vinzenz-Schöpfer-Straße. Hier sind 30km/h bereits kritisch, da keine rechtzeitige Reaktion mehr möglich ist (bei durchschnittlichen Reaktionszeiten von 1-2s Anhaltewege von mind. 12m). Die Kritikalität steigt dadurch, dass meist schneller als 30km/h gefahren wird. Erst vor ein paar Monaten ist ein kleiner Junge bei einem Unfall gerade noch mit einem blauen Auge davongekommen.
- Hänger, Kleinlaster, teilw. Laster bis 7,5t und Camper/Wohnmobile links und rechts der Buchloer und Vinzenz-Schöpfer Straße, die das Risiko deutlich erhöhen. Eklatant ist dieses Risiko an den Einmündungen. Das Problem ist der Polizei bekannt.

Das heißt bereits heute sind die Voraussetzungen für einen sicheren Schulweg an vielen Stellen NICHT gegeben. Die Stadt macht sich im Rahmen des Planungsprozesses durch das Ignorieren

11. März 2022

Seite 5

dieser Feststellung, auf die ich hiermit formell aufmerksam mache, im Schadensfall mitschuldig. Tritt dieser Fall ein werden wir als Anwohner dies aufzeigen.

Mögliche Gegenmaßnahmen, die im Zuge der Bauleitplanung zu adressieren und vereinbaren sind:

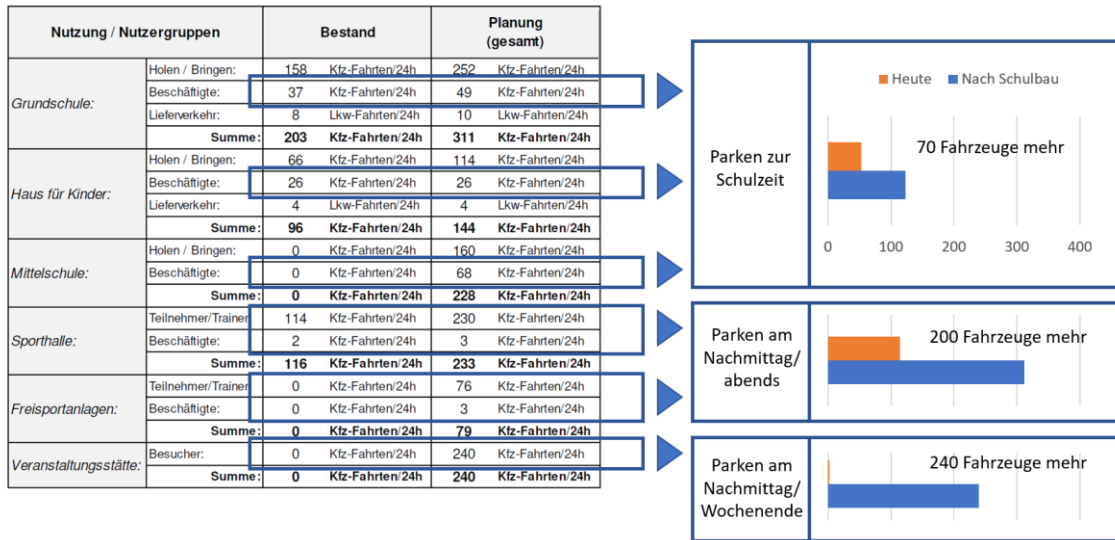
- Schild „nur Anlieger“ an Straßen, über die ein Stau an der Neurieder Straße umfahren werden kann. Ziel ist den Verkehr innerhalb der Siedlung möglichst zu begrenzen.
- Weitere Reduzierung der Geschwindigkeit im Bereich der Königswieser Straße mit Geschwindigkeitsmessung.
- Verbreiterung der Fahrbahn durch Parkverbote auf der Königswieser Straße, wobei diese Maßnahme aufgrund der Einschränkung für die Anwohner in jedem Fall Teil des Verkehrsgutachtens und damit der Vorkommunikation hätte sein müssen.
- Ausprägung der Vinzenz-Schöpfer-Straße als Spielstraße oder Umgestaltung des Straßenverlaufs (z.B. mit Bauminseln, siehe Bild) um Übersichtlichkeit zu erlangen und geringere Geschwindigkeiten zu erzwingen. Die aktuelle Gesamtsituation wird vor allem einem Weg direkt vor einer Grundschule nicht gerecht.



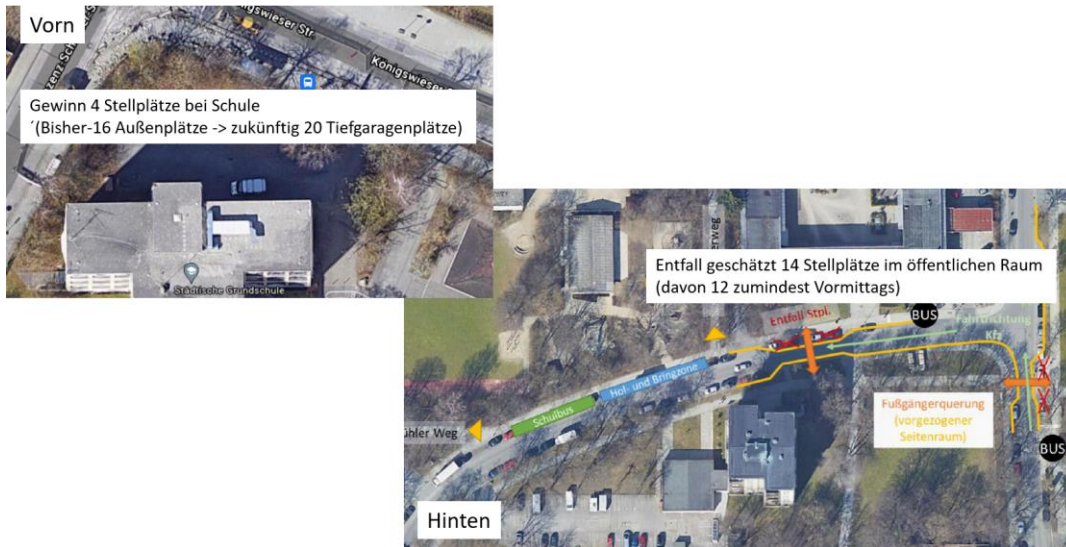
- Verbot von Hängern, Kleinlastern und Wohnmobilen in der Vinzenz-Schöpfer-Straße sowie der Buchloer Straße (z.B. „Parken nur für PKW“) - eine Maßnahme mit einem sehr günstigen Kosten-Wirkungsverhältnis. Kombiniert mit der zuvor genannten Maßnahme könnte das Risiko ausreichend eingeschränkt werden.

### **Verkehr – fehlende Rücksichtnahme durch mangelhafte Berücksichtigung von Parkflächen**

Das Verkehrsgutachten geht von einer deutlichen Steigerung der Fahrzeugbewegungen aus – insbesondere durch die Nutzung der Halle außerhalb der Schulzeiten.



In diesen Zeiten kehren die tagsüber im Verkehr befindlichen Fahrzeuge der Anwohner, insbesondere die (Klein-)Laster, wieder zurück in die Straßen. Gleichzeitig liegt der Nettogewinn an Parkraum praktisch bei null, vormittags ist das Saldo sogar negativ:



Mit der aktuellen Auslegung wird durch den Schulbau ein Parkchaos provoziert und zu Lasten der Anwohner als leicht absehbarer Kollateralschaden bewußt hingenommen. Dies geschieht in dem Wissen, dass bis zum Verändern des Mobilitätsverhaltens Jahre, wenn nicht Jahrzehnte vergehen können. In dieser Zeit werden die Nutzbarkeit meines Eigentums sowie mein Leben wie auch das meiner Nachbarn in mehrfacher Hinsicht beeinträchtigt:

- Deutliche Erhöhung des Parkplatz-Suchverkehrs, welcher nicht im Verkehrsgutachten berücksichtigt ist. Bereits heute ist dieses Verhalten zu beobachten. Dadurch entsteht eine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastigung.

11. März 2022

Seite 7

- Absehbare Gefahr, dass Einfahrten ganz oder teilweise zugeparkt werden und/oder die Ein- und Ausfahrt vom Eigentum erschwert wird.

Um diese durch die Auslegung des Schulbaus induzierten Auswirkungen für die Anwohner zu mindern sind folgende flankierende Maßnahme im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu vereinbaren:

- Vorsehen des Schilds „Anlieger“ an der Vinzenz-Schüpfer-Straße / Ecke Königswieser Straße sowie der Buchloer Straße / Ecke Kemptener Straße, wobei die Wirksamkeit der Maßnahme als gering eingeschätzt wird
- Ausreichende Dimensionierung der Tiefgarage mit mindestens 50 Stellplätzen
- Verbot von Hängern, Kleinlastern und Wohnmobilen in der Vinzenz-Schüpfer-Straße, der Buchloer Straße sowie Abschnitten der Königswieser und Kemptener Straße (z.B. „Parken nur für PKW“)
- Ausprägung der Vinzenz-Schüpfer-Straße als Spielstraße um das Meiden der Straße zwecks Parkplatzsuche zu incentivieren.

### **Lärm – fehlende Rücksichtnahme durch zu lange Öffnungszeiten**

Es ist ein guter Gedanke den Menschen Trainingsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu geben. Dabei wird jedoch die Lage des Schulgeländes inmitten einer Wohnsiedlung zu wenig beachtet. Das reine Zurückziehen auf gesetzliche Grenzwerte zeugt nicht von Interesse an gesunden Wohnverhältnissen der Anwohner. Es ist zu bedenken, dass die Öffnung der Sportanlagen am Abend und die damit einhergehenden Geräusche eine neue Belastung darstellen, die zum Zeitpunkt meines Eigentümererwerbs noch nicht vorhanden und auch nicht absehbar war.

Die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung zugunsten der Sportausübung findet ihren Ursprung in der Tatsache, dass sich die Wohngebiete in Richtung der Anlagen ausdehnen. Hier ist der Fall jedoch umgekehrt: Die Sportanlage zieht in ein Wohngebiet ein. Damit verliert das gesetzliche Maß seine Rechtfertigung und die Abwägung wäre in einem rechtlichen Verfahren zu hinterfragen.

Ich bitte hier sehr klar um die Festsetzung einer Betriebszeit im Außenbereich bis maximal 18.00 Uhr. Vereinsaktivitäten zu späterer Stunde sind eher selten und können meines Erachtens gut am weniger kritischen Gelände der Waliser Schulanlage abgewickelt werden.

11. März 2022

Seite 8

### **Lichtverschmutzung – fehlende geeignete Festsetzungen**

Das Thema wurde in der Stellungnahme bereits vom Bund für Naturschutz adressiert. In der Stadtratsvorlage wird dieser Einwand mit Verweis auf „die Ausführungen unter Kapitel 5.14 Spezieller Artenschutz in der Begründung“ gekontert, wo lediglich die Forderung nach Leuchtmitteln ohne UV-Strahlung zu finden ist. Aus meiner Sicht ist sehr deutlich, dass der Einwand auch den Menschen im Blick hatte. Denn auch dessen Gesundheit und Wohlbefinden kann bekanntlich unter der Lichtverschmutzung leiden. Beeinträchtigungen sind beispielsweise durch die Beleuchtung der Sportanlagen zu erwarten. Anders als das Waliser Schulgelände befindet sich dieses mitten in einem Wohngebiet. Wie ein Betrieb bei Dunkelheit unter Rücksichtnahme auf die Anwohner im Sinne der Lichtverschmutzung gewährleistet sein soll geben der Bebauungsplan sowie die begleitenden Analysen nicht wieder. Damit möchte ich auf einen Mangel in der Planung hinweisen, der in seiner Konsequenz lediglich die Festsetzung zur Folge haben kann, dass die Sportflächen in den Abendstunden nicht beleuchtet werden dürfen. Ich bitte dies entsprechend umzusetzen.

Wenngleich ich für die Mittelschule nach wie vor einen anderen Standort als sinnvoller und auch möglich betrachte, ist mir bewußt dass die Stadt als Eigentümer die freie Entscheidung hat das Grundstück an der KöWi so zu nutzen. Aber sie muss sich die Frage gefallen lassen, ob dies der richtige Standort für ein Vorhaben in dieser Größe und mit den erweiterten Angeboten ist.

Ich hoffe mit diesem Einwand und meinen Vorschlägen wird deutlich, dass ich als Familienvater im Wissen der Notwendigkeit für das Schaffen von Schulflächen helfen möchte eine faire und abgewogene Lösung zu finden. Aber diese faire Lösung mit einer angemessenen Abwägung entsteht aus meiner Sicht erst, wenn der Bebauungsplan an den genannten Punkten angepaßt und um die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen verbindlich ergänzt wird. Weitere auch mir wichtige Punkte zum Thema Lärm sowie Fällungen werden von anderen Anwohnern eingebracht. Beim Thema Fällungen und Nachpflanzung nur so viel: Ich bitte um glaubwürdige Festsetzungen, die den Herausforderungen unserer Zeit und einem v.a. rot-grünen Stadtrat gerecht werden.

Freundliche Grüße,