

Telefon: 0 233- 25401  
22908  
25102  
Telefax: 0 233- 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/23 P  
PLAN-HA II/23V  
PLAN-HA II/52

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung Nr. 2017 b  
Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie  
München-Lenggries (westlich) und Distlhofweg  
(östlich) (Teiländerung des Bebauungsplans mit  
Grünordnung Nr. 2017 a )**

Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b  
Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2017  
vom 28.11.2007 in einem Teilbereich

Stadtbezirk 7 – Sendling-Westpark

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07409

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet (o.M.)
2. Übersichtsplan vom 24.06.2016, M = 1:2.500
3. Antrag der Projektentwicklungsgesellschaft Bauernbräuweg GmbH & Co. KG  
vom Juni 2016 mit Projektplänen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.11.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1.</b>	<b>Lage im Stadtgebiet.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2.</b>	<b>Planerische und rechtliche Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3.</b>	<b>Städtebauliche Situation.....</b>	<b>4</b>
<b>2.4.</b>	<b>Grün- und freiraumplanerische Situation.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5.</b>	<b>Infrastruktur und Versorgung.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>7</b>
<b>2.7.</b>	<b>Altlastenerkundung.....</b>	<b>7</b>
<b>2.8.</b>	<b>Immissionen.....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.</b>	<b>Gender Mainstreaming.....</b>	<b>10</b>
<b>3.3.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>10</b>
<b>3.4.</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag.....</b>	<b>12</b>
<b>3.5.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung.....</b>	<b>13</b>

<b>3.6.</b>	<b>Weiteres Vorgehen.....</b>	<b>13</b>
<b>3.7.</b>	<b>Beteiligung des Bezirksausschusses.....</b>	<b>13</b>
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin.....</b>	<b>15</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss.....</b>	<b>16</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

### **1. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf**

Die Projektentwicklungsgesellschaft Bauernbräuweg GmbH & Co. KG (PE Bauernbräuweg) hat das Grundstück Bauernbräuweg / Distlhofweg erworben und beabsichtigt, die dort befindlichen Gebäude und Anlagen abzurechen, neu zu bebauen und dabei insbesondere Wohnnutzung zu realisieren.

Auf der Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 vom 28.11.2007, in dessen Umgriff auch das Grundstück Bauernbräuweg / Distlhofweg liegt, wurde Ende 2008 ein beschränkter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Aus dem Wettbewerbsverfahren ist der Entwurf des Architekturbüros pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart, (nachfolgend pp a | s) mit WGF Landschaftsarchitekten, Nürnberg, als Sieger hervorgegangen.

Für das weitere Vorgehen war vorgesehen, die Bauleitplanung in mehreren Schritten umzusetzen, beginnend mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a „Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München - Lenggries (westlich), Zielstattstraße (nördlich)“. Diesem Bebauungsplan wurde der Entwurf des Architekturbüros pp a | s zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a ist rechtsverbindlich seit dem 10.05.2012.

Für den zweiten Schritt, der Überplanung des Grundstücks Bauernbräuweg / Distlhofweg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Grünordnung Nr. 2017 b, hat die PE Bauernbräuweg ebenfalls das Büro pp a | s mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes beauftragt.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Planungsgebiet ist ca. 1,0 ha groß und liegt im südlichen Stadtbereich Münchens im Stadtbezirk 7 – Sendling-Westpark. Es befindet sich am S-Bahnhof „Mittersendling“, westlich der Bahnlinie München-Lenggries, südlich des Bauernbräuwegs und östlich des Distlhofwegs und ist mit einer gewerblich genutzten Lager- und Umschlaghalle (im folgenden Fruchtgroßhandel) bebaut. Die Halle ist derzeit noch in Nutzung. Die PE Bauernbräuweg hat neben den Grundstücken auch die Nutzungsrechte zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erworben, um die Aufgabe dieser Nutzung auch kurzfristig veranlassen zu können.

Das Vorhabengebiet umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände des ehemaligen Fruchtgroßhandels westlich der Bahnlinie München – Lenggries. Im Westen und im Süden grenzt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a an bzw. wird im südlichen Teilbereichen überlagert.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flächen:

- Flurstücks Nrn. 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50 und 9288/56 Gemarkung München Sektion V im Eigentum der PE Bauernbräuweg (bahnrechtlich entwidmet und freigestellt)
- Flurstück Nr. 9288/49 (öffentliche Grünfläche) sowie Teilflächen der Flurstücks Nrn. 9253/2, 9288/35 und 9288/55 Gemarkung München Sektion V (Verkehrsflächen) im Eigentum der Landeshauptstadt München
- Teilfläche des Flurstücks Nr. 9288 Gemarkung München Sektion V im Eigentum der DB (bahnrechtlich gewidmet)

Für den Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2017 b wurde im April 2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dabei wurde auch das bahnrechtlich gewidmete Flurstück 9288 Gemarkung München, Sektion V in den Umgriff aufgenommen. Weil die Deutsche Bahn im Laufe der weiteren Planungen von ursprünglich in Aussicht gestellten teilweise widmungskonformen Überplanung der Flächen wieder abgerückt ist, ist diese Fläche nun aber nicht mehr Bestandteil des Planungsumgriffs.

## **2.2. Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **2.2.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München wird das Areal als „Bahnanlage“ dargestellt, überlagert mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet als „Fläche mit Bodenbelastung“ gekennzeichnet.

Der integrierte Landschaftsplan stellt zwei übergeordnete Grünbeziehungen dar: eine Grünbeziehung verläuft entlang der Bahnachse in Nord-Süd Richtung, eine weitere in Ost-West Richtung; beide überlagern sich im Norden den Vorhabengebiets.

### **2.2.2. Vorhandene Bebauungspläne, planungsrechtliche Vorgaben**

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017. Aus diesem wurde bereits der Teilbereich westlich des Distlhofwegs und südlich des Fruchtgroßhandels im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a entwickelt.

Für das Vorhabengebiet gelten die im Aufstellungsbeschluss von 28.11.2007 (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08 / V 10865 des RatsInformationssystem des Stadtrates der Landeshauptstadt München) formulierten städtebaulichen Ziele:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebiets mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen.

- Schaffung eines Standortes für einen Lebensmittelmarkt bei gleichzeitigem Ausschluss einer darüber hinausgehenden Einzelhandelsentwicklung im übrigen Planungsgebiet.
- eine möglichst stadtverträgliche und nutzungsgerechte Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung.
- städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption, die der Situation in unmittelbarer Lage zu der Bahnanlage Rechnung trägt.
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebiets.
- Einbindung des Vorhabengebiets in das überörtliche System von Erholungs- und ökologischen Vernetzungsflächen.

Nördlich des Bauernbräuwegs schließt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1096 an. In diesem werden öffentliche Grünanlagen, Straßenverkehrsflächen und die Aufhebung vorhandener Baulinien und Baugrenzen nach § 173 Absatz 3 BauGB festgesetzt.

### **2.2.3. Dienstbarkeiten**

Auf den Flurstücken der PE Bauernbräuweg sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. Diese beinhalten Bahnanlagen- und Immissionsduldungsverpflichtungen. Südlich des Bauernbräuwegs verläuft zum großen Teil auf Privatgrundstücken ein Abwasserkanal der Münchner Stadtentwässerung. Dieser Kanal verläuft parallel zum Bauernbräuweg und tangiert auch das Vorhabengebiet. Der Bereich des Abwasserkanals ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München dinglich gesichert und darf grundsätzlich weder über- noch unterbaut bzw. auf- oder angeschüttet werden und ist von jeglicher Baumpflanzung frei zu halten.

## **2.3. Städtebauliche Situation**

### **2.3.1. Innerhalb des Vorhabengebiets**

Auf dem Vorhabengebiet und daran angrenzend befanden sich der Güterbahnhof Mittersending mit Bahnwerkstätten und umliegenden Gewerbebetrieben. Heute stellt sich das Vorhabengebiet als gewerblich genutzte Halle mit einer Zufahrt vom Bauernbräuweg dar. Die Ladestraße des Fruchtgroßhandels verläuft parallel zur Bahnlinie München – Lenggries und ist vom Bauernbräuweg aus über bahnrechtlich gewidmete Flächen erreichbar.

Im Süden des Vorhabengebiets befindet sich eine weitere Anlieferrampe für LKW. Für Wendemanöver besteht hier eine Durchfahrt zum Distlhofweg, die jedoch mit dem Straßenausbau durch das Baureferat abgebunden wurde (Parkstände). Somit wenden die Fahrzeuge nun an den südlich zum Vorhabengebiet bestehenden Ausziehgleisen der Deutschen Bahn AG (DB) und nutzen zur Ausfahrt den Bauernbräuweg.

### **2.3.2. Außerhalb des Vorhabengebiets**

Die nähere Umgebung des Vorhabengebiets ist im Süden und Westen durch

Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Bauernbräuwegs befindet sich eine öffentliche Grünfläche (rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1096) und eine daran im Norden anschließende fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung. Entlang der Passauerstraße besteht eine dreigeschossige Straßenrandbebauung, nach Osten zum Distlhofweg hin schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung an der Sonnenlängstraße an.

Im Südwesten des Vorhabengebiets liegt die Schießanlage der „Königlich privilegierten Hauptschützengesellschaft München“ mit Restaurant, Biergarten und parkartigen Freiflächen mit dominantem Baumbestand sowie Schießständen.

In Verlängerung der Zielstattstraße nach Osten befindet sich eine Fußgängerquerung unter der Gleisanlage hindurch in Richtung Plinganserstraße. Südlich und östlich der Zielstattstraße schließen sich Flächen mit Gewerbe- und Einzelhandelnutzungen an.

Östlich des Vorhabengebiets verläuft die Bahntrasse der S-Bahnlinie München – Wolfratshausen sowie der Regionalbahn München – Lenggries. Zwischen Bahnlinie und Fruchtgroßhandel befindet sich eine Zufahrtsstelle für LKW zum Schienennetz der DB. Parallel zum Fruchtgroßhandel müssen daher bahnrechtlich gewidmete Flächen zur Be- und Entlieferung freigehalten werden. Laut Aussagen der DB wird die Ladestraße vom Bauernbräuweg mit Umfahrung am nördlichen Teil des Fruchtgroßhandels ohne Begrenzung hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der zu verladenden Güter betrieben. An der Bahntrasse besteht außerdem eine Laderampe der DB, die ebenfalls ohne Einschränkungen hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der Güterverladung genutzt werden wird.

### **2.3.3. Orts- und Landschaftsbild**

Das Vorhabengebiet und sein Umfeld stellen sich heute als recht heterogene Struktur dar. Einfamilienhäuser wechseln sich mit Geschosswohnungsbauten, Hallen und Bahngebäuden ab, Wohnnutzung liegt neben Gewerbe und Freizeiteinrichtungen. Parallel zur Bebauung am Distlhofweg befinden sich private Hausgärten, öffentliche Grünflächen und südlich die parkähnlich gestaltete Anlage des Biergartens. Wichtige Sichtbeziehungen vom oder zum Vorhabengebiet sind nicht vorhanden.

### **2.3.4. Denkmalschutz**

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. So liegen folgende Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe, deren genaue Ausdehnung noch nicht bekannt ist:

- Gräberfeld des frühen Mittelalters sowie vermutlich untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile des Altorts von Mittersending, ferner Körpergräber unbekannter Zeitstellung (Nr. D-1-7835-0557 in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)
- Körpergräber der Jungsteinzeit und Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (D-1-7835-0140).

## **2.4. Grün- und freiraumplanerische Situation**

### **2.4.1. Naturhaushalt**

Naturräumlich gesehen befindet sich Mittersendling auf der Schotterterrasse oberhalb einer vom früheren Isarverlauf geprägten Hangkante am Sendlinger Oberfeld. Aufgrund der anthropogenen Nutzung sind in dem Gebiet keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden.

Aufgrund seiner Überbauung sowie durch befestigte Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Stellplätze weist das Vorhabengebiet einen Versiegelungsgrad von ca. 91% auf.

Der „höchste“ Grundwasserstand (HGw1940) beträgt ca. 531 m ü. NN und liegt damit ca. 13 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserfließrichtung im Bereich des Vorhabengebiets verläuft von West nach Ost.

Sowohl aus lufthygienischer wie aus thermischer Sicht gehört das Areal zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich. Im Bereich der Gleisanlagen im Osten des Vorhabengebiets ist laut Klimafunktionskarte München eine übergeordnete Ventilationsbahn in Nord-Süd-Richtung bedeutend.

### **2.4.2. Vegetation und Biotopfunktion**

Schutzgebiete und Biotopflächen sind innerhalb des Vorhabengebiets nicht vorhanden. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013. Auf dem Vorhabengebiet befindet sich sehr wenig Baumbestand. Lediglich in einem Pflanzstreifen nördlich des Fruchtgroßhandels sowie im Süden - im Bereich der Laderampe befindet sich ein schmaler unversiegelter Streifen, auf dem Wildrosen, Spitz-Ahorn Aufwuchs und eine Weide wachsen. Auf der Fläche nördlich des Fruchtgroßhandels wachsen 6 Bäume, wie Robinie, Weide, Esche, Fichte und Kiefer. Die höchsten Stammumfänge weisen die Robinien mit 130 cm und 115 cm auf. Darüber hinaus steht östlich des Fruchtgroßhandels in einem Trog eine Zierkirsche. Baum- und Strauchbestand befindet sich darüber hinaus, nutzungsbedingt auf den angrenzenden noch bahnrechtlich gewidmeten Flächen, entlang der Bahn sowie im Norden entlang der Böschungen zur Bahnunterführung. Der erwähnenswerte Bestand auf der Böschung setzt sich überwiegend aus Spitz-Ahorn, Eschen, Feld-Ahorn mit Holunder und Wildrosen im Unterwuchs zusammen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München weist das Ziel der Entwicklung von linearen Vernetzungsachsen für den Biotopverbund von Trockenlebensräumen entlang der Bahnachse aus. Vorkommen arten- bzw. naturschutzfachlicher relevanter Tierarten sind insbesondere in diesem Bereich möglich. 

### **2.4.3. Grün- und freiraumplanerische Situation**

Das Grundstück selbst wird derzeit als Gewerbestandort genutzt wird. Lediglich 635 m<sup>2</sup> im derzeitigen Bebauungsplanumgriff (Flur Nr. 9288/49) wurden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen wird diese Fläche nun teilweise überplant, in gleicher Größe und verändertem Zuschnitt aber wieder als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen nachbarschafts- und wohngebietsbezogenen Grün- und Freiflächen weisen die angrenzenden Stadtquartiere deutliche Defizite auf. Im Norden, zwischen Adunistraße und Bauernbräuweg, im direkten Anschluss an das Vorhabengebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Der Park am Neuhofener Berg, die öffentliche Grünfläche an der Sappelstraße sowie jene zwischen Gottfried-Böhm-Ring und Höglwörther Straße und die Isarauen liegen im Umkreis von 0,5 bis 1,5 km Entfernung und können als Erholungsflächen auf Stadtteilebene genutzt werden. Der Süd- und Westpark liegen in 2 bzw. 3 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Im Zuge der Untertunnelung des Luise-Liesselbach-Platzes ist in ca. 400 m Entfernung eine öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen geplant.

## **2.5. Infrastruktur und Versorgung**

In der näheren Umgebung des Vorhabengebiets befinden sich mehrere Kindergärten, Kinderkrippen sowie zwei Grundschulen an der Konrad-Celtis-Straße und an der Boschetsrieder Straße.

Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung des täglichen Bedarfs und Arztpraxen liegen überwiegend an der Zielstattstraße, am Gottfried-Böhm-Ring, an der Ecke Passauer-/ Boschetsrieder Straße in ca. 0,5 – 0,7 km Entfernung und am Stadtteilzentrum Harras in ca. 1,3 km Entfernung. Zudem gibt es in der Albert-Roßhaupter-Straße die Stadtteilbibliothek Sendling und diverse gastronomische Angebote.

Im Bauernbräuweg und in der Zielstattstraße verlaufen Gas-, Strom-, Wasserleitungen sowie eine Leitung für Fernwärme in der Zielstattstraße. Auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebiets 1.1 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017 a läuft entlang der südlichen Grenze des Bauernbräuwegs ein Abwassersammelkanal, der nicht überbaut und nicht verlegt werden darf. Dieser Kanal tangiert auch das Vorhabengebiet im Bereich der Unterquerung am S-Bahnhof Mittersendling.

## **2.6. Verkehrliche Erschließung**

Das Vorhabengebiet wird von Norden über den Bauernbräuweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Direkt im Anschluss an den Bauernbräuweg zweigt in Richtung Süden der Distlhofweg parallel zum Vorhabengebiet ab. Zur südlich vom Vorhabengebiet gelegenen Zielstattstraße besteht für den motorisierten Individualverkehr keine Zufahrtsmöglichkeit. Bauernbräuweg, Distlhofweg und Zielstattstraße sind Sackgassen, die an die westlich gelegene Passauer Straße angebunden sind, eine Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an den Mittleren Ring. Wichtige örtliche Fahrradwege in Nord-Süd-Richtung verlaufen u.a. entlang der

Passauer Straße, die Unterführung Bauernbräuweg ist eine wichtige Fahrradhauptroute in Ost-West-Richtung und verbindet die Stadtteile Sendling-Westpark und Sendling.

Das Vorhabengebiet liegt am S-Bahnhalt Mittersendling; hier halten die Züge der S7 Richtung Wolfratshausen bzw. Kreuzstraße und einige Züge des Meridians der Bayerischen Oberlandbahn in Richtung Holzkirchen bzw. Hauptbahnhof München. Für zu Fuß Gehende und Radfahrende besteht über den Bauernbräuweg durch die Bahnunterführung am S-Bahnhof Mittersendling eine Verbindung über die Schöttlstraße in den angrenzenden Stadtbezirk 6 Sendling. Haltestellen der Buslinie 53 (Aidenbachstraße – Münchner Freiheit) und der Nachtlinie N40 befinden sich an der Passauerstraße in ca. 200 m Entfernung von der Mitte des Neubaugebiets. Die Buslinie 134 (Fürstenried West – Theresienhöhe) verläuft in der Plinganserstraße östlich der Bahntrasse München-Lenggries.

## **2.7. Altlastenerkundung**

Am Areal Bauernbräuweg wurde im Jahr 2001 im Auftrag der DB erstmals eine weitreichende „Abfalltechnische Erkundung“ unter Berücksichtigung der Suche nach Altlasten durchgeführt.

Dabei wurden aufgefüllte Bodenschichten im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017 a festgestellt.

Die größten Auffülltiefen mit 3 - 6 m wurden im Vorhabengebiet im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube gefunden, worauf der Fruchtgroßhandel errichtet wurde. In den übrigen Flächen weisen die Auffüllungen nur Mächtigkeiten zwischen wenigen Dezimetern und rund 2 m auf. In den Bodenproben wurden neben starken nutzungsbedingten auch hohe auffüllungsspezifische Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers geht von den Bodenverunreinigungen aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes nicht aus.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind vor Neubebauung des Vorhabengebiets Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung durchzuführen. Auch die Bereiche künftiger Grünflächen sollen vor der Herstellung beprobt und ggf. entsprechend der Erfordernisse saniert werden.

Die PE Bauernbräuweg wird im Rahmen des weiteren Verfahrens eine erneute Altlastenerkundung beauftragen und durchführen lassen. Die Ergebnisse aus dem Gutachten werden durch die Referate für Stadtplanung und Bauordnung sowie Gesundheit und Umwelt (RGU) geprüft und in das Verfahren eingestellt.

## **2.8. Immissionen**

Durch seine Lage an der Bahnstrecke München – Lenggries besteht für das Vorhabengebiet eine hohe Lärmbelastung durch den Bahnbetrieb. Die Höhe der

Immissionen sind den „Lärmkartierungen für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes Stufe II“, herausgegeben vom Eisenbahn-Bundesamt, zu entnehmen. Demzufolge erreicht die Schienenlärmbelastigung Werte von  $L_{DEN} = 70 - 75 \text{ dB(A)}$  bzw.  $L_{Night} = 60 - 65 \text{ dB(A)}$ , wobei es sich dabei um Lärmindizes handelt, die einen -Wert bzw. den Nachtwert beinhalten.

Der Fruchtgroßhandel schirmt dabei wesentliche Geräuschimmissionen von der Bestandsbebauung am Distlhofweg ab.

Vom Fruchtgroßhandel geht derzeit noch erheblicher Anlagenlärm aus, der aber im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a durch aktive Schallschutzmaßnahmen an den umliegenden Gebäuden berücksichtigt wurde.

Vor Abriss der Gewerbehalle  ist daher zu prüfen, ob die Schallimmissionen aus dem Bahnbetrieb bewältigbar sind.

In wie weit für die geplante Neubebauung auf diese Lärmpegelwerte reagiert werden muss, wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens untersucht werden und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen.

Der Bahnhof Mittersending wird auch als Abstellanlage für Nahverkehrszüge der S-Bahn München genutzt. Die Züge werden vor allem an Wochenenden oder Feiertagen vorgehalten und von dort aus eingesetzt.

Das RGU hat dazu mitgeteilt, dass „nach Absiedlung des Fruchtgroßhandels aus Sicht der Lärmvorsorge keine größeren Probleme zu erwarten sind. Im weiteren Verfahren sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die auf das Plangebiet von außen einwirkenden Geräusche sowie die im Plangebiet zukünftig entstehenden Geräusche (Verkehrs- und Anlagenlärm) darzustellen und nach den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen.“

Die PE Bauernbräuweg wird im Rahmen des weiteren Verfahrens eine erneutes Schall- und Erschütterungsgutachten beauftragen und durchführen lassen. Die Ergebnisse aus dem Gutachten werden durch die Referate für Stadtplanung und Bauordnung sowie Gesundheit und Umwelt geprüft und in das Verfahren eingestellt.

### **3. Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB**

Die Landeshauptstadt München wird auf Antrag der Vorhabenträgerin PE Bauernbräuweg vom 24.06.2016 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB nach pflichtgemäßen Ermessen entscheiden.

Mit dem Antrag zur Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Grundzustimmung liegen die materiellen Voraussetzungen zu deren Prüfung vor.

#### **3.1. Planungsziele**

Vorrangiges Planungsziel ist es, die städtebauliche Neuordnung am Bahnhof Mittersending mit dem Vorhabengebiet abzuschließen und die Bestandsbebauung mit sinnvollen Nutzungen zu ergänzen.

In Ergänzung der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 werden folgende städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele formuliert:

- Fortführung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption, die der Situation in unmittelbarer Lage zu der Bahnanlage sowie der Nord-Süd-ausgerichteten Luftaustauschbahn Rechnung trägt, Errichtung eines profilüberragenden Baukörpers (8 Vollgeschosse) als nördlichen Abschluss der Bebauung
- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen
- Unterbringung einer wohnverträglichen Nahversorgungseinrichtung (Einzelhandel)
- Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippe und Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung auch in Hinblick auf ihre kleinklimatische Bedeutung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebiets
- Einbindung des Vorhabengebiets in das überörtliche System von Erholungs- und ökologischen Vernetzungsflächen
- Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen zugunsten der öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet.
- eine möglichst stadtteilverträgliche, sparsame und nutzungsgerechte Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung
- Innere Erschließung des Vorhabengebiets über integrierte Wohnwege
- Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze durch Anordnung in Tiefgaragen
- Direkte, gebündelte Zufahrt zur Tiefgarage und zur lärmgeschützten Anlieferzone vom Distlhofweg

### **3.2. Gender Mainstreaming**

Auch bei der Qualifizierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017 a durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b werden die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungsgruppen, Altersklassen und Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming bei der Planung berücksichtigt. Dies schließt das objektive und subjektive Sicherheitsempfinden ebenso mit ein wie eine durchgehend barrierefreie Gestaltung.

### **3.3. Planungskonzept**

Mit dem Planungskonzept auf Grundlage der Vorhabenpläne liegt nun ein städtebaulicher Entwurf der PE Bauernbräuweg vor, der mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München abgestimmt ist und der zum

Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht werden soll.

Direkt an der S-Bahnhaltestelle Mittersending gelegen, verfügt das Vorhabengebiet über eine hohe Lagegunst und eine gute Verkehrsanbindung. Durch die Verbindung von Wohnen, Einkaufen und Kinderbetreuung entsteht ein attraktives Quartier für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, welche ein urbanes Leben schätzen.

Die Quartiersentwicklung auf dem Areal des ehemaligen Fruchtgroßhandels vervollständigt die Quartiersentwicklung entlang des Distlhofwegs. Der Quartiersplatz und der achtgeschossige Wohnsolitär bilden einen starken und urbanen Quartiersauftakt. Über den Quartiersplatz und den angrenzenden Bauernbräuweg wird der geplante Nahversorgungsbetrieb zudem mit den umgebenden Wohnquartieren rund um den S-Bahn-Haltestelle Mittersending verbunden und ergänzt somit das vorhandene Angebot.

Der Entwurf stellt nun die konzeptionelle Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgenden Eckdaten dar:

- Planung einer Riegelbebauung entlang der Bahnachse München-Lenggries mit Hofbereichen und Punkthäusern entlang der Straße Distlhofweg
- Errichtung eines Quartiersplatzes mit Aufenthaltsqualität um den Hochpunkt als Auftakt des Vorhabengebiets
- Ergänzung der bestehenden Nutzungsstruktur mit einem Nahversorgungsbetrieb Schaffung von ca. 2.100 m<sup>2</sup> öffentlich nutzbarer Freifläche und ca. 2.900 m<sup>2</sup> als qualitätsvolle, wohnungsnah private Freiflächen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (insgesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche GF) mit
  - \* ca. 12.700 m<sup>2</sup> GF für Wohnen (darin enthalten geförderter Wohnungsbau gemäß Sozialgerechter Bodennutzung),
  - \* ca. 950 m<sup>2</sup> GF für Soziale Infrastruktur mit einer Kindertageseinrichtung mit 2/ 2 (bestehend aus zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen)
  - \* bis zu 2.000 m<sup>2</sup> GF für einen Nahversorgungsbetrieb
- Höhenentwicklung:
  - \* L-förmige Riegelbebauung mit gestaffelten Höhen von drei bis vier Geschossen
  - \* Punkthäuser zum Distlhofweg mit vier Geschossen
  - \* Hochpunkt am Distlhofweg/ Bauernbräuweg mit acht Geschossen
- Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage.

L-förmige Baukörper und Lärmschutzwände schützen die ruhigen Wohnhöfe vor Verkehrslärm und Anlagenlärm durch Bahnanlagen. Die Wohnungen sind so organisiert, dass schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume am Wohnhof liegen. Die Wohnhöfe sind Kommunikations- und Treffpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner und bieten Platz für Kinderspiel- und Grünflächen. Die Dächer der viergeschossigen Gebäude im nördlichen Baufeld sollen als gemeinschaftlich nutzbare, lärmgeschützte Dachgärten gestaltet und der Hausgemeinschaft zugänglich gemacht werden.

Die Nordfassade des Turms sowie die gesamten Ostfassaden müssen erhöhte Lärmschutzanforderungen erfüllen. Durch die Verwendung stehender Fensterformate wird hier jedoch die Erscheinung einer „normalen“ Schallschutzfassade vermieden. Das Thema der stehenden, raumhohen Fensterformate wird als Gestaltungselement in allen Gebäudeteilen wiederholt. Im Bereich des Distlhofwegs werden nur vollständig in die Gebäude integrierte Loggien angeboten. Im Bereich der Innenhöfe erfolgt über auskragende Terrassen und Loggien eine stärkere Verzahnung von Innen und Außen.

Die bestehende ruhige Straßenraumgestaltung der bereits realisierten Bebauung wird fortgeführt. Entlang der Bahnanlagen soll eine attraktive Fußgängerverbindung als Ergänzung zu dem im Süden verlaufenden Gehweg (Grünzug gem. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a) nach Norden (Vorhabengebiet) geführt werden. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Mittersending auch von Westen soll mit der direkten und barrierefreien Anbindung der S-Bahn-Haltestelle Mittersending als langfristige Option planerisch offen gehalten werden.

Auf der Grundlage dieser Konzeption und der beigelegten Pläne sowie Unterlagen stellt die PE Bauernbräuweg als Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Um das Planungsziel einer Fortführung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption aus dem Wettbewerbsverfahren 2008 zu erreichen, muss der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a in einem Teilbereich geändert werden.

Diese Teiländerung ist erforderlich, um die südlich des Fruchtgroßhandels derzeit festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ in das Konzept zu integrieren. Dabei wird sichergestellt, dass eine neu zugeschnittene „öffentliche Grünfläche“ an gleicher Stelle und mit identischer Größe realisiert wird.

Zwischen den beiden L-förmigen Gebäuderiegeln befindet sich die Kindertagesstätte (Kita). Die Erschließung der Kita erfolgt über deren erdgeschossige Freifläche. Um den Außenbereich besser nutzen zu können, schlägt das Baureferat vor, die Erschließung am Distlhofweg anzuordnen oder mit einer kürzeren Zuwegung zu planen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, wie die vorgeschlagene Optimierung umgesetzt werden kann.

#### **3.4. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet den Antrag der Antragstellerin.

#### **Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Die von der PE Bauernbräuweg vorgesehene Neubebauung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) und umfasst eine

Grundstücksfläche von ca. 9.356 m<sup>2</sup> (Auszug GeoInfo). Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) unter 20.000 m<sup>2</sup> und fällt unter § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Dies gilt auch unter Einbeziehung des verbleibenden Teils aus dem Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 (Bereich vom Bauernbräuweg bis zur Zielstattstraße).

In sachlichen Zusammenhang steht zwar ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 über das Vorhabengebiet beider Bebauungspläne, ein vorsätzliches Aufteilen der Gebiete zum Unterlaufen der Umweltprüfung besteht aber nicht. Im Unterschied zum Vorhabengebiet wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt, weil die damals geltende Selbstbindung der LH München eine Umweltprüfung nach sich zog. In der näheren Umgebung des Vorhabengebiets sind keine Flora-Fauna-Habitate, Natura 2000 Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete erfasst. Der im Vorhabengebiet geplante Einzelhandel fällt mit seiner Verkaufsfläche von weniger als 800 qm nicht unter die Vorprüfung hinsichtlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Gleichwohl wird aber eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um das Vorhandensein geschützter Arten auszuschließen. Diese Prüfung inkl. Kartierung artenschutzrechtlich gesicherter Arten im Vorhabengebiet wurde von der PE Bauernbräuweg beauftragt. Mit der gemeinsamen Grundfläche der beiden Bebauungspläne von unter 20.000 qm ist eine Vorprüfung zur Umweltprüfung nicht zu veranlassen.

Laut Aussage des RGU werden südlich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017 a Zauneidechsen als europarechtlich geschützte Art vermutet, deren Vorkommen bei einer im Jahre 2008 durchgeführten Kartierung jedoch nicht festgestellt werden konnte. Auf dem Vorhabengebiet wurden, bei ersten Vor-Ort-Terminen im Mai / Juni 2015, keine geschützten Arten nachgewiesen.

Daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhabengebiet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### **3.5. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Planung wurde der Sitzung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ vorgestellt.

Für die Grundstücke kommen die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung.

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung von der Planungsbegünstigten getragen werden.

Diese Regularien hat der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2012 angepasst (vgl. „Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse“, RIS Vorlagen-Nummer 08-14 / V 09511).

Im vorliegenden Fall greift jedoch die Altfallregelung, da der Aufstellungsbeschluss für das Vorhabengebiet bereits am 28.11.2007 gefasst wurde. Bei Anwendung der Altfallregelung wird nur der tatsächliche Anteil des geförderten Wohnungsbaus nach Abzug des so genannten „fiktiven“ Wohnbaurechts nachgewiesen. Es ergibt sich nach  
derzeitigem Kenntnisstand eine Quote von 28 %.

Die PE Bauernbräuweg hat als Eigentümerin der Grundstücke am Bauernbräuweg die nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderliche Grundzustimmung abgegeben und erklärt, die durch die Planung resultierenden Kosten und Lasten zu übernehmen.

### **3.6. Weiteres Vorgehen**

Das modifizierte Wettbewerbsergebnis von 2008 wurde dem Vorhaben zugrunde gelegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch die Vorhabenträgerin PE Bauernbräuweg weiter entwickelt. Als nächste Schritte sind die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren nach § 13 a BauGB geplant.

### **3.7. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss 7 Sendling-Westpark wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Satzung für Bezirksausschüsse i.V.m. dem Katalog der Fälle der Entscheidungen, Anhörungen und Unterrichtungen der Bezirksausschüsse (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung) - Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 angehört.

Das Ergebnis der Anhörung lag zum Zeitpunkt des Druckes der Beschlussvorlage noch nicht vor, da dem zuständigen Bezirksausschusses 7 auf Antrag eine Verlängerung der gewährten Frist über die 6 Wochen hinaus ermöglicht wurde. Die entsprechende Stellungnahme wird daher in Form eines Hinweisblattes nachgereicht.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die weiteren Planungsschritte nicht zu verzögern.

Der Bezirksausschuss des 7. Stadtbezirks Sendling-Westpark hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Projektentwicklungsgesellschaft Bauernbräuweg GmbH Co. KG vom 24.06.2016 auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauBG wird entsprochen.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 vom 28.10.2007 wird in einem Teilbereich qualifiziert, indem nunmehr auf Antrag der Vorhabenträgerin Projektentwicklungsgesellschaft Bauernbräuweg GmbH & Co. KG vom 24.06.2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017 b gemäß § 12 BauGB für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.06.2016, M=1:5.000, schwarz umrandete Gebiet östlich des Distlhofwegs und südlich des Bauernbräuwegs eingeleitet wird. In diesem Zusammenhang ist auch der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a in einem Teilbereich zu ändern.

Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umwelt-prüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauBG aufgestellt.
4. Dem weiteren Planungsverfahren werden das Vorhaben und die unter den Ziffern 3.1 und 3.3 des Vortrags genannten Planungsziele und Eckdaten zu Grunde gelegt:
  - Schaffung eines attraktiven Wohngebietes mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit über 12.700 m<sup>2</sup> GF für Wohnen (annähernd 150 Wohneinheiten)
  - Unterbringung eines wohnverträglichen Nahversorgungsbetriebs (bis 2.000 m<sup>2</sup> GF)
  - Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 23 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 7
3. An das Kommunalreferat
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Kulturreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23V