

Gemeinde

Neufahrn

Lkr. Freising

Bebauungsplan

Nr. 52 "Gymnasium im Sport-
und Freizeitpark am Galgenbachweg

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-26 Bearb.: Scho/PI

Plandatum

29.11.1995
17.06.1996

Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Neufahrn hat am 19.04.1993 den Beschluß gefaßt, für das geplante Gymnasium am Galgenbachweiher einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Das Grundstück Fl.Nr. 2206 ist bereits als "Fläche für Gemeinbedarf-Gymnasium" ausgewiesen. Die entsprechende 7. Flächennutzungsplan-Änderung "Gymnasium" wurde am 21.12.1992 beschlossen und am 25.07.1994 von der Regierung von Oberbayern genehmigt; die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 11.08.1994.

Gleichzeitig mit Aufstellungsbeschluß zur 7. Flächennutzungsplan-Änderung wurde aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 "Kleingartenanlage Neufahrn I und II" der noch nicht realisierte südliche Bauabschnitt II herausgenommen. Der Bebauungsplan wurde in diesen Teilen aufgehoben.

Der Zweckverband "Staatliches Gymnasium Neufahrn bei Freising" lobte am 15.09.1993 einen Realisierungswettbewerb aus. Der preisgekrönte Entwurf wurde überarbeitet und liegt als Eingabeplan vor.

Aufgrund des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses wird nun - in Abstimmung mit dem Landratsamt - ein einfacher Bebauungsplan für zweckmäßig erachtet.

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 2204/T (Weg), 2206/T und 358/T, Neufahrn.

2 Bedarf Gymnasium

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Freising ist ein regelmäßiges Ansteigen der Schülerzahlen und zwar insbesondere an weiterführenden Schulen zu erwarten.

Die Gemeinden Neufahrn, Eching, Hallbergmoos und Fahrenzhausen sind dem Einzugsbereich des Gymnasiums Neufahrn zuzuordnen. Nach den Erhebungen des Staatlichen Schulamtes (Schülerstand und -bewegung, Bevölkerungsentwicklung/Geburtenraten) werden bis zum Schuljahr 2000/2001 rund 1.000 Schüler erwartet, so daß sich ein Raumbedarf für ein 4-zügiges Gymnasium mit Erweiterungskapazität auf ein 5-zügiges ergibt. Derzeit sind die rund 200 Gymnasiasten übergangsweise in der Hauptschule Neufahrn am Galgenbachweg (bis zur Errichtung des neuen Gymnasiums) untergebracht.

3 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Grundstück für das Gymnasium liegt am nordöstlichen Bebauungsrand Neufahrns am Sport- und Freizeitpark.

Südlich des Standortes Gymnasium schließen unmittelbar die Sportanlagen der Gemeinde Neufahrn und südöstlich die Anlagen des TSV Neufahrn an und östlich

der Galgenbachweiher. Nördlich des Standortes grenzen die bestehende Kleingartenanlage und die Bahnlinie München-Regensburg an und westlich die Umgehungsstraße Kurt-Knittel-Ring.

Das Gelände ist praktisch eben.

Die Größe des Planungsgebiets liegt bei ca. 4,6 ha.

4 Planerischer Leitgedanke

Das Wettbewerbsergebnis ist Grundlage für den einfachen Bebauungsplan.

Aufgrund der Lage zu den bereits schon vorhandenen schulischen und sportlichen Einrichtungen (Sporthalle, Schwimmhalle, Sportplatz, Parkplätze) sowie der relativen Nähe zu den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, haben Gemeinde und Zweckverband diesen Standort gewählt.

5 Geplante Art der Nutzung

Die notwendigen Flächen für das Gymnasium werden als Gemeinbedarfsfläche und Gemeinbedarfsfläche-Gymnasium festgesetzt.

Der östliche Teil soll ausschließlich als Gemeinbedarfsfläche-Gymnasium genutzt werden. Die Nutzung schließt eine Sporthalle (Schul- und Vereinsnutzung), Pausenhof, etc. sowie die notwendige Hausmeisterwohnung mit ein.

Der westliche Teil soll als Reservefläche für weitere öffentliche Nutzung vorbehalten werden.

6 Art der Bebauung

Das Wettbewerbsergebnis für das Gymnasium sieht eine maximal 3-geschossige Bebauung vor.

Die Bauform "Hufeisen" öffnet sich nach Osten zum Galgenbachweiher und umfaßt den Pausenhof. Die durchgesteckte vielfach nutzbare Pausenhalle verbindet Pausenhof und Eingangsbereich und dient der inneren Erschließung. Die Grundrisse sind größtenteils einhüftig angeordnet.

Das separate Hausmeisterhaus ist nahe am Eingangsbereich situiert.

Die Sporthalle bildet ein eigenständiges Gebäude in Verlängerung der Pausenhalle und ist abgesenkt. Die Sporthalle wird in einem 2. Bauabschnitt verwirklicht.

Das konstruktive Gerüst bildet ein Stahlbetonskelettbau, Trennwände sind in Mauerwerk, Fassaden in Holz/Glas vorgesehen. Geplant sind flach geneigte, bzw. Flachdächer, größtenteils mit Dachbegrünung.

7 Erschließung, Stellplätze

Das Gymnasium liegt nicht direkt an der Gemeindeverbindungsstraße Neufahrn/Mintraching (Galgenbachweg); es ist über die vorhandene Zufahrt westlich des Stadions zu erreichen.

Über diese Straße wird auch die Kleingartenanlage erschlossen. Der Bereich des Galgenbachweihers ist bereits für Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Die Kleingartenanlage wird dann über einen bereits vorhandenen Feldweg östlich des Sport- und Freizeitparks und über Weg Fl.Nr. 2197 erschlossen.

Das Gymnasium ist vom S-Bahn-Haltepunkt 700 m entfernt. Ein schon vorhandener Fußweg entlang der Gleise von den Kleingärten Richtung Bahnhof wird als Schulweg ausgebaut werden. MVV-Busverbindungen zu den Nachbargemeinden bestehen. Für das Gymnasium wird eine eigene Bus-Haltestelle am Galgenbachweg eingerichtet.

Der Stellplatzbedarf der Schule ist durch den vorhandenen öffentlichen Parkplatz des Sport- und Freizeitparks gedeckt. Mit Ausnahme der Stellplätze für Hausmeister und Lieferanten, sowie für Behinderte sind keine weiteren Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

8 Versorgung, Entsorgung

Versorgungsleitungen sowie Abwasserkanal liegen bereits am Grundstück. Ausreichende Abwasserreserve-Einheiten für den öffentlichen Bedarf sind noch vorhanden.

9 Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand

Der Baugrund besteht unter der Mutterbodenschicht aus Kies und ist nach bisherigen Erfahrungen tragfähig. Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. bei 3,50 m unter Geländeoberkante.

10 Schallschutz

Das Planungsgebiet ist von Fluglärm betroffen (äquivalenter Dauerschallpegel 67-72 dB(A)). Das Gebiet liegt in der Abflugschneise (Lärmschutzzone B) des Flughafens München.

Weitere Lärmquellen sind der Kurt-Knittel-Ring (ca. 45 dB(A)), die S-Bahn (ca. 58 dB(A)) und die Sportanlagen (ca. 45 dB(A)).

Der Technische Überwachungsverein Bayern-Sachsen e. V. wurde zur Erstellung eines Schallgutachtens beauftragt. Im Rahmen der Eingabeplanung ist baulicherseits Rücksicht auf die Schalleinwirkung zu nehmen.

Die Bauform des geplanten Gymnasiums schirmt gegen Belärmung von Straße und Bahn ab. Beim Fluglärm sind gewisse Reflexionen nicht ausgeschlossen. Die leicht nach innen geneigten Fassaden mindern unerwünschte Schallreflexionen.

Zur Erhaltung eines anzustrebenden Rauminnenpegels von 30-40 dB(A) in den Unterrichtsräumen wird ein Schalldämm-Maß für die Fenster von 37-47 dB(A) empfohlen (Schallschutzklasse IV).

12 Grünordnung

Um die landschaftliche Einbindung der Gebäude in Ortsrandlage zu sichern, werden Grünflächen festgesetzt.

Auf die positiven landschaftlichen Vorgaben - insbesondere des Galgenbachweihers - wird eingegangen und die Uferlandschaft bis zum Pausenhof herangezogen.

Grundlage für die Grünordnung ist der bereits vorliegende Freiflächengestaltungsplan.

13 Trägerschaft

Der Zweckverband für das Staatliche Gymnasium Neufahrn b. Freising, gegründet am 01.08.1992 ist Träger des Gymnasiums. Verbandsmitglieder sind der Landkreis Freising und die Gemeinden Neufahrn b. Freising, sowie Eching.

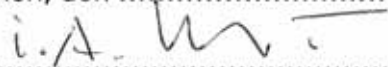
14 Realisierung der Kosten

Das Gymnasium soll zum Schuljahr 1995/96 bezugsfertig sein; die Sporthalle in voraussichtlich 10 Jahren realisiert werden.

Die Kosten für das Gymnasium (ohne Sporthalle) werden auf 35-40 Millionen DM geschätzt.

Planfertiger:

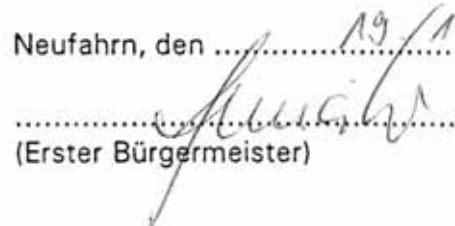
München, den 19.11.1996

i.A. 

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Neufahrn, den 19.11.1996


(Erster Bürgermeister)

BAUMBESTAND
Bäume, zur Beseitigung vorgesehen

Pflanzenliste
Anlage zur Begründung

Nr.	Baumart	Stamm DU (m)	Höhe (m)	Kronen DU (m)	Bewertung
1	BP	0,7	8,5	4	e
2	BP	0,7	8,5	4	e
3	BP	0,7	8,5	4	e
4	PL	0,25	4	2	be
5	AP	0,15	3	2	be
6	AP	0,15	3	2	be
7	CA	strauchig	4	4	e
8	FE	0,3	5	3	e
9	APS	0,5	5	4	e
10	APS	0,4	5	3	e
11	FE	0,4	5	3	e
12	AP	0,4	6	3	e
13	AP	0,4	6	4	e
14	APS	0,5	6	4	e
15	PI	0,4	5	4	be
16	AC	0,4 x 2	3	3	be
17	SS	0,8	8	4	be
18	APS	1,5	12	10	se
19	SO	1,0	7	6	se
20	TC	0,4	4	3	e; v
21	TC	0,4	4	2	e v
22	TC	0,4	4	2	e v
23	AC	0,2	4	2	e v
24	AC	0,2	4	2	e v
25	QR	0,2	4	2	e
26	AC	0,2	4	2	e v
27	AC	0,2	4	2	e v
28	AC	0,2	4	2	e v
29	AC	0,2	4	2	e v
30	AC	0,2	4	2	e v
31	AC	0,2	4	2	e v
32	AP	0,2	4	2	e v
33	AP	0,2	4	2	e v
34	AP	0,2	4	2	e v
35	AC	0,2	4	2	e v
36	AP	0,2	4	2	e v
37	AP	0,2	4	2	e v

Arten:

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
APS	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
BP	Betula pendula	Birke
CA	Corylus avellana	Haselnuss
FE	Fraxinus excelsior	Esche
PI	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
PL	Platanus ssp	Platane
QR	Quercus robur	Eiche
SO	Sorbus ana	Mehlbeere
SS	Salix ssp	Weide
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Bewertung

se	sehr erhaltenswert
e	erhaltenswert
be	bedingt erhaltenswert
v	zu verpflanzen

PFLANZENLISTE - NEUPFLANZUNGEN

BÄUME

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn	Sol 4xv DB 250-300
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 4xv DB STU 20-25
APS	Acer pseudoplatanus "Schwedleri"	Berg-Ahorn	H 4xv DB STU 20-25
BP	Betula pendula	Birke	H 3xv DB STU 18-20
CB	Carpinus betulus	Halnbuche	SOL 3xv mB 350-400
CP	Crataegus x prunifolia	Pflaumen-Dorn	H 4xv DB STU 18-20
FE	Fraxinus excelsior	Esche	SIB 4xv DB STU 20-25
GB	Ginkgo biloba	Ginkgo	H 4xv DB STU 20-25
MA	Malus sargentii	Zierapfel	H 3xv mB STU 16-18
PIN	Pinus nigra "Austriaca"	Schwarzkiefer	H 5xv DB 300-350
PA	Prunus avium	Vogelkirsche	H 3xv DB STU 18-20
QR	Quercus robur	Eiche	H 4xv DB STU 20-25
SA	Salix alba	Weide	SIB 3xv DB STU 20-25
SO	Sorbus aria	Mehlbeere	H 3xv mB STU 16-18
TC	Tilia cordata	Winterlinde	H 4xv DB STU 25-30
TP	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	H 4xv DB STU 25-30
SPE	Sorbus domestica	Speierling	H, 3xv SIU 10-12
APF	Apfel, Cox Orange	Apfel,	h, 3xv ew SIU 10-12
BIR	Birne, Williams Christ	Birne,	h, 3xv ew SIU 10-12
PFL	Pflaume, Ontariopflaume	Pflaume	h, 3xv ew SIU 10-12
ZWE	Zwetschge, Hauszwetsche	Zwetschge	h, 3xv ew SIU 10-12
WAL	Juglans regia	Walnuß	H 3xv DB 16-18

SOLITÄRSTRÄUCHER

Am	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	SOL 3xv mB 5 7Gr250-300
Ca	Corylus avellana	Hasel	SOL 3xv mB 250-300
Ca	Cornus alba sibirica	Roter Hartriegel	SOL 3xv mB 200-250
Cd	Cotoneaster dielsianus	Strauch-Mispel	SOL 3xv mB 150-200
Cf	Cornus stolonifera "Flaviramea"	Hartriegel	SOL 3xv mB 200-250
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche	SOL 3xv mB 200-250
Co	Comus sanguinea	Hartriegel	SOL 3xv mB 150-200
Cs	Cotoneaster salicifolius	Strauch-Mispel	SOL 3xv mB 150-200
Hr	Hippophae rhamnoides	Sanddorn	SOL 3xv mB 125-150
Ke	Keria japonica	Ranunkelstrauch	SOL 3xv mB 80-100
Ko	Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	SOL 3xv mB 150-200
Lv	Ligustrum vulgare	Rainweide	SOL 3xv mB 175-200
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	SOL 3xv mB 150-200
Ms	Malus sylvestris	Zierapfel	SOL 3xv mB 150-200
Pc	Pyrus communis	Birne	SOL 3xv mB 150-200
Ph	Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	SOL 3xv mB 150-200
Sc	Syringa vulgaris Hybriden	Flieder	SOL 3xv mB 200-250
Sc	Salix caprea mas	Kätzchen-Weide	SOL 3xv DB 200-250
Sn	Spiraea nipponica	Brautspiere	SOL 3xv mB 150-175

STRÄUCHER 2 x v

Berberis vulgaris	Berberitze
Buddleja davidii Hybriden	Sommerflieder
Chaenomeles Hybriden	Scheinquille
Cornus stolonifera "Kelsey"	Rotholz-Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Ligustrum vulgare "Lodense"	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Pseudosasa japonica	Zwergbambus
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix purpurea "Nana"	Kugelweide
Sinarundinaria muriele	Bambus
Sorbaria sorbifolia	Fliederspiere
Stephanandra crispa	Kranzspiere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

PFLANZENLISTE - NEUPFLANZUNGEN



KLETTERPFLANZEN SOL

Akebia quinata
Celastrus orbiculatus
Clematis montana "Rubens"
Clematis paniculata
Hedera helix
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii"
Parthenocissus tric. "Veitchii"
Wisteria sinensis

Klettergurke
Baumwürger
Waldrebe
Waldrebe
Efeu
Immergrünes Geißblatt
Fünfblätt. Wilder Wein
Wilder Wein
Blauregen

ROSEN A-Qualität

Rosa canina
Rosa gallica
Rosa pimpinellifolia
Rosa Pink Meidiland
Rosa rubiginosa
Rosa multiflora
Rosa nitida
Rosa Schneewittchen

Hundsrose
Purpurrose
Bibernell-Rose
Rose
Schottische Zaunrose
Vielblütige Rose
Glanzrose
Rose

STAUDEN UND GRÄSER

Alchemilla mollis
Anaphalis triplinervis
Anemone japonica
Aruncus sylvestris
Aster amellus
Aster linosyris
Brunnera macrophylla
Campanula lat. macrantha
Campanula persicifolia
Carex pendula
Deschampsia caespitosa
Festuca mainii
Fragaria vesca
Geranium macro. "Spessart"
Geranium magnificum
Geranium pyrenaicum
Geranium sanguineum
Hemerocallis minor
Lamium galeobdolon
Lamium maculatum
Lasiagrostis calamagrostis
Lavandula angustifolia
Maclaya cordata
Malva sylvestris
Molinia arundinacea
Pennisetum compressum
Salvia nemorosa
Sedum acre
Sedum album
Sedum telephium
Teucrium chamaedrys
Thymus serpyllum
Verbascum densiflorum
Waldsteinia geoides

Frauenmantel
Silberimmortelle
Herbstanemone
Waldgeißbart
Bergaster
Goldaster
Kaukasusvergißmeini
Waldglockenblume
Glockenblume
Riesensegge
Rasenschmiele
Atlasschwinge
Erdbeere
Storchschnabel
Storchschnabel
Pyrenäenstorchschnabel
Blutstorchschnabel
Tagilie
Florentiner Goldnessel
Taubnessel
Föhngas
Lavendel
Federmohn
Wilde Malve
Pfeifengras
Lampenputzergas
Salbei
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Fetthenne
Gamander
Wilder Thymian
Großblütige Königskerze
Waldsteinie

BLUMENZWIEBELN

Crocus tommasianus
Galanthus nivalis
Scilla bifolia
Narcissus poeticus
Tulipa praestans "Füsilier"

Krokus
Schneeglöckchen
Blaustern
Osterglocke
Tulpe