

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

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



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

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11987**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 11.07.2018 (SB)**

**Öffentliche Sitzung**



**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
B.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	5
C.) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	25
D.) Änderungen der Planungen gemäß dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	28
E.) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	30
F.) Durchführungsvertrag.....	34
G.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	35
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>36</b>
Entwurf Satzungstext.....	37
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	48
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>86</b>

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

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

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

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11987**


Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5000
3. vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)
4. Notariell beurkundeter Durchführungsvertrag (mit Vorhabenplänen)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 7

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.07.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2017b (Seite 37 ff.) 

### **A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.03.2015 bis 27.04.2015 auf Basis von Entwürfen der Vorhabenpläne und dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 durchgeführt.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

### **1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.04.2015**

Einwände würden nicht erhoben. Es werde auf vorhandene Kabelanlagen im Vorhabengebiet hingewiesen. Um eine weitere Beteiligung im Planungsverfahren werde gebeten.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise zu den Kabelanlagen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergeleitet.

### **2. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 28.04.2015**

Es handle sich bei einigen Flurstücken des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b um bahnrechtlich entwidmete oder von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen.

Es werde außerdem auf die Emissionen, die von der benachbarten Bahnlinie München Hauptbahnhof-Lenggries (im Folgenden als Bahnlinie bezeichnet) herrühren würden, wie Luftschall oder Erschütterungen, hingewiesen. Es könne von den elektromagnetischen Feldern der Bahnoberleitung und der Bahnfunksysteme unter Umständen zu einem störenden Einfluss auf technische Einrichtungen kommen.

#### **Stellungnahme:**

Für das Vorhabengebiet wurden gutachterliche Untersuchungen zu Immissionen von Anlagen- und Verkehrslärm sowie elektromagnetischen Feldern und Erschütterungen veranlasst. Dabei wurden insbesondere die aus dem Schallschutzgutachten gewonnenen Kenntnisse im weiteren Planungsprozess umgesetzt. Die Gebäude A, B und C entlang der Bahnlinie werden mit Lärmschutzelementen verbunden. Um die Durchlässigkeit für Passanten nicht zu beeinträchtigen, werden die Lärmschutzelemente mit drei Meter hohen Öffnungen versehen. Um vor Anlagen- und Verkehrslärm zu schützen, werden parallel zum Bahngrundstück im Bereich zwischen den Bauräumen A, B und C weitere Lärmschutzelemente mit einer Höhe von drei Metern ab Geländeoberkante auf einer in der Satzung festgelegten Länge errichtet.

Die der Erholung dienende Dachfläche auf der Fläche WH 6,5 m im Bauraum B sowie der Wohnhof zwischen den Bauräumen C und D wurden durch Versetzen der Gebäudefassade nach Osten vergrößert. Die Gemeinschaftsdachflächen über WH 14,8 m im Bauraum B werden mit Lärmschutzwänden vor Lärm geschützt. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume werden durch konsequente Ausrichtung zu den lärmabgewandten Seiten orientiert.

Im Bauraum B wird der Lärmschutz mit einem Laubengang und durchgesteckten Wohnungsgrundrissen erreicht.

Durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden wird auf Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb reagiert.

Aufgrund des Abstandes der Gebäude zum nächstmöglichen elektromagnetischen Feld der Bahnoberleitungen werden die Grenzwerte eingehalten.

Die Hinweise zu möglichen Störungen von technischen Einrichtungen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

### **3. Deutsche Bahn AG (DB) - DB Immobilien, Schreiben vom 29.05.2015**

Es werde darauf hingewiesen, dass Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussung und Funkenflug, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen seien. Gegen die von dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen müsse auf eigene Kosten erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorgesehen bzw. vorgenommen werden, die dabei ausschließlich auf Fremdgrund angebracht oder gebaut werden dürften.

Der Zugang zu den bahneigenen, planfestgestellten Flächen und den Gleisanlagen müsse durchgehend und ohne Beschränkungen in jedweder Form ermöglicht werden. Damit verbunden sei auch die Nutzung der Ladegleise, der Laderampe, der Zufahrten und Zugänge sowie weiterer Einrichtungen für Kundinnen und Kunden der DB, die auch für zukünftige bahnbetriebliche Nutzungen weiterhin erhalten bleiben müssten. Es werde auf die Ansprechpartner während der Bauphase hingewiesen.

#### **Stellungnahme:**

Zu den Emissionen aus dem Bahnverkehr und die Nutzung als Ladegleis sowie der Laderampe wird auf die Ausführungen unter Punkt A, Ziffer 2 verwiesen.

Die Hinweise bezüglich Zugang zu den bahneigenen, planfestgestellten Flächen und Gleisanlagen sowie die daraus resultierenden Nutzungen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Ebenso die Hinweise zu den Ansprechpartnern während der Bauphase.

### **4. Bayerische Eisenbahngesellschaft, Schreiben vom 10.04.2015**

Es werde darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des Bahnhofs Mittersending direkt angrenzend an das Vorhabengebiet regelmäßig S-Bahn-Züge abgestellt werden. Zukünftig sei eine Erhöhung der Zugzahlen auf den Linien München - Wolfratshausen und Pasing - Mittersending geplant.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise zur Abstellung von Nahverkehrszügen unmittelbar am Vorhabengebiet wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Diese Hinweise führten unter anderem zu einem veränderten Schallschutzkonzept mit konsequenter Ausrichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten. Dazu wird auf die Erläuterungen zum Schallschutzkonzept unter Punkt A, Ziffer 2 hingewiesen.

### **5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.05.2015**

Es werden Bedenken geäußert, dass durch die neue Nutzung des Areals der Bahnverkehr sowie die gewerbliche Nutzung in den Gewerbegebieten östlich der Bahnlinie und südlich der Zielstattstraße eingeschränkt werden würden.

**Stellungnahme:**

Die prognostizierten Schallimmissionen aus Verkehrs- und Anlagenlärm aus dem Bahnbetrieb überlagern die Einwirkungen aus den gewerblichen Nutzungen der Gewerbestandorte östlich der Bahnlinie und südlich der Zielstattstraße bei weitem. Das Vorhabengebiet wird, wie unter Punkt A, Ziffer 2 ausgeführt, vor Schallimmissionen geschützt. Eine Einschränkung der Bestandsnutzungen der umliegenden Gewerbebetriebe ist deshalb nicht zu befürchten.

**6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 21.04.2015**

Es werde die beabsichtigte Ansiedlung nicht störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Vorhabengebiet begrüßt. Auf die bereits bestehenden und zukünftig anzusiedelnden betrieblichen Nutzungen sollen sich nachträglich vorgenommene, dem Wohnen dienende, immissionsschutzrechtliche Auflagen nicht negativ auswirken.

Durch die zukünftige Wohnbebauung solle die gewerbliche Nutzung des östlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbe- und Mischgebietes und des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigt werden.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die Erläuterungen unter Punkt A, Ziffer 5 verwiesen, die auch für zukünftige gewerbliche Nutzungen gelten.

**7. Kreisjugendring München - Stadt, Schreiben vom 17.04.2015**

In dem Areal solle auf eine ausreichende Freiflächenversorgung geachtet werden, da diese gerade für Kinder und Jugendliche wichtig sei.

**Stellungnahme:**

Das Freiflächenangebot im Vorhabengebiet setzt sich aus ebenerdigen Freiflächen, Gemeinschaftsdachgärten sowie den Wohnungen zugeordneten Balkonen oder Terrassen zusammen. Das Planungskonzept für die ebenerdigen Freiflächen berücksichtigt neben einer guten und nachhaltigen Begrünung auch die Spielbereiche für wohnungsnahes Spiel nach Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Flächen für den Aufenthalt.

Da im Vorhabengebiet keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung gestellt werden können, wird außerhalb des Vorhabengebietes, in den nördlichen Neuhofener Anlagen (östlich der Plinganserstraße), unter anderem der vorhandene Spielplatz aufgewertet sowie ein Jugendspielplatz angelegt. Der Kinderspielplatz wird mit inklusiven Spielgeräten ausgestattet, ein Wasserspielplatz sowie anspruchsvolle Kletteranlagen werden angelegt. Im Anschluss daran, auf dem Gelände des vorhandenen Asphaltplatzes, soll künftig ein Jugend- und Sportbereich mit vielfältigem Angebot an Trendsportarten (z.B. Calisthenics) neu entstehen.

**8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.04.2015**

Es seien im Vorhabengebiet aufgrund der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten, deren

genaue Ausdehnung jedoch nicht bekannt sei. Hierzu seien ein Gräberfeld des frühen Mittelalters sowie vermutlich untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile des Altorts von Mittersending, ferner Körpergräber unbekannter Zeitstellung (D-1-7835-0557) und Körpergräber der Jungsteinzeit und ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (D-I-7835-0140) zu zählen.

**Stellungnahme:**

Im Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine Einträge für das Vorhabengebiet vorhanden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

**B.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.12.2016 mit 31.01.2017. Als Grundlage dienten die bis dato vorhandenen Entwürfe der Vorhabenpläne sowie der vom Stadtrat gefasste Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b (RatsInformationssystem des Stadtrats RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 07409).

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in der Erörterungsveranstaltung am 11.01.2017 im Sitzungsraum der Bezirksausschüsse Sendling und Sendling-Westpark in der Meindlstraße 14, 81373 München vorgestellt.

Die Äußerungen zu Themen u.a. des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind, werden der Vollständigkeit halber unter Punkt B, Ziffer 6 - Sonstige Themen aufgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2017b lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**1. Allgemeines**

**Getrennte Entwicklung in zwei Planungsgebiete**

Es entsteht der Eindruck, dass der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b nachgeschaltet nach dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a entsteht, um die seinerseits als Gesamtbaugrundstück verkauften Flächen künstlich getrennt zu entwickeln.

**Stellungnahme:**

Für das Gebiet südlich des Bauernbräuwegs, westlich der Bahnlinie München-Lenggries und nördlich der Zielstattstraße wurde im Jahr 2007 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 gefasst (RIS - Vorlagen Nr. 02-08 / V 10865). Ende des Jahres 2008 / Anfang 2009 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt, der beide Teilgebiete mit einbezog. Für das Vorhabengebiet wurde nur ein Ideenteil gefordert, der nicht im

vollen Umfang ausgearbeitet wurde. Eine Überarbeitung des Ideenteils erfolgte nicht.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit wurde erst der südliche und westliche Teil des Gesamtumgriffs als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a entwickelt. Dies geschah vor allem vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2010 für den Teilbereich des jetzigen Vorhabengebiets noch ein Pachtvertrag für die gewerbliche Nutzung als Fruchtmarkthalle bis zum Jahr 2027 bestand, der zum damaligen Zeitpunkt als nicht ablösbar galt.

Im Jahr 2014 hat die Vorhabenträgerin das Grundstück mit allen Rechten zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erworben, um die Nutzungsaufgabe jederzeit veranlassen zu können. Die gewerbliche Nutzung der Fruchtmarkthalle wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

#### **Anzahl der Wohneinheiten**

Es wurde nach der Anzahl der geplanten Wohneinheiten gefragt.

#### **Stellungnahme:**

Es werden ca. 140 Wohneinheiten entstehen.

#### **Höhe der Gebäude**

Es wurde gefragt, wie hoch die Gebäude seien und wie viele Etagen die anderen Gebäude südlich des 8-stöckigen Wohnturmes hätten.

#### **Stellungnahme:**

Der achtstöckige Wohnturm im Norden hat eine Wandhöhe (WH) von 26,3 m. Der Baukörper im Bauraum B ist grundsätzlich viergeschossig mit unterschiedlichen Wandhöhen (höchste Wandhöhe: WH 14,8 m), über einem Großteil des Einzelhandels ist dieser nur eingeschossig. Die weiteren Baukörper in den Bauräumen C und D sind viergeschossig mit einer Wandhöhe von 14,6 m.

#### **Gestaltung des Hochpunktes**

Es wurde die Frage nach der Gestaltung des Hochpunktes gestellt. Insbesondere, ob dieser einen Akzent setzen solle oder lediglich die „neue Münchner Architektur“ umgesetzt würde.

#### **Stellungnahme:**

Im Jahr 2008 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Mittersending ausgelobt. Im Auslobungstext zu diesem Wettbewerb wurden ausschließlich exemplarische Darstellungen von Gebäude- und Grundrisstypen gefordert. Dabei war ein baulicher Hochpunkt als Auftakt gemäß des prämierten Entwurfs Grundlage für die weitere Planung. Aussagen zur Fassadengestaltung waren weder Bestandteil des Wettbewerbsergebnisses noch der Weiterentwicklung durch die Preisträger. Der damalige Sieger des Wettbewerbs wurde von der jetzigen Vorhabenträgerin mit der Planung des vorliegenden Gebietes beauftragt.

### **Gemeinschafts- bzw. Allzweckraum**

Es bestehe Interesse daran, einen Gemeinschafts- bzw. Allzweckraum in der neu geplanten Wohnanlage einzurichten.

#### **Stellungnahme:**

Im Satzungstext in § 2 Abs. 1 b sind im Erdgeschoss die Nutzungen freie Berufe, nicht störende Gewerbebetriebe, soziale Infrastruktur sowie Wohnen festgesetzt. Darüber hinaus wird in § 2 Abs. 2, orientiert zur Platzfläche, Wohnen auf einer Fläche von 69 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Damit werden grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gemeinschaftsraum geschaffen.

Das geäußerte Interesse an einem Gemeinschaftsraum wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

#### **Planungskonzept**

Das bestehende Konzept berge erhebliche Gefahren für die Wohnqualität und Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner für das gerade neu entwickelte Wohngebiet. Es solle die Chance der Neuentwicklung genutzt werden, um alle notwendigen Nutzungen so verträglich wie möglich aufeinander abzustimmen.

#### **Stellungnahme:**

Das Vorhabengebiet liegt an der Bahnlinie, gegenüber des S-Bahnhofs Mittersendling. Daraus resultiert die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, wodurch das Planungskonzept mit dem vorgesehenen Nutzungsmix und der entsprechenden städtebaulichen Dichte realisiert werden kann.

Das Planungskonzept sieht eine Gliederung des Vorhabengebiets in vier Bauräume vor. Der Hochpunkt in Bauraum A bildet mit dem westlich gelegenen Quartiersplatz den Auftakt des Vorhabengebiets im nördlichen Bereich. Daran anschließend befindet sich im Bauraum B ein kompakt gegliederter Baukörper mit unterschiedlicher Höhenentwicklung. Zwischen den Bauräumen B und C befindet sich eine ebenerdige Freifläche, die einen Teil der Freifläche der Kindertageseinrichtung bildet und als Grünzäsur angelegt ist. Südlich davon sind ein L-förmiger Baukörper im Bauraum C mit Binnenbereich und ein Solitär im Bauraum D situiert.

Die geplanten Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, soziale Infrastruktur, freie Berufe, nicht störende Gewerbebetriebe) im Vorhabengebiet sind verträglich aufeinander abgestimmt. Geschlossene Baukörper und Lärmschutzwände schützen die Gebäude aber auch umliegende Bereiche und Freiräume auf unterschiedlichen Höhen vor Verkehrs- und Anlagenlärm durch die Bahnanlagen.

Die Wohnungen sind so organisiert, dass schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume an diesen geschützten Bereichen liegen.

In der Satzung werden konkrete Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner im Vorhabengebiet ergeben sich in den Binnenbereichen und auf Teilen der Dachfläche des Bauraums B privat nutzbare Grünflächen.



Bezüglich des Schallschutzkonzepts wird auf die Ausführungen unter Punkt A, Ziffer 2 verwiesen.

Durch die Umgestaltung des Fruchtmarkthallenareals und der damit verbundenen Aufgabe der intensiven gewerblichen Nutzung sowie durch den Wegfall der daraus resultierenden Emissionen wird die Wohnqualität der Anwohnerinnen und Anwohner der Bestandsbebauung am Distlhofweg verbessert.

## **2. Soziale Infrastruktur**

### **Kindertageseinrichtung (Kita)**

#### **Betriebsform**

Es wird nachgefragt, in welchem Modell (städtisch oder privat) die geplante Kita betrieben werden solle.

#### **Stellungnahme:**

Es kann derzeit noch keine Aussagen zum Modell der geplanten Kita getroffen werden. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### **Zugang zur Kita**

Es ist von Interesse, dass der Zugang zur Kita direkt an den Distlhofweg verlagert werden solle und nicht wie derzeit geplant, mit einem Zugang über die Freifläche.

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der weiteren Planung wurde dieser Punkt überarbeitet. Die Erschließung der Kita erfolgt nun über den Distlhofweg.

#### **Lkw-Verkehr neben Kita**

Es werde beobachtet, dass die Bahnflächen parallel zur Neubebauung mit Kita durch Lkw befahren und die Lkw dort teilweise be- bzw. entladen werden. Es werde befürchtet, dass sich daraus Gefahren für die Kita ergeben könnten.

#### **Stellungnahme:**

Die Auf- und Zufahrt zum planfestgestellten Bahngelände erfolgt nördlich von Bauraum A im Anschluss zum Bauernbräuweg. Der Schwerlastverkehr wird durch Einbauten (Geländer, Einfriedungen, Stützwände) von zu Fuß Gehenden und Rad Fahrenden von der nordwestlichen bis zur nordöstlichen Vorhabensgrenze räumlich getrennt. Der Schwerlastverkehr fährt auf planfestgestelltem Bahngelände parallel zum Vorhabengebiet zur Verladestation im Süden. Dieser Fahrweg ist durch ausreichend hohe Einzäunungen, Straucheneinfassung und Lärmschutzelementen von dem Gehweg und der ebenerdigen Kita-Außenspielfläche räumlich getrennt. Die getroffenen Maßnahmen wurden mit den zuständigen städtischen Referaten abgestimmt. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass sich keine Gefahren für die Kita und die Anwohnerschaft ergeben.

### **Schulversorgung**

Es wurde gefragt, ob die vorhandene Grundschule den neu entstehenden Bedarf abdecken könne.

#### **Stellungnahme:**

Das Gebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b gehört zum Sprengel der Conrad-Celtis-Grundschule in der Conrad-Celtis-Straße 44, 81369 München. Durch temporäre Erweiterungsbauten kann der neu entstehende Bedarf durch das Vorhabengebiet kurzfristig abgedeckt werden. Langfristig wird der Bedarf von der neu entstehenden Grundschule an der Passauer Straße abgedeckt.

### **3. Grünordnung**

#### **Öffentliche Grünflächen**

Es wird nachfragt, ob es öffentliche Grünflächen gäbe und wie diese gestaltet seien, da die Bebauung auch näher an die Bahn rücke.

#### **Stellungnahme:**

Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine neuen öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen werden die nördlichen Neuhofener Anlagen aufgewertet. So werden unter anderem der vorhandene Spielplatz aufgewertet sowie ein Jugendspielplatz angelegt. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt A, Ziffer 7 verwiesen.

#### **Aufwertung der öffentlichen Grünfläche**

Es wurde gefragt, wie man sich die Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche vorstellen könne.

#### **Stellungnahme:**

Unter Punkt A, Ziffer 7 wird anhand des Vorhabengebietes beschrieben, wie die Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche, hier der Neuhofner Anlagen, konkret erfolgt.

#### **Überregionaler Grünzug**

Es wurde nachgefragt, aus welchem Grund ein überregionaler Grünzug über eine Bahnfläche gelegt sei und welche Nutzungen auf einem solchen Grünzug stattfinden sollen.

#### **Stellungnahme:**

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt auf dem Vorhabengebiet zwei übergeordnete Grünbeziehungen dar, eine in Ost-West Richtung, eine in Nord-Süd Richtung, die sich im Norden des Areals kreuzen. Durch die Sicherung und Entwicklung der übergeordneten Grünbeziehungen wird die Vernetzung der großen Landschaftsräume am Stadtrand mit den wichtigen innerstädtischen Freiräumen erreicht. Es werden hier Zonen und

Entwicklungsrichtungen markiert, innerhalb derer verschiedenartige Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Grünvernetzung notwendig sind. So dienen sie vorrangig der Vernetzung von ökologischen Funktionen, können aber auch für Rad- und Fußwegeverbindungen genutzt werden.

### **Parkverbindung zwischen Heckenstaller Park und Schützengarten**

Zwischen dem Heckenstaller Park im Norden und dem Schützengarten im Süden solle eine Parkverbindung geschaffen werden, die als attraktiver Spazier- und Radweg dienen solle.

#### **Stellungnahme:**

Einen ersten Schritt zur Verbindung des Heckenstaller Parks mit dem Schützengarten stellt im Norden die öffentliche Grünfläche zwischen Adunistraße und Bauernbräuweg sowie im Süden, entlang der Bahnachse, die öffentliche Grünfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a dar. Diese öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden werden über eine öffentlich gewidmete, fußläufige Wegeverbindung innerhalb des Vorhabengebietes verbunden. Eine öffentliche Grünfläche östlich des Vorhabengebietes konnte aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden.

Das Planungsziel der Vernetzung mit den umliegenden Grünflächen bleibt Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses 2017 und wird, wenn die dafür erforderlichen Flächen verfügbar sind, weiter verfolgt.

Der Radverkehr wird vom Bauernbräuweg im Norden nach Süden in Richtung Zielstattstraße über den Distlhofweg abgewickelt.

### **Ideen zur Freiflächengestaltung**

Auf der Gemeinschaftsdachgartenfläche über dem Nahversorger solle anstatt der kleinen Sandspielfläche eine oder mehrere Sitzgruppen mit Tischen in dem Gemeinschaftsgarten geschaffen werden, um den Bewohnerinnen und Bewohnern ohne eigenen Gartenanteil Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Die Spielplatzgestaltung im Wohnhof solle dahingehend überdacht werden, dass der Sandkasten beim Spielhaus im oberen Teil vergrößert werden solle, der zweite Sandkasten solle dafür wegfallen. Auf der somit freiwerdenden Fläche sollen interessante Spielgeräte für Kinder zwischen fünf bis zehn Jahren errichtet werden.

#### **Stellungnahme:**

Sowohl auf dem Gemeinschaftsdachgarten (GDG) über dem Einzelhandel als auch auf dem Dachgarten im Gebäudeteil mit der Wandhöhe (WH) 14,8 m im Bauraum B werden neben einer intensiven Begrünung auch Sitzelemente für den Aufenthalt angeboten. Da sich der städtebauliche Entwurf im südlichen Bereich im Vergleich zu dem in der Erörterungsveranstaltung vorgestellten Entwurf geändert hat, wurden auch die Gestaltung der Freiflächen zwischen den Bauräumen C und D angepasst. So wird nun der Kinderspielplatz weiter südlich angeordnet. Das Freiflächenkonzept sieht neben einer vielfältigen Begrünung, Aufenthaltsbereiche sowie Spielbereiche mit Sandkasten und Spielgeräten für unterschiedliche Altersgruppen vor.

Der Vorschlag, den Spielbereich des Wohnhofes umzugestalten, wurde vom Landschaftsplaner berücksichtigt.

### **Gestaltung der Bahnflächen**

Es wird angeregt, dass der Investor weitere Flächen von der DB erwerben solle, diese entsiegeln und als für Lkw befahrbare Sukzessionsflächen (z.B. Schotter oder Rasenfläche) herstellen solle. Somit solle eine Verbindung der Grünflächen entlang der Bahnlinie entstehen.

#### **Stellungnahme:**

Der Erwerb von Flächen der DB ist trotz intensiver Bemühungen der Vorhabenträgerin nicht gelungen.

### **Gestaltung des Bauernbräuwegs**

Auf der städtischen Fläche des Bauernbräuwegs solle ein Kiosk entstehen. Die Böschung solle als Sitzmöglichkeit ausgebaut werden, die von Bäumen umsäumt wird.

#### **Stellungnahme:**

Bei der städtischen Fläche am Bauernbräuweg handelt es sich um eine Verkehrsfläche. Diese Fläche dient als Zufahrts- und Erschließungsstraße.

### **Freiflächengestaltung am Quartiersplatz**

Die im Bebauungsplan vorhandene Baumgruppe am Quartiersplatz sei fast bis auf die Fahrbahn hin auszuweiten, um u.a zusätzliche Sitzmöglichkeiten zu schaffen.

#### **Stellungnahme:**

Im Kreuzungsbereich Distlhofweg / Bauernbräuweg werden vier Großbäume zur Pflanzung festgesetzt. Das Freiflächenkonzept sieht in diesem Bereich auch Spielmöglichkeiten vor. Zum Schutz der spielenden Kinder vor dem motorisierten Individualverkehr werden nach Westen und Norden hin bauliche Abgrenzungen vorgesehen. Sitzstufen werden zur Platzfläche hin im südlichen und östlichen Bereich angeboten. Eine Möglichkeit der Ausweitung der Sitzflächen auf die Fahrbahn ist damit nicht gegeben.

## **4. Verkehr**

### **Weiterführung Bauernbräuweg**

Es wurde nachgefragt, ob geplant sei, den Bauernbräuweg durch die Unterführung in Richtung Plinganserstraße weiter fortzuführen.

#### **Stellungnahme:**

Zu einer Weiterführung des Bauernbräuwegs in Richtung Plinganserstraße liegen keine konkreten Planungsabsichten vor.

Die Unterführung der Bahnanlagen dient der Erschließung der S-Bahnstation Mittersendling und wird von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie als übergeordnete Radwegebeziehung genutzt.

### **Verkehr an der Kreuzung Passauerstraße / Bauernbräuweg**

An der Kreuzung Passauerstraße / Bauernbräuweg komme es während der Stoßzeiten zu Problemen bei der Verkehrsabwicklung. Die Ampelschaltung sei sehr kurz. Der Zuzug von neuen Anwohnerinnen und Anwohnern am Distlhofweg sowie der Lkw-Verkehr zum Bahngelände führe zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen an dieser Kreuzung.

Aufgrund der Sackgasse am Distlhofweg würde der gesamte An- und Abfahrtsverkehr über die Kreuzung Passauerstraße / Bauernbräuweg abgewickelt.

### **Stellungnahme:**

Das Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2017b hat ergeben, dass sowohl die vorhandenen, als auch die prognostizierten Verkehrsmengen und die ermittelten Neuverkehre am maßgebenden Knotenpunkt Passauerstraße / Bauernbräuweg leistungsfähig genug abgewickelt werden können.

Höhere Belastungen von Knotenpunkten sind insbesondere in den Spitzenstunden für eine Großstadt wie München häufig wiederzufinden. Das umgebende Straßennetz kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen insgesamt bewältigen.

### **Gefährliche Situationen für Fußgängerinnen und Fußgänger im Kreuzungsbereich**

Passanten, die über den Bauernbräuweg zur S-Bahn Haltestelle Mittersendling gehen, seien bisher keine weiteren konkurrierenden Verkehrsströme gewohnt. Nun bestünde durch die Neubebauung am Distlhofweg die Möglichkeit nach rechts in den Distlhofweg abzubiegen. Aus diesem Grund entstünden immer wieder gefährliche Situationen zwischen Fußgängern und Autofahrern an dieser Ecke. Hier müsse eine Lösung gefunden werden.

### **Stellungnahme:**

Das Kreisverwaltungsreferat (KVR) als zuständige Straßenverkehrsbehörde hat sich mit dieser Thematik im Rahmen einer Bürgerversammlungsempfehlung auseinandergesetzt.

In der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01269, die in der Bürgerversammlung des 7. Stadtbezirks Sendling-Westpark am 10.11.2016 eingebracht wurde, wird die Forderung formuliert, dass der Bauernbräuweg sowie der Distlhofweg zu Spielstraßen umgewidmet werden sollen.

Von Seiten des KVR wurde der Vorschlag unterbreitet, aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Verkehrsberuhigung die beiden Straßen in die Tempo 30 Zonenregelung des Gebietes „Mittersendling westlich S-Bahnhof“ aufzunehmen. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wurde erlassen und umgesetzt. Diese Maßnahmen tragen bereits zur verkehrlichen Beruhigung in diesen beiden Straßen bei.

### **Lkw-Verkehr**

Die nördlich des Vorhabengebietes gelegene Zufahrt zum Bahngelände würde weiterhin von Lkws genutzt werden. Es sei deshalb von Interesse, wie der Lkw-Verkehr an dieser Stelle abgewickelt werden solle und wie die Kinder zum nördlichen Spielplatz am Adunipark kommen würden.

#### **Stellungnahme:**

Die Zu- und Abfahrt zu den planfestgestellten Bahnflächen grenzt im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets an eine Platzfläche an. Diese wird zum DB-Gelände mit einer Stützmauer in Kombination mit einem Zaun versehen. Die Absperrung wird um die Grünfläche mit dem Baumstandort parallel zum Distlhofweg geführt werden. Fußgängerinnen und Fußgänger werden die Platzfläche nur über die öffentliche Verkehrsfläche vom Distlhofweg betreten können. Der Schwerlastverkehr wird durch diese Trennung der Verkehrsströme verkehrssicher zum Bauernbräuweg geführt. Durch diese Maßnahmen wird der Sicherheit im Kreuzungsbereich Bauernbräuweg / Distlhofweg Rechnung getragen.

Die Kinder gelangen über den Distlhofweg zur Kreuzung Bauernbräuweg / Distlhofweg. Dort können sie entlang der südlichen Seite des Bauernbräuwegs den Fußweg benutzen, der zur Ampel an der Kreuzung Passauerstraße / Bauernbräuweg führt. Über diese Ampelanlage können sie gefahrlos die Straße überqueren und den Adunipark erreichen.

### **Rampe an der Bahn**

In dem Plan ist eine Rampe im nördlichen Teil des Gebietes eingezeichnet, die ein Hindernis darstelle. Es wurde deshalb gefragt, wie die Zugänglichkeit des Bauernbräuwegs gestaltet werden solle.

Eine Zugänglichkeit der Rampe von der Bahn her schein unmöglich.

#### **Stellungnahme:**

Bei der im Entwurf eingezeichneten Rampe handelt es sich um die bestehende, 1,20 m hohe und gepflasterte Laderampe der DB. Diese wird im Norden des Vorhabengebiets über die Zufahrt zum Bauernbräuweg erschlossen.

### **Barrierefreie Zugänge zur S-Bahn / Untertunnelung**

Ein barrierefreier Zugang von der Westseite der Bahnlinie auf Höhe des Distlhofwegs sei von der Bevölkerung gewünscht.

Es wurde deshalb nachgefragt, wie die Zugänge zur S-Bahn aussähen und ob es eine Untertunnelung gäbe.

Weiterhin sei bei den Bürgerinnen und Bürgern von Interesse, wer eine solche Unterquerung zahlen müsse. Die Freihaltefläche für einen zukünftig zu planenden barrierefreien Aufgang sei bereits vorhanden und im Bebauungsplanentwurf grün dargestellt. Sollte der Lkw Verkehr dort entlang verlaufen, könne eine derartige Gestaltung nicht realisiert werden.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich sehen die Förderrichtlinien des Freistaates Bayern -"Bayern barrierefrei" - vor, dass zumindest ein Zugang zur Bahn barrierefrei ausgestaltet sein muss. Dieser Zugang erfolgt für die Haltestelle Mittersending vom Neuhofner Platz aus, auf der östlichen Seite der Bahnlinie.

Für eine Zugänglichkeit des S-Bahnhofs Mittersending von der Westseite ist ein Korridor für ein zukünftig mögliches Rampenbauwerk im Planungsumgriff freigehalten. Dieser befindet sich auf der Freifläche unterhalb von Bauraum C und der südlichen Vorhabengebietsgrenze. Damit ist eine Anbindung vom Distlhofweg her möglich. Eine Festsetzung des barrierefreien Zugangs im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht möglich, da dieser außerhalb des Vorhabengebietes liegt und die Flächen bahnrechtlich gewidmet sind.

Da bisher keine konkreten Planungen für ein solches Bauwerk seitens der DB vorliegen bzw. auch in naher Zukunft nicht zu erwarten sind, können keine Aussagen zu den Zugängen, deren Realisierung, der Kosten sowie der Problematik mit dem kreuzenden Lkw-Verkehr getroffen werden.

**Verkehrsmehrung durch Einzelhandel**

Im Vorhabengebiet solle ein Einzelhandel entstehen. Es wird befürchtet, dass es durch diesen zu Verkehrsmehrungen kommen könne.

**Stellungnahme:**

Es ist ein kleinflächiger Nahversorger geplant, der einer wohnortnahen Versorgung dienen soll und im Regelfall kein größeres Verkehrsaufkommen auslöst. Vielmehr werden durch dieses gut integrierte und fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot zusätzliche Wege durch den Individualverkehr vermieden. Der geplante Einzelhandel soll übergeordnete Standorte in der näheren Umgebung ergänzen und keinen zusätzlichen Verkehr in das Vorhabengebiet am Distlhofweg ziehen.

Die nachgewiesenen Parkplätze für den Einzelhandel sind in der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) angeordnet. Die Tiefgarageneinfahrt bzw. -ausfahrt befindet sich in der Mitte des Bauraums B im Bereich der Ein- und Ausfahrt und damit im Norden des Distlhofwegs. Damit werden Zusatzbelastungen im südlichen Bereich des Distlhofwegs vermieden.

**Fahrradabstellplätze**

Die Bürgerinnen und Bürger seien an der Lage und der Anzahl der Fahrradabstellplätze auf dem öffentlichen Quartiersplatz sowie in der Wohnanlage interessiert. Außerdem wurde gefragt, ob weitere Fahrradabstellplätze im Bereich des Nahversorgers angeboten werden, um das Zuparken der notwendigen Feuerwehranfahrtszone bzw. der Feuerwehraufstellfläche zu verhindern.

**Stellungnahme:**

Die oberirdischen Fahrradabstellplätze sind sowohl auf dem Quartiersplatz als auch an den jeweiligen Gebäudeeingängen situiert. Für die Wohnnutzung sind an den

Eingängen für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern sowie für Besucherinnen und Besucher eine untergeordnete Anzahl oberirdischer Stellplätze vorgesehen. Der überwiegende Teil an Fahrradabstellplätzen wird in der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen.

Am Quartiersplatz sind für die Bauräume A und B je zwölf Fahrradabstellplätze geplant. Im Bauraum C werden 42 und im Bauraum D sechs Abstellplätze für Fahrräder angelegt.

Am Eingang des Nahversorgers werden acht Fahrradabstellplätze für Kundinnen und Kunden zur Verfügung gestellt. Am Distlhofweg auf Höhe der Außenspielfläche der Kita werden acht Fahrradabstellplätze angeboten.

Zusätzlich erforderliche verkehrliche Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **Barrierefreie Gestaltung der Verkehrsflächen – Shared Space**

Es wurde gefordert, von der Kreuzung Passauerstraße / Bauernbräuweg über die Kreuzung Bauernbräuweg mit Distlhofweg bis hin zur Bahnunterführung im Osten, eine Fläche nach dem Shared-Space-Prinzip zu gestalten. Entsprechende Vorschläge zur Umsetzung und Gestaltungsideen werden im Folgenden aufgezeigt.

Die Neubebauung am Bauernbräuweg eröffne die Chance, die Verkehrsflächen an dieser Stelle neu zu überdenken. Es solle deshalb ein niveaugleicher barrierefreier Platz mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dabei solle die Priorisierung auf dem Fuß- und Fahrradverkehr liegen, um eine nachhaltigere Aufenthalts- und Lebensqualität erreichen zu können. Durch eine Widmung der Straßen als Spielstraßen, als verkehrsberuhigter Bereich mit Elementen der Begegnungszone oder als ein Shared Space solle diese entschleunigt werden.

Der neue Quartiersplatz sowie der Platz vor der vorhandenen Bebauung an der Ecke Bauernbräuweg / Distlhofweg sollen einheitlich gepflastert werden, um die Begegnungszone zu verdeutlichen. Lediglich die Fahrbahn solle durch Kontrastpunkte farblich abgegrenzt sein (Blindenleitsystem, Entwässerungsrinne). Das Parken sei nur auf den gekennzeichneten Flächen möglich.

Die Verkehrsflächen seien niveaugleich und barrierefrei herzustellen. Der Gehweg werde aufgrund des Shared Space Prinzips auf eine Breite von 1,5 m begrenzt und farblich von den anderen Verkehrsflächen abgesetzt.

Außerhalb des Bahngeländes solle der Gehweg barrierefrei zum Quartiersplatz hin ausgebaut und an diesen niveaugleich angepasst werden.



**Stellungnahme:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Aussagen zur geplanten Nutzung sowie der Situierung einer Fläche getroffen und z.B. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitergehende verkehrliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht möglich. Die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts beziehungsweise die Festlegung verkehrlicher Regelungen obliegen den zuständigen Fachreferaten und den weiteren Planungsebenen. Die Planungsvorschläge werden an die zuständigen Fachreferate weitergeleitet.

**Parken im Distlhofweg:**

Die Parkplätze für den Hol- und Bringverkehr an der Kita sollen als Schrägparkplätze auf Höhe der Kita und ihrer Freifläche gestaltet werden.

Auch die weiteren Parkplätze entlang des Neubaus sollen als Schrägparker eingerichtet sowie rechts und links von Bäumen eingerahmt werden.

**Stellungnahme:**

Die bereits bestehenden Parkplätze am Distlhofweg sind parallel an beiden Richtungsfahrbahnen angeordnet. Eine Anordnung von Parkplätzen am Vorhabengebiet als Schrägparker ist aufgrund zu geringer Fahrbahn- und Gehwegbreiten am Distlhofweg nicht realisierbar.

**Parkplatzsituation**

Die Parkplatzsituation sei bereits angespannt. Die Tiefgaragen seien voll, weshalb die Anwohnenden nicht nur die ausgewiesenen Parkmöglichkeiten nutzten sondern in Feuerwehruzufahrten, vor den Baumgrubeninseln und auf den Gehwegen parkten. Die neuen Anwohnenden benötigten ebenso Parkplätze im öffentlichen Raum, die bisher schon von den derzeitigen Anwohnenden genutzt würden.

Die Besucherinnen und Besucher des Einzelhandels könnten das Problem noch verschärfen, sollten diese nicht wie vorgesehen, die Parkplätze in der Tiefgarage nutzen. In Bezug auf beide Sachverhalte sei entsprechend Vorsorge durch die Schaffung weiterer Außenstellplätze zu treffen.

Eine mögliche Reduzierung der Stellplätze aufgrund der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) solle nicht durchgeführt werden. Dies solle im Bebauungsplan festgesetzt werden.

**Stellungnahme:**

Im Vorhabengebiet werden gemäß der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) ausreichend Stellplätze für die Anwohnerinnen und Anwohner in der Gemeinschaftstiefgarage errichtet.

Für den Einzelhandel sind ausreichend Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage geplant. Zusätzliche oberirdische Stellplätze für den Einzelhandel sind zu Gunsten

eines attraktiven Quartierseingangs nicht gewünscht. Hinzu kommt, dass die privaten Freiflächen aufgrund der notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in ihrer Funktion bereits eingeschränkt sind und keine weitere Mehrfachbelegung erfolgen soll.

Bis zum Zeitpunkt des Billigungs- mit vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses ist keine Reduzierung der pflichtigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung seitens der Vorhabenträgerin angestrebt.

## **5. Lärm**

### **Lärmschutz für Hochpunkt in Bauraum A**

Es wird nachgefragt, wie hoch der Lärmschutz für das achtstöckige Gebäude (in Bauraum A) sei.

#### **Stellungnahme:**

Das achtstöckige Gebäude in Bauraum A wird bis auf die festgesetzte Höhenbegrenzung des Bauraums B von 14,8 m vor Anlagen- und Verkehrslärm umgebender Nutzungen geschützt. Ab einer Höhe von 14,5 m werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume der südöstlichen Fassade des Hochpunkts mit entsprechenden Schallschutzkonstruktionen geschützt. Darüber hinaus ist bei dem zur Bahnlinie ausgerichteten Teil der Fassade die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Dies gilt auch für Teile der nördlichen Fassadenteile von Bauraum A.

### **Lärmschutzwand zwischen dem Altbestand und dem Neubau**

An der östlichen Seite des Bauvorhabens befänden sich mehrere Lärmschutzwände. Die letzte Lärmschutzwand befände sich am Ende des Innenhofes der südlichen Gebäude. Es wurde nach der Möglichkeit gefragt, ob diese Lärmschutzwand so gedreht werden könne, dass sie die Lücke zwischen den letzten Gebäuden des Neubaus und den ersten Gebäuden des Bestandsbaus die öffentlichen Freifläche verschließe und somit den Lärm vom Distlhofweg abhielte.

Bestünde keine Möglichkeit der Realisierung dieses Vorschlages, wurde hinterfragt, ob nicht durch diese Lücke zwischen den Gebäuden eine Art Kanal entstünde, der den Lärm kanalisieren würde.

#### **Stellungnahme:**

Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung hat sich im südlichen Grundstücksbereich verändert. Die Verlegung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a festgesetzten Grünfläche erfolgt nicht. Der Bauraum C wurde verlängert, die angesprochene Lärmschutzwand ist weggefallen.

In der Schalluntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b wurden die Auswirkungen der Planungen auf die Nachbarschaft ermittelt und beurteilt. Dabei wurden sowohl die Reflexionen an den Plan- und Bestandsgebäuden und die Verkehrszunahme als auch eine die Schallübertragung begünstigende Witterungssituation ("Mit-Wind") berücksichtigt.

Danach sind in der südwestlichen Nachbarschaft des Vorhabens (Distlhofweg 18) Pegelreduzierungen von etwa 2 dB(A) tagsüber (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 3 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) zu erwarten. Ursächlich hierfür ist die Abschirmwirkung durch das südöstliche Plangebäude, die sehr viel stärker ist als eine mögliche Pegelerhöhung durch Gebäudereflexionen. Durch die Lücke zu den südlichen Bestandsgebäuden entsteht somit keine Schlechterstellung für die westlich gelegene Nachbarbebauung; vielmehr ist eine Verbesserung zu erwarten (zusätzlich auch, da der Gewerbelärm des Fruchtmartkes künftig entfällt).

### **Anlagenbezogener Lärm Einzelhandel**

Der vom geplanten Einzelhandel ausgehende Lärm (Anlieferung / Entsorgung / Anfahrts- und Abfahrtsverkehr) sowie dessen Auswirkungen sollen näher betrachtet werden. Es müsse strikte Vorgaben in Hinblick auf z.B. die Anlieferzeiten beim Einzelhandel gemacht werden.

Am Wendehammer des Distlhofwegs selbst gebe es einen Obsthändler, der einmal pro Woche beliefert werde. Diese Anlieferung mit einem Lkw verursache Lärm und Vibrationen beim Zurückstoßen, die u.a. die Nachtruhe stören. Ein Einzelhandel werde täglich beliefert und die Auswirkungen müssten daher noch gravierender sein als bei dem Obsthändler.

#### **Stellungnahme:**

Die Andienung des Einzelhandels wurde im Schallschutzgutachten untersucht. Es wurden daraufhin Festsetzungen und Regelungen zur Vermeidung von Schallschutzimmissionen bei der Belieferung des Nahversorgers in der Satzung getroffen. Es wird u.a. festgesetzt, dass die Belieferungen zur Einzelhandelsnutzung mit Lkw > 3,5 t zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht zulässig sind. Um Lärm und Vibrationen durch die Andienung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, erfolgt die Andienung innerhalb des Gebäudes über eine schallgedämmte, verschließbare Anlieferflasche.

### **Anlieferbereich Einzelhandel**

Der Anlieferbereich des Einzelhandels solle so gestaltet werden, dass die Lkw bequem rückwärts wie vorwärts ein- und ausfahren können. Dies mache eine Benutzung des Wendehammers obsolet.

#### **Stellungnahme:**

Die Andienung des Lebensmitteleinzelhandels mit Lkw erfolgt vom Distlhofweg aus rückwärtig in eine in das Gebäude integrierte Anlieferflasche. Eine Benutzung der Wendeanlage im südlichen Bereich des Distlhofwegs durch Lieferanten des Nahversorgers ist nicht vorgesehen.

### **Überprüfung der Lage der Einzelhandelsanlieferung**

Eine weitere Möglichkeit zur Anlieferung des Einzelhandels sei auch über die hintere Zufahrt zu den Gleisen von Osten her möglich. Es wird nachgefragt, ob die Möglichkeit in Betracht gezogen werden könne, da sie auch zu einer Entlastung der Wohnbebauung am Distlhofweg beitrage.

**Stellungnahme:**

Die Belieferung des Nahversorgers erfolgt vom Distlhofweg aus rückwärtig in eine in das Gebäude integrierte Anliefer tasche. Eine Andienung über die Anlagen der DB parallel zur Bahnlinie ist nicht möglich, da die Flächen bahnrechtlich gewidmet und somit ausschließlich Bahnnutzungen zulässig sind.

**6. Sonstige Themen**

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung und in den postalisch eingegangenen Einwendungen wurden Äußerungen zu sonstigen Themen vorgebracht, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b sind. Diese werden der Vollständigkeit halber im Folgenden aufgeführt:

**a) Allgemeines**

**Terminplan für Abriss der Halle**

Es war von großem Interesse zu erfahren, wie die Terminplanung für das neue Vorhaben aussähe, wann die Halle abgerissen werden solle und wann die Bauarbeiten voraussichtlich abgeschlossen seien.

**Stellungnahme:**

Die Nutzung ist bereits aufgegeben, der Betreiber des Fruchtgroßhandels ist ausgezogen. Das Gebäude wurde abgesichert, so dass Unbefugten der Zutritt verwehrt wird. Der Abriss der Halle soll ab Juni 2018 erfolgen. Nach Ende der Abriss- und Sanierungsarbeiten kann voraussichtlich im 4. Quartal 2018 mit der Baustelle begonnen werden. Zum derzeitigen Kenntnisstand ist das voraussichtliche Ende der Baumaßnahmen in der 2. Jahreshälfte 2021 geplant.

**Kaufverträge**

Die DB würde ihre Flächen für diverse Nutzungen verwenden. Es wird angemerkt, ob es nicht sinnvoll sei, diese Information in die Kaufverträge mit den neuen Eigentümern aufzunehmen.

**Stellungnahme:**

Die Vorhabenträgerin sagt zu, mögliche Interessenten über die Nutzungen durch die DB zu informieren.

**b) Themen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a**

**Grünordnung**

**Öffentliche Grünfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a**

Es wird vermutet, dass die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a entlang der Bahn noch nicht fertig hergestellt sei, da sie u.a. durch das Fehlen von Bäumen und Sträuchern sehr kahl

wirke. Derzeit befände sich dort nur ein Zaun.

#### **Stellungnahme:**

Die mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a festgesetzte, öffentliche Grünfläche wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erstellt. Direkt an die öffentliche Grünfläche grenzt eine ökologische Ausgleichsfläche für die Blauflügelige Ödlandschrecke an. Diese Art bevorzugt eher offene, unbewachsene Schotterflächen, die nicht durch Bäume verschattet werden, weshalb die Fläche eine „kahle“ Anmutung ausstrahlt. Die öffentliche Grünfläche wurde durch das Baureferat abgenommen und gilt damit als hergestellt.

#### **Spielplatz am Bauernbräuweg**

Es sei am südlichen Ende des Bebauungsplanumgriffs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a ein öffentlicher Spielplatz errichtet, obwohl sich ein solcher am Bauernbräuweg befinde.

Es fehle der dortigen Wohnbebauung an Lärmschutz (durch geeignete Anpflanzungen) gegenüber dem öffentlichen Spielplatz.

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich löst der Kinderlärm keine erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz aus. Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätze durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzen und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Der Freistaat Bayern hat mit Inkrafttreten zum 1. August 2011 das Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) beschlossen. Gemäß Art. 2 des Gesetzes sind „die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen“.

Der Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche im Süden des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a wurde mit Ergänzungen der Bepflanzung fertiggestellt. Baum- und Strauchpflanzungen sind i.d.R nicht für den Lärmschutz geeignet. Die Stellungnahme wird an das zuständige Fachreferat, welches für die Planung, Herstellung und Wartung der öffentlichen Spielflächen zuständig ist, weitergeleitet.

Der Spielplatz im Adunipark dient der öffentlichen Versorgung mit Spieleinrichtungen, der Spielplatz im Süden ist Teil der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a.

#### **Verkehr**

#### **Flächen werden zur Befahrung zur Verfügung gestellt**

Es wurde angemerkt, dass die Flächen westlich der Bahnschienen von der

Landeshauptstadt München zur Befahrung durch die Lkw der DB zur Verfügung gestellt würden bzw. diese Befahrung geduldet würde.

**Stellungnahme:**

Bei diesen Flächen handelt es sich ausschließlich um Bahnflächen. Die Planungshoheit auf diesen Flächen obliegt allein der DB und dem Eisenbahnbundesamt als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde. Es besteht seitens der Landeshauptstadt München keine Möglichkeit auf diesen Flächen Regelungen zu treffen und/oder durchzusetzen.

**Verkehrliche Probleme im Umfeld**

Die Einfahrt in den Distlhofweg solle für Lkw über 3,5 t unterbunden werden – ausgenommen Rettungs- und Müllfahrzeuge.

Der Wendehammer am Ende des Distlhofwegs werde von verschiedenen Nutzern als Parkplatz missbraucht.

Der vorhandene Stich zum Hasenthalweg solle als Ableitung (Einbahnregelung) für den ausfahrenden Verkehr genutzt werden.

**Stellungnahme:**

Es handelt sich bei der Regelung der Einschränkung für Lkw über 3,5 t um eine verkehrsrechtliche Regelung, die von der Verkehrsbehörde zu prüfen und ggf. zu treffen wäre. Im Rahmen des Bebauungsplans kann eine derartige Regelung nicht getroffen werden.

Für Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung ist die Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Derzeit verbindet der Hasenthalweg die Passauerstraße im Westen mit der Sonnenlängsstraße im Osten. Der Wunsch den Hasenthalweg als Ableitung zu nutzen, wurde an das zuständige Fachreferat bzw. die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

**Barrierefreiheit**

**Barrierefreier Ausbau am Bauernbräuweg zwischen Distlhofweg und Passauer Straße**

Der Zugang von der Passauerstraße zum Bauernbräuweg solle barrierefrei gestaltet werden, um den Zugang für Menschen mit z.B. Rollator, Rollstuhl, Kinderwagen etc. zu erleichtern.

**Stellungnahme:**

Nach Aussagen des Kreisverwaltungsreferates sind bereits Teile des Geh- und Radweges an der Kreuzung Passauerstraße / Bauernbräuweg abgesenkt und somit für die angesprochenen Nutzergruppen barrierefrei.

## **Neugestaltung des Straßenraumes**

### **Umgestaltung des Parkraums**

Die bereits vorhandenen Längsparker auf der südlichen Straßenseite des Bauernbräuwegs sollen auf die nördliche Seite verlagert werden. Zur besseren Kenntlichkeit solle sich der Parkstreifen farblich von der Fahrbahn abheben. Bäume sollen den Gehweg entlang des Bauernbräuwegs säumen und ihn zur anderen Verkehrsfläche abgrenzen.

Die Verkehrsflächen des Bauernbräuwegs sollen völlig neu gegliedert werden. Die bisher auf die einzelnen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer aufgeteilten Bereiche würden zusammengefasst und erhielten bis auf die farblich markierte Fahrbahnbegrenzung einen Aufenthaltscharakter. Das Parken auf den Seitenflächen der Straßen werde durch stationäre Elemente wie runde Tische mit entsprechenden Sitzgelegenheiten, schattenspendende Bäume oder Sträucher, Findlinge sowie verschiedenste Spielgeräte verhindert.

### **Stellungnahme:**

Die Hinweise und Anregung zur Oberflächengestaltung werden an das bauausführende Referat weitergegeben.

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt B, Ziffer 4, Verkehr - Unterpunkt barrierefreie Gestaltung der Verkehrsfläche - Shared Space verwiesen.

### **c) Bahnflächen**

Bei der Erörterungsveranstaltung im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB haben die Anwohnerinnen und Anwohner des Distlhofwegs viele Fragen zu ihrem Wohngebiet aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a gestellt. Diese wurden in einer eigenen Veranstaltung am 29.07.2017, die durch den Bezirksausschuss 7 - Sendling-Westpark organisiert wurde, beantwortet.

### **Ansprechpartner bei Beschwerden über Bahn**

Seit geraumer Zeit verende die DB die Gleise unter anderem zum Abstellen von S-Bahnen oder als Wartungsgelände für Schienenschleifzüge. Die Landeshauptstadt München solle eine Ansprechpartnerin oder einen Ansprechpartner benennen, an den sich die Anwohnerinnen und Anwohner oder Betroffene bei Beschwerden wenden könnten.

### **Stellungnahme:**

Der Bezirksausschuss hatte sich in der Vergangenheit an das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) gewandt. Diese teilten mit, dass es sich hierbei um Bahngelände handle. Der Landeshauptstadt München fehlt hier die Zuständigkeit und damit die Möglichkeit gegenüber der DB Vorgaben oder Einschränkungen durchzusetzen. Beschwerden über unzumutbaren Lärm und andere Immissionen können direkt an das RGU (Email: [ha-us.rgu@muenchen.de](mailto:ha-us.rgu@muenchen.de)) gemeldet werden. Das RGU wird diese Beschwerden direkt an das Eisenbahn-Bundesamt und die DB weiterleiten.

### **Schleifmaschine auf Bahnflächen**

Die DB betreibe auf ihrem Gelände Schleifmaschinen etc. Seit Ende des Jahres 2014 nutze sie weiterhin die Flächen, um dort an Wochenenden S-Bahnzüge abzustellen. Es wurde bezweifelt, dass diese Nutzungsänderungen von der DB auf ihrem Gelände auch ohne Ankündigung oder Erlaubnis durchgeführt werden können.

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich muss bei einer Planung das Hinzukommende auf den Bestand Rücksicht nehmen. Im Vorhabengebiet ist die Bahnanlage als Nachbar bereits vorhanden, die Wohnbebauung rückt an diese heran und muss sich an die vorhandenen Situation anpassen. Die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sollen dazu führen, dass der Lärm bei der geplanten Neubebauung bewältigbar ist. Bei dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a sind stringente Lärmschutzmaßnahmen für den bis zum Zeitpunkt des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss bekannten Lärm festgesetzt worden.

Bei den an das Vorhabengebiet angrenzenden Flächen handelt es sich ausschließlich um Flächen von der DB, welche bahnrechtlich gewidmet sind und damit dem sog. Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Auf diesen Flächen kann die DB alle bahnbetrieblich notwendigen Nutzungen durchführen, die von der Aufsichtsbehörde – dem Eisenbahnbundesamt – im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt wurden. Sollten weitere bisher nicht genehmigte Nutzungen hinzukommen, muss dies vom Eisenbahnbundesamt genehmigt werden. Welche Nutzungen die Bahn auf ihrem Gelände am Bahnhof Mittersending durchführen darf, wurde der Landeshauptstadt München auf Nachfrage nicht mitgeteilt. Es wurde lediglich mitgeteilt, dass das Planfeststellungsverfahren bereits vor dem Jahr 1977 durchgeführt wurde.

### **Gesundheitsbeeinträchtigungen**

Durch die Nutzungen des Geländes mit z.B. dem Abstellen von S-Bahnen am Wochenende entstünde für die Anwohnerinnen und Anwohner Gesundheitsbeeinträchtigungen wie u.a. die Störung der Nachtruhe. Es werde deshalb nachgefragt, ob für die Landeshauptstadt München eine Möglichkeit bestehe, gegen die DB und die von ihr verursachten Gesundheitsbeeinträchtigungen vorgehen zu können.

#### **Stellungnahme:**

Die Landeshauptstadt München kann der DB auf deren eigenen Flächen keine Nutzung untersagen. Bei der DB besteht über verschiedene Gesetze eine Privilegierung, weshalb keine Einschreitungsmöglichkeit besteht.

Grundsätzlich können die Anwohnerinnen und Anwohner privatrechtlich gegen die DB vorgehen und die Beschwerden vortragen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 7 - Sendling-Westpark hat sich ebenfalls bezüglich dieses Problems an die DB gewandt. Eine Stellungnahme oder Antwort der DB erfolgte nach Kenntnis des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bis zum



Zeitpunkt des Billigungs- mit vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses nicht.

## **Lärm**

### **Lärmschutz für Altbestand**

Die Neubebauung erhalte einen massiven Lärmschutz, der Altbestand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a hätte diesen nicht. Es wurde angeregt, zu überlegen, ob nicht auch Lärmschutzmaßnahmen für die bereits bestehende Wohnbebauung aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a getroffen werden müssten. Die Gründe für dieses unterschiedliche Vorgehen seien von Interesse.

Ein Bauträger eines Gebäudes im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a hätte große Bäume u.a. als Lärmschutz versprochen, die bisher nicht gepflanzt worden wären. Es wird kritisch angemerkt, ob ein zeitlicher Horizont für diese Maßnahme bekannt sei.

### **Stellungnahme:**

Lärmschutz für Bestandsbebauung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a ist bereits seit dem Jahr 2011 rechtsverbindlich. Die Anforderungen zum Lärmschutz wurden im damaligen Verfahren geprüft und nach den damaligen Kenntnissen festgesetzt.

Um zu überprüfen, ob die damals festgesetzten Anforderungen auch auf die geänderte Schallsituation passen, wurde seitens der Landeshauptstadt München eine Untersuchung der Schallimmissionen in Auftrag gegeben. Diese untersuchten sowohl die Immissionen aus der Verladerampe und den abgestellten S-Bahnen als auch die Verwendung des Grundstücks als Baustelleneinrichtungsfläche. Die Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass seitens der Landeshauptstadt München kein Handlungsbedarf besteht.

Bezüglich der Verladeeinrichtung sowie der Abstellereinrichtung für die S-Bahn kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung der fensterunabhängigen Lüftung der Schallschutz eingehalten wird. Insofern lösen die Geräuschimmissionen der Abstellanlage keinen höheren Schallschutz aus, als der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a bereits festgesetzte.

In Hinblick auf die Baustelleneinrichtungsfläche sind die Auflagen aus dem Planfeststellungsbeschluss „München Hauptbahnhof – Umbau des Holzkirchner Flügelbahnhof“ vom 26.09.2016 zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner in Mittersending vor baubedingten Immissionen ausreichend.

Gründe für unterschiedliches Vorgehen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b wurden sowohl die DB als auch die Bayerische Eisenbahngesellschaft beteiligt. Die Bayerische Eisenbahngesellschaft teilte mit, dass regelmäßig S-Bahnzüge

abgestellt werden und sich der Zugverkehr an der Bahnlinie München-Lenggries zukünftig erhöhen werde. In diesem Zusammenhang wurde erstmals von Seiten der DB mitgeteilt, dass diese die Nutzung ihrer Grundstücke am Bahnhof Mittersending intensivieren wolle.

Aufgrund dieser Erkenntnisse konnte bei der Neuplanung auf die Situation reagiert werden. Zur Intensität und Häufigkeit der Nutzung der Flächen kann die DB keine Aussagen treffen. Aus diesem Grund geht die Planung von der intensivsten Nutzung (Worst-Case-Szenario) aus.

Eine Veränderung der Intensität und des Umfangs der Nutzung des benachbarten Bahngeländes in den letzten Jahren führt zu höheren Lärmschutzanforderungen. Darauf wird mit aktiven (z.B. Lärmschutzwand) und passiven Lärmschutzmaßnahmen an und zwischen den Gebäuden reagiert. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Teil A, Ziffer 2 dieser Gliederung verwiesen.

#### Bäume als Lärmschutz

Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a erforderlichen Baumpflanzungen in den Teilbaugebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 wurden mit den vorhandenen Pflanzungen erfüllt. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist abgeschlossen. Weitere Baumpflanzungen sind aufgrund der Nähe der öffentlichen Grünfläche zu den Gleisanlagen sowie der Ausgleichsfläche mit offenen, besonnten Flächen, nicht möglich.

#### **Situierung der Aufenthaltsräume**

Es sei auffällig, dass im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b die schutzwürdigen Aufenthaltsräume wie Schlaf- und Wohnzimmer zum Innenhof, die Küche und das Bad zur Bahntrasse hin geplant würden.

In dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a seien die Aufenthaltsräume eher zur Bahn hin orientiert. Dies führe etwa zu Problemen u.a. beim Lüften. Es wurde deshalb nachgefragt, worauf sich die unterschiedliche Herangehensweise bei der Planung stützten.

#### **Stellungnahme:**

Bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a wurde in § 17 Abs. 2 der Satzung festgelegt, dass die schutzwürdigen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissorientierung auf der Gebäudeseite mit geringerem Verkehrslärmpegel anzuordnen sind. Sollte die Grundrissorientierung nicht möglich sein, so sind die Räume mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (passiver Lärmschutz) in Verbindung mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder anderer technisch geeigneter Maßnahmen zur Belüftung auszustatten.

Bei der Neuplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b werden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Punkt B, Ziffer 6 - Unterpunkt Lärmschutz für den Altbestand verwiesen.

#### **Lkw-Lärm auch auf Höhe des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a**

Die Lkw der Bahn führen nicht nur bis zu der Verloaderampe sondern auch zu der

südlich gelegenen Verladefläche. Die Anwohnerinnen und Anwohner an dem nördlichen Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a seien deshalb auch von diesem Lkw-Lärm beeinträchtigt. Es wurde deshalb nachgefragt, warum eine Lärmschutzwand nicht auch für diesen Teil der vorhandenen Wohnbebauung errichtet werden müsse.

**Stellungnahme:**

Bei dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a handelt es sich um einen abgeschlossenen Bebauungsplan. Es gibt entsprechende Lärmschutzfestsetzungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

**C.) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit den Entwürfen der Planzeichnung, des Satzungstextes und der Begründung im Zeitraum vom 22.06.2017 bis 26.07.2017 durchgeführt.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

**1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.07.2017**

Die Äußerungen aus dem Schreiben vom 10.04.2015 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden wiederholt. Zusätzliche Einwände und Hinweise werden nicht vorgebracht.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die Stellungnahme unter Punkt A, Ziffer 1 verwiesen.

**2. Deutsche Bahn AG (DB), Schreiben vom 18.08.2017**

Es werde die Stellungnahme der DB vom 29.05.2015 durch die vorliegende Stellungnahme mit weiteren Forderungen zum Bauleitplanverfahren, jedoch hauptsächlich zum Bauablauf und den sich daraus ergebenden Verfahrensabläufen und Verpflichtungen der DB gegenüber ergänzt.

Es werde darauf hingewiesen, dass gegen das geplante Vorhaben bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestünden.

**Privatrechtliche Verpflichtung**

So handele es sich bei den zu überplanenden Flächen um ehemalige Bahngrundstücke, die bereits veräußert seien. Aus den eingereichten Unterlagen gingen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB und der mit dieser nach § 15 Aktiengesetz (AktG) verbundenen Unternehmen hervor. Die DB weise darauf hin, dass sämtliche übernommene Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert seien – vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu

berücksichtigen seien. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen dürften nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Bestehe ein entsprechender Sachverhalt, so seien die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und der DB erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB weise auch auf die Bauvorlagenverordnung hin. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, so behalte sich die DB weitere Bedingungen und Auflagen vor.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise und Auflagen für die verschiedenen Belange der DB können im Rahmen des Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

**Zufahrt zu den östlich angrenzenden Bahnanlagen (Ladehof)**

Der Festsetzung der nördlich verlaufenden Zuwegung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung über Bahnanlage könne in der vorlegten Form nicht zugestimmt werden.

Es fehle an einer ausreichenden schuldrechtlichen Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und der DB als Eigentümerin der Zuwegung. Diese müsse dauerhafte Regelungen bezüglich der Instandhaltungspflicht, der Straßenbaulast sowie der Verkehrssicherungspflicht auch bei einem Eigentümerwechsel enthalten. Die Zuwegung könne aus diesem Grund öffentlich-rechtlich gewidmet werden.

Die Zufahrt zu den Gleisanlagen und das Abstellen von Dienstfahrzeugen der DB müsse dauerhaft und unbeschränkt – auch während der Bauzeit – sichergestellt sein.

Der Eigentümerweg müsse für Schwerlastverkehr ausgelegt sein, damit auch die südlich gelegenen Anlagen der DB erreicht werden können.

Für die Zufahrt müssen entsprechende Radien – auch bauzeitlich – gewährleistet sein.

Die Zufahrt zum Ladegleis müsse ständig gewährleistet sein. Es solle folgender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden:

Die Ladestraße solle dauerhaft, d.h. täglich und zu jeder Tageszeit genutzt werden können und die Nutzung sei unbeschränkt zu dulden.

**Stellungnahme:**

Die DB merkt in ihrem Schreiben vom 18.08.2017 an, dass die geplante Zufahrt zu den östlich angrenzenden Bahnanlagen aus ihrer Sicht nicht zustimmungsfähig sei.

Diese Zufahrt wurde in den damaligen Entwurfsunterlagen als Planstraße bezeichnet. Aufgrund dieser Aussage erfolgte eine Umplanung in der dieser Straßenabschnitt aus dem Umgriff des vorhabenbezogene Bebauungsplans entfernt wurde.

Die Zu- und Abfahrt zu planfestgestellten Anlagen der DB für den Bahnbetrieb ist jederzeit und vollumfänglich möglich.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Punkt B, Ziffer 2, Unterpunkt Lkw neben Kita verwiesen.

Der von der DB geforderte Hinweis wurde unter Ziffer 2.2.1 der Begründung aufgenommen.

### **Kreuzungsbereich Zufahrtsbereich (Planstraße 1) mit geplantem Gehweg**

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sei im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Fläche dargestellt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt München belastet werden solle.

Es werde davon ausgegangen, dass hier ein Gehweg errichtet werden solle, welcher am nördlichen Ende in die Zufahrtsstraße (Planstraße 1) münde.

Im Bereich der betrieblich genutzten Zufahrt zum Ladehof sei mit Lkw-Verkehren zu rechnen. Hier bestehe eine Gefahr für passierende Fußgänger. Es werde gebeten, dies zu berücksichtigen und eine entsprechende konkretisierte Planung erneut zur Prüfung vorzulegen.

#### **Stellungnahme:**

Es wird auf die in dem vorherigen Punkt – Zufahrt zu den östlichen Bahnanlagen gemachten Ausführungen verwiesen.

Die angesprochene Gehrechtsfläche wird nicht mehr bis in den Norden des Vorhabengebietes geführt, sondern biegt im Bereich der Lärmschutzwand (LSW) 1, südlich von Bauraum A, auf den Quartiersplatz ein.

Östlich des Bauraums A ist nunmehr keine Gehrechtsfläche vorhanden, die auf die Zufahrt des Bahngeländes führen könnte.

Die Hinweise und Forderungen wurden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

### **3. Kreisjugendring, Schreiben vom 26.07.2017**

Es werde sich dezidiert gegen die Sicherstellung der Freiraumversorgung auf Dächern ausgesprochen. Dachflächen könnten eine Ergänzung sein, sollten jedoch keine Kompensation des ebenerdigen Flächendefizits darstellen.

Die Frei- und Spielflächen sollten nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Gebäude zur Verfügung stehen, sondern das Miteinander der Nachbarschaft fördern. Für Jugendliche werden mit den Dachflächen keine allgemein nutzbaren Freiräume geschaffen.

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich sind die privaten Freiflächen sowie die nach Art. 7 BayBO erforderlichen Kinderspielplätze im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ebenerdig vorgesehen, so dass hier eine leichte Zugänglichkeit möglich ist. Lediglich im Bereich des Bauraums B ist die Anlage von Gemeinschaftsflächen sowie von Kinderspielbereichen auf dem Dach in Form von Gemeinschaftsdachgärten auf der ersten Geschossebene (WH 6,5 m) sowie auf einem Teil des Daches mit der WH 14,8 m vorgesehen. Die südlich von Bauraum B zur Verfügung stehenden ebenerdigen Freiflächen werden als Außenspielfläche der Kita zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus werden die in Teil A - Ziffer 7 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen in den Neuhofener Anlagen, die Spieleinrichtungen für

unterschiedliche Altersgruppen sowie Jugendliche vorsehen, erstellt.

#### **4. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 27.07.2017**

Die geplante Einzelhandelsaktivität solle auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Die Gewerbeflächen sollen bedarfsgerecht entwickelt werden bzw. sodass durch eine kleinteilige Parzellierung kleine und mittelständische nicht störende Betriebe möglich werden. Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten könne zur Ansiedlung kleinerer und mittelständischer Handwerksbetriebe im Quartier führen und die bestehende Funktionsvielfalt erhöhen.

##### **Stellungnahme:**

Der geplante Lebensmitteleinzelhandel entspricht einer üblichen und marktgängigen Größenordnung. Zusätzlich werden im untergeordneten Maßstab gewerbliche Flächen in Bauraum A festgesetzt, außerdem ist die Ausübung freier Berufe in allen Bauräumen möglich.

#### **D.) Änderungen der Planungen gemäß dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Gegenüber den bisher durchgeführten Verfahrensschritten haben sich am Bebauungsplanentwurf samt Satzungstext folgende Änderungen ergeben:

Änderungen im Bebauungsplanentwurf:

- Bauliche Veränderungen:
  - Verlängerung der Baukörper in Bauraum C und D Richtung Süden
  - der bahnparallele Baukörper in Bauraum C wird auf ganzer Länge viergeschossig geplant
  - der südliche Teil des Bauraums D auf Flurstück 9288/49 entfällt
  - Veränderung des Umgriffs der Gemeinschaftstiefgarage GTGa
- Veränderung/Verringerung des Umgriffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b:
  - Wegfall der sogenannten Planstraße 1 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über Bahnanlagen) im Norden des Vorhabengebietes - Teil des Flurstücks Nr. 9288 der Gemarkung München, Sektion V
  - Wegfall einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche des Bauernbräuwegs - Teilfläche des Flurstücks Nr. 9253/2 der Gemarkung München, Sektion V
  - Wegfall der Umplanung der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a - Flurstücksnummer 9288/49 der Gemarkung München, Sektion V
  - öffentliche Grünfläche aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a nun außerhalb des Umgriffs
- Anpassung / Änderungen von Dienstbarkeitsflächen
  - Erweiterung der GDG-Dienstbarkeit im Bauraum B für eine Teilfläche

(westlich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung) oberhalb des Gebäudeteils mit der Wandhöhe WH 6,5 m

- Wegfall der GDG-Dienstbarkeit im Bauraum B auf dem Gebäudeteil mit Wandhöhe 6,5 m, südlich und westlich des Gebäudeteils mit WH 14,8 m
- Wegfall der Gehrechtsfläche östlich des Bauraums A mit Anschluss an die Zufahrt zum Bahngelände
- Verlängerung der Gehrechtsfläche östlich des Bauraums C bis zum südlichen Ende des Vorhabengebietes, so dass eine Verbindung mit der nördlichen Gehrechtsfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a möglich ist
- Verlegung der östlich zum Vorhabengebiet verlaufenden Gehrechtsfläche in Richtung Westen
- Aufnahme eines Leitungsrechts im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebiets
- Veränderungen bei den Lärmschutzwänden:
  - Aufgabe von Lärmschutzwand 3 (LSW 3-alt) südöstlich des Bauraums C, welche zum Schutz der bisherig dort geplanten öffentlichen Grünfläche diente
  - Aufgabe der Lärmschutzwand im südlichen Teilbereich zwischen den Bauräumen C und D (LSW 4)
  - Neuerrichtung der Lärmschutzwand auf dem Dach im Bauraum B mit der WH 14,8 m zum Schutz der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen hinzugekommen (LSW 3-neu)
- neue Freiflächenplanung
  - Verschiebung der im Nordwesten des Vorhabengebiets festgesetzten, zu pflanzenden Bäume in Richtung Süden
  - neue vorgeschlagene Baumstandorte auf fast allen nutzbaren Freiflächen sowie der ebenerdigen Außenspielfläche der Kita
  - Entfall der ebenerdigen Außenspielfläche der Kita westlich der LSW 2
- redaktionelle Änderungen
  - Angabe der max. Grundfläche (GR) korrigiert
  - Änderung des Planzeichens für Gemeinschaftsdachgärten von gD auf GDG
  - Richtigstellung der Ausmaße der Außenspielfläche der Kita auf dem Dach WH 6,5m

#### Änderungen im Satzungstext

Der Satzungstext wurde entsprechend den oben genannten Änderungen angepasst und überarbeitet. Aufgrund der Komplexität und Vielzahl der Anpassungen wird davon abgesehen, diese im Einzelnen aufzuführen. Zusätzlich zu den o.g. Änderungen wurden Regelungen zu Werbeanlagen ergänzt.

Gehen während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen ein, wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und

Bauordnung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Nach dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, kam es zu Änderungen in der Planung.

Diese Änderungen wurden nochmals den betroffenen Dienststellen der Landeshauptstadt sowie der DB mitgeteilt.

### **Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Schreiben vom 06.04.2018**

Es konnte entnommen werden, dass kein Bahngrund mehr in dem Umgriff des Bebauungsplans integriert sei.

Weiterhin sei aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar, wie die Zuwegung von der mit einem Gehrecht markierten Fläche auf öffentlich gewidmeten Grund erfolgen solle. Aus Sicht der DB erfolge die Erschließung des Baugebietes in diesem Bereich weiterhin über eine Privatstraße.

Es wurde gefragt, wie auf dem Bahngrund, welcher für Schwerlastverkehr genutzt wird, ein gesicherter Fußgängerverkehr gewährleistet werden könne.

Weiterhin war von Interesse, wie eine entsprechende Beteiligung an der Baulast dauerhaft abgelöst werden könne.

Es werde angeregt, im Interesse der öffentlichen Sicherheit im Zuge der weiteren Planungen zwischen der dinglich gesicherten Wegeverbindung und den Bahnanlagen eine Einzäunung analog zu der südlichen Fläche (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a) vorzusehen.

### **Stellungnahme:**

Hierzu ist auszuführen, dass das Vorhabengebiet über eine Gemeinschaftstiefgarage unterhalb des Vorhabengebiets erschlossen wird. Die Zu- und Abfahrt wird vom Distlhofweg auf Höhe des Bauraums B erfolgen.

Der im Norden des Vorhabengebiets gelegene Quartiersplatz wird u.a. zur fußläufigen Erschließung der Bauräume A und B genutzt.

Diese Fläche ist mit einem Nutzungsrecht (Gehrecht) zu Gunsten der Allgemeinheit versehen.

Im Norden werden Einfriedungen in Verbindung mit Stützwänden errichtet, um Querungsmöglichkeiten der DB Flächen durch Passanten zu unterbinden. Entlang der östlichen Vorhabengebietsgrenze sind Einfriedungen in Verbindung mit Lärmschutzelementen zulässig.

In § 13 Abs. 2 b der Satzung sind Einfriedungen entlang der östlichen Vorhabensgrenze zu den DB Flächen hin zulässig. Diese dienen als Trennelement zwischen der öffentlichen und privaten Nutzung auf dem Vorhabengebiet sowie der Bahnnutzung auf dem Grundstück der DB.

Die Ablösung der Baulast kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, sondern muss zwischen den Beteiligten, der DB und der Vorhabenträgerin geklärt werden.



## **E.) Beteiligung des Bezirksausschusses**

### **Bezirksausschuss des Stadtbezirks 7 Sendling-Westpark**

Der Bezirksausschuss 7 hat sich in der Sitzung vom 25.07.2017 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst, grundsätzlich zugestimmt und sich dabei wie folgt geäußert (siehe Anlage 5)

#### **Begrünung Flachdächer und Solarnutzung**

Die vorgesehenen Flachdächer der Wohnhäuser sollen weitgehend begrünt, die Nutzung als Dachgärten werde begrüßt. Soweit als möglich sollen ergänzend dazu Solarpaneele für die Stromerzeugung aufgestellt werden.

#### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b setzt für alle Flachdächer des Vorhabengebietes Dachbegrünung fest. Auf einem Großteil der Dachflächen des Bauraums B entstehen Gemeinschaftsdachgärten, die von allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Bauraums B genutzt werden können.

Die übrigen Dachflächen aller Bauräume können mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bebaut werden. Entsprechende Regelungen werden in § 8 Abs. 12 der Satzung getroffen.

#### **Barrierefreier Zugang Distlhofweg**

Ein barrierefreier Zugang vom Distlhofweg zum S-Bahnhof Mittersending werde nachdrücklich gefordert. Es werde ausdrücklich begrüßt, dass für ein Rampenbauwerk in den Planungen ein Korridor freigehalten werde.

#### **Stellungnahme:**

Hierzu wird auf die Stellungnahme unter Teil B - Ziffer 4 Verkehr - Barrierefreie Zugänge zur S-Bahn / Untertunnelung verwiesen.

#### **Schallgutachten an BA**

Der Bezirksausschuss sei über die Ergebnisse des Schall- und Erschütterungsgutachtens umfassend zu informieren.

#### **Stellungnahme:**

Der Bezirksausschuss hat das Schall- und Erschütterungsgutachten (Stand: März 2017) im September 2017 zugeleitet bekommen.

#### **Bahnnutzung**

Es sei sicherzustellen, dass auf den verbleibenden bahnrechtlich gewidmeten Flächen nur eine Nutzung stattfindet, die für das dann angrenzende Wohngebiet zulässig wäre (kein Werkstattbetrieb etc.).

### **Stellungnahme:**

Bei den östlich des Vorhabengebietes gelegenen Flächen handelt es sich ausschließlich um Flächen im Eigentum der DB. Diese sind bahnrechtlich gewidmet und werden von der DB für verschiedene Bahnzwecke genutzt.

Für die Landeshauptstadt München besteht keine rechtliche Möglichkeit, die Nutzungen der DB auf ihren Flächen einzuschränken oder zu untersagen.

### **Baustellenlogistik**

Es werde sichergestellt, dass durch eine entsprechende Baustellenlogistik eine ausreichende verkehrliche Kapazität im Distlhofweg während der Bauphase aufrecht erhalten bleibe.

### **Stellungnahme:**

Die Forderung des BA, eine ausreichende verkehrliche Kapazität auf dem Distlhofweg während der Bauphase aufrecht zu erhalten, wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann keine Regelungen zur Baustellenlogistik getroffen werden.

### **Sozialer Wohnungsbau**

Bei im geförderten Wohnungsbau zu errichtenden Wohnungen solle der einkommensorientierten Förderung (EOF) der Vorrang gegeben werden.

### **Stellungnahme:**

Die Vorhabenträgerin hat einen sozialen Bindungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abgeschlossen. Entsprechend der SoBoN-Regularien wird 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts als geförderter Wohnungsbau gesichert. Dabei wird der einkommensorientierten Förderung der Vorrang gegeben.

### **Schießstand und Biergarten**

Rechtlich sei abzusichern, dass durch die Planung und deren Realisierung keine Einschränkungen des Schießsportbetriebs bei der Münchner Haupt [Königlich privilegierte Hauptschützengesellschaft München] und beim Betrieb des Biergartens erfolgen (Bestandsschutz).

### **Stellungnahme:**

Es wird keine Einschränkungen für den Schießsportbetrieb bei der Münchner Haupt und beim Betrieb des Biergartens an der Zielstattstraße geben. Der Richtwert für die Wohnbebauung im südlich gelegenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a wurde durch ein schallschutzrechtliches Gutachten überprüft und war eingehalten. Diese Erkenntnisse können für die zukünftige Wohnbebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b übernommen werden, da sich dieser nördlicher und damit in weiterer Entfernung zum Biergarten und den Schießständen befindet.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs 1. „Anlass der Planung“, letzter Absatz:

Es werde darauf verwiesen, dass die Öffentlichkeit im Januar 2017 frühzeitig beteiligt wurde und am 17.01.2017 eine Erörterungsveranstaltung stattgefunden hat. Es sollen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsphase vorgetragenen Bedenken und andere Äußerungen aufgeführt werden, so dass die Dienststellen der Landeshauptstadt München und die anderen Träger öffentlicher Belange, diese bei ihrer Stellungnahme berücksichtigen können.

### **Stellungnahme:**

Bei den Verfahrensschritten „Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 BauGB sowie „Beteiligung der Behörden“ nach § 4 BauGB handelt es sich um gleichberechtigte Verfahrensschritte, die in Teilen parallel durchgeführt werden können.

Die Behörden gehen in ihren Stellungnahmen nur auf ihre zu vertretenden Belange ein. Vom Gesetzgeber ist es nicht vorgesehen, dass die Einwendungen aus der Öffentlichkeit den Behörden zur Verfügung gestellt werden und diese sich dazu äußern können.

Im Gegenzug erfahren die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht von den Einwänden und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Gehen aus der Öffentlichkeit Einwendungen im Verfahren ein, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung fallen, werden diese an die zuständigen städtischen Dienststellen weitergeleitet und um eine Stellungnahme gebeten.

Die Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden ebenso wie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Billigungsbeschluss zusammengefasst und untereinander sowie gegeneinander abgewogen.

Einige Wochen nach der Entscheidung des Stadtrats über den Billigungsbeschluss besteht eine weitere Beteiligungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung). Der genaue Zeitraum der Auslegung der Unterlagen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wird im Amtsblatt bekannt gegeben.

## **Anwendung TA Lärm**

Zu 2.3.1 "Lärm":

Es werde seitens des Bezirksausschusses 7 die Auffassung vertreten, dass für Abstell- und Verladeanlagen – wie hier in Mittersending – die TA Lärm anzuwenden sei. Danach bestünde grundsätzlich auch für Bestandsanlagen die Pflicht, die dort festgeschriebenen Lärmschutzanforderungen einhalten zu müssen. Aus diesem Grund fordere der Bezirksausschuss 7 die Einhaltung der TA Lärm für die Abstell- und Verladeanlagen sowie die Zu- und Abfahrt.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich unterscheidet man bei der Lärmbetrachtung zwischen Verkehrslärm (z.B. vorbeifahrende Züge) und Anlagenlärm (z.B. Lkw laden etwas auf / ab). Die Lärmschutzmaßnahmen werden zum überwiegenden Teil durch die Verladerampe ausgelöst.

Der zu- oder abfahrende Schwerlastverkehr zur Verladerampe parallel zu Bauraum B löst Anlagenlärm aus. Dieser ist jedoch kein Verkehrslärm, sondern wird durch eine betriebsbedingte Lärmquelle – hier die Verladerampe – ausgelöst. Der Anlagenlärm wird 50 cm vor der Fassade gemessen, weshalb kein Schutz durch passive Lärmschutzfenster möglich ist.

Bei den Flächen östlich des Vorhabengebietes handelt es sich um planfestgestellte Bahnflächen. Die heranrückende Wohnbebauung muss sich vor dem Lärm der Bahn schützen, da die Bahn als Eigentümerin der Flächen und mit ihren Anlagen Bestandsschutz genießt.

Bei der Abstellanlage für die S-Bahnen handelt es sich um die Nutzung der Schienen zum Abstellen der Bahnen und dies gehört zur üblichen Nutzung der Schienen durch die DB.

Durch die Verladeeinrichtung sowie die dafür erforderlichen Zu- und Abfahrten entsteht Gewerbelärm, welcher nach der TA Lärm zu beurteilen wäre. Beide Lärmarten treffen auf dem Gebiet aufeinander und überlagern sich.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Teil B, Ziffer 6b - Lärmschutz für den Altbestand verwiesen.

### **Zufahrt über Zielstattstraße**

Eine Zufahrt über planfestgestelltes Bahngelände von der Zielstattstraße aus sei ohne planerischen und baulichen Aufwand nicht realisierbar. Sie sei durch den Bestandsschutz nicht gedeckt. Vorsorglich lehne der Bezirksausschuss 7 eine solche Zufahrt kategorisch ab. Die Zu- oder Ausfahrt dürfe nicht über das Gebiet des Wohnbereichs des Bebauungsplans 2017a und 2017b oder der Zielstattstraße erfolgen.

### **Stellungnahme:**

Östlich vom Distlhofweg neben der Wohnbebauung liegt eine Verladerampe, die von der DB genutzt wird.

Die Zufahrt für die Verladerampe erfolgt ausschließlich über den Bauernbräuweg. Planungen, die Zufahrt über die Zielstattstraße zu gestalten, sind der Landeshauptstadt München nicht bekannt.

## **F.) Durchführungsvertrag**

Mit der PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag mit Projektplänen ist als Anlage 4 dieses Beschlusses abgedruckt. In dem Vertrag werden u.a. Regelungen und

Kostenübernahmen zu folgenden Themen getroffen:

- Verpflichtung zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens einschließlich der Grün- und Freiflächen innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b
- Finanzierungsbeitrag zur Errichtung oder Erweiterung der ursächlichen sozialen Infrastruktur wie die festgesetzte Kindertageseinrichtung und die erforderliche Grundschule mit Hortversorgung
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau
- Aufwertung der öffentlichen Grünfläche am Neuhofener Platz
- Verpflichtung zur Bestellung der Dienstbarkeit zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung und der Gemeinschaftsdachgärten

### **G.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b und dessen Begründung kann erst durchgeführt werden, wenn der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist, die Sicherheit nach § 20 dieses Durchführungsvertrages gestellt ist sowie die zu bestellenden Dienstbarkeiten und Reallasten nach § 17 des Durchführungsvertrages an zunächst offener Rangstelle eingetragen sind, unbeschadet der Verpflichtung, den Rechten die vereinbarte Rangstelle zu verschaffen, oder eine Bestätigung des beglaubigten Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuch unwiderruflich gestellt sind und dem beglaubigten Notar aufgrund der Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag (Anlage 4) ist eine entsprechende Vereinbarung unter § 28 enthalten.

### **Fristverkürzung**

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.7.2 der AGAM in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Baumaßnahme baldmöglichst zu schaffen. Eine rechtzeitige Beschlussvorlage war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist einzelne abwägungsrelevante Punkte noch nicht abschließend geklärt waren.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 7 hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der für die Hauptabteilung II zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A.) und C.) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 7 Sendling-Westpark kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt E.) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Durchführungsvertrag wird genehmigt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017b für den Bereich Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie (westlich), Distlhofweg (östlich) - Plan vom 15.06.2018 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b und die Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn entsprechend Punkt F.) des Vortrages der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist und die darin genannten Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten sowie Eintragung für die zu bestellenden Dienstbarkeiten und Reallast im Grundbuch) vollinhaltlich erfüllt sind.
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b  
 „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“  
 Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Distlhofweg (östlich)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### § 1

#### Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Distlhofweg (östlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 15.06.2018, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am.....und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a (MüABl. 2012, Nr.13, S. 130) werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b verdrängt.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Bereich des Vorhabengebietes sind folgende Nutzungen festgesetzt:
  - a) Wohnen
  - b) freie Berufe
  - c) im Bauraum A im Erdgeschoss: freie Berufe, nicht störende Gewerbebetriebe, soziale Infrastruktur sowie Wohnen
  - d) im Bauraum B im Erdgeschoss:
    - nicht großflächiger Einzelhandel, dessen Kernsortiment in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren liegt
    - Lieferbereich und Lager für Einzelhandel, Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage
  - e) im Bauraum B im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss:
    - Gemeinbedarfsflächen für eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen mit mindestens 742 m<sup>2</sup> direkt anschließender

Außenspielfläche.

- (2) Abweichend von Absatz 1 c sind Wohnungen im Erdgeschoss des Bauraums A an der westlichen Baugrenze auf einer Fläche von 69 m<sup>2</sup> GF ausgeschlossen.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Fläche der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt unberücksichtigt.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von offenen Durchgängen und offenen Eingängen unberücksichtigt.

### **§ 4**

#### **überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) In den Bauräumen B und C sind die Gebäude durchgängig und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Die südliche Baugrenze des Bauraums B darf im ersten Obergeschoss über die gesamte Fassadenlänge durch einen Balkon mit einer Tiefe von maximal 5,00 m überschritten werden, soweit dieser der Kindertageseinrichtung als Außenspielfläche dient.
- (3) Die im Plan festgesetzte östliche Baugrenze des Bauraums C darf im dritten Obergeschoss über die gesamte Fassadenlänge durch einen Balkon mit einer Tiefe von maximal 2,00 m überschritten werden, soweit dieser als zweiter Rettungsweg dient.
- (4) Die im Plan festgesetzte nördliche Baugrenze des Bauraums C darf im Bereich von 10 m gemessen von der östlichen Baugrenze durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- (5) Die im Plan festgesetzte Baugrenze des Bauraums D darf durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.
- (6) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen unterhalb des Erdgeschosses ist im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) zulässig.
- (7) Außerhalb der Bauräume sind ebenerdige Lüftungsschächte nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen mit einer maximalen Größe von 0,40 m auf 2,00 m zulässig, wenn die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist. Dienen diese der Entrauchung ist eine maximale Größe von 2,00 m auf 7,50 m auch außerhalb der Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage südwestlich des Bauraums C zulässig.
- (8) Abweichend von Absatz 7 sind östlich des Bauraums A ein Lüftungsbauwerk sowie östlich



der Bauräume B und C in Sitzelementen integrierte Lüftungsschächte mit den Maßen von bis zu 1,00 m auf einer maximalen Länge von 3,50 m zulässig.

## **§ 5**

### **Höhenentwicklung**

Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen einschließlich der Attika sind folgende Höhenkoten:

- 542,40 m ü. NN für den Bauraum A
- 542,55 m ü. NN für den Bauraum B
- 543,08 m ü. NN für die Bauräume C und D

## **§ 6**

### **Abstandsflächen**

Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b ergebende Maß verkürzt.

## **§ 7**

### **Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für
  - die Kindertageseinrichtung
  - die Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO
  - die Fahrradabstellplätze außerhalb des Bauraums gemäß Absatz 3 und
  - südlich des Bauraums B am Distlhofweg ein Lüftungsschacht mit den Maßen von 0,80 m auf 3,00 m mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig
- (3) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ausschließlich in die Gebäude und in die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren. Zusätzlich sind oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden und Bauräumen nur offen, nicht überdacht in folgenden Bereichen zulässig:
  - im Bereich der Zugänge zu Wohngebäuden in den Bauräumen A, B und C entlang der dinglich gesicherten Flächen in einem Umfang von maximal 12 Stellplätzen je Erschließungskern
  - für Nichtwohnnutzung in einem Umfang von insgesamt maximal 8 Stellplätzen auf dem Quartiersplatz und im Eingangsbereich der Kindertageseinrichtung im Bauraum B
  - im Bereich des Zugangs zum Bauraum D in einem Umfang von maximal 6 Stellplätzen je Erschließungskern.

## **§ 8**

### **Dachform, Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten**

- (1) Dachaufbauten, technische Aufbauten sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind auf allen Dachflächen ausgeschlossen.

- (2) Die Dachflächen mit einer festgesetzten Dienstbarkeitsfläche (Gemeinschaftsdachgarten -GDG) im Bauraum B sind dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zu Gunsten der Bewohnerschaft des Gebäudes - sowie der Landeshauptstadt München zu sichern.
- (3) Die Dachflächen nach Absatz 2 sind auf 30 % ihrer Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mind. 0,40 m (inklusive Drainschicht) vorzusehen. Die verbleibenden Dachflächen sind vom Zugang bzw. von den Zugängen gemäß Absatz 4 aus durchgehend zugänglich und für die Bewohnerschaft nutzbar zu gestalten und zu begrünen.
- (4) Ausgenommen von Absatz 1 sind im Bauraum B im Bereich der Gemeinschaftsdachgärten folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:
  - Absturzsicherungen
  - erforderliche Aufkantung bis max. 0,40 m Höhe
  - Pergolen
  - im Gebäudeteil mit der WH 6,5 m ein Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 2 BayBO
  - im Gebäudeteil mit der WH 14,8 m:
    - Treppenträume inklusive der Liftanlagen zum Zwecke der Erschließung
    - Abstellräume
    - Lärmschutzwand nach § 15 Abs. 6
    - technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude dienen
- (5) Auf den Gemeinschaftsdachgärten nach Absatz 2 sind die notwendigen Treppenträume inklusive der Liftanlagen als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass die Dachflächen von mindestens einem Treppenraum des Bauraums B aus barrierefrei zugänglich sind.
- (6) Treppenträume sind in einem Umfang von maximal 30,00 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenhaus, einschließlich Abstellräume für den Gemeinschaftsdachgarten zulässig. Die Dachausstiege und Abstellräume sind mit einem Flachdach zu versehen.
- (7) Ausgenommen von Absatz 1 sind im Bauraum B außerhalb des Bereichs der Gemeinschaftsdachgärten folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:
  - a) im Gebäudeteil mit der WH 6,5 m Anlagen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung
  - b) im Gebäudeteil mit der WH 14,8 m:
    - Lärmschutzwand nach § 15 Abs. 6
    - technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage nach § 11 Abs. 1 dienen, zulässig. Diese sind bis zu einer Grundfläche von max. 30 % des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- (8) Dachaufbauten im Sinne der Absätze 4 und 5 sind bis zu einer Höhe von 2,50 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind mit Ausnahme zur östlichen Baugrenze des Bauraums B mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe an den Baugrenzen

- von der Außenkante der darunterliegenden Dachfläche abzurücken. Ausgenommen hiervon sind notwendige Entrauchungsschächte für die Gemeinschaftstiefgarage.
- (9) Abweichend von Absatz 8 sind Treppenhäuser inkl. der Liftanlagen zur barrierefreien Erschließung des Gemeinschaftsdachgartens bis zu einer Höhe von 3,50 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind im gleichen Maß ihrer Höhe von den Gebäudekanten mit Ausnahme der östlichen Baugrenze abzurücken.
- (10) In den Bauräumen A, C und D sind Dachaufbauten, technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage nach § 11 Abs. 1 dienen, über dem jeweiligen obersten der maximal zulässigen Geschosse in einem Umfang von max. 10 % des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- (11) Die einzelnen technischen Anlagen auf den Dächern sind in baulichen Einheiten zusammenzufassen, in einheitlicher Gestaltung einzuhausen und auf die Gestaltung der Gemeinschaftsdachgärten sowie der Fassade abzustimmen.
- (12) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit Ausnahme der Gemeinschaftsdachgärten nach Absatz 2 ohne Flächenbegrenzung zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1,00 m über der Oberkante der Attika beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Bei der Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden.
- (13) Extensive Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 0,10 m (einschließlich Dränschicht) herzustellen.
- (14) Private Dachgärten sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind private Dachgärten im Bauraum B entlang der nördlichen und östlichen Abgrenzung der WH 6,5 m und WH 14,8 m mit einer Tiefe von maximal 2,5 m.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind außerhalb der Baumräume nicht zulässig.

## **§ 10**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Die im Plan festgesetzten Flächen westlich des Bauraums A, nördlich des Bauraums B, östlich der Bauräume B und C, südlich des Bauraums C sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (2) An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (3) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und den Belangen der Grünplanung vereinbar sind.

## **§ 11**

### **Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung**

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind im Vorhabengebiet in einer Gemeinschaftstiefgarage herzustellen. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie Zu- und -ausgänge und Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Der Lieferverkehr des Einzelhandels ist nur in Form einer in der Bebauung integrierten Anliefer tasche im Bereich des Bauraums B innerhalb des Ein- und Ausfahrtsbereichs der Gemeinschaftstiefgarage zulässig und abzuwickeln.
- (3) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- (4) Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbe-reichen, Terrassen, Ruhe-zonen) anzuordnen. Sie sind ebenerdig herzustellen, um die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.
- (5) Abweichend von Abs. 4 ist südlich von Bauraum B ein Lüftungsbauwerk mit einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- (6) Die Tiefgaragendecken sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Platzfläche, Zufahrten und Zuwegungen mindestens um 0,60 m gegenüber der zukünftig hergestellten Höhenkoten abzusenken:
  - im Norden auf der Platzfläche: 543,10 m ü.NN
  - im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung: 543,70 m ü.NN
  - im Innenhof zwischen den Bauräumen C und D: 544,16 m ü.NNund mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

## § 12

### Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind Geländemodellierungen:
  - zur Anbindung an die Umgebung im Innenhof zwischen den Bauräumen C und D zur Anhebung des Innenhofes um bis zu 1,20 m bezogen auf die hintere Gehsteigoberkante
  - Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung
  - Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen
  - barrierefreier Anschluss an die Gehrechtsflächen und an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen

## § 13

### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Einfriedungen und Einzäunungen in folgenden Bereichen zulässig:
  - a) im Bereich von Kinderspielplätzen mit einer Höhe bis zu 0,90 m und zur Einfriedung der Freiflächen der Kindertageseinrichtung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m;
  - b) entlang der östlichen Vorhabengebietsgrenze zu den Bahngleisanlagen durchgehende, offene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,80 m. Eine Verbindung mit Lärmschutzelementen gem. § 15 Abs. 6 ist zulässig.
  - c) im Bereich der zulässigen Wohnungsgärten mit einer Höhe von max. 1,0 m

Sie sind als offene Zäune ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 m herzustellen.

- (3) Abweichend von Absatz 1 werden Einfriedungen und Einzäunungen in folgendem Bereich festgesetzt:

Entlang der nördlichen Vorhabengebietsgrenze – außerhalb der dinglich gesicherten Leitungsrechtsfläche – zwischen Distlhofweg und Bauraum A sowie zwischen Bauraum A und der östlichen Vorhabengebietsgrenze durchgehende, offene Einfriedungen inklusive eines Sockels von bis zu 0,60 m mit einer Gesamthöhe bis zu 1,80 m.
- (4) Zwischen den Erdgeschosswohnungen mit Wohnungsgärten sind als Sichtschutz einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente mit einheitlichen Höhen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 2,00 m ab Fassade zulässig.

## § 14

### Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- (2) Notwendige Zugänge, Zufahrten, die Platzfläche sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen: für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) und für mittelgroße (Endwuchshöhe: 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (7) Die Anlage von Wohnungsgärten ist nur im Bereich:
  - anschließend an Bauraum A südlich, mit einer Tiefe von maximal 3,00 m
  - anschließend an Bauraum C westlich und südlich zum privaten Innenhofbereich hin orientiert:
    - südlich Bauraum C mit einer Tiefe von maximal 2,40 m
    - westlich Bauraum C auf einer Länge von 33,00 m bis zum zweiten Treppenkern im bahnparallelen Gebäudeteil mit einer Tiefe von maximal 1,70 m
    - westlich Bauraum C auf einer Länge von 37,00 m in südlicher Richtung ab dem zweiten Treppenkern im bahnparallelen Gebäudeteil mit einer Tiefe von maximal 3,50 manschließend an Bauraum D nördlich mit einer Tiefe von maximal 2,20 m und südlich mit einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig. Die Abstände sind ab Fassadenkante zulässig.
- (8) Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit einheitlichen Schnithecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrasse ist zulässig. Die nach § 13 Abs. 2 c zulässigen Zäune sind nur in Verbindung mit laubabwerfenden Schnithecken zulässig.
- (9) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (10) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Vorhabengebiet ist über Rigolen oder Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- (11) Der Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO ist auf dem Vorhabengebiet nachzuweisen. Art. 7 Absatz 2 Satz 2 BayBO ist ausgeschlossen.

- (12) Soweit die festgesetzten Lärmschutzwände in transparenter Bauweise durchgeführt werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelfreundliche Verglasungen bzw. Gestaltungen zu wählen. Zur Beurteilung der Wirksamkeit der Vogelschutzmaßnahmen ist eine fachliche Stellungnahme im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.
- (13) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 15**

### **Lärmschutz**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinder-zimmer) und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den im Planteil als Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sowie in den darüber hinaus im Planteil als Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz gekennzeichneten Bereichen ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden können, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.
- (4) In den Bereichen nach den Absätzen 2 und 3 ist zudem die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, vorgehängte Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden können, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Anforderungen (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- (5) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

- (6) Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände durchgehend mit den festgesetzten Höhen zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens  $R_w = 24$  dB betragen:
- LSW 1: ab einer Höhe von  $h = 3,00$  m über Geländeoberkante (üGOK) und bis zu einer Höhe von  $h = 14,80$  m üGOK
  - LSW 1a: mit einer Höhe von  $h = 3,00$  m üGOK
  - LSW 2: ab einer Höhe von  $h = 3,00$  m üGOK und bis zu einer Höhe von  $h = 14,60$  m üGOK
  - LSW 2a: mit einer Höhe von  $h = 3,00$  m üGOK
  - LSW 3: mit einer Höhe von  $h = 1,75$  m über Oberkante des Dachfreibereiches

Die Lärmschutzwand LSW 1a zwischen den Bauräumen A und B ist an ihren Enden mit einer Überlappung von mindestens 7,00 m nach Norden und 4,00 m nach Süden gegenüber den nächstgelegenen Gebäudeecken herzustellen.

Die Lärmschutzwand LSW 2a zwischen den Bauräumen B und C ist an ihren Enden mit einer Überlappung von mindestens 4,00 m nach Norden und 4,00 m nach Süden gegenüber den nächstgelegenen Gebäudeecken herzustellen.

- (7) Die Lärmschutzwände im Sinne des Absatzes 6 sind weitestgehend transparent mindestens jedoch zu 50 % transparent herzustellen.
- (8) Die Nutzungsaufnahme entlang der westlichen Vorhabengebietsgrenze (Distlhofweg) ist nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung entlang der Bahnlinie oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden ist.
- (9) Die Innenwände der Decken und Rampen der Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,8$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (10) Die Anlieferungen des Einzelhandels mit Lkw  $> 3,5$  t sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht zulässig.
- (11) Die Ladetätigkeiten für die Anlieferung des Einzelhandels müssen in einem eingehausten Bereich bzw. innerhalb des Gebäudes stattfinden (z. B. integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Während der Ladetätigkeiten sind die Tore (ist das Tor) geschlossen zu halten.
- (12) Stationäre Anlagen (Raumluft-, Klimatechnik, Tiefgaragenabluftgerät) sind so aufzustellen und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten (nach TA Lärm) im Vorhabengebiet ein Immissionsrichtwertanteil von 45/30 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

## **§ 16**

### **Erschütterungsschutz**



- (1) Im Vorhabengebiet ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (zum Beispiel durch eine elastische Gebäudelagerung) sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150/2 (Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden. Juni 1999) nicht überschreiten. Die Anforderungen der DIN 4150-2 für allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten.
- (2) Für Sekundärluftschallimmissionen ist durch die geeigneten Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass folgende Immissionsrichtwerte „Innen“ der TA Lärm für Sekundärluftschallimmissionen aus Körperschallübertragung in Gebäuden nicht überschritten werden:

Mittelungspegel  $L_{m,T/N}$  35/25 dB(A)

Maximalpegel  $L_{m,ax,T/N}$  45/35 dB(A)

- (3) Die Einhaltung der unter Absatz 1 und 2 gestellten Anforderungen ist durch erschütterungstechnische Gutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen.

## **§ 17**

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung



### Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>49</b>
1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 12 BauGB.....	49
1.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	50
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>51</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile.....	51
2.2	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse.....	52
2.2.1	Städtebauliche Situation im Vorhabengebiet und der Umgebung.....	52
2.2.2	Orts- und Landschaftsbild.....	52
2.2.3	Denkmalschutz.....	53
2.2.4	Grün- und freiraumplanerische Situation.....	53
2.2.5	Infrastruktur und Versorgung.....	54
2.2.6	Verkehrliche Erschließung.....	55
2.3	Vorbelastungen.....	55
2.3.1	Immissionen.....	55
2.3.2	Altlasten.....	56
<b>3.</b>	<b>Rechtliche und planerische Ausgangslage</b> .....	<b>57</b>
3.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	57
3.2	Vorhandene Bebauungspläne und übergeleitetes Bauliniengefüge.....	57
3.3	Aufstellungsbeschluss.....	57
3.4	Dienstbarkeiten.....	58
3.5	Vegetation und Artenschutz.....	58
<b>4.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>58</b>
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>59</b>
5.1	Städtebauliche und grünordnerische Grundidee.....	59
5.2	Art der baulichen Nutzung: Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung.....	61
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	61
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	64
5.5	Höhenentwicklung und Wandhöhe.....	65
5.6	Abstandsflächen.....	65
5.6.1	Allgemein.....	65
5.6.2	Innerhalb des Vorhabengebiets.....	65
5.6.3	Außerhalb des Vorhabengebiets.....	66
5.7	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze.....	67
5.7.1	Nebenanlagen.....	67
5.7.2	Fahrradabstellplätze.....	67
5.8	Dachform, Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten.....	67
5.9	Werbeanlagen.....	69
5.10	Dienstbarkeitsflächen.....	69
5.11	Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Erschließung.....	70
5.11.1	Verkehrskonzept.....	70
5.11.2	Nahmobilitätskonzept.....	70
5.11.3	Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung.....	71

5.12	Feuerwehr, Brandschutz.....	72
5.13	Aufschüttungen, Abgrabungen.....	72
5.14	Einfriedungen.....	73
5.15	Grünordnung.....	73
5.16	Soziale Infrastruktur.....	75
5.17	Immissionsschutz.....	75
5.17.1	Verkehrslärm.....	76
5.17.2	Anlagen- / Gewerbelärm - Anlagen außerhalb des Vorhabengebietes.....	77
5.17.3	Maßnahmen zu auftretenden Verkehrs- und Anlagenlärm.....	78
5.17.4	Erschütterungen, Sekundärer Luftschall.....	80
5.17.5	Elektromagnetische Felder.....	81
5.18	Nachhaltigkeit.....	82
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen - Städtebauliche Ordnung/Verkehr/Grünordnung...83</b>	
<b>7.</b>	<b>Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen.....83</b>	
<b>8.</b>	<b>Inklusion und Gender Mainstreaming.....83</b>	
<b>9.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten.....84</b>	
<b>10.</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan.....85</b>	

## **1. Planungsanlass**

Die Projektentwicklungsgesellschaft Bauernbräuweg GmbH & Co. KG (PE Bauernbräuweg) hat das Grundstück Bauernbräuweg / Distlhofweg in der Absicht erworben, dort eine neue Bebauung, insbesondere für Wohnnutzung, zu realisieren.

Auf der Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 vom 28.11.2007 (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08 / V 10865), in dessen Umgriff auch das Grundstück Bauernbräuweg / Distlhofweg liegt, wurde Anfang 2009 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 erster Preisträger hervorgegangen.

Es war vorgesehen, die Bauleitplanung in mehreren Schritten umzusetzen, beginnend mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Zielstattstraße (nördlich). Diesem Bebauungsplan wurde der Entwurf des Architekturbüros pp a | s mit WGF Landschaftsarchitekten, Nürnberg zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a ist seit dem 10.05.2012 rechtsverbindlich. Für den zweiten Schritt, der Überplanung des Grundstücks Bauernbräuweg / Distlhofweg im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b, hat die PE Bauernbräuweg ebenfalls das Büro pp a | s mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes beauftragt.

### **1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 12 BauGB**

Die Projektentwicklungsgesellschaft Bauernbräuweg GmbH & Co. KG hat als Grundeigentümerin und Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 24.06.2016 den Antrag

auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung fasste am 23.11.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 07409) den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017b. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Umstrukturierung vormals gewerblicher Flächen zu einem überwiegenden Wohnstandort an einem bereits heute im Wesentlichen von Wohnnutzung geprägten Standort in Mittersending. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben werden über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB geschaffen.

## **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die von der Vorhabenträgerin vorgesehene Neubebauung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) und umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 8.650 m<sup>2</sup>. Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) unter 20.000 m<sup>2</sup> und fällt unter die Regelung nach § 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 sachlichem Zusammenhang steht zwar ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 über das Planungs- und Vorhabengebiet beider Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2017a und Nr. 2017b, ein vorsätzliches Aufteilen der Gebiete zum Unterlaufen der Umweltprüfung besteht aber nicht.

Mit der gemeinsamen Grundfläche der beiden Bebauungspläne von unter 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung zur Umweltprüfung nicht zu veranlassen.

Im Unterschied zum Vorhabengebiet wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt, weil die damals geltende Selbstbindung der Landeshauptstadt München eine Umweltprüfung erforderte.

Der im Vorhabengebiet geplante Einzelhandel fällt mit seiner Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> nicht unter die Verpflichtung zur Vorprüfung hinsichtlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. In der näheren Umgebung des Vorhabengebiets sind keine Flora-Fauna-Habitate, Natura 2000 Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete erfasst.

Gleichwohl wurden Kartierungen im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt, um das Vorhandensein geschützter Arten auszuschließen. Laut Aussage des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) werden südlich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a Zauneidechsen als europarechtlich geschützte Art vermutet, deren Vorkommen bei in den Jahren 2008 und 2009 durchgeführten Kartierungen jedoch nicht festgestellt werden konnte. Im Vorhabengebiet und in der näheren Umgebung wurden bei weiteren Kartiergängen im Mai und Juli 2015 sowie im Juli 2016 keine geschützten Arten nachgewiesen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhabengebiet

erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Planungsgebiet ist ca. 0,97 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 (im Weiteren Bahnlinie genannt), südlich des Bauernbräuwegs und östlich des Distlhofwegs und ist mit einer gewerblich genutzten Lager- und Umschlaghalle (im Folgenden als Fruchtgroßhandel bezeichnet) bebaut. Die Halle wurde bis Herbst 2016 als Fruchtmarkthalle betrieben und steht seitdem leer.

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände des ehemaligen Fruchtgroßhandels westlich der Bahnlinie. Im Westen und im Süden des Vorhabengebiets grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a an.

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)
- Teilflächen der Flurstücks Nrn. 9288/35 und 9288/55 Gemarkung München, Sektion V (Verkehrsflächen) im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Das Planungsgebiet bildet den gesamten Planungsumgriff für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b ab. Die Flächen im Eigentum der PE Bauernbräuweg werden im weiteren Verlauf als Vorhabengebiet bezeichnet.

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Teilbereich des bahnrechtlich gewidmeten Flurstücks Nr. 9288 Gemarkung München, Sektion V in das Planungsgebiet aufgenommen. Da die DB im Laufe der weiteren Planung von einer ursprünglich in Aussicht gestellten, widmungskonformen Überplanung von Teilflächen wieder abgerückt ist, wurde diese Teilfläche wieder aus dem Umgriff des Planungsgebiets entnommen.

Im Umgriff des Planungsgebiets war außerdem die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a festgesetzte öffentliche Grünfläche auf der Flurstücks Nr. 9288/49 der Gemarkung München, Sektion V enthalten. Geplant war eine Verlagerung dieser Grünfläche innerhalb des Vorhabengebiets. Das Flurstück Nr. 9288/49 der Gemarkung München, Sektion V ist nun nicht mehr Bestandteil des Planungsumgriffs. Die bereits hergestellte, öffentliche Grünfläche aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a bleibt unverändert bestehen.

Aus der Herausnahme der genannten Flächen resultiert nun ein wesentlich kleineres Planungsgebiet als ursprünglich vorgesehen. Aufgrund von Flächenabtretung am westlichen Teil des Vorhabengebiets bleibt die Aufteilung in Planungsgebiet und Vorhabengebiet jedoch bestehen.

## **2.2 Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

### **2.2.1 Städtebauliche Situation im Vorhabengebiet und der Umgebung**

#### **Innerhalb des Vorhabengebietes**

Im Vorhabengebiet und daran angrenzend befanden sich zunächst der Güterbahnhof Mittersending mit Bahnwerkstätten und umliegenden Gewerbebetrieben. Zuletzt war das Vorhabengebiet mit einer gewerblich genutzten Halle als Fruchtgroßhandel betrieben. Die Zufahrt erfolgte vom Bauernbräuweg mit einer Umfahrung des Gebäudes im Osten parallel zu den Bahngleisen und mit einer Ausfahrt zum heutigen Distlhofweg. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit bestand im Westen.

Im Herbst 2016 wurde der Gewerbebetrieb verlagert, die Fruchthalle und weitere Flächen sind seitdem ungenutzt und wurden gegen unbefugtes Betreten abgesichert.

#### **Außerhalb des Vorhabengebietes**

Die nähere Umgebung des Vorhabengebiets ist im Süden und Westen durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Bauernbräuwegs befindet sich eine öffentliche Grünfläche (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1096) und daran anschließend eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung. Entlang der Passauerstraße besteht eine drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung, nach Osten zum Distlhofweg hin schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung an der Sonnenlängstraße an.

Im Südwesten des Distlhofwegs 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 Einzelhandelsnutzungen an. Östlich des Vorhabengebiets verläuft die Bahntrasse auf der sowohl S-Bahnen als auch Regionalbahnen verkehren.

Zwischen der Bahnlinie und dem Fruchtgroßhandel befindet sich eine Zufahrtsstelle und eine Ladestraße für Lkw zur Gleisanlage der DB. Die Zufahrt zur Ladestraße soll dauerhaft, d.h. täglich und zu jeder Tageszeit genutzt werden können und die Nutzung muss unbeschränkt geduldet 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. Diese führt zu einer Laderampe der DB, die ohne Einschränkungen hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der Güterverladung genutzt wird.

## 2.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet und sein Umfeld stellen sich heute als heterogene Struktur dar. Einfamilienhäuser wechseln sich mit Geschosswohnungsbauten, Hallen und Bahngebäuden ab, die Wohnnutzung besteht neben Gewerbe und Freizeiteinrichtungen. Parallel zur Bebauung am Distlhofweg liegen private Hausgärten, öffentliche Grünbereiche und südlich der parkähnlich gestaltete Biergarten. Wichtige Sichtbeziehungen vom oder zum Vorhabengebiet sind nicht vorhanden.

## 2.2.3 Denkmalschutz

Im Bereich des Vorhabengebiets sind wegen der besonderen Siedlungsgunst und der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Im Einzelnen 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).

## 2.2.4 Grün- und freiraumplanerische Situation

### Naturhaushalt

Naturräumlich gesehen befindet sich Mittersending auf der Schotterterrasse oberhalb einer vom früheren Isarverlauf geprägten Hangkante am Sendlinger Oberfeld dessen Schotter eine Mächtigkeit von ca. 15 - 17 m im Planungsgebiet erreichen. Darunter folgen tertiäre schluffige Tone. Aufgrund der anthropogenen Nutzung sind in dem Gebiet keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden.

Durch seine Überbauung, Verkehrsbereiche sowie befestigte Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Stellplätze weist das Planungsgebiet einen Versiegelungsgrad von ca. 95 % auf.

Der höchste Grundwasserstand HW40 liegt bei ca. 531,15 m ü. NN im Südwesten und 530,65 m ü. NN im Nordosten. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei ca. 12 - 13 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 14 - 15 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung in diesem Gebiet verläuft generell von Westsüdwest nach Ostnordost.

Sowohl aus lufthygienischer wie aus thermischer Sicht gehört das Areal zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich. Im Bereich der Gleisanlagen östlich des Vorhabengebiets befindet sich laut Klimafunktionskarte München eine bedeutende übergeordnete Ventilationsbahn in Nord-Süd-Richtung.

### **Vegetation, Biotopfunktion und Fauna**

Auf dem Vorhabengebiet befindet sich sehr wenig Baumbestand. Lediglich in einem Pflanzstreifen nördlich des Fruchthandels 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 Fruchthandels wachsen sechs Bäume: Zwei Robinien und je eine Weide, Esche, Fichte und Kiefer. Die größten Stammumfänge weisen die Robinien mit 1,30 m und 1,15 m auf. Darüber hinaus steht östlich des Fruchthandels in einem Trog eine Zierkirsche.

Baum- und Strauchbestand befindet sich nutzungsbedingt auf den angrenzenden noch bahnräumlich gewidmeten Flächen entlang der Bahnlinie sowie im Norden entlang der Böschung zur Bahnunterführung. Der erwähnenswerte Bestand auf der Böschung setzt sich überwiegend aus Spitz-Ahorn, Eschen, Feld-Ahorn mit Holunder und Wildrosen im Unterwuchs zusammen.

Schutzgebiete und Biotopflächen sind innerhalb des Vorhabengebiets nicht vorhanden.

Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms der Landeshauptstadt München ist die Entwicklung von linearen Vernetzungsachsen für den Biotopverbund von Trockenlebensräumen entlang der Bahnachse.

Innerhalb des Vorhabengebietes konnte das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten nicht nachgewiesen werden. Brutvorkommen freibrütender Vogelarten in den Gehölzbeständen sind jedoch möglich. Struktur- und störungsbedingt ist hierbei nur mit Vorkommen weit verbreiteter und störungstoleranter Arten zu rechnen. Außerhalb des Planungsgebiets, in den angrenzenden Gleisanlagen, sind weitere Artvorkommen möglich. So wurden außerhalb des Planungsgebiets an Prellbock und in Schwellenstapel drei Zauneidechsen und zwischen Bahngleisen Ödlandschrecken vorgefunden.

### **Erholung**

Das Grundstück selbst wurde als Gewerbestandort genutzt.

Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen weisen die angrenzenden Stadtquartiere deutliche Defizite auf. Unmittelbar im Südwesten angrenzend an das Vorhabengebiet befindet sich die öffentliche Grünfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a. Zwischen der Adunistraße und nördlich des Bauernbräuwegs befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Die folgenden Erholungsflächen auf Stadtteilebene liegen in einem Umkreis von 0,5 - 1,5 km: der Park am Neuhofener Berg, die öffentliche Grünfläche an der Sappelstraße, der Erholungsraum zwischen Gottfried-Böhm-Ring und Höglwörther Straße, der Südpark sowie die Isarauen.

Der Westpark liegt in 2,00 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Im Zuge der Untertunnelung des Luise-Kiesselbach-Platzes ist nördlich des Vorhabengebiets in ca.

400 m Entfernung eine öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen entstanden.



## 2.2.5 Infrastruktur und Versorgung

In der näheren Umgebung des Vorhabengebiets befinden sich mehrere Kinderkrippen, Kindergärten sowie zwei Grundschulen – an der Konrad-Celtis-Straße und an der Boschetsrieder Straße. Das Referat für Bildung und Sport (RBS) wird den im Umfeld prognostizierten Grundschulbedarf durch einen neuen Standort an der Passauer Straße absichern. In seiner Antwort im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB gab das RBS den Grundschulbedarf für den Bereich Mittersending als vorerst gesichert an.

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 befinden sich in der Albert-Roßhaupter-Straße die Stadtteilbibliothek Sendling und diverse gastronomische Angebote.

Im Bauernbräuweg und Distlhofweg verlaufen Gas-, Strom-, Wasserleitungen sowie Leitungsschächte für Fernwärme.

Auf dem Flurstück Nr. 9288/46 Gemarkung München, Sektion V verläuft entlang der südlichen Grenze des Bauernbräuwegs ein Abwassersammelkanal, der nicht überbaut und nicht verlegt werden darf. Dieser Kanal berührt auch das Vorhabengebiet im nordwestlichen Bereich und führt weiter zur Unterquerung am S-Bahnhof Mittersending.

## 2.2.6 Verkehrliche Erschließung

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhabengebiet ist gut durch den ÖPNV im Bereich des S-Bahnhalts Mittersending erschlossen. Er wird durch Züge der Münchner S-Bahnlinien S 7 (Wolfratshausen - Kreuzstraße) und S 20 (Höllriegelskreut - Pasing) sowie des Meridian (München - Holzkirchen - Rosenheim) bedient. Darüber hinaus besteht Anschluss an die Metrobuslinie 53 (Aidenbachstraße - Münchner Freiheit) sowie an die Nachtlinie N 41 (Feldmoching Bahnhof - Fürstenried West). Die Bushaltestelle Adunistraße ist fußläufig in wenigen Minuten vom Vorhabengebiet aus erreichbar.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Vorhabengebiet ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Bauernbräuweg. 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 mit Ausnahme des Distlhofwegs direkt an die westlich gelegene Passauer Straße angebunden sind, eine Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an den Mittleren Ring.

### **Fuß- und Radverkehr**

Entlang des Distlhofwegs ist beidseitig ein Fußweg vorhanden. Örtliche Fahrradwege in Nord-Süd-Richtung verlaufen u.a. entlang der Passauer Straße. Eine wichtige Fahrradhaupttroute in Ost-West-Richtung stellt die Unterführung Bauernbräuweg dar und verbindet die Stadtteile Sendling-Westpark und Sendling.

### **Ruhender Verkehr**

Es befinden sich oberirdische Stellplätze aus der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a im Straßenraum des Distlhofwegs und des Bauernbräuwegs.

## **2.3 Vorbelastungen**

### **2.3.1 Immissionen**

Das Vorhabengebiet grenzt östlich an die Bahnlinie, westlich an den Distlhofweg und südlich an den Bauernbräuweg, mit Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz.

Auf das Vorhabengebiet wirken durch die Bahnlinie folgende Immissionen aus dem Schienenverkehr ein:

- Verkehrslärm
- Anlagenlärm (Verladestation DB)
- Erschütterung und sekundärer Luftschall
- elektromagnetische Felder

Aus dem Gewerbegebiet südöstlich der Bahnlinie wirken Schallimmissionen auf das Vorhabengebiet ein. Diese Schallimmissionen werden jedoch durch den am Vorhabengebiet auftretenden Verkehrs- und Anlagengeräusch überlagert.

### **2.3.2 Altlasten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2017b liegt im Umgriff eines langjährig gewerblich genutzten Areals, das im Kataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a ist diese Fläche mit einer entsprechenden Umgrenzung gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung geht auf Gutachten zurück, die bereits im Vorfeld zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b erstellt wurden.

Daraus geht hervor, dass die größten Auffülltiefen mit 3 - 6 m im Vorhabengebiet im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube gefunden wurden, worauf der Fruchthandel 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.

Die Ergebnisse aus den früheren Untersuchungen wurden mit den alllastentechnischen Befunden aus vier Rammkernsondierungen und aus vier Baugrundaufschlußbohrungen für das geplante Bauvorhaben im Mai 2016 zusammengeführt und entsprechend bewertet. Die Ergebnisse wurden mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) abgestimmt und alllasten- sowie abfalltechnisch bewertet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind vor einer Neubebauung des Vorhabengebiets Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Auch die Bereiche künftiger Grünflächen sollen vor der Herstellung beprobt und ggf. entsprechend der Erfordernisse saniert werden. Die im Zuge der Umnutzung erforderlichen und notwendigen Sanierungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen werden nach dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar eingestuft.

### **3. Rechtliche und planerische Ausgangslage**

#### **3.1 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 des Vorhabengebiets.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **3.2 Vorhandene Bebauungspläne und übergeleitetes Bauliniengefüge**

Im Westen und Süden des Planungsgebietes schließt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a an. In diesem sind Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer integrierten Kindertageseinrichtung sowie öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Bauernbräuweg sowie den Distlhofweg. Nördlich des Bauernbräuwegs schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1096 an. In diesem werden öffentliche Grünanlagen, Straßenverkehrsflächen und die Aufhebung vorhandener Baulinien und Baugrenzen nach § 173 Absatz 3 BauGB festgesetzt.

#### **3.3 Aufstellungsbeschluss**

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2017 vom

28.11.2007 (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08 / V 10865) für einen aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung. Aus diesem Bereich wurde bereits der Teil westlich des Distlhofwegs und südlich des Fruchtgroßhandels im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a entwickelt.

Für das Vorhabengebiet gelten die im Aufstellungsbeschluss 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.

### **3.4 Dienstbarkeiten**

Auf das Vorhabengebiet mit den Flurstücken der Investorin sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. Diese beinhalten Bahnanlagen- und Immissionsduldungsverpflichtungen.

Zu großen Teilen, auf den südlich des Bauernbräuwegs gelegenen Privatgrundstücken, verläuft, parallel zu diesem, ein Abwasserkanal der Münchner Stadtentwässerung, der das Vorhabengebiet berührt. Der Bereich des Abwasserkanals ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München dinglich gesichert. Er darf grundsätzlich weder über- noch unterbaut bzw. auf- oder angeschüttet werden und ist von jeglicher Baumpflanzung frei zu halten.

### **3.5 Vegetation und Artenschutz**

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013.

Als Ergebnis der floristischen und faunistischen Kartierungen werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei einer Überplanung und Bebauung des Planungsgebietes vorgesehen (vgl. Kap. 5.15). Weitere

artenschutzrechtliche Belange sind in der Planung nicht zu berücksichtigen.

#### **4. Planungsziele**

Vorrangiges Planungsziel ist es, die städtebauliche Neuordnung westlich des Bahnhofes Mittersending 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 nördlicher Auftakt der Bebauung und Gestaltung einer öffentlichen Platzfläche mit Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippe und Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung auch im Hinblick auf ihre kleinklimatische Bedeutung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebiets
- Angebot einer wohnverträglichen Nahversorgungseinrichtung (Einzelhandel)
- 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 Wohnwege
- Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze durch Anordnung in Tiefgaragen
- Direkte, gebündelte Zufahrt zur Tiefgarage und zur lärmgeschützten Anlieferzone vom Distlhofweg

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliche und grünordnerische Grundidee**

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

Die Entwicklung 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 Nahversorger zudem mit den umgebenden Wohnquartieren rund um die S-Bahn-Haltestelle Mittersending verbunden und ergänzt somit das vorhandene Angebot.

Das Planungskonzept sieht eine Gliederung des Vorhabengebiets in vier Bauräume vor. Der Hochpunkt in Bauraum A bildet mit dem westlich gelegenen Quartiersplatz den Auftakt des Vorhabengebiets im nördlichen Bereich. Daran anschließend befindet sich im Bauraum B, ein kompakt gegliederter Baukörper mit unterschiedlichen Höhenentwicklung. Zwischen den Bauräumen B und C befindet sich eine ebenerdige Freifläche, die zur Kindertageseinrichtung gehört und als Grünzäsur angelegt ist. Südlich davon sind ein L-förmiger Baukörper im Bauraum C mit Binnenbereich und ein Solitär im Bauraum D situiert.

Die durchgängig errichteten Baukörper und die Lärmschutzwände schützen die Gebäude sowie die umliegenden Bereiche und Freiräume auf unterschiedlichen Höhen vor Verkehrs- und Anlagenlärm durch Bahnanlagen.

Die Wohnungen sind so organisiert, dass schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume an diesen geschützten Bereichen liegen.

Der Wohnhof und die Platzfläche sind Kommunikations- und Treffpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner und bieten Platz für Kinderspiel- und Grünflächen. Die nördliche und Teile der östlichen Dachfläche im Bauraum B mit der WH 14,8 m sollen als gemeinschaftlich nutzbare, lärmgeschützte Gemeinschaftsdachgärten gestaltet und der Hausgemeinschaft des Bauraums B zugänglich gemacht werden.

Das Vorhabengebiet ist mit seiner exponierten Lage an der Bahnlinie intensiven Nutzungen aus dem Bahnverkehr ausgesetzt. Dazu zählen die Schallimmissionen aus dem Bahnverkehr durch die dort eingesetzten S-Bahn-Züge sowie Nahverkehrszüge der Bayerischen Oberlandbahn und des Meridian. Auf der Höhe des Bauraums B befindet sich außerdem eine Verladerampe der DB. Dieser Zugangspunkt zum Schienennetz wird für den Schwerlastverkehr der DB genutzt und an weitere Eisenbahnunternehmen vermietet. Durch diese Nutzungen wird der Verkehrslärm der DB mit Anlagenlärm der Verladerampe überlagert und führt zu Schallschutzmaßnahmen an den zur Bahn gerichteten östlichen Fassaden des Vorhabengebiets.

Aufgrund der exponierten Lage an der Bahnlinie werden die Fassaden des

Hochpunkts durch bauliche Maßnahmen geschützt.

Durch die Verwendung stehender Fensterformate wird hier die Erscheinung einer „Schallschutzfassade“ vermieden. Das Thema der stehenden, raumhohen Fensterformate tritt als durchgehendes Gestaltungselement in allen Gebäudeteilen auf.

Im Bereich des Distlhofwegs werden entlang der Baulinie nur vollständig in die Gebäude integrierte Loggien angeboten. Im Bereich der Dachfläche WH 6,5 m im Bauraum B sowie des Innenhofes zwischen den Bauräumen C und D erfolgt über auskragende Terrassen und Loggien eine stärkere Verzahnung von Innen und Außen.

Die ruhige Straßenraumgestaltung der bereits realisierten Bebauung wird im Vorhabengebiet fortgeführt. Entlang der Bahnanlagen soll eine attraktive Fußgängerverbindung als Ergänzung zu dem südlich verlaufenden Gehweg in der öffentlichen Grünfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a nach Norden geführt werden.

Die Möglichkeit der Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Mittersending vom Distlhofweg her soll gewahrt werden. Dazu wird die planerische, langfristige Option einer direkten und barrierefreien Anbindung der S-Bahn-Haltestelle in Form von nicht überbaubaren Flächen offen gehalten.

Im südlichen Teil von Bauraum B befindet die Kita mit anschließender Außenspielfläche. Die Erschließung der Kita erfolgt über den Distlhofweg. Im Erdgeschoss von Bauraum B befindet sich eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung mit in das Gebäude integrierter Anlieferung und einem Lagerbereich. Das Kernsortiment des Einzelhandels liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Reform- und Drogeriewaren. Damit wird eine fußläufig gut erreichbare, nahe Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs geschaffen. Der Einzelhandel bildet mit dem angrenzenden Quartiersplatz und dem Hochpunkt in Bauraum A einen Ankerpunkt für das gesamte Quartier am Distlhofweg.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung: Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung**

Damit ein lebendiges urbanes Stadtquartier mit überwiegend Wohnnutzung entstehen kann, wird als Nutzungsbeschreibung „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Wohnbebauung mit insgesamt ca. 140 Wohneinheiten, einer Einzelhandelsnutzung und einer integrierten Kindertageseinrichtung geschaffen werden. Durch eine geeignete Baukörperkonfiguration soll dieses Areal trotz seiner Lärmbelastung für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden und damit einen Beitrag zur Wohnungsversorgung in München leisten.

Im Bauraum A sind im Erdgeschoss zur Förderung der Vielfalt im Gebiet neben Wohnen und freier Berufe auch nicht störende Gewerbebetriebe und soziale Infrastruktur zulässig. Um sicherzustellen, dass an der zum Quartiersplatz

orientierten Westfassade eine Belebung durch eine gewerbliche oder soziale Nutzung erfolgt, wird im Erdgeschoss hier die allgemein zulässige Wohnnutzung auf einer Geschossfläche von 69 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Zur Gliederung des Gebiets und um den Quartiersplatz zu beleben, werden die das Wohnen ergänzenden Nutzungen nur in den Bauräumen A und B im Erdgeschoss, vorgesehen.

Im Bauraum B werden neben dem Wohnen und der freien Berufe, Einzelhandelsnutzung sowie eine Kindertageseinrichtung geplant. Um ein Angebot für die Nahversorgung zu ermöglichen, sind das Wohnen nicht beeinträchtigendes Gewerbe sowie Einzelhandel zulässig, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind und nicht wesentlich stören. Gemäß Vorhaben ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Größe von max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Dieser dient der Versorgung des Gebietes. Durch die Anordnung der gewerblichen Flächen im Norden des Vorhabengebiets wird neben der Belebung des Quartiersplatzes die südlich gelegene Wohnbebauung am Distlhofweg vor Verkehr aus der gewerblichen Nutzung geschützt.

Im Bauraum B ist eine Kindertageseinrichtung mit je 2 Kinderkrippen- und Kindergartengruppen über zwei Ebenen vorgesehen. Die Außenspielflächen mit insgesamt 742 m<sup>2</sup> werden ebenerdig im Anschluss an die Südfassade, auf der Dachfläche sowie auf einer Terrasse im ersten Obergeschoss angeordnet.

Damit wird der ursächliche Bedarf aus dem Vorhabengebiet erfüllt und darüber hinaus auch das Angebot an sozialer Infrastruktur für die Umgebung verbessert. In den Bauräumen C und D sind ausschließlich Wohnen und die Ausübung freier Berufe zulässig.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) und Wandhöhe (WH) begrenzt. Es wird für den Neubau eine maximale GF von 15.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Es werden dabei Flächen für Wohnnutzung mit ca. 12.715 m<sup>2</sup> GF, eine Kindertageseinrichtung mit ca. 940 m<sup>2</sup> GF, nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 69 m<sup>2</sup> GF für gewerbliche und soziale Nutzungen festgesetzt.

In der maximal zulässigen GR ist die zulässige Über- und Unterbauung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) für Flächen für Stellplätze in einer Tiefgarage enthalten. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfordert eine nahezu vollständige Unterbauung des Vorhabengebiets.

Bei der Flächenermittlung der Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie bestimmte



Bedarfe, z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen. Bei der Flächenermittlung der Geschossflächen werden die Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie offene Durchgänge und offene Eingangsbereiche nicht berücksichtigt, da diese Flächen keinen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen und baulich nicht zu Wohnzwecken herangezogen werden können.

Es ist keine Festsetzung eines Baugebietstyps gemäß der BauNVO über die bauliche Entwicklung von Grundstücken vorgesehen. Die zulässigen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebietskategorien gemäß

§ 17 Abs. 1 BauNVO werden demnach im Vergleich überprüft. Aufgrund der sachlichen und räumlichen Zusammenhänge mit der Bebauung im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a wird zum Vergleich die Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet - WA herangezogen.

Die sich aus der max. zulässigen Geschossfläche ergebende bauliche Dichte innerhalb des Vorhabengebiets entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,8. Damit wird die Obergrenze für die GFZ von 1,2 für ein zum Vergleich heranzuziehendes WA gemäß § 17 BauNVO um den Wert 0,6 überschritten.

Durch die nahezu vollständige Unterbauung des Baugrundstückes mit einer Gemeinschaftstiefgarage ergibt sich eine GRZ von 0,95. Grundsätzlich gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein hier zum Vergleich heranzuziehendes WA eine GRZ mit einem Wert bis zu 0,4. Diese Grenze kann bei Einrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO genannten Anlagen und Zuwegungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 von Hundert, höchstens bis zum Wert 0,8 überschritten werden. Die höchstzulässige GRZ von 0,8 wird für ein zum Vergleich heranzuziehendes Wohngebiet damit um den Wert 0,15 überschritten.

Das Vorhaben zielt als eine Maßnahme der Innenentwicklung vorrangig auf die Schaffung von Wohnbaurecht ab. Daraus erwachsen auch Bedarfe von sozialer Infrastruktur in Form einer Kindertageseinrichtung, die im Quartier als zusätzlicher Baustein integriert wurde. Die Einrichtung deckt aber nicht nur den ursächlich ausgelösten Bedarf an Betreuungsplätzen sondern senkt auch den Umgebungsbedarf im Bereich Mittersending. Zusätzlich wird im Quartier und im näheren Bereich ein Standort für kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel integriert. Dieser ist als Schublade auf Erdgeschosebene in Bauraum B mit einer Kindertageseinrichtung geplant. Die dafür notwendigen technischen Anlagen werden in der Gemeinschaftstiefgaragenanlage situiert. Der Platzbedarf von für Wohnnutzung, Einzelhandel und soziale Infrastruktur benötigten Stellflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen führen zu einer fast vollständigen Unterbauung des Vorhabengebiets.

	<b>Nettobauland</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GR</b> <b>max.</b> § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	<b>GRZ</b> <b>max.</b> §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	<b>GF</b> <b>max.</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GFZ max.</b>
<b>Summe</b>	8.650	8.250	0,95	15.200	1,8

	<b>Nettobauland</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GR max.</b> § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	<b>GRZ max.</b> §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	<b>GF max.</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GFZ max.</b>
<b>Vorhaben</b>					

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Regelung gilt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b zwar nicht unmittelbar, aber auch unter Berücksichtigung der in ihr beinhaltenen Festsetzungen sowie Wertungen ist die Überschreitung der Obergrenze vorliegend mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum (siehe wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI)
- Nutzung bereits versiegelter Flächen mit guter verkehrlicher Erschließung in unmittelbarer Nähe zu einer leistungsfähigen Anbindung des ÖPNV
- Geschlossene Bebauung im Osten zur Erreichung von Schallschutz für das geplante Quartier
- Schaffung von lärmgeschützten Binnenbereichen (Wohn- und Freiräume)
- Schaffung von wohnnahen Versorgungsangeboten für Einzelhandel und sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtung) für das Quartier und das nähere Umfeld

Die allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB sind gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung, sind gegeben und wurden in entsprechenden Gutachten zu Immissionsschutz und Erschütterung sowie der Untersuchung von Elektromagnetischen Feldern belegt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Maßnahmen gesichert:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im Binnenbereich zu erreichen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung
- Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet durch Aufwertungsmaßnahmen in vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen; diese Maßnahmen im Bereich der Neuhofener Anlagen sind im

- Durchführungsvertrag gesichert
- Sicherstellen von lärmgeschützten und vielfältig nutzbaren Freiflächen sowohl ebenerdig als auch als Gemeinschaftsdachgärten
  - Festsetzungen zur Grünordnung zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung
  - Nebenanlagen außerhalb des Bauraumes sind weitgehend ausgeschlossen
  - Sicherung eines Schutzabstandes der Lüftungsöffnungen zu schutzbedürftigen Freibereichen sowie einer Abluftführung der Gemeinschaftstiefgarage in den freien Windstrom über Dach der Neubebauung

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Es sind auch sonst keine öffentlichen Belange ersichtlich, die gegen diese Bebauung sprechen.

Eine gute Erschließung des Vorhabengebiets und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist geprüft und nachgewiesen. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO für ein zum Vergleich herangezogenes Allgemeines Wohngebiet sind gegeben.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen sowie zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Aus Lärmschutzgründen ist die Bebauung entlang der östlichen Baugrenzen der Bauräume B und C durchgängig zu errichten, die Bauräume A, B und C sind zudem mit Lärmschutzwänden zu verbinden (vgl. Kap. 5.17).

Um die Außenspielflächen für die Kindertageseinrichtung in ausreichender Größe herstellen zu können, wird vor den Gruppenräumen im ersten Obergeschoss an der Südfassade ein Balkon angeordnet. Um den Bauraum B nicht zu vergrößern, wird dieser außerhalb zugelassen.

Es wird entlang der östlichen Baugrenze des Bauraums C im dritten Obergeschoss ein Balkon auf der gesamten Fassadenlänge zuzulassen, der die Baugrenze überschreitet. Dieser verbindet die Treppenhäuser, so dass auf diese Weise die Anforderungen an einen zweiten baulichen Rettungsweg erfüllt werden können.

Für die bauliche Gestaltung und die Schaffung von privaten, den Wohnungen zugeordneten Freisitzen, sind Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone und Terrassen zulässig.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und zur optimalen Ausnutzung des Untergeschosses und der Gemeinschaftstiefgarage dürfen Treppenabgänge, Keller- und Lagerräume unterhalb des Erdgeschosses auch außerhalb der Bauräume

angeordnet werden.

Für die Entrauchung und natürliche Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage werden nur ebenerdige oder in mit Sitzelementen verbundene Lüftungs- und Entrauchungsschächte zugelassen. Durch die niveaugleiche Ausführung der notwendigen Schächte oder deren Integration in Sitzelementen wird die Freiraumnutzung und Gestaltung kaum beeinträchtigt. Grundsätzlich sind die Belüftungs- und Entrauchungsschächte nur im Umgriff der Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Aus bautechnischen Gründen wird ein Überschreiten der Baulinie für Lüftungseinrichtungen im untergeordneten Maßstab in Relation zu den Bauräumen zugelassen.

## **5.5 Höhenentwicklung und Wandhöhe**

Das allgemeine Geländeniveau des Umfelds fällt leicht von Süden nach Norden. Als Bezugspunkte für die Wandhöhen der Neubebauung werden dem vorhandenen Höhenverlauf des Distlhofwegs entsprechend Höhenkoten im Bereich des Gehwegs festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen in Bauraum B ein höheres Erdgeschoss sowie in den Bauräumen A, C und D die Errichtung eines Hochparterres. Der obere Messwert wird durch den Abschluss der Attika definiert.

## **5.6 Abstandsflächen**

### **5.6.1 Allgemein**

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt grundsätzlich nach Art. 6 BayBO. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung des festgesetzten Bauraums und der Wandhöhen teilweise innerhalb des Vorhabengebiets Gebäudeabstände, die die Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO unterschreiten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird festgesetzt, dass sich im Vorhabengebiet die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringern.

### **5.6.2 Innerhalb des Vorhabengebiets**

Durch detaillierte Voruntersuchungen bei der Entwicklung der zulässigen Bebauung wurde die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Im Rahmen dieser Prüfung wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandsflächen innerhalb eines Baugebietes sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurden die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen, Bezugshöhen sind die in § 5 der Satzung jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich weitgehend die Abstandsflächen  $0,5 H$  ergeben. Diese Verringerung der Abstandsflächen ermöglicht die städtebaulich beabsichtigte Dichte, wobei eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gesichert sind. An den betroffenen Gebäudeseiten ist die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens  $45^\circ$ , zur in Höhe der Fensterbrüstung

liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen möglich.

Aufgrund der städtebaulichen Grundkonzeption der „offenen Blockbebauung“ – einer Straßenrandbebauung mit Öffnungen zwischen Innenhof und Straßenraum zum Erreichen durchgängiger Freiräume – und aufgrund des geplanten Hochpunkts am Quartiersplatz ergeben sich zwischen den Bauräumen A und B sowie zwischen der nördlichen Baugrenze des Bauraums D und dem gegenüberliegenden Bauraum C Abstandsflächen kleiner als 0,5 H.

Auch für die Erdgeschosswohnungen im Bauraum A ist aufgrund der geringeren Wandhöhe des Bauraums B eine Belichtung unter 45° sichergestellt.

An der nördlichen Fassade des Bauraums B wird eine Belichtung von unter 45° erst ab der Dachterrasse des dritten Obergeschosses erreicht. Für die betroffenen Bereiche wird durch eine an die städtebauliche Situation angepasste Grundrissgestaltung reagiert. Die zur östlichen Seite des Bauraums B gerichteten Aufenthaltsräume der Wohnungen werden mit Fenstern ausgestattet, so dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet wird.

Zwischen dem südwestlichen Teil der Fassade von Bauraum C und dem nördlichen Teil der Fassade von Bauraum D kann durch eine entsprechende Ausrichtung der Grundrisse eine ausreichende Besonnung und Belichtung von Wohnungen erreicht werden, da die betroffenen Bereiche zwischen Bauraum C und D sehr begrenzt sind.

### **5.6.3 Außerhalb des Vorhabengebiets**

Entlang der westlichen Baugrenzen gegenüber der Bestandsbebauung am Distlhofweg werden die Abstandsflächen auf das sich aus den Höhenfestsetzungen ergebende Maß zur Straßenmitte verkürzt. Die Verringerung der Abstandsflächen ermöglicht die städtebaulich beabsichtigte Dichte – eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie der Brandschutz sind gesichert. Eine Belichtung möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen von unter mindestens 45° Lichteinfallswinkel im Erdgeschoss der Bestandsbebauung und des Vorhabens ist gegeben.

Die nördliche Baugrenze des Bauteils A liegt unmittelbar an der Grenze des Vorhabenumgriffs. Die nördlich angrenzenden Flächen sind im Eigentum der DB. Die Abstandsflächen werden auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt. Eine Beeinträchtigung des Grundstückes kann ausgeschlossen werden, da es als Zufahrt zu den Bahnanlagen genutzt wird und die Unterführung unter den Bahngleisen (Verlängerung Bauernbräuweg) sowie die notwendigen Böschungen zur Absicherung des Geländes dienen.

Entlang der östlichen Baugrenze werden die Abstandsflächen auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt. Die östlich angrenzenden Flächen sind Bahnanlagen, Teilfläche des Flurstücks Nr. 9288 der Gemarkung München, Sektion V - Gleisanlagen der DB. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzung dieses Nachbargrundstückes besteht nicht, da dieses ebenfalls als Zufahrt zu den Bahnanlagen genutzt wird. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorhanden.

Zur südlich des Vorhabengebiets gelegenen Bebauung aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a werden die Abstandsflächenwerte eingehalten. Eine Beeinträchtigung des Grundstückes kann somit ausgeschlossen werden.

## **5.7 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze**

### **5.7.1 Nebenanlagen**

Im Vorhabengebiet werden oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sind nur in Gebäuden bzw. in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Dies sichert die klare Ordnung der Baukörper sowie der Freiflächen und trägt dazu bei, dass die zur Verfügung stehenden Freiflächen für die Erholung der Bewohnerschaft nicht weiter eingeschränkt werden.

Um eine qualitätsvolle und funktionale Gestaltung der Kita mit ihren Außenspielflächen zu sichern, sind die notwendigen Nebenanlagen der Außenspielfläche und die Kinderspielfläche nach Art. 7 BayBO auch außerhalb der Bauräume zulässig.

Im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung ist am Distlhofweg zudem ein Bauwerk für die Belüftung der Kellerräume und Gemeinschaftstiefgaragen erforderlich. Dieses wird als oberirdisches Element ausgebildet, um eine Beeinträchtigung der Außenspielfläche zu vermeiden. Mit der vorgegebenen Höhe kann das Element in die Gestaltung der Einfriedung der Außenspielfläche integriert werden.

### **5.7.2 Fahrradabstellplätze**

Die nach der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen für andere Nutzungen freizuhalten, in die Baukörper, beziehungsweise in die Tiefgarage, zu integrieren. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen. Für Besucherinnen und Besucher oder zum kurzzeitigen Abstellen täglich genutzter Fahrräder werden je Hauseingang auch offene Fahrradabstellmöglichkeiten mit sechs bis acht Stellplätzen außerhalb der Bauräume zugelassen. Aufgrund der beengten Situation im Innenhof zwischen den Bauräumen C und D ist hier eine geringere Anzahl an Fahrradabstellplätzen zulässig als in den übrigen Bereichen. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit und zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs werden für die Nichtwohnnutzungen (Einzelhandel und Kita) oberirdische Fahrradabstellmöglichkeiten von jeweils acht Fahrrädern zugelassen.

## **5.8 Dachform, Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten**

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern und eine Begrünung und Nutzung

der Dächer zu ermöglichen, werden durchgehend Flachdächer festgesetzt. Grundsätzlich sind auf den Dachflächen aller Bauräume Dachaufbauten, technische Aufbauten sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen nicht zulässig, um Dachflächen soweit möglich zu begrünen und damit einen Beitrag zur Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude sowie des Stadtklimas zu leisten. Die äußere Anmutung der Wohnanlage soll nicht durch die o.g. Dachaufbauten und Antennenanlagen gestört werden.

Zur Deckung des Freiflächenbedarfs und zur Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen werden Flächen für Gemeinschaftsdachgärten im Bauraum B festgesetzt. Diese dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Bauraums B und sind barrierefrei zu erschließen. Damit werden als Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen zusätzliche, wohnungsnaher Freiflächen geschaffen. Die Sicherung zu Gunsten der Landeshauptstadt München ist notwendig, um bei späteren Eigentümerwechseln oder Veränderungen sicherzustellen, dass das Angebot auf den Dachflächen weiterhin gesichert bleibt.

Um ein ausreichendes Flächenangebot zu sichern, werden die Flächen für Treppenhäuser und Abstellräume begrenzt.

Des Weiteren befindet sich auf dem Bauraum B mit der WH 6,5 m noch ein Teil der Außenspielfläche der Kita. Diese wird über die umliegenden Zimmer der Kita erschlossen. Alle für eine Kita notwendigen Spielgeräte und Aufbauten werden in diesem Bereich zugelassen und dürfen errichtet werden.

Für eine sichere Nutzung der Dachflächen werden Absturzsicherungen notwendig, diese sind bei Anbringen an der Außenkante der Fassade Teil der Wandhöhe. Wird die Absturzsicherung um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abgerückt, kann die Wandhöhe entsprechend dem abgerückten Maß erhöht werden. Das Vorhaben sieht eine an die Innenseite der Attika angebrachte Absturzsicherung vor, die schräg ausgebildet wird.

Zur besseren Nutzbarkeit der Gemeinschaftsdachgärten werden im Bauraum B Pergolen für die Beschattung zugelassen, die ebenfalls um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade, entsprechend der Satzungsbestimmungen, abzurücken sind.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung werden Mindestmaße für den Bodenaufbau der Pflanzbereiche festgelegt.

Bei Herstellung der Gemeinschaftsdachgärten sind mindestens 30 % der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen als intensive Dachbegrünung mit einer Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) von im Mittel 0,40 m anzulegen. Durch die erhöhte Substratschicht können diese Bereiche mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden, die als wohltuendes gliederndes Element dienen oder den Bewohnerinnen und Bewohnern sogar als Fläche für „Urban Gardening“ zur Verfügung stehen.

Zur Deckung des Freiflächenbedarfs für die Bewohnerschaft des Bauraums B ist die

Dachfläche über dem 1. OG (WH 6,5 m) als gut nutzbare, qualitativ hochwertig gestaltete und begrünte Dachfläche herzustellen.

Hier ist auch der Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 2 BayBO nachzuweisen. Um diese Maßnahmen und freiraumplanerischen Ziele umsetzen zu können, sind im Gebäudeteil B mit der Wandhöhe 6,5 m z.B. technische Dachaufbauten nicht zulässig. Damit sollen die umliegenden Außenspielflächen der Kita vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Für eine ruhige Dachlandschaft und eine untergeordnete Dachnutzung sind Dachaufbauten ausschließlich zum Zweck der Erschließung und Nutzung der Gemeinschaftsdachgärten sowie notwendige technische Anlagen sofern sie ihrer Art und Zweck nach der Nutzung im Gebäude dienen, zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die Umgebung, die benachbarten bestehenden Wohngebiete und innerhalb des Vorhabengebiets zu vermeiden und um eine ruhige Dachlandschaft zu schaffen, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe beschränkt. Sie sind, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammenzufassen und einzuhausen. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude und insbesondere der Dachlandschaft, aber auch auf das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung und die gemeinschaftliche Dachflächennutzung.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen ausgenommen.

Bei Errichtung von Sonnenenergieanlagen ist die Kombination mit Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Kombination ist flächenmäßig getrennt (nebeneinander oder übereinander) möglich. Bei Verwendung von liegenden Solaranlagen darf die zu begrünende Dachfläche nur zur Hälfte überdeckt werden, um den ökologischen Effekt der Dachbegrünung zu gewährleisten. Werden Anlagen zur Solarenergiegewinnung eingesetzt, ist eine prozentuale Kombination innerhalb des Bauantrags nachzuweisen. Die Sonnenenergieanlagen sind so zum Bahnbetriebsgelände und der Bahnlinie anzuordnen und zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen wird. Um die Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht einzuschränken und um den ökologischen Effekt der Dachbegrünung zu gewährleisten, ist die private Nutzung der Dachflächen unzulässig.

Abweichend davon ist eine private Freiflächennutzung im Bauraum B entlang der nördlichen und östlichen Abgrenzung der WH 6,5 m und WH 14,8 m mit einer Tiefe von maximal 2,5 m zulässig, um eine Trennung zwischen dem privaten und dem öffentlichen Bereich zu erreichen.

## **5.9 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen hinweisenden Charakter haben und den Standort des jeweiligen Unternehmens bzw. der Einrichtung der Stätte der Leistung kenntlich



machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen. Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen würden eine unangemessene, dominante Wirkung entfalten. Sie werden ebenso wie Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen, die eine störende Wirkung auch auf die Umgebung des Vorhabengebietes hätten, ausgeschlossen.

## **5.10 Dienstbarkeitsflächen**

Der Quartiersplatz im Norden trägt wesentlich zur Identitätsbildung des Gesamtquartiers bei. An ihm sollen vorwiegend öffentliche Nutzungen wie Nahversorgung sowie Spiel- und Kommunikationsbereiche für die Anwohnerschaft etabliert werden.

Um seine Funktion als öffentlicher Treffpunkt zu gewährleisten, wird dort ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.

Im Osten des Vorhabengebiets wird eine Fußwegeverbindung, die an die bestehende öffentliche Grünfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 2017a anknüpft, zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.

Diese dient zur Erschließung des Gebietes und kann sinnvollerweise auch von der Allgemeinheit genutzt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebiets verläuft südlich zum Bauernbräuweg ein Entwässerungskanal mit entsprechender Leitungsschutzzone zur Kanalmitte. Ein Teil der Leitungsschutzzone liegt noch im Vorhabengebiet und wird daher mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München dinglich gesichert.

Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann unter den in der Satzung bestimmten Voraussetzungen von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen sowie des festgesetzten Fußweges abgewichen werden.

## **5.11 Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Erschließung**

### **5.11.1 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Vorhabengebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vom Knotenpunkt Passauerstraße / Bauernbräuweg her zum Distlhofweg. Der Bauernbräuweg endet für den motorisierten Individualverkehr und geht in den Distlhofweg über. Für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie für Fußgängerinnen und Fußgänger besteht die Möglichkeit durch die Unterführung die S-Bahn zu erreichen und über die Schöttlstraße in den Stadtbezirk Sendling zu gelangen. Der Distlhofweg endet im südlichen Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a mit einer Wendeanlage. Hier besteht ein Fuß- und Radweg in südlicher Richtung mit einer Bahnunterführung in den Stadtbezirk 6 – Sendling und zur Zielstattstraße.

Die Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage sowie die Anlieferung sind im

Bereich von Bauraum B angeordnet um die Bestandsbebauung am Distlhofweg möglichst wenig durch den Neuverkehr aus dem Vorhabengebiet zu belasten.

Radfahrerinnen und Radfahrer werden von der Zielstattstraße kommend über den Distlhofweg zum Bauernbräuweg geführt. Dort besteht Anschluss an die übergeordnete Radwegeverbindung in den Stadtbezirk 6 - Sendling zur Plinganserstraße und in Richtung Gottfried-Böhm-Ring.

Am Bahnhof Mittersendling besteht fußläufig Anschluss an die S-Bahn und an einzelne Nahverkehrszüge. Das Vorhabengebiet wird außerdem an der Haltestelle Aduni-straße über den Metrobus 53 in Richtung Harras und Aidenbachstraße bedient.

### **5.11.2 Nahmobilitätskonzept**

Für das Vorhaben wurde ein Nahmobilitätskonzept erstellt, das Anregungen zur Steigerung der Attraktivität der Nahmobilität für das Vorhaben nachweist. Das Konzept schlägt folgende Maßnahmen vor:

- Schaffung von attraktiven Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Räder mit Anhänger, E-Bikes und Pedelecs.
- Herstellung eines Angebots von Carsharing in Verbindung mit einer E-Ladestation.
- Angebote für E-Mobilität in den Tiefgaragen und Gebäuden wie z. B. Lademöglichkeiten für Elektroautos in der Gemeinschaftstiefgarage und für E-Bikes in Fahrradabstellräumen.

### **5.11.3 Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung**

Im Vorhabengebiet soll der Nachweis der pflichtigen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück erfolgen. Um die Freiflächen in der verdichteten Bebauung für Erholung, Spielnutzung und Ähnliches zu aktivieren, sind die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zulässig. Neben den pflichtigen Stellplätzen für die Wohnnutzung und denen der Kita sind auch Kundenstellplätze für die gewerblichen Nutzungen in der Gemeinschaftstiefgarage sowie weitere Untergeschossnutzungen wie Fahrradabstellanlagen, Müllanlagen, Trafostation und Kellerräume integriert.

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und der Abwicklung des Verkehrsaufkommens wird die Lage des Zufahrtbereichs beschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Zufahrt, Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge und die Entlüftung in die Gebäude zu integrieren.

Zur Bewältigung der Anlieferung des Einzelhandels wird eine Anlieferzone festgesetzt. Die Innenwände und Deckenbereiche der Anlieferzone sind schallabsorbierend verkleidet. Außerdem wird der Anlieferbereich mit einem Rolltor verschlossen, um die Bewohnerinnen und Bewohner vor Schallimmissionen durch

den Einzelhandelsmarkt zu schützen. Zusätzlich ist die Belieferung des Einzelhandels zeitlich begrenzt.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung werden keine gesonderten Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgesehen, um das Freiflächenangebot nicht zu verringern und die oberflächige Versiegelung zu minimieren. Dies ist möglich, da zum kurzen Halten Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden können. Aufgrund der unmittelbaren Lage zur S-Bahn-Haltestelle Mittersending kann davon ausgegangen werden, dass bevorzugt nicht motorisierte Verkehrsmittel gewählt werden.

Zum Schutz der Freiräume und um die umliegenden Gebäude mit ihren Nutzungen nicht zu belasten, ist die mechanische Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage in die Gebäude zu integrieren und über Dach in den freien Windstrom zu führen. Auch sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind deshalb mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu öffentbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen.

Die erforderlichen Lüftungsgitter sind bodenbündig oder als Sitzelemente in das Freiraumkonzept zu integrieren, um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Freiflächen zu gewährleisten. Abweichend davon ist im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung ein Lüftungsbauwerk mit einer Höhe von 1,40 m zulässig (vgl. Kap. 5.4). Dieses wird zugelassen, da hier der Schutz der Außenspielfläche der Kinder im Vordergrund steht und das untergeordnete Lüftungsbauwerk in die Heckeneinfassung der Kindertageseinrichtung integriert werden kann.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung wird die Höhenlage der Tiefgaragendecken unter zu begrünenden Freiflächen definiert und Mindestmaße für den fachgerechten Bodenaufbau festgesetzt. Mit den unterschiedlichen Höhenlagen wird auf das vorhandene Gefälle und die künftige Situation in den einzelnen Freibereichen eingegangen.

## **5.12 Feuerwehr, Brandschutz**

Mit dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben Rechnung getragen werden kann. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Das Konzept zu den Aufstellflächen für die Feuerwehr sieht eine möglichst flächensparende Feuerweherschließung vor. Primär wird der zweite Rettungsweg vom Distlhofweg aus sichergestellt. Das Gebäude im Bauraum A wird über Feuerwehraufstellflächen auf dem Quartiersplatz gesichert. Im Bauraum B erfolgt der zweite Rettungsweg in den rückwärtigen Obergeschossen über den Innenhof auf Höhe des ersten Obergeschosses.

Der Binnenbereich von Bauraum C und D wird, mit Ausnahme einer senkrecht zur Straße liegenden Feuerwehrezufahrt, von weiteren Aufstellflächen freigehalten. Die rückwärtig gelegenen Gebäude im Bauraum C erhalten im dritten Obergeschoss entlang der östlichen Baugrenze einen zweiten baulichen Rettungsweg, der als offener Laubengang zwischen den Treppenhäusern aufgespannt ist. Damit stehen jeder Wohnung zwei notwendige Treppenträume zur Verfügung. Darunterliegende Wohnungen können ebenfalls über die Treppenhäuser oder durch Anleitern evakuiert werden.

Die darunterliegenden Geschosse weisen eine geringere Brüstungshöhe auf, weshalb eine Rettung mittels Anleitung oder über die Fluchttreppenkerne geschieht.

### **5.13 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen. Um zugleich eine gute Anbindung des Geländes an die Umgebung und eine barrierefreie Zugänglichkeit der Freiflächen zu gewährleisten, sind Geländemodellierungen für diesen Zweck zulässig.

Ausnahmen werden auch getroffen, um eine lebendige und vielseitige Außenraumgestaltung und das Entwurfsprinzip angehobener Innenhöfe zu ermöglichen und zur Gestaltung von Spielplätzen und Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung. Aufschüttungen für einen erhöhten Substrataufbau im Bereich von Baumpflanzungen sind zur Sicherung einer nachhaltigen Begrünung zulässig.

### **5.14 Einfriedungen**

Um einen insgesamt offenen Charakter und eine gute Durchlässigkeit im Quartier zu sichern, werden Einfriedungen und Einzäunungen grundsätzlich ausgeschlossen. Sie werden nur für diejenigen Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart die Einfriedung gehört oder Sicherheitsbelange (z. B. Einfriedung zu Bahnanlagen, Einfriedung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung, Kinderspielplatz nach Art. 7 BayBO, private Wohnungsgärten) dies erfordern. Sie sind als offene Zäune, ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen.

Die Einfriedung zu den östlich gelegenen Bahnanlagen kann mit notwendigen Lärmschutzmaßnahmen kombiniert werden. Die Einfriedungen entlang der Bahngleisanlagen ist aus Sicherheitsgründen zur baulichen Trennung von Fahrverkehr der DB und der fußläufigen Verbindung in Nord-Süd-Richtung zulässig. Lärmschutzmaßnahmen sind zum Schutz der ebenerdigen Freibereiche bis zu einer Höhe von 3,00 m üGOK notwendig und bilden gemeinsam mit den Lärmschutzwänden zwischen den Gebäuden den notwendigen Lärmschutz gegen Anlagen- und Verkehrslärm (vgl. Kap. 5.17). Die herausgelösten Lärmschutzwände stellen außerdem die Vernetzung für Fußgängerinnen und Fußgänger zwischen den einzelnen Bauteilen sicher.

Entlang der nördlichen Vorhabengebietsgrenze sind Einfriedungen zwingend

festgesetzt, um Passantinnen und Passanten am Betreten der angrenzenden Flächen der DB zu hindern. Das Queren der Bahnanlagen vom Quartiersplatz zum Bauernbräuweg soll aus Gründen der Verkehrssicherheit an dieser Stelle wegen des Schwerlastverkehrs unterbunden werden.

Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Ruhe und Privatsphäre nachzukommen, sind zwischen Terrassen einheitlich gestaltete Trennwände zulässig. Um eine hohe gestalterische Qualität zu sichern, werden die Sichtschutzelemente in ihren Abmessungen begrenzt.

### **5.15 Grünordnung**

Auf der Ebene der privaten Grün- und Freiflächen des Vorhabengebiets wird mit dem vorliegenden Planungskonzept bestehend aus gemeinschaftlichen Freiflächen in den Binnenbereichen und auf den Dächern sowie wohnungsbezogenen Freiflächen (Wohnungsgärten, Loggien, Balkone) ein attraktives Angebot an Freiflächen für alle Bewohnerinnen und Bewohner sichergestellt. Qualitativ sind durch die gute Besonnung und die lärmgeschützte bzw. hofartige Ausbildung der Freiräume gute Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gesichert.

Die Festsetzungen der Grünordnung im Bereich der privaten Flächen sichern die Umsetzung der angeführten Ziele und der landschaftsplanerischen Grundidee. Im Vordergrund stehen dabei die Erholungsversorgung, die Gliederung und Identitätsbildung sowie die ökologische Optimierung im Vorhabengebiet.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Vorhabengebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass innerhalb des Umgriffs liegende, unbebaute Flächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen sind. Es werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und möglichst durchgehende Bepflanzung der Freiflächen auf allen nicht überbauten Flächen im Vorhabengebiet gewährleisten. Die oberirdische Versiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Platzfläche, notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um die Erschließung etc. auf dem Grundstück sicherzustellen. Um den oberirdischen Versiegelungsanteil zu reduzieren, sind diese möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

Die Grünausstattung wird maßgeblich durch Baumpflanzungen geprägt. Daher wird neben quantitativen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf nicht überbauten Flächen das raumprägende Baumquadrat am Quartiersplatz festgesetzt.

Mit der Festlegung von Mindestpflanzgrößen von Bäumen wird bereits bei der Pflanzung ein Mindestmaß an raumwirksamer Durchgrünung sichergestellt. Um für die Bäume in Belagsflächen eine gute Wasserversorgung und Durchlüftung des Bodens zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Größe und Beschaffenheit der Pflanzflächen festgesetzt.

Mit der Durchführung der Planung werden die oberirdisch versiegelten und befestigten Flächen auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Der

Versiegelungsgrad ändert sich durch die Über- und Unterbauung nicht und verbleibt bei ca. 95 %. Aufgrund der qualitativ hochwertigen Begrünung im Innenhof von Bauraum C und D, im Bereich der Außenspielfläche der Kita sowie der Platzfläche, erscheint der Versiegelungsgrad optisch jedoch weitaus geringer, die ökologischen Vorteile der nachhaltigen Begrünung sind trotz Unterbauung positiv zu bewerten.

Gemäß der Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtungen der Landeshauptstadt München - Entwässerungssatzung ist es Ziel, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Da dies in dem nahezu vollständig versiegelten Vorhabengebiet oberflächlich nur bedingt möglich ist, sind daher Rigolen oder Sickerschächte festgesetzt. Diese werden unterhalb der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen.

Das Planungskonzept sieht für ebenerdige Wohnungen Gärten vor. Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für private Wohnungsgärten auf bestimmte Bereiche beschränkt. Zum Schutz der Privatsphäre ist eine Abgrenzung der Gärten mit einheitlichen Schnithecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Festlegung der Pflanzenart dient der ökologischen Nachhaltigkeit.

Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO notwendigen privaten Spielflächen für Klein- und Schulkinder sind in Sicht- und Rufweite der Wohnungen auf dem Vorhabengebiet nachzuweisen, um eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten.

Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Dieses gilt auch für die Beseitigung der Rankpflanzen im südöstlichen Bereich. Hierdurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für möglicherweise im Gebiet vorkommende Vogelarten vermieden werden.

Innerhalb des Planungsumgriffs wurden keine weiteren Strukturen oder artenschutzrechtlich relevante Tiere vorgefunden. Um die außerhalb des Vorhabengebietes gesichteten, aber durch das Vorhaben nicht direkt betroffenen Zauneidechsen und Blauflügeligen Ödlandschrecken zu berücksichtigen, ist nachfolgende Maßnahme während der Bauzeit umzusetzen:  
Es dürfen während des Baubetriebs am Südrand zwischen März und Oktober keine Rohböden entstehen. Sollte dieses nicht möglich sein, so muss die Baustelle mit einem niedrigen, bodendichten Zaun (sog. „Amphibienzaun“) entlang der gesamten Südgrenze abgeschirmt werden, sodass aus den außerhalb des Planungsumgriffs liegenden Vorkommen um den Prellbock keine Reptilien direkt einwandern können. Bei der Ausführung der Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Transparente Lärmschutzwände führen immer wieder zu vermehrtem Vogelschlag, daher ist bei der Ausführung der Lärmschutzwände auf eine Minimierung dieser Gefahr zu achten. Transparente Lärmschutzwände oder transparente Teile davon sind so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelkollisionen ausgeschlossen oder weitgehend minimiert wird. Dies erfolgt durch transluzente Gestaltung oder durch

Ausführung mit geeigneten, sichtbaren Markierungen, die einen Wirkungsgrad von mindestens 80 - 90 % erreichen. Zur Beurteilung der Wirksamkeit ist im Baugenehmigungsverfahren eine fachliche Stellungnahme vorzulegen.

Da im Planungsumgriff keine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, werden zur Deckung des ursächlichen Bedarfs an öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie als Kompensationsmaßnahme in Anlehnung an § 17 BauNVO Aufwertungen im nördlichen Teil der Neuhofener Anlagen, zwischen Plinganser- und Brudermühlstraße, vorgenommen. Die Neuhofener Anlagen sind fußläufig vom Vorhabengebiet zu erreichen. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität wird der Kinderspielplatz mit inklusiven Spielgeräten ausgestattet, ein Wasserspielplatz sowie anspruchsvolle Kletteranlagen angelegt. Die Aufwertungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Um Zwänge im Bauvollzug zu vermeiden, sind geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen zur Erweiterung des gestalterischen und planerischen Spielraums zulässig.

Die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung vom 23.04.1996 gelten entsprechend.

#### **5.16 Soziale Infrastruktur**

Im Vorhabengebiet ist eine Kita mit je zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen festgesetzt. Diese deckt den ursächlichen Bedarf im Vorhabengebiet und zusätzliche Bedarfe aus der Umgebung.

Der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch schulorganisatorische Maßnahmen an der Conrad-Celtis-Grundschule abgedeckt werden.

#### **5.17 Immissionsschutz**

Ein ausreichender Schutz gegen Immissionen ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wichtiges Kriterium für eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebäude und im Freiflächenbereich.

Das Vorhabengebiet unterliegt neben den Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrs- (Straße und Schiene), Gewerbe- und Anlagenlärm auch Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sowie elektrischer und magnetischer Felder. Die Immissionen sind nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten, ein erschütterungstechnisches Gutachten sowie eine Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder in Auftrag gegeben.

Die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben wurden prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, der 16. BImSchV und der TA Lärm beurteilt.

### 5.17.1 Verkehrslärm

#### **Allgemein**

Zum 01.01.2015 hat sich die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes – Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV geändert und ein neues Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03, in der Fassung vom 23.12.2014) wurde eingeführt. Die geänderten Bestimmungen beziehen sich formal nur auf den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen (Anwendungsbereich der 16. BImSchV). Allerdings sind die allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und die wertenden Maßstäbe der 16. BImSchV auch im Rahmen der Abwägung des Schallschutzes in der Bauleitplanung eine bedeutsame Grundlage.

Darüber hinaus kann erwartet werden, dass die geänderte rechtliche Grundlage auch in der Rechtsprechung als „anerkannte Regel der Technik“ Bindewirkung entfaltet. Zudem ist auf Grund einer Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Elftes Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 02.07.2013) der Abschlag von 5 dB(A) zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung von Schienenverkehrsgeräuschen (sog. „Schienenbonus“) für Planfeststellungsverfahren von Bahnstrecken ab dem 01.01.2015 sowie für Straßenbahnen ab 01.01.2019 nach der 16. BImSchV nicht mehr anzusetzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietskategorie nach BauNVO auf. Aufgrund des hohen Wohnanteils wurde das Vorhabengebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt.

Daher erfolgte die hier dargestellte Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen mit dem aktuellen Berechnungsverfahren sowie ohne Schienenbonus.

#### **Bereich zwischen dem Planungsgebiet und der Bahnlinie**

Im vergleichsweise herangezogenen Allgemeinen Wohngebiet sind lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen und Kindertageseinrichtungen, an denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten wird, durch eine geeignete Grundrissorientierung auf Gebäudeseiten mit geringeren Lärmpegeln anzuordnen. Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (passiver Schallschutz) zur Belüftung vorzusehen.

Nach Errichtung des Vorhabens treten die höchsten Verkehrsgeräuschpegel mit bis zu 69/66 dB(A) Tag/Nacht an den Fassaden entlang der Bahnlinie auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden entlang der Bahnlinie nahezu im gesamten Vorhabengebiet überschritten (insbesondere nachts). Die Überschreitungen parallel zur Bahnlinie betragen bis zu 14/21 dB(A) Tag/Nacht.



### **Bereich Distlhofweg / Bauernbräuweg**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden entlang des Distlhofwegs um 4/7 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Die prognostizierten/ berechneten „Beurteilungspegel durch Verkehr“ auf ebenerdigen Freibereichen (Berechnungshöhe  $h = 2,00$  m üGOK bzw. Erdgeschoss bei Einzelpunktberechnung) betragen bei Verkehrsgeräuschen tagsüber entlang des Distlhofwegs und im mittleren Vorhabengebiet (Baumraum B) bis zu 57 dB(A) und im südlichen Vorhabengebiet (Baumräume C und D) bis zu 64 dB(A).

Es erfolgt eine Überschreitung der Orientierungswerte am Distlhofweg und im Bauraum B um bis zu 2 dB(A) und in den Bauräumen C und D um bis zu 9 dB(A). In den Binnenbereichen des Bauraums B sowie zwischen den Bauräumen C und D werden die Orientierungswerte großflächig eingehalten.

#### **5.17.2 Anlagen- / Gewerbelärm - Anlagen außerhalb des Vorhabengebietes**

Die vom Philip-Morris-Gelände (südöstlich des Vorhabengebietes sowie der Bahnlinie auf der gegenüberliegenden Seite) ausgehenden Gewerbeeräusche betragen im Vorhabengebiet bis zu 53/38 dB(A) Tag/Nacht, sodass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für WA von 55/40 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden. Diesbezüglich werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weiterhin sind die Anlagen der DB östlich und südöstlich des Vorhabengebietes zu beachten. Die Laderampe und die Verladeeinrichtung sollen nach Aussagen der DB uneingeschränkt nutzbar sein. Einer uneingeschränkten Nutzung wird aus schalltechnischer Sicht jedoch durch die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft an der Leipartstraße (östlich der Bahnlinie) Grenzen gesetzt.

Auf dieser Basis ergeben sich an den Ostseiten der zukünftigen Bebauung Überschreitungen der TA Lärm Anforderungen von bis zu 17 dB(A), an der Nordseite des Hochpunktes in Bauraum A Überschreitungen der TA Lärm Anforderungen von bis zu 16 dB(A) und an der Südseite des nördlichen Hochpunktes Überschreitungen der TA Lärm Anforderungen von bis zu 8 dB(A). Maßgeblich sind die kurzzeitigen Geräuschspitzen im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

#### **5.17.3 Maßnahmen zu auftretenden Verkehrs- und Anlagenlärm**

Die Emissionen aus Verkehrs- und Anlagenlärm müssen bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes mit berücksichtigt werden. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Auf Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein weiteres Fenster in einem Fassadenbereich besitzt, in dem der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird.

Um gesunde Wohnverhältnisse trotz hoher Verkehrslärmbelastung sicherzustellen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu

passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. So muss die neu geplante Bebauung zum einen Schallschutz für die westlich dahinterliegende Bebauung bewirken und sich zum anderen durch eine architektonische Lösungen selbst vor den Verkehrslärmimmissionen schützen.

Die vorliegende Planung reagiert wie folgt auf die Einwirkungen aus Verkehrs- und Anlagenlärm:

- Städtebauliches Konzept (vgl. Kap. 5.1)
- In den Bereichen ohne bzw. mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm von bis zu 4 dB(A) und bei Einhaltung der TA Lärm ist ein baulicher Schallschutz ausreichend. Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109. An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) bei Verkehrslärm sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig.
- An den Ostseiten der Bauräume B und C sowie an der Nordseite des Bauraums A werden keine Immissionsorte bzw. bautechnischen Maßnahmen vor den Fenstern vorgesehen.  
Die Belüftung der Schlafzimmer in der Nordostecke im Bauraum A soll durch Querlüftung oder über eine vollmechanische Belüftungsanlage erfolgen. Die Fenster dienen nur der Belichtung.
- An einem Teil der Südfassade von Bauraum A ist abweichend von § 15 Abs. 2 die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig. Es wird durch entsprechende Schallschutzkonstruktionen ein zulässiger Beurteilungspegel eingehalten.
- In den Bereichen nach § 15 Abs. 2 und Abs. 3 werden zusätzlich die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.
- Der Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen wird festgesetzt. Über lärmabgewandte Seiten ist eine Lüftung ausnahmsweise zulässig.
- Es werden Lärmschutzwände zwischen den Gebäudeteilen in Bauraum A, B und C zum Schutz der dahinter liegenden Wohnungen in den Binnenbereichen festgesetzt. Die Planungen sehen für eine bessere Durchwegbarkeit vor, die Zwischenwände entlang der Bahnlinie erst ab einer Höhe von 3 m üGOK zu errichten, sodass erdgeschossig keine Abschirmung wirksam ist. Zum Ausgleich sollen entlang der östlichen Vorhabensgebietsgrenze Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von  $h = 3$  m üGOK errichtet werden. Damit durch die reduzierte Abschirmung keine relevante Verschlechterung der Lärmsituation resultieren, wurden die festgesetzten Überstandslängen zu den nächstgelegenen Gebäudeecken ermittelt.

- Im Bauraum B mit der WH 14,8 m ist ein Gemeinschaftsdachgarten geplant. Da dieser zum Teil entlang der Bahnlinie verläuft, ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von  $h = 1,75$  m über der Dachoberkante erforderlich.
- Die Lärmschutzwände sind aus Gründen der Belichtung zu 50 % transparent herzustellen. Die Nutzungsaufnahme entlang der westlichen Vorhabengebietsgrenze ist nur bei abschirmender Wirkung entlang der Bahnlinie zulässig.
- Die Auskleidung der Innenwände der Decken und Rampen der Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage wird schallabsorbierend verkleidet. Die Anlieferung des Einzelhandels ist im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig. Außerdem wird festgesetzt, dass die Ladetätigkeit des Einzelhandels in einem eingehausten Bereich stattfindet, damit die Schallimmissionen aus der Anlieferung des Einzelhandels die Grenzwerte der TA Lärm einhalten.
- Die stationären, technischen Anlagen werden so situiert, dass die gängigen Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm nicht überschritten werden.

Für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen können Überschreitungen des Zielwertes von 55 dB(A) tags für Verkehrslärm von bis zu 57 dB(A) auf zwei Drittel der Freifläche und von bis zu 59 dB(A) tags auf dem verbleibendem Drittel abgewogen werden. Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Zwischenwände eingehalten. Somit sind für die Kita-Freispielflächen keine Schallschutzmaßnahmen nötig. Die Anforderungen an den Lärmschutz werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwände eingehalten.

#### **Auswirkungen des Vorhabens für die Nachbarschaft**

Das Vorhaben führt durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr und zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV untersucht und bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Im Gutachten wurden keine relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft ermittelt.

#### **Anlagen innerhalb des Vorhabengebiets - Zusatzbelastung**

Innerhalb des Vorhabengebiets sind als geräuschrelevante Einrichtungen ein Einzelhandel sowie Infrastruktureinrichtungen (Tiefgaragen der Wohnanlagen, Kindertageseinrichtungen) geplant.

Geräusche von Kindertageseinrichtungen, Kinderfreispielflächen o. Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen, jedoch wird hinsichtlich einer schalltechnischen Optimierung empfohlen, auf eine schalltechnisch günstige Situierung von Kinderfreispielflächen zu achten.

Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Dennoch sollte die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen werden. Zur Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe innerhalb des Vorhabengebietes eingehaust ausgeführt und mit schallabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden muss. Bei deren baulichen Ausführung muss zudem der Stand der Lärmreduzierungs-technik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden, so dass sich der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Entwässerungsrinne, Tiefgaragen-Abluft usw.) die Geräuschabstrahlung der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (<1 dB(A)) erhöht.

Das Vorhaben sieht einen Einzelhandel mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen zusammen mit den Wohnungsstellplätzen in der Gemeinschaftstiefgarage mit Erschließung über den Distlhofweg untergebracht werden.

Die Anlieferzone und die Tiefgaragenrampe sollen in das Gebäude integriert werden. Es wurde angenommen, dass tagsüber bis zu 20 Anlieferungen bzw. Ver- und Entsorgungsfahrten für den Einzelhandel erfolgen (10 Lkw und 10 Sprinter oder leichte Nutzfahrzeuge).

Der geplante Einzelhandel ist mit dem Schallschutz in der Nachbarschaft des Vorhabengebietes nach TA Lärm vereinbar, wenn keine Ladetätigkeiten im Freien (Einhausung der Ladezone) und keine Nachtanlieferungen (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) stattfinden.

Zum Schutz der geplanten und bestehenden Wohnnutzung vor Lärmimmissionen aus stationären Anlagen (Raumluft-, Klimatechnik, Tiefgaragenabluftgerät) werden Immissionsrichtwertanteile für diese Anlagen festgelegt, so dass in Summe mit allen anderen Geräuschquellen die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft sichergestellt ist (10 dB(A) unter den Richtwerten für WA im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm).

#### **5.17.4 Erschütterungen, Sekundärer Luftschall**

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Baufelder zu der oberirdischen Bahnlinie und den westlich vorgelegenen Rangiergleisen wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die zukünftigen Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall prognostiziert sowie nach den einschlägigen Richtlinien und Normen beurteilt.

Aufgrund vorbeifahrender Züge der Bahnlinie werden durch direkte

Schallausbreitung Erschütterungen als Primärschallausbreitung weitergetragen. Diese Einwirkungen treten bei Wohn- und Bürogebäuden an Bahntrassen bis zu einem Abstand von 50 m auf. Zur Bewertung dieser Erschütterungen auf Menschen wird die DIN 45 669 und DIN 4150 / 2 mit Anhaltswerten für Wohnungen und vergleichbar genutzten Räume herangezogen.

Der sekundäre Luftschall durch Bodenwellen wird von den schwingenden Gebäudeteilen, in der Regel Decken und Wände, in die umgebende Luft von Wohnräumen abgestrahlt. Für die Beurteilung der Sekundärluftschallimmissionen liegen derzeit weder eingeführte Regelwerke noch verbindliche Richtwerte vor. Es wird daher ersatzweise auf die TA Lärm „Innenbereich“ zurückgegriffen und die darin genannten Anhaltswerte zur Beurteilung herangezogen.

Die Untersuchungen auf Basis von Erschütterungsmessungen im Vorhabengebiet kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Abstands der neu geplanten Gebäude die Anforderungen der DIN 4150-2 hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen eingehalten werden können. Die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Innenraumpegel der Sekundärschallimmissionen werden aber überschritten. Zusätzlich kann seitens der DB eine intensive Nutzung der bzgl. des Vorhabengebiets vorgelegenen Rangiergleise nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse kann an Baukörpern in einem Abstand von ca. 40 m zu den Bahntrassen sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden in den betroffenen Bauflächen eine erhebliche Belästigung zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner durch Erschütterungen (insbesondere durch nächtliche Spitzenpegel des Sekundärluftschalls) nicht ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen zuverlässig ausgeschlossen werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden eine Prüfung der zum Zeitpunkt der Bauausführung (seitliche und/oder elastische Gebäudelagerung, Isolierschlitze, o.Ä.) vorherrschenden Erschütterungssituation (bauspezifischer Nachweis) vorgenommen wird. Erforderlichenfalls sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

Für lediglich am Tage schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume und ähnliches) gilt diese Festsetzung nicht, da hier die Anhalts- und Richtwerte zuverlässig eingehalten werden. Die notwendige Auslegung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Bauausführung.

#### **5.17.5 Elektromagnetische Felder**

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu den oberirdischen Bahnanlagen der Bahnlinie wurden die elektrischen und magnetischen Felder untersucht. Hierbei wurde die zukünftigen Einwirkungen messtechnisch ermittelt, prognostiziert und nach der Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) beurteilt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV zuverlässig eingehalten werden. Der Wert der magnetischen Flussdichte von  $B = 0,4 \mu\text{T}$  wird ab einem Abstand von etwa 18 m zur nächsten Bahnstromoberleitung eingehalten. Um Belästigungen durch elektrostatische Aufladungen zu verhindern, sollten elektrisch leitende Materialien einen Abstand von etwa 10 m zur nächstgelegenen Bahnstromoberleitung aufweisen. Die Baukörper sind im vorliegenden Fall in einem Abstand von etwa 23 m zum nächstgelegenen, elektrifizierten Gleis vorgesehen, so dass diese Abstände ebenfalls zuverlässig eingehalten werden.

### **5.18 Nachhaltigkeit**

Die Entwicklung des Vorhabens soll unter Berücksichtigung umfassender Nachhaltigkeitsgesichtspunkte erfolgen. Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen und führt sie zu einem ansprechenden Gesamtkonzept zusammen. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept folgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte angestrebt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV durch Aufbau eines attraktiven Wegenetzes
- Festsetzung von Flachdächern zur Nutzung der Solarenergie
- Anschluss an das Fernwärmenetz ist geplant

Regenwassermanagement (Versickerung und Verdunstung; Retention und Speicherung von Niederschlagswasser):

- Minimierung der Erschließungsflächen
- Flächen-, Tiefgaragen- und Dachbegrünungen
- Baumpflanzungen

langfristige Nutzbarkeit:

- Bau- und Gestaltungsqualität, Energieeffizienzstandards
- klar geordnete, vernetzte Erschließungsflächen
- Barrierefreiheit

Aufenthaltsqualität:

- ausreichend private Freiflächen
- gute Vernetzung der Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes und Anbindung an bestehende Straßen
- gute Belichtung der Wohnungen durch großzügige Innenhöfe

weitere Aspekte:

- Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm

Die Festsetzungen ermöglichen es, den Bedarf an klimaschädlicher, nicht erneuerbarer Energie gering zu halten, ohne wesentliche Einschränkungen der

Wohn- und Lebensqualität hinnehmen zu müssen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen - Städtebauliche Ordnung/Verkehr/Grünordnung**

- Schaffung von ca. 140 Wohnungen (ca. 320 Einwohner)
- inklusive der erforderlichen Kindertageseinrichtung und Nahversorgung
- Schaffung von Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz
- Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung
- Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Abschlusses der bestehenden Wohnbebauung im Süden und Westen des Vorhabengebiets
- Schaffung von gut nutzbaren, attraktiven, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Freihaltung von Grünflächen, durch Baumpflanzungen und Begrünung der Dächer
- Bereinigung der Altlastensituation
- Fällung von fünf Bäumen die der Baumschutzverordnung unterliegen und Neupflanzungen von 25 großen und mittelgroßen Bäumen

## **7. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen**

Schallschutzuntersuchung, Stand: März 2018

Erschütterungstechnisches Gutachten, Stand: Dezember 2017

Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder, Stand: Dezember 2016

Baugrunduntersuchung mit Anlagen, Stand: 23.05.2017

Untersuchung des Untergrundes, bodenschutzrechtliche und abfallrechtliche

Bewertung, Stand: 31.05.2016

Orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung „Fruchthaus Kahl“, Stand: 30.05.16

Ergänzende orientierende Bewertung der mineralischen Bausubstanz „Fruchthaus Kahl“, Stand: 02.06.2016

Baumbestandsplan, Stand: 23.06.2016

Artenschutz Begehung, Stand: 08.08.2016

Verkehrsuntersuchung, Stand: 28.03.2018

Bericht zur Nahmobilität, Stand: 28.03.2018

## **8. Inklusion und Gender Mainstreaming**

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming.

Die typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen wie z.B. Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und die Arbeitsbevölkerung sowie die unterschiedlichen Raumeignungen von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen werden beachtet. Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute.

Dies wird durch folgende Maßnahmen ermöglicht:

- Wege, Platz- und Grünflächen und Gemeinschaftsdachgärten werden barrierefrei gestaltet und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Bewohnerschaft und nachbarschaftliche Kommunikation
- barrierefreie Erreichbarkeit der barrierefreien Wohnungen und barrierefreie Gemeinschaftsdachgärten durch Aufzugsanlagen direkt aus der Gemeinschaftstiefgarage
- die festgesetzte Kindertageseinrichtung bietet eine altersgerechte Betreuung in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung, richtet sich in zentraler Lage angeordnet auch an das angrenzende Quartier und verankert das Vorhabengebiet damit in der Nachbarschaft
- Fahrradabstellplätze werden so angeordnet, dass sie sicher und leicht zu erreichen sind

Die geplanten Spielflächen richten sich an unterschiedliche Altersgruppen und an beide Geschlechter gleichermaßen.

Die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen sorgt nicht nur für eine Belebung des Quartiers und damit für eine informelle soziale Kontrolle, sondern zudem für ein positives Erscheinungsbild des Vorhabengebiets nach außen.

## **9. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten**

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 26.07.2006 anzuwenden. Durch die Realisierung des Vorhabens werden Kosten und Lasten ausgelöst. Die Eigentümerin hat die nach den Verfahrensgrundsätzen erforderlichen Grundzustimmungen am 24.06.2016 abgegeben.

In der Grundvereinbarung werden deshalb insbesondere folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Bauverpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau entsprechend der SoBoN-Regularien, es wird 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts als geförderter Wohnungsbau gesichert. Dabei wird der einkommensorientierten Förderung der Vorrang gegeben.
- Infrastrukturbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur bzw. die Herstellung der integrierten Kindertageseinrichtung
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten
- Flächenabtretungen für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Kostenbeitrag zur Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche der Neuhofner Anlagen



- Regelungen zum Baustellenverkehr

Die Vorhabenträgerin hat einen sozialen Bindungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abgeschlossen.

## 10. Daten zum Bebauungsplan

Nutzungsart	Grundstücksfäche	GF max.	GFZ max.	GR max.	GRZ max.	GF Wohnen mit wohnverträgl. Gewerbe	GF Kita	Einwohnerinnen und Einwohner	Anzahl WE
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	ca.	ca.
	8.650	15.200	1,8	8.250	0,95	14.260	940	320	140

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums - Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
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 – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat
6. An das Baureferat VV E O
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisaufnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 V