

Telefon: 233 - 22704  
25102  
28567  
Telefax: 233 - 24213

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung Nr. 2091**

Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

- a) Satzungsbeschluss
- b) Freiflächen, Infrastrukturmaßnahmen und  
klimatische Verhältnisse (Luftaustausch)  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 26.10.2017

Stadtbezirk 06 - Sendling

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16853**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (SB)**

**Öffentliche Sitzung**

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für o.g. Bereich
Inhalt	- Satzung mit Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 Nachverdichtung der bereits bestehenden Wohnanlage Plinganserstraße 50-62 durch weitere Wohnungen, einer Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss sowie ergänzende Nutzungen - Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764 mit Stellungnahme der Verwaltung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs- vorschlag	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung (beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung) wird als Satzung erlassen. Den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe des Vortrags entsprochen werden.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091</li><li>• Plinganserstraße</li><li>• Karwendelstraße</li></ul>
Ortsangabe	Stadtbezirk 06 – Sendling, Plinganserstraße, Karwendelstraße, Dudenstraße



Telefon: 0 233-22704  
25102  
28567  
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. 2091**

Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

- a) Satzungsbeschluss
- b) Freiflächen, Infrastrukturmaßnahmen und  
klimatische Verhältnisse (Luftaustausch)  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 26.10.2017

Stadtbezirk 06 - Sendling

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16853**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 04.12.2019. (SB)**

**Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
A.) Sachstand.....	3
B.) Stellungnahmen aus § 3 Abs. 2 BauGB.....	4
C.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 08-14 / E01764.....	9
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>17</b>
Satzungstext.....	18
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	29
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>78</b>

Telefon: 0 233-22704  
25102  
28567  
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. 2091**

Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

- a) Satzungsbeschluss
- b) Freiflächen, Infrastrukturmaßnahmen und  
klimatische Verhältnisse (Luftaustausch)  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 26.10.2017

Stadtbezirk 6 - Sendling

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16853**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet (Quelle: Landeshauptstadt München)
2. Übersichtsplan M=1:5000
3. Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
(Planteil 1 und 2, ohne Maßstab)
4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 06 vom 07.10.2019

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 04.12.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Stadtverwaltung und Bauleitplanung handelt.

Wie nachstehende Satzung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2091 (Seite 27 ff.)

## A.) Sachstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Beschluss vom 11.07.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich) gebilligt und vorbehaltlich als Satzung beschlossen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach 3 § Abs. 2 BauGB greift der Vorbehalt nicht. Daher wird nunmehr der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Die Vorhabenträgerin, IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und die Landeshauptstadt München (LHM) haben im Hinblick auf den Erlass des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091 am 22.06.2018 einen Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan sowie den 1. Nachtrag vom 27.06.2018 geschlossen (im Folgenden „Durchführungsvertrag“ genannt).

Die Vorhabenträgerin hat am 13.08.2018 die Grundstücke, welche vom räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Durchführungsvertrages erfasst sind, an einen dänischen Investor verkauft.

Die Vorhabenträgerin hat sich in § 26 des o.g. Durchführungsvertrages gegenüber der Landeshauptstadt verpflichtet, für den Fall des Verkaufs an einen Dritten diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus den Vorurkunden zu verpflichten. Der Verkauf wurde der LHM unmittelbar mitgeteilt. Die LHM konnte somit die Ausübung des Vorkaufsrechts ergreifen.

Mit Vorkaufsrechtsausübungserklärung vom 5.12.2018 hat die Landeshauptstadt München – gemäß nicht-öffentlichen Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2018 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 13343) – das ihr gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht zugunsten der GWG städtischen Wohnbaugesellschaft mbH (GWG) ausgeübt. Die GWG wurde gebeten, das Vorhaben als neue Vorhabenträgerin fortzuführen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts der LHM erging unter der Bedingung des Vorliegens der Verpflichtungserklärung der GWG für Erhaltungssatzungen. Diese Verpflichtungserklärung wurde zwischenzeitlich durch die GWG gegenüber der Landeshauptstadt München abgegeben.

Am 14.06.2019 erteilte die LHM mit dem 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag und Grundvereinbarung die schriftliche Zustimmung zur Übernahme des Durchführungsvertrages durch die GWG i.S.d. § 26 Abs. 2 der Vorurkunden und entsprechend des o.g. Beschlusses vom 27.11.2018 zur Vorkaufsrechtsausübung. Damit tritt die GWG in sämtliche vertragliche Pflichten der Vorurkunde bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der LHM ein.

Der Eintritt in die Stellung als Vorhabenträgerin erfolgt im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses. Es liegt kein Fall des § 12 Abs. 5 BauGB vor, da die GWG in die Stellung als Vorhabenträgerin nach dem Billigungsbeschluss aber vor Fassung des Satzungsbeschlusses eingetreten ist. Es bedarf keines weiteren eigenständigen Beschlusses zum "Vorhabenträgerwechsel".

## **B.) Stellungnahmen aus § 3 Abs. 2 BauGB**

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

### **1. Klima und Belüftung**

Die maßgeblichen Gutachten und die darin getroffenen Aussagen müssten für jedermann nachvollziehbar und begründet sein. Die vorliegenden Gutachten wären nicht nachprüfbar und würden auch nicht durch ausreichende Begründungen wie zum Beispiel veröffentlichten Wetterlagen, Windströmungen usw. im Bereich München Sendling gestützt werden.

#### **Hierzu ist festzustellen:**

Es wurden zur Behandlung klimatischer und immissionstechnischer Fragestellungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein „Klimaökologisches Fachgutachten für den Neubau und Sanierung der Plinganserhöfe in München“ (Klimaökologisches Fachgutachten) und ein Gutachten „Immissionsprognosen für den Neubau und die Sanierung der Plinganserhöfe in München“ (Immissionsgutachten) von anerkannten Gutachtern erarbeitet. Eine Prüfung auf Plausibilität erfolgte durch die zuständigen Fachdienststellen. Die darin dargestellten Untersuchungen und deren Ergebnisse sind nach fachlich anerkannten üblichen Methoden aufbereitet.

**1. a)** Gemäß dem Klimaökologisches Fachgutachten führe die Neubebauung im Mittel nicht zu einer nachteiligen Veränderung. Allerdings wäre im Bereich Plinganserstraße 58 eben doch von einer starken Zunahme der nächtlichen Temperatur auszugehen. Dies hätte für diese Bewohnerinnen und Bewohnerinnen und Bewohner gravierende Auswirkungen auf einen erholsamen Schlaf und somit auf gesundes Wohnen.

Die Folgen des Klimawandels mit langen heißen Sommern könnten künftig die Regel sein, so dass von gravierenden Belastungen vor allem für die Stadtbewohnerinnen und -bewohner auszugehen wäre.

#### **Hierzu ist festzustellen:**

Das Klimaökologische Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung und die vorgesehenen Maßnahmen wie Entsiegelung der Innenhöfe, Begrünung der Freiflächen, Dachgärten und Mobilitätsstationen ihren Anteil zur Reduzierung der Umweltbelastung und somit auch der Belastung der Stadtbewohnerinnen und -bewohner beitragen.

Es kann zu punktuellen Erhöhungen der nächtlichen Temperaturen in den Innenhöfen von maximal 0,2°C kommen, wobei die Temperaturen im Mittel aufgrund der abschirmenden Wirkung der Riegelbebauung sowie der Entsiegelungsmaßnahmen der Innenhöfe sinken werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch in der Nachtsituation keine nennenswerte Zunahme der Wärmebelastung sowohl im Blockinnenhof als auch im angrenzenden Bestand zu erwarten ist.

**1. b)** Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Be- und Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage.

Die Belastung durch Abluft sei bisher nicht geprüft worden und es sei unverantwort-

lich, diese Mehrbelastungen durch die Abluft den Bestandmieterschaft des Hochhauses zuzumuten und gesundheitliche Belastungen/Schäden ungeprüft in Kauf zu nehmen. Es wird die Aussage des Klimaökologischen Fachgutachtens angezweifelt, dass im Prognosefall 2030 von einer Verringerung der Emissionen durch die Tiefgarage um ca. 19 % gegenüber dem jetzigen Niveau auszugehen wäre, man gehe vielmehr von einer Mehrbelastung von 81% aus.

Weiterhin wird ausgeführt, dass bei Anströmung aus Westen von absinkenden Luftbewegungen und Einmischung der Abluft der Tiefgarage auszugehen ist. Genauso führe eine Anströmung aus Osten dazu, dass die Abluft des Kamins zu den Bestandsgebäuden (Hochhaus) driften würde.

Zudem wären die Auswirkungen bei Nebel nicht geprüft worden. Gerade bei Nebel (vorwiegend im Herbst und Winter) würden sich die Schadstoffe in der Anlage halten und dadurch zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen.

**Hierzu ist festzustellen:**

Im Klimaökologischen Fachgutachten und im Immissionsgutachten wurden die Auswirkungen der Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage untersucht mit dem Ergebnis, dass der bestehende Abluftkamin auf mindestens die Höhe des östlich angrenzenden geplanten Gebäudes 1 erhöht werden sollte, wodurch eine stärkere Verdünnung der Abluft der Gemeinschaftstiefgarage erfolgen wird. Weiterhin wurde ausgeführt, dass aufgrund der Verjüngung der Fahrzeugflotte trotz zunehmender Fahrzeugbewegungen bis 2030 von einer Abnahme der Emissionen um ca. 19 % gegenüber dem jetzigen Niveau auszugehen ist. Durch die Erhöhung des Abluftkamins und aufgrund der Verjüngung der Fahrzeugflotte wird es keine Verschlechterung der Luftqualität durch Tiefgaragenabluft in den Innenhöfen im Jahresmittelwert kommen. Auch eine signifikante Zusatzbelastung der Balkone des Hochhauses an der Karwendelstraße kann ausgeschlossen werden.

Auf die Besonderheiten während windschwacher (austauscharmer) Wettersituationen wird im „Klimaökologischen Fachgutachten“ eingegangen. Betrachtet man länger anhaltende windschwache austauscharme Wettersituationen (u.a. mit Nebel) im Besonderen, wie sie zum Beispiel im Herbst und Winter auftreten, so können sich Schadstoffe in Bodennähe anreichern und die Immissionsgrenzwerte überschreiten.

Aber auch unter Berücksichtigung dieser Betrachtung im Immissionsgutachten wird festgestellt, dass die lufthygienische Situation im Blockinnenhof sowohl gegenwärtig als auch im Prognosejahr 2030 klar unter dem Jahresgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> verbleibt.

**1. c)** Die unter a) und b) vorgebrachten Einwendungen wären hinfällig, würde man auf den direkten Anbau bzw. abschließenden Riegel entlang der Plinganserstraße verzichten und damit die Luftzufuhr von Osten (Isar) nicht abschneiden.

**Hierzu ist festzustellen:**

Die verkehrsbedingte Luftbelastung insbesondere im östlichen Planungsumgriff wird von dem Verkehr auf der Plinganserstraße geprägt. Entgegen der dargestellten Vermutung wird durch die neue sechsgeschossige Riegelbebauung an der Plinganserstraße die Lärm- und die lufthygienische Situation insgesamt in den Innenhöfen verbessert, da der Eintrag von verkehrsbedingten Immissionen aus der Plinganserstraße in den Blockinnenhof reduziert wird.

## **2. Energiebedarf**

**2. a)** Es wurden Bedenken geäußert, dass sich durch den Anbau an die Bestandsgebäude der Energiebedarf an Strom für Licht, Lüftung sowie einer künstlichen Kühlung für die betroffenen Mieter in den Bestandsgebäuden erhöhen würde.

### **Hierzu ist festzustellen:**

Dieses Anliegen wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Diesbezügliche Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

**2. b)** Alternative Energien wie Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung wären im Energiekonzept nicht ausreichend geprüft worden. Gerade die südlichen Fassaden der Bestandsgebäude Plinganserstr. 56-62, sowie die westlichen Fassaden der übrigen Gebäude wären prädestiniert für ein Anbringen von Fassadenkollektoren zu Energiegewinnung .

### **Hierzu ist festzustellen:**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens erarbeitet wurde und in das auch die Bestandsgebäude einbezogen wurden. Dabei wurde ein einheitliches Erscheinungsbild der Gesamtanlage (Bestand und Neubau) als wichtiges städtebauliches Ziel formuliert. Um dieses städtebauliche Ziel, die Einbindung in das umliegende Stadtgefüge zu gewährleisten, und nicht zuletzt aufgrund der ungenügenden Tragfähigkeit der Fassade, wird von einer Anbringung von Fassadenkollektoren abgesehen.

Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern ist gemäß § 8 Abs.5 der Satzung zulässig. Eine Nutzung dieser Möglichkeit obliegt dem Vorhabenträger.

## **3. Dachgärten**

**3. a)** Ob eine Nutzung der Dachgärten für viele Bewohnerinnen und Bewohner möglich sei werde bezweifelt, da sich bei Probebohrungen auf dem Dach des Gebäudes Plinganserstraße 56/56a, Teile der Decke einer darunterliegenden Wohnung gelöst haben sollen.

### **Hierzu ist festzustellen:**

Die Standsicherheit der Dachgartenkonstruktion auf den Bestandsgebäuden Plinganserstraße 58/58a und Nr. 60/60a (hier gibt es bereits Dachgärten, welche derzeit aber nicht genutzt werden) wurde durch den Prüfeningenieur überprüft und statisch freigegeben. Die Planung des neuen Dachgartens auf dem Bestandsgebäude Nr.56/56a wurde mit dem Prüfeningenieur vorabgestimmt. In der gesamten Planungsphase erfolgt eine enge Abstimmung zwischen den Statikern und Landschaftsarchitekten.

**3. b)** Genauso wären mögliche Gefahren durch herab geworfene oder gewehrte Gegenstände (bei Sturm) auf die vorbeiführenden Fußwege oder die darunter liegenden Balkone nicht ausgeschlossen.



**Hierzu ist festzustellen:**

Im Bebauungsplan können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Privatrechtliche Vorschriften zur Benutzbarkeit der Dachterrassen können in der Hausordnung festgelegt werden. Die Planung der Dachgärten sieht jedoch vor, dass eine Absturzsicherung und ein begrünter Bereich als Abstand zwischen Dachterrasse und Gebäudedekante vorgesehen ist.

**4. Verkehrsbelastung Karwendelstraße**

Die Fahrradstraße werde von Radfahrerinnen und -fahrern vor allem zu Hauptverkehrszeiten sehr stark genutzt. Dadurch komme es bereits jetzt zu gefährlichen Situationen zwischen Auto- und Radfahrerinnen und -fahrern, gerade beim Verlassen der Tiefgarage und beim Ausparken.

Zusätzliche Gefahrensituationen würden durch die erweiterte Tiefgarage und den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung entstehen. Eltern, die von der Dudenstraße einbiegen würden, müssten dann wenden, um auf die Kindergartenseite zu gelangen. Dies sei gerade in diesem Bereich problematisch, weil die parkenden Autos (oft kleine Lieferwagen oder SUV) zu weit in die Straße ragen würden.

**Hierzu ist festzustellen:**

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde u.a. ausführlich die Schulwegsicherheit für die Karwendelstraße als Fahrradstraße geprüft. So wurden z.B. ausreichende Sichtfelder bei der Ausfahrt aus der Gemeinschaftstiefgarage in beide Richtungen vorgehalten, um Gefährdungen mit dem querenden Fuß- und Radverkehr zu vermeiden.

Das Kreisverwaltungsreferat hat als zuständige Fachdienststelle die Ergebnisse des Gutachtens für plausibel erklärt und im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB darauf hingewiesen, dass verkehrliche Regelungen im Bebauungsplan nicht getroffen werden können. Die Ausweisung von Stationierungsverboten (Halteverbote, eingeschränkte Halteverbote) auf öffentlichem Grund (hier: Karwendelstraße) obliegt dem Straßenbaulastträger, dem Bezirksausschuss und dem Kreisverwaltungsreferat als Straßenverkehrsbehörde. (siehe hierzu Begründung Ziffer 5.8)

Aus planerischer und organisatorischer Sicht ist ein funktionierender Hol- und Bringverkehr vor der Kita bewältigbar.

**5. Nahversorgung**

Das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen in Wohnortnähe sei unzureichend. Am Harras befände sich nur ein Lebensmittelgeschäft, das die Nahversorgung mit z.B. Obst und Gemüse sichere und das sei ein EDEKA. Bei den übrigen Läden würde es sich um Backwarengeschäfte (5) und Apotheken (3) handeln.

Ferner gäbe es nicht ein einziges Abendlokal, in dem man sich mal zum Austausch gesellig treffen könnte. Unter dem Aspekt eines lebendigen, urbanen und friedlichen Miteinanderlebens sei es doch unverzichtbar, die Wohngebiete nicht nur auf das reine Wohnen zu reduzieren, sondern auch andere Nutzungsangebote anzubieten. Besser wäre es weitere Nahversorgungseinrichtungen und Gastgewerbe einzuplanen.

Eine Stadt die nicht auch auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehe, schaffe Wohngettos mit vielen sozialen Problemen und Brennpunkten.

**Hierzu ist festzustellen:**

Die Landeshauptstadt München fördert auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit der Leitlinie „kompakt-urban-grün“ die flächensparende Innenentwicklung. Die vorliegende Planung für ein städtisches Quartier entspricht dieser Zielsetzung. Um für München den dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, bietet die qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen im Innenbereich ein großes Potenzial.

Das Vorhabengebiet ist durch seine zentrale Lage, der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der sehr guten verkehrlichen Erschließung geeignet, das bestehende Wohnquartier nachzuverdichten und damit aufzuwerten.

Vorrangiges Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2091 war im Rahmen der Nachverdichtung den für die Landeshauptstadt München derzeit so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Zudem befindet sich das Vorhabengebiet in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum „Am Harras“, das mit einem vielfältigen und ausreichenden Angebot an Nahversorgungseinrichtungen die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sichert. Für die Nahversorgung mit Lebensmitteln wie z.B. Obst und Gemüse gibt es neben dem EDEKA weitere kleinere Ladeneinheiten und einen Obst-Gemüse-Stand auf dem Platz „Harras“.

Künftig sind im Vorhabengebiet zwei Gewerbeeinheiten zur Ergänzung des vorhandenen Angebots im Stadtteilzentrum „Am Harras“ vorgesehen. Im Erdgeschoss der nordöstlichen Ecke von Gebäude 1 an der Plinganserstraße ist eine Gewerbeeinheit, voraussichtlich ein Bäcker mit Stehcafé, geplant. In der zweiten Einheit, auf der südlichen Seite von Gebäude 2, sind Räume für Dienstleistungen oder freie Berufe, wie z.B. eine Arztpraxis, vorgesehen.

Neben den Gewerbeflächen im Nord-Osten an der Plinganserstraße ist auch ein Gemeinschaftsraum für soziale Aktivitäten als Angebot an die Mieterschaft entlang der fußläufigen Ost-West-Verbindung (Teilbereich B, Gebäude 2) innerhalb des Vorhabengebietes vorgesehen.

Der Gemeinschaftsraum kann von den derzeitigen und zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zum nachbarschaftlichen Austausch sowie für Veranstaltungen bzw. Feiern genutzt werden. Eine Konkretisierung und Regelung hinsichtlich der Nutzungen und der Belegungszeiten wird im Weiteren erfolgen.

Das derzeit bestehende Quartier wird also zukünftig durch gewerbliche Nutzungen sowie einen gemeinschaftlichen Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner ergänzt.

Im Vorhabengebiet werden im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahme die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer ausgewogenen, nachhaltigen Entwicklung sowie die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

### **C.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 08-14 / E01764**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 6 Sendling hat am 26.10.2017 die eingangs genannte Empfehlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 zu Freiflächen, Infrastrukturmaßnahmen und klimatischen Verhältnissen (Luftaustausch) mit Mehrheit angenommen (siehe Anlage 4). Es wurden zwei Anträge in der Empfehlung zusammengefasst.

Am 22.11.2017 wurde eine Zwischennachricht mit Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses voraussichtlich Mitte 2018 erteilt. Da die Behandlung der Empfehlung im Billigungsbeschluss nicht mehr erfolgen konnte, wurde am 07.02.2019 eine erneute Fristverlängerung bis 31.12.2019 beantragt und genehmigt.

Die in der Empfehlung der Bürgerversammlung vom Oktober 2017 benannten Themen wurden bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Februar / März 2018 von Bürgerinnen und Bürger sowie im Januar 2018 durch den Bezirksausschuss im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorgebracht und im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss (RIS Nr. 14-20 / V 11986) abgehandelt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Empfehlung im Rahmen des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses war nicht möglich.

Im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses wurden erneut inhaltsgleiche Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht, die vorstehend unter Buchstabe B.) abgehandelt werden.

#### **Antrag Nr. 1:**

Es wird um Prüfung mit evtl. Darlegung von Zahlen zu den Punkten Freiflächenplan, Schülerzahlen, Versorgungslage in Sendling und der Parkplatzsituation zu folgenden Themen gebeten.

#### **1. Einhaltung der vorgeschriebenen Freiflächen**

##### **Stellungnahme:**

Der im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss genannte Wert privater Freifläche pro Einwohnerin/Einwohner ist als Orientierungswert zu verstehen. Die Größe der Freiflächen ergibt sich aus der prognostizierten Anzahl der Bewohnerinnen/Bewohner eines Baugebietes.

Um den für München dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, bietet die qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen in zentraler Lage mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur und einer sehr guten verkehrlichen Erschließung ein großes Potential. Im Sinne der Leitlinie „kompakt-urban-grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN erfolgt neben der städtebaulichen Nachverdichtung auch eine Aufwertung und Neuordnung der zur Verfügung stehenden Freiflächen. So werden die ebenerdigen Freiflächen im lärmgeschützten Innenhof aufgewertet und mit Spielflächen für Klein- und Schulkinder versehen sowie durch gemeinschaft-

lich nutzbare Dachgärten und große private Balkone ergänzt. Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen werden oberirdische Nebenanlagen ausgeschlossen und erforderliche Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Im Norden des Vorhabengebietes wird eine fußläufige Wegeverbindung vorgesehen. Bei den zur Verfügung stehenden Freiflächen handelt es sich um übliche Größen wie in ähnlich verdichteten Gebieten.

Weitere Ausführungen zum Freiflächenangebot und dem freiraumplanerischen Konzept des Vorhabengebietes finden sich in der Begründung unter Ziffer 4 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept sowie unter Ziffer 5.18 Grünordnung. Ein Freiflächenplan ist Bestandteil der Projektpläne (siehe Anlage 4 des Billigungsbeschlusses - Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11986).

## **2. Überbeanspruchung der derzeit vorhandenen, oftmals schon knappen Infrastrukturen (Schulversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Parkplätze)**

Zusammenfassend ist festzustellen:

### **a) Schulversorgung**

Gemäß Prüfung des Referates für Bildung und Sport (RBS) kann der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf durch die zuständige Sprengelgrundschule an der Plinganserstraße 28 nach Fertigstellung der Erweiterung zu einer 5-zügigen Grundschule zum Schuljahresbeginn 2021/22 abgesichert werden. Die Erweiterung des Schulstandortes erfolgt im Rahmen des zweiten Schulbauprogrammes (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, RIS – Vorlagen - Nr. 14 - 20 / 08675).

(siehe hierzu die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 2.2.2 Infrastruktur und Versorgung).

### **b) Versorgungsstruktur / Einzelhandel**

Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung des täglichen Bedarfs und Arztpraxen liegen überwiegend im Stadtteilzentrum "Am Harras" in fußläufiger Entfernung, das mit einem vielfältigen und ausreichenden Angebot an Nahversorgungseinrichtungen die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sichert.

Zudem gibt es die Stadtteilbibliothek Sendling an der Albert-Roßhaupter-Straße 8 und zahlreiche gastronomische Angebote.

(Siehe hierzu die Ausführungen vorstehend unter B) Ziffer 5 und in der Begründung unter Ziffer 2.2.2.)

### **c) frei verfügbare Parkplätze**

Derzeit befinden sich im Bestand entlang der Duden- und Karwendelstraße 186 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Nach Umsetzung der Planung werden 184 Stellplätze (davon 4-5 Kurzzeitstellplätze) im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Aufgrund der guten Erschließung durch den ÖPNV können die im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehenden Besucherstellplätze als ausreichend erachtet werden. (Weitere Ausführungen zu den Stellplätzen finden sich in der Begründung unter Ziffer 5.8.)

Der Empfehlung wurde entsprochen und die in Antrag Nr. 1 genannten Punkte im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft und im Billigungsbeschluss abgehandelt.

## **Antrag Nr. 2**

Es wird beantragt, die Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch) und die Belastung der Luft mit Abgasen aus der Tiefgarage, zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner insbesondere der älteren Menschen und Kinder, genauestens zu prüfen und ggf. auf eine Änderung der Architektenpläne zu bestehen. In der Anlage zur Empfehlungen werden weiter Gründe für den Antrag ausgeführt. (siehe Anlage 4)

### **Stellungnahme:**

#### **a) Klima, Belüftung**

Ein ausreichender Frischluftaustausch für die innen liegenden Freiflächen ist im Rahmen des vorliegenden „Klimaökologischen Fachgutachtens“ bestätigt worden.

Die Analyse der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zeigt, dass mit Umsetzung der Planung die sommerliche Wärmebelastung am Tage im Mittel, „ Physiologisch Äquivalente Temperatur am Tage“ (PET) sowohl bezogen auf das gesamte Vorhabengebiet, als auch bezogen auf den Blockinnenbereich abnehmen wird. Im Blockinnenbereich ist die Abnahme der PET am deutlichsten ausgeprägt.

Dies wird einerseits damit begründet, dass auch bei Umsetzung der Planung eine ausreichende und klimatisch wirksame Durchlüftung sowohl bodennah (2 m ü. Grund) als auch in 10 m Höhe weiterhin gewährleistet ist. Zwar wird die Durchlüftung und damit auch deren Abkühlungswirkung durch die Neubebauung in einzelnen Teilbereichen des Vorhabengebietes verschlechtert, speziell der Blockinnenbereich wird jedoch auch nach Umsetzung der Planungen ausreichend durchlüftet bleiben. Andererseits wird der Aufheizung der Innenbereiche durch die Reduzierung der bestehenden Flächenversiegelung und durch die Neupflanzung von Bäumen weitgehend vorgebeugt. Insbesondere die Verschattung durch weitere Gebäude und durch die Bäume hat in diesem Zusammenhang einen besonders großen Einfluss auf die errechneten PET-Werte.

Eine Umsetzung der Planung wird auch den nächtlichen Luftaustausch im Blockinnenbereich nicht nennenswert beeinflussen. Das klimaökologische Gutachten kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass beim nächtlichen Kaltluftströmungsfeld kein weiterer Einfluss auf den angrenzenden Bestand zu erwarten ist. Darüber hinaus sind planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die nächtliche Lufttemperatur im Mittel und sommerliche Wärmebelastung am Tage im Mittel (PET) führt die Umsetzung der Planung in der Gesamtbeurteilung überwiegend zu einer Verbesserung der Bestandssituation. Diese Verbesserung ist gemäß klimaökologischem Gutachten auf die Verschattung durch weitere Gebäude und die Bäume im Blockinnenbereich zurückzuführen.

Im lufthygienischen Gutachten wurde zudem die räumliche Ausprägung der verkehrlich bedingten Stickstoffdioxidimmissionen (NO<sub>2</sub>) für den Prognose-Planfall 2030 untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die künftige Riegelbebauung entlang der Plinganserstraße abschirmend gegenüber den im Straßenraum freigesetzten Luftschadstoffen wirkt. In den neu gestalteten Innenbereichen reduziert sich daher, verglichen mit der Ausgangssituation, die Immissionsbelastung.

Durch die Schließung der Fenster an den Ostfassaden der Bestandsbauten entlang der Plinganserstraße sind einige Aufenthaltsräume und die Nebenräume (Bäder bzw. WCs) der östlichen Wohnungen betroffen. Um für die betroffenen Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, werden im Bereich der Aufenthaltsräume neue nordorientierte Fenster ergänzt, sowie im Bereich der künftig innen liegenden Bäder und Toiletten eine ausreichende Belüftung durch mechanische Belüftungseinrichtungen sichergestellt.

Ein erholsamer Schlaf ist, wie im klimaökologischen Gutachten beschrieben, grundsätzlich nur bei günstigen thermischen Bedingungen möglich, weshalb der Belastungssituation in den Nachtstunden eine besondere Bedeutung zukommt. Da die klimatischen Verhältnisse der Wohnungen in der Nacht im Wesentlichen nur durch den Luftwechsel modifiziert werden können, ist die Temperatur der Außenluft der entscheidende Faktor bei der Bewertung der thermophysiologischen Belastung. Die baulichen Ergänzungen verändern in der Gesamtbetrachtung (Temperatur in 2 m und 10 m über Grund) die Temperatursituation im Mittel nicht nachteilig. Zudem wird im Speziellen im Innenbereich eine Verbesserung der Bestandssituation erreicht.

Die kontinuierliche Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) im Laufe des Planungsprozesses und des Verfahrens beinhaltet, dass auch das „Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Landeshauptstadt München“ vom 07.10.2016 im Zuge der Planung berücksichtigt wurde.

(weitere Ausführungen hierzu finden sich vorstehend unter Buchstabe B.) Ziffer 1 und in der Begründung unter Ziffer 5.15 Klima)

#### **b) Abluftkamin der Tiefgarage**

Im Zuge der Erstellung des lufthygienischen Gutachtens wurde auch eine Emissionsberechnung der durch die Verkehre in der GTGa freigesetzten Emissionen durchgeführt. Zum Prognosehorizont 2030 werden die Emissionen trotz zusätzlicher Fahrzeugbewegungen um 19 % gegenüber dem jetzigen Niveau zurückgehen. Um die umliegenden Gebäude mit ihren Nutzungen, die Freiflächen sowie die angrenzenden Dachgärten durch Luftimmissionen nicht zu belasten, ist der Abluftkamin der GTGa auf mindestens die Höhe von Gebäude 1 zu erhöhen und in den freien Windstrom zu führen. Damit wird eine bessere Durchmischung bzw. Verdünnung der Abluft und somit langfristig eine uneingeschränkte Nutzung umliegenden Bereiche gewährleistet.

Diese Erhöhung des Abluftkamins mindestens auf Höhe des Gebäudes 1 ist ein Ergebnis aus dem klimaökologischen Fachgutachten, das nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) zur Überprüfung der klimaökologischen Belange in Auftrag gegeben wurde und entsprechend in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verankert.

Die beschriebene Abschirmungssituation besteht in dieser Weise auch gegenwärtig schon. Daher ist die geplante Erhöhung des Kamins als positiv für die Verdünnungsbedingungen der Luftschadstoffe zu werten. Zudem wird die Freisetzungsmenge im Planfall trotz Zunahme der Fahrten (aufgrund der erwarteten Verringerung der Emissionen einer verjüngten Fahrzeugflotte) in Zukunft geringer ausfallen. Von einer kaminbedingten Verschlechterung der lufthygienischen Situation an den Bestandsgebäuden im Bereich der Karwendelstraße ist daher nicht auszugehen.

Sonstige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der GTGa sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m von offenbaren Fenstern und Türen schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezeiten und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen. Für vorhandene Belüftungs- und Entrauchungsanlagen der bestehenden GTGa kann der Abstand zu Fenstern und Türen im Bestand unterschritten werden.

### **c) Lufthygiene**

Die lufthygienische Situation im Vorhabengebiet ist verkehrsgeprägt.

Der Analysefall für das Referenzjahr 2016 zeigt, dass der Grenzwert von 40 µg pro m<sup>3</sup> Außenluft gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für den Jahresmittelwert des Schadstoffes NO<sub>2</sub> entlang der Plinganserstraße überschritten wird.

Für den Prognose-Nullfall 2030 (keine Neubebauung, Verjüngung der Fahrzeugflotte) wäre trotz einer erhöhten Verkehrsmenge eine Entlastung zu erwarten, so dass die gesetzlichen Grenzwerte voraussichtlich eingehalten werden können. Im Prognose-Planfall 2030 (Berücksichtigung der geplanten baulichen Veränderungen, Verjüngung der Fahrzeugflotte) liegen die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen an der Plinganserstraße geringfügig über dem Grenzwert der BImSchV für den Jahresmittelwert des Schadstoffes NO<sub>2</sub>. Mit zunehmender Höhe nehmen die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen entlang der Gebäudefassade an der Plinganserstraße ab. In den neugestalteten Innenbereichen ergibt sich nach Umsetzung der Planung eine Verringerung der Immissionsbelastung, die auf die bauliche Abschirmung durch das neue Gebäude entlang der Plinganserstraße zurückzuführen ist.

Erhebliche Auswirkungen der Planung sowohl durch den zusätzlichen Verkehr im Bereich der öffentlichen Verkehrswege (Plinganserstraße, Dudenstraße, Karwendelstraße), als auch durch den Tiefgaragenverkehr sind nicht zu erwarten.

Diese bestehenden bzw. zu erwartenden Grenzwertüberschreitungen sind nicht lokal zu betrachten, sondern im Kontext der generellen stadtweiten Thematik zu sehen. Lösungsansätze sind daher nicht in punktuellen Aktionen zu finden, sondern in einer großflächig orientierten Konzeption in Form des Luftreinhalteplans und seinen Fortschreibungen. Ergänzend zur derzeit in Vorbereitung befindlichen 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für die Stadt München wird aktuell von der Landeshauptstadt München ein Masterplan zur Luftreinhaltung erstellt, um die stadtweiten Aktivitäten zur Luftreinhaltung zu sammeln, zu vernetzen und weiterzuentwickeln.

In Bezug auf die Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München hat sich der Stadtrat bereits im Januar 2017 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 07383) und erneut im Januar 2018 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 10628) dafür ausgesprochen, das erfolgreiche Instrument der Umweltzone um neue Plaketten weiter zu entwickeln und die dafür notwendige Rechtsgrundlage vom Bund einzufordern. Ziel ist es dabei, emissionsarme Dieselfahrzeuge, welche die gesetzlichen vorgeschriebenen Abgaswerte einhalten, kennzeichnen zu können. Diese Fahrzeuge können dann auch künftig in

die Umweltzone einfahren. Umgekehrt müssen emissionsstarke Dieselfahrzeuge außerhalb der Umweltzone bleiben.

Mit dieser Methode und der auch über den Umgriff der Umweltzone hinaus reichenden Strahlkraft, die auch das Vorhabengebiet betrifft, wird eine entscheidende Reduzierung der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid erwartet.

In Kombination mit den o.g. Maßnahmen im Rahmen der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans ist von einer positiven Prognose der Luftschadstoffwerte auszugehen.

Eine lokale Festsetzung von Maßnahmen, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern – insbesondere Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, Mobilitätsstationen, Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote usw. – ist zudem wünschenswert und wird vom Investor durch die Planung mit einem Mobilitätskonzept angestrebt.

(Ausführungen zur Lufthygiene finden sich unter B.) Ziffer 1. und in der Begründung unter Ziffer 5.16 Lufthygiene)

Der Empfehlung wurde entsprochen und die in Antrag Nr. 2 genannten Punkte wurden einer weiteren Prüfung unterzogen. Nach einer dementsprechend veranlassten Überprüfung des klimaökologischen Fachgutachtens wurde der Abluftkamin erhöht.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses 06**

Der betroffene Bezirksausschuss des 06. Stadtbezirkes Sendling (BA 6) wurde gemäß § 13 Abs.3 der Bezirksausschuss-Satzung ausschließlich zur Bürgerversammlungsempfehlung vom 26.10.2017 angehört.

Zum Bauleitplanverfahren wurde der BA 6 zum Aufstellungsbeschluss und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß seines Anhörungsrechtes nach § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss - Satzung i.V.m. Ziffer 6.1 des Kataloges des Referates für Stadtplanung beteiligt.

Der Bezirksausschuss hat sich jedoch in seiner Sitzung am 07.10.2019 erneut gesamtheitlich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung befasst und eine umfassende, über die Belange der Bürgerempfehlung hinausgehende Stellungnahme (Anlage 5), bestehend aus den Punkten A) und B), verfasst.

Der Großteil der zudem gestellten Fragen und Anmerkungen ist inhaltlich identisch mit bereits vorgebrachten Äußerungen und wurde bereits im Billigungsbeschluss (vgl. hierzu RIS Vorlagen-Nr. 14-20 / V 11986) und in dieser Vorlage unter B.) Stellungnahmen aus § 3 Abs. 2 BauGB und C.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 08-14 / E01764 einer ordnungsgemäßen Abwägung unterzogen und beantwortet oder soweit notwendig in die Vorhabenplanung eingearbeitet.

Die Verwaltung äußert sich aufgrund ihrer bereits im vorliegenden Verfahren abgegebenen Stellungnahmen zu Punkt A) lediglich zu den, die Inhalte der Bürgerversammlungsempfehlung betreffenden neu vorgebrachten Punkten.



**Zu A)**

Der BA 6 hat sich kritisch mit der Nachverdichtung des Quartiers auseinandergesetzt.

Ergänzend können die zwei Fragen zu den Balkongrößen der Bestandsbalkone und der Neubaubalkone nachfolgend beantwortet werden.

Die neu geplanten großen privaten Balkone sind gemäß Vorhabenplanung in einer Größe von ca. 12 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Es werden nur die Balkone der neuen Wohnungen in einer Größe von 12 m<sup>2</sup> hergestellt. Die Bestandswohnungen behalten ihre Balkongrößen. Davon ausgenommen sind die südlichen Balkone an Gebäude Plinganserstraße 62/62a, welche aufgrund des gewünschten Gesamtensemblecharakters durch eine 1,5 m tiefe vorgehängte Balkonanlage ergänzt werden.

Es werden erneut Zweifel an den Inhalten und Ergebnissen der der Planung zugrundeliegenden Gutachten geäußert. Eine Prüfung auf Plausibilität selbiger erfolgte durch die jeweils zuständigen Fachdienststellen. Dabei wurde festgestellt, dass die dargestellten Untersuchungen und deren Ergebnisse nach fachlich anerkannten üblichen Methoden erarbeitet und aufbereitet wurden.

Desweiteren wurden allgemeine Vorschläge zu Umplanungen gemacht (z.B. Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen in der Gemeinschaftstiefgarage zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes am Harras). Diese können aufgrund des bereits fortgeschrittenen Verfahrensstandes nicht weiter verfolgt werden.

Im Rahmen der geplanten Neuaufteilung der Plinganserstraße (vgl. hierzu RIS Vorlagen-Nr.14-20 / V 12275) ist die bedarfsgerechte Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum geplant.

**Zu B)**

Der BA 6 stellt fest, dass durch die Nachverdichtung in den Wohnquartieren Platz für Wertstoffinseln verloren gehen würde. Er fordert deshalb eine Platzreservierung für eine öffentlich zugängliche Wertstoffinsel innerhalb des Baugrundstücks.

Nach Auswertung des näheren Umfeldes kann festgestellt werden, dass sich im Planungsumgriff an der Karwendelstraße (gegenüber Haus Nr. 17a) sowie im näheren Umfeld (Umkreis bis ca. 300 m) an der Engelhardstraße gegenüber Haus Nr. 26 Wertstoffinseln befinden, welche auch von der neuen Bewohnerschaft genutzt werden können. Von einer geplanten Aufgabe der bestehenden Wertstoffinseln hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung keine Kenntnis, vielmehr ist von einem Erhalt der Standorte auszugehen. Gegebenenfalls kann sich bei der Neuordnung der Stellplätze in der Karwendelstraße eine Verschiebung ergeben.

Durch die Bebauung des Vorhabengebietes selbst entsteht kein ursächlicher Bedarf für einen zusätzlichen Wertstoffcontainerstandort. Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen empfiehlt eine Standplatzdichte von einer Wertstoffinsel pro 1.000 bis 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Von diesem Richtwert kann in hochverdichteten Räumen wegen Standplatzmangel abgewichen werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass öffentliche Grundstücke als Standorte für Wertstoffinseln vorgezogen werden, da letztlich eine langfristige Sicherung der Standorte auf Privatgrundstücken nicht erfolgen kann.

Wir werden dennoch das Anliegen des BA 6 im Bezug auf eine zusätzliche Wertstoffinsel an die dafür zuständige Fachdienststelle, das Kommunalreferat, zur eigenständigen Bearbeitung weiterleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung ist gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung zu beschließen.

Der Bezirksausschuss des 6. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) 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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B.) des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich) – Plan (Planteil 1 und 2) wird gemäß §10 Abs. 1 als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling vom 26.10.2017 – Freiflächen, Infrastrukturmaßnahmen und klimatischen Verhältnissen( Luftaustausch) – ist damit beschlussmäßig gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091  
der Landeshauptstadt München  
Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs.1 und 12 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**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.05.2018, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom Planungsgebiet erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 283 (MüABl. Nr. 16 vom 08.06.1967) wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Zulässig sind folgende Nutzungen:
  - a) Wohnen
  - b) freie Berufe
  - c) Im Teilbereich B: nicht störende Gewerbebetriebe im Erdgeschoss der Gebäude 1 und 2

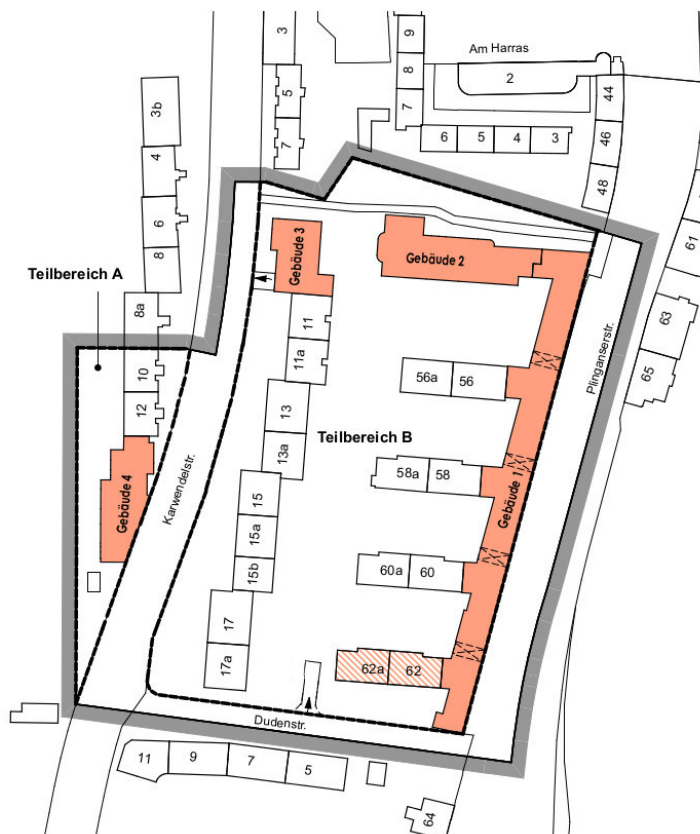


Abbildung 1: Übersichtsplan der Gebäude

- (2) Festgesetzt wird im Teilbereich A: Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen mit mindestens 740 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie Durchgänge (unabhängig ihrer Höhe eingeschossig zu betrachten) sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden.

### § 4

#### Überbaubare Grundstücksfläche

##### Teilbereich A

- (1) Die westliche Baugrenze des Gebäudes 4 darf für den Kellerzugang, die Fluchttreppe und den Fluchtbalkon überschritten werden.

#### Teilbereich B

- (2) Die westliche Baugrenze des Gebäudes 1 und die südliche Baugrenze des Gebäudes 2 dürfen durch Rettungstreppen überschritten werden.
- (3) Die Baugrenze der Gebäude mit erdgeschossigen Balkonen darf für zugehörige Treppenaufgänge um maximal 1 m überschritten werden.
- (4) Die östliche Baulinie des Gebäudes 1 darf durch Vordächer im Bereich der Durchgänge um bis zu 1 m überschritten werden.
- (5) Die westliche Baugrenze des Gebäudes Plinganserstraße 58/58a darf durch den bestehenden Abluftkamin überschritten werden.
- (6) Bestehende Keller- und Tiefgaragenzugänge sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (7) Die nördlichen Baugrenzen dürfen für Fahrradabgänge überschritten werden.

#### **§ 5**

##### **Höhenentwicklung**

- (1) Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen einschließlich der Attika ist die im Plan festgesetzte Höhenkote 538,90 m ü. NN. an der Dudenstraße.
- (2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Wohnungen in den Gebäuden 1 und 2 wird mit mindestens 0,85 m über der Höhenkote 538,90 m ü. NN. an der Dudenstraße festgesetzt.

#### **§ 6**

##### **Durchgänge**

- (1) Die im Plan festgesetzten Durchgänge im Gebäude 1 an der Plinganserstraße sind barrierefrei mit einer lichten Breite und lichten Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten und dauerhaft frei und offen zu halten.
- (2) Die Durchgänge in den Bestandsgebäuden an der Karwendelstraße 11 bis 17a sind zu erhalten und dauerhaft frei und offen zu halten.
- (3) Der im Plan festgesetzte Durchgang im Gebäude 4 an der Karwendelstraße ist barrierefrei zu errichten, dauerhaft frei und offen zu halten.

#### **§ 7**

##### **Abstandsflächen**

Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verkürzt.

#### **§ 8**

##### **Dachform, Dachaufbauten, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten**

- (1) Dachaufbauten sowie technische Aufbauten sind nicht zulässig.

- (2) Die Flachdächer mit einer festgesetzten Dienstbarkeitsfläche sind dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Bewohnerschaft der jeweiligen Gebäude und der Landeshauptstadt München mit folgendem Inhalt zu belasten:
- a) als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten durchgehend nutzbar zu gestalten und zugänglich zu halten.
  - b) auf 30 % der jeweils dargestellten Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben. Für die Bestandsgebäude sind Abweichungen aus statischen Gründen möglich.
  - c) durch notwendige jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen zugänglich zu machen. Die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten der Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-60a sind ergänzend über die Erschließungseinrichtungen von Gebäude 1 aus zugänglich zu machen.
  - d) bei den Gebäuden 2 und 4 barrierefrei zu erschließen. Der Dachaustritt und die Aufzugsüberfahrt sind mit einer Höhe von maximal 3,50 m und einer Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> je Treppenhaus zu errichten. Zusätzlich ist im Zusammenhang ein Abstellraum von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs. 1 sind im Bereich der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten folgende Anlagen zulässig:
- a) Erschließungseinrichtungen die die in § 5 der Satzung festgesetzte Wandhöhe der Gebäude 2 und 4 um maximal 2,50 m überschreiten dürfen.
  - b) Absturzsicherungen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abzurücken. Ausgenommen davon ist bei Gebäude 4 entlang der Karwendelstraße der Bereich, der mit einer Baulinie festgesetzt ist. Diese Absturzsicherungen sind in transparenter Bauweise auszuführen.
  - c) Pergolen sind im Übergang von Gebäude 1 zu den Bestandsgebäuden mit einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig.
  - d) erforderliche Aufkantungen bis maximal 40 cm Höhe (z.B. Pflanztröge).
  - e) eine entsprechend § 15 Abs. 6 der Satzung als Lärmschutzwand ausgeführte Absturzsicherung auf dem Gebäude 4, die um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abzurücken ist.
- (4) Ausgenommen von Abs. 1 sind außerhalb der befestigten Terrassenflächen der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten folgende Anlagen zulässig, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung der Gebäude dienen:
- a) notwendige technische Dachaufbauten, wie z.B. Zu- und Abluftanlagen und Blitzableiter.
  - b) bei Gebäude 1 die für den 2. Rettungsweg erforderlichen Rettungsstege über Dach.
  - c) private Dachterrassen auf dem Gebäude 1 mit erforderlichen Absturzsicherungen.

Alle Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie sind, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammen zu fassen und qualitativvoll zu verkleiden.

- (5) Ausgenommen von Abs. 1 sind außerhalb von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausschließlich in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
Bei der Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachflächen beansprucht werden.
- (6) Flachdächer, die nicht mit einer anderen zulässigen Nutzung belegt sind, sind mit einer extensiven Begrünung mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 0,10 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## **§ 9**

### **Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Alle erforderlichen Kfz-Stellplätze sind im Vorhabengebiet in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) barrierefrei unterzubringen. Diese ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für die Tiefgarage zulässig. Von der festgesetzten Lage der GTGa kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den Belangen der Grünordnung sowie öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Mechanische Entlüftungen der Gemeinschaftstiefgarage sind in das Gebäude oder den bestehenden Abluftkamin zu integrieren. Der Bestandskamin ist auf mindestens die Höhe von Gebäude 1 zu erhöhen. Die Abluft ist über Dach in den freien Windstrom zu führen.
- (3) Sonstige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.  
Bestehende Belüftungs- und Entrauchungseinrichtungen der Bestandstiefgarage dürfen diesen Mindestabstand unterschreiten.
- (4) Die Decke der neuen Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen mit mindestens 60 cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Abweichungen sind östlich von Gebäude 3, im Übergangsbereich der Bestandstiefgarage zur neuen GTGa sowie im Bereich nördlich des Gebäudes Plinganserstraße 56/56a zulässig.

## **§ 10**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind folgende oberirdische Nebenanlagen außerhalb des Bau- raumes zulässig:
  - a) Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung und oberirdische Nebenanlagen ge- mäß Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) (Kinderspielplätze)



- b) Fahrradabstellplätze: Karwendelstraße 11-17 und 12 sowie die Kindertageseinrichtung je Hauseingang zehn offene Fahrradabstellplätze; für die Gebäude 2, 3 und 4 sowie Plinganserstraße 56-62a sechs offene Fahrradabstellplätze je Hauseingang
  - c) Abstellflächen für Lastenfahräder sowie öffentliche Fahrradstationen
  - d) Müllabwurfshächte (MA) und Müllhäuschen (MH) sowie oberirdische Aufstellflächen für Müllcontainer zur Müllabholung (M) am Abholtag innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen
  - e) Trafostationen (TS) innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen
  - f) Tiefgaragenein- und -ausgänge, Tiefgaragenbe- und -entlüftungen sowie eine Fluchttreppe im Bereich der GTGa-Zufahrt
- (3) Von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen sowie denen der Grünordnung vereinbar sind.

## § 11

### Bodenmodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind im gesamten Vorhabengebiet in folgendem Umfang zulässig:

- a) Teilbereich A:  
Aufschüttungen und Bodenmodellierungen von maximal 0,60 m zur Gestaltung des Kinderspielplatzes nach Art. 7 BayBO sowie zur Gestaltung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung.
- b) Teilbereich B:  
Aufschüttungen und Bodenmodellierungen von maximal 0,60 m:
  - westlich von Gebäude 1 bezogen auf die Höhenlagen der den jeweiligen Freiflächen zugeordneten Durchgängen in Gebäude 1
  - südlich von Gebäude Plinganserstraße 62-62a bezogen auf die Bestandshöhen der Freifläche
  - im Vorgarten der Gebäude Karwendelstraße 11-17a sowie Gebäude 3 bezogen auf die Bestandshöhen der Freifläche
 Nördlich von Gebäude 2:  
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anbindung an die Umgebung sowie zur Herstellung des barrierefreien Anschlusses an die Gehrechtsfläche.

## § 12

### Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Vorhabengebiet ausgeschlossen.
- (2) Ausnahmsweise werden Einzäunungen im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m sowie für die nach Art. 7 Abs. 2

BayBO zulässigen Kinderspielplätze mit einer maximalen Höhe von 1 m zugelassen. Sie sind als offene Zäune, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

- (3) Auf den Balkonen sind zwischen den einzelnen Wohnungen Sichtschutzelemente in optisch einheitlicher, nicht transparenter Bauweise in der gesamten Tiefe des Balkons mit einer Höhe von mindestens 2 m zulässig.
- (4) Im Bereich der Durchfahrten westlich des Gebäudes 1 sowie entlang der Dudenstraße bis zum Einfahrtsbereich der Tiefgarage sind Mauern mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Entlang der Karwendelstraße (beidseitig) sind bauliche Anlagen wie Stützmauern und Sitzelemente mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

### **§ 13**

#### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen sowie Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der zur Plinganserstraße zugewandten Fassade des Gebäudes 1 in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen und nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Eine farbige Beleuchtung von Fassaden oder von Teilen der Fassaden ist unzulässig.

### **§ 14**

#### **Dienstbarkeiten**

- (1) Für die im Plan festgesetzte Fläche nördlich von Gebäude 1, 2 und 3 ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (2) Für die im Plan festgesetzten gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen gemäß § 8 Abs. 2 dieser Satzung ist ein Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Bewohnerschaft und der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (3) Von der festgesetzten Lage der dinglich zu sichernden Flächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den Belangen der Grünordnung sowie öffentlichen Belangen vereinbar sind.

### **§ 15**

#### **Baulicher Schallschutz, 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 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Im Vorhabengebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nicht unterschritten werden.

Gebäude 1 (Ostfassade entlang der Baulinie)  
erf.  $R'_{w,ges} \geq 45$  dB

Gebäude 2 (Nordfassade) und Karwendelstraße Nr. 13-17a ungerade  
(Westfassade), Gebäude 4 (Süd- und Westfassade) und  
Karwendelstraße Nr. 10 und 12 Westfassade.  
erf.  $R'_{w,ges} \geq 40$  dB

alle übrigen Gebäude und Gebäudefassaden  
erf.  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich geringen schutzbedürftigen  
Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

- (3) Bei allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die nicht über ein Fenster zum Innenbereich belüftet werden können, sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,ges}$  auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.
- (4) Im Bereich der Baulinie von Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße sind nur Wohnungsgrundrisse zulässig, bei denen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite orientiert ist oder über ein Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wohnungen im Nordsteck von Gebäude 1.
- (5) Bei den im Plan festgesetzten Durchgängen zur Plinganserstraße sind die Untersichten der Decken hoch schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad  $\alpha^w > 0,8$ ) auszubilden.
- (6) Auf dem Dach des Gebäudes 4 ist auf der Süd-, West- und Nordseite eine umlaufende geschlossene Brüstung mit einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der gemeinschaftlich nutzbaren Dachfläche zu errichten.

Auf dem Dach von Gebäude 1 im Süden, Osten und Norden und von Gebäude 2 im Norden ist eine geschlossene Brüstung mit einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der Dachfreifläche zu errichten.

Die Flächenelemente dieser Brüstungen müssen mindestens ein Flächengewicht von  $10\text{kg/m}^2$  erreichen.

- (7) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand im Teilbereich A ist mit einer Höhe von 2 m und einer Länge von 70 m zu errichten. Die Wand muss beidseitig hoch schallabsorbierend entsprechend der Schallabsorptionsgruppe A3 nach DIN EN 1793-1 ausgebildet sein. Die Luftschalldämmung muss der Kategorie B2 ( $DL \geq 15$  dB nach DIN EN 1793-2) entsprechen.

Von der im Plan festgesetzten Lage der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, sofern der Schutz gleichwertig an anderer Stelle hergestellt werden kann.

- (8) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt (Garagenrolltor, Schranke o.ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ) erhöhen.
- a) Die Tiefgaragenzufahrt ist zu überdachen und seitlich zu schließen. Wand- und Deckenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 20 \text{ dB}$  erreichen. Die Unterseite des Daches muss schallabsorbierend ausgebildet sein (bewerteter Schallabsorptionsgrad mindestens  $\alpha_w \geq 0,8$ ).
- b) Die Ausfahrt muss bis 2,50 m vor der Gebäudefassade (z.B. durch eine Loggia im 1.OG) überdacht werden. Die südliche Seitenwand der Tiefgaragenausfahrt muss zur Karwendelstraße hin in einer Länge von mindestens 4 m ausgeführt werden. Die Wandscheibe muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 20 \text{ dB}$  erreichen. Die Unterseite der Decke sowie die Innenseiten der Seitenwände müssen bis auf eine Länge von 15 m, beginnend am Tor rampenabwärts, schallabsorbierend verkleidet werden (bewerteter Schallabsorptionsgrad mindestens  $\alpha_w \geq 0,8$ ).
- (9) Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind so anzuordnen bzw. durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Lärm zu schützen, dass in der Mitte der Fläche in 1,20 m Höhe ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- (10) Die auf den Dächern im Freien stehenden Anlagenteile dürfen folgende immissionswirksame Schalleistungspegel nicht überschreiten:
- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Küchenabluft auf Gebäude 4:    | $L_{WA} \leq 70 \text{ dB(A)}$ |
| Abluft Müllraum auf Gebäude 2: | $L_{WA} \leq 65 \text{ dB(A)}$ |
| Abluft Wohnungslüftungen:      | $L_{WA} \leq 55 \text{ dB(A)}$ |
- (11) Gewerbelärm
- Bei Beantragung der Baugenehmigung der Gewerbeeinheiten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm in den darüber- und danebenliegenden Wohnungen nachzuweisen.

## § 16 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebietes ist entsprechend den Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten, die öffentliche Durchwegung sowie zulässige Nebenanlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit großen (Endwuchshöhe  $> 20 \text{ m}$ ), mittelgroßen (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) In den beiden Teilgebieten ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer (Endwuchshöhe  $> 20 \text{ m}$ ) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m),

- standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestandsbäume sowie als zu erhalten festgesetzte Bäume sind nicht anrechenbar.
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte große (Endwuchshöhe > 20 m) und mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) Laubbäume 20/25 cm Stammumfang.
  - (6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf der neuen Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen. Bei der Pflanzung von mittelgroßen (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleinen (Endwuchshöhe < 10 m) Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,8 m vorzusehen.
  - (7) Bei Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie, offene Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
  - (8) Die nach § 11 zulässigen Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind nur außerhalb der Kronentraufe von zu erhaltendem Baumbestand, der der Baumschutzverordnung unterliegt, zulässig.
  - (9) Zum Erhalt festgesetzte Bäume können gefällt werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (vorhandene Kampfmittel, Altlasten) oder die Gründung bzw. Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Kita-Außenspielfläche dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse in direktem räumlichen Bezug nachzupflanzen.
  - (10) Die zulässigen Einzäunungen gem. § 12 Abs. 2 sind mit Sträuchern bzw. geschnittenen Hecken aus laubabwerfenden heimischen Gehölzen in gleicher Höhe zu hinterpflanzen.
  - (11) Private Sondernutzungsflächen in Form von Gärten für die Erdgeschosswohnungen werden ausgeschlossen.
  - (12) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind außerhalb der durch die Gemeinschaftstiefgarage unterbauten Fläche, soweit dies funktional möglich ist, wasserdurchlässig herzustellen.
  - (13) Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude 1 bis 4 und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist zulässig.
  - (14) Die Dachflächen der Müllhäuschen (MH) sowie der integrierten Trafostation (TS) sind extensiv zu begrünen. Für extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindest Gesamtschichtdicke von 4 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
  - (15) Soweit die Lärmschutzwand und die Absturzsicherungen mit transparenten Elementen ausgeführt werden, sind diese so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelkollisionen ausgeschlossen oder weitgehend minimiert wird.

- (16) Die gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO erforderlichen Kinderspielplätze sind innerhalb des Vorhabengebietes nachzuweisen.
- (17) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche 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 jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 17**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	29
1. Planungsanlass und Verfahren.....	30
2. Ausgangssituation.....	31
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe des Vorhabengebietes und Eigentumsverhältnisse.....	31
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	31
2.3 Planerische und Rechtliche Ausgangslage.....	42
3. Planungsziele.....	43
4. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept.....	45
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung.....	47
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	47
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	47
5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum).....	50
5.4 Höhenentwicklung und Höhenlage.....	51
5.5 Durchgänge.....	52
5.6 Abstandsflächen.....	53
5.7 Dachform, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachaufbauten.....	55
5.8 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrt.....	57
5.9 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen.....	59
5.10 Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente.....	60
5.11 Bodenmodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen.....	61
5.12 Werbeanlagen.....	61
5.13 Dienstbarkeiten.....	62
5.14 Schutz vor Immissionen.....	62
5.15 Klima.....	66
5.16 Lufthygiene.....	66
5.17 Brandschutz/Feuerwehr.....	68
5.18 Grünordnung.....	68
5.19 Gestaltung.....	72
5.20 Nachhaltigkeit.....	72
5.21 Inklusion und Gender Mainstreaming.....	73
6. Wesentliche Auswirkungen.....	74
6.1 Städtebauliche Ordnung.....	74
6.2 Grünordnung.....	74
6.3 Verkehr.....	74
6.4 Umwelt.....	75
7. Gutachten.....	75
8. Maßnahmen.....	76
8.1 Dienstbarkeitsbestellung.....	76
8.2 Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten, Maßnahmen.....	76

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Die Grundstücke und Immobilien in der Plinganserstraße 50-62a, Karwendelstraße 10, 12 und 11-17a in Sendling befinden sich seit 2013 im Eigentum der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und gehören zum Immobilien-Sondervermögen „INDUSTRIA WOHNEN GmbH“.

Die Grundstückseigentümerin (Vorhabenträgerin) plant eine nachhaltige und hochwertige Nachverdichtung ihrer Liegenschaften in München Sendling. Sie stellte deshalb - vertreten durch die bevollmächtigte INDUSTRIA WOHNEN Bau- und Vermietungsgesellschaft - mit Schreiben vom 05.12.2013 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2091 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für o.g. Grundstücke.

Mit Verkauf der Grundstücke im August 2018, Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landeshauptstadt München (LHM) im Dezember 2018 und Übernahme der Verpflichtungen durch die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH (GWG) im Juni 2019, tritt die GWG in die Stellung als Eigentümerin und Vorhabenträgerin ein. Sie hat alle Rechte und Pflichten übernommen und führt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan fort.

Durch die Nachverdichtung entstehen ca. 196 neue Wohneinheiten (ca. 181 WE aus neu ausgewiesenem Baurecht und ca. 15 WE aus bestehendem Baurecht aus dem Bebauungsplan 283) im Miet- und Eigentumsbereich, eine Kindertageseinrichtung, kleinteilige Gewerbeeinheiten und ein Gemeinschaftsraum. Die bestehende Tiefgarage wird erweitert. Die Freiflächen der künftig lärmberuhigten Innenbereiche sollen neu geordnet werden, in diesem Zusammenhang ist am nördlichen Grundstücksrand eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Plinganser- und der Karwendelstraße geplant.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 wurde am 30.07.2014 in der Vollversammlung des Stadtrates (Ratsinformationssystem des Stadtrats - RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 00618) gefasst.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Von der naturschutzrechtlichen Ausgleichsermittlung im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann abgesehen werden, da Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung, der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Mit dem Ziel, eine optimale Lösung für die städtebaulich prägnante Lage an der Plinganserstraße südlich des Platzes „Am Harras“ zu finden, führte die Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen einstufigen Realisierungswettbewerb durch. Zwei der drei mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten wurden gemäß Preisgerichtsempfehlung überarbeitet. Das Preisgericht sprach die Empfeh-



lung aus, das Planungskonzept der Architekten Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG, Darmstadt mit BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, Mainz mit der Realisierung des Vorhabens zu beauftragen. Die Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses zusammen mit der Beschlussfassung über die Situierung der neuen Straßenbegrenzungslinie entlang der Plinganserstraße erfolgte am 20.07.2016 in der Vollversammlung des Stadtrates (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 05874).

Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf der Architekten Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG, Darmstadt mit BIERBAUM.AICHELE Landschaftsarchitekten, Mainz mit seiner Überarbeitung stellt im Weiteren die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung dar.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe des Vorhabengebietes und Eigentumsverhältnisse**

Das Vorhabengebiet mit einer Größe von ca. 31.500 m<sup>2</sup> liegt im Stadtbezirk 6 - Sendling, südlich des Platzes „Am Harras“.

Es umfasst die Flurst. Nrn. 9377, 9377/8, 9377/9, 9378, 9379 der Gemarkung München, Sektion V und Teilflächen der Flurst. Nrn. 9360/2, 9373/3 sowie 10764 der Gemarkung München, Sektion V.

Mit Ausnahme der Flurst. Nrn. 9360/2, 9373/3 und 10764 der Gemarkung München, Sektion V (Straßenflächen im Eigentum der Landeshauptstadt München - LHM) sowie des Flurst. Nr. 9378 der Gemarkung München, Sektion V (Splittergrundstück im Eigentum der LHM) befinden sich alle Flurstücke im Eigentum der IntReal (ca. 24.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Folgende Grundstücksgeschäfte zwischen Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt München werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen werden:

- Die Landeshauptstadt München erwirbt von der Vorhabenträgerin die südliche Grundstücksspitze des Flurstücks 9377/9 zur Sicherung des Zugangs zum Sendlinger Friedhof sowie Teile der Flurstücke 9379 und 9377 entlang der Plinganserstraße um eine Erweiterung der Straße zu ermöglichen.
- Die Vorhabenträgerin erwirbt einen Teil des Flurstücks 9378 (Splittergrundstück im Eigentum der LHM) um das geplante Gebäude 1 realisieren zu können.

### **2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1 Städtebauliche Umgebung**

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtbezirk 6 - Sendling ca. 4 km südwestlich des Stadtzentrums von München, in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlich gelegenen Quartierszentrum „Am Harras“. Es wird begrenzt durch die Plinganserstraße im Osten, die Dudenstraße im Süden und den Sendlinger Friedhof im Westen.

Das Gebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Die Bestandsgebäude

entlang der Plinganserstraße stellen eine ost-west-gerichtete viergeschossige Kammstruktur mit erhöhtem Erdgeschoss dar, wobei die straßenbegleitende gewerbliche Bebauung eingeschossig als Kopfbauten ausgebildet ist. Sie bilden grüne Hofsituationen, welche durch eine neugeschossige Bebauung östlich der Karwendelstraße räumlich gefasst sind. Auf den Grundstücken Plinganserstraße 50 und 52 befinden sich mehrere ein- und zweigeschossige Gebäude, die gewerblich genutzt werden. Westlich der Karwendelstraße ist die bestehende straßenbegleitende Bebauung sechsgeschossig. Bis auf die beschriebenen gewerblich genutzten Gebäude werden alle übrigen Gebäude im Quartier zum Wohnen genutzt.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Die Plinganserstraße begrenzt das Vorhabengebiet im Osten und stellt sich als ein von motorisiertem Verkehr geprägter Straßenraum ohne Begrünung dar. Der vorhandene Vegetationsbestand an der Isar-Hangkante wirkt sich hier positiv auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Dem Bereich entlang der Plinganserstraße kommt aufgrund seiner Lage an der Isar-Hangkante eine besondere stadträumliche Bedeutung zu.

Für den öffentlichen Straßenraum an der Plinganserstraße ist eine Höhenentwicklung von 5 Geschossen bei erhöhtem Erdgeschoss prägend.

Die Karwendel- und Dudenstraße sind Erschließungsstraßen für die vorhandene Wohnbebauung und stellen die Anbindung an die Plinganserstraße her. Sie sind von wenig Verkehr geprägt; die Karwendelstraße ist als Fahrradstraße ausgewiesen.

Der Teilbereich A südlich der Karwendelstraße 12 wird aktuell als Stellplatzanlage und Grünfläche genutzt. Der vorhandene Baumbestand im Vorgartenbereich wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild des Straßenraums der Karwendelstraße aus. Der westlich des Vorhabengebietes anschließende Friedhof Sendling ist im Übergangsbereich zum Vorhabengebiet mit Baumbestand aus Spitzahorn, Eschen und Hainbuchen eingegrünt.

Der Teilbereich B ist durch die begrünten Hofsituationen zwischen den straßenbegleitenden Gebäuden entlang der Plinganser- und Karwendelstraße geprägt. Hier befinden sich Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Spielplätze. In den mit Bäumen überstandenen Freiflächen dieser Innenhofbereiche befinden sich zudem die vorhandenen Müllabwurfschächte für die Wohngebäude sowie drei Tiefgaragenaufgänge und eine Garage für den Hausmeister.

Der östliche Vorbereich der Gebäude Plinganserstraße 56-62a wird durch die vorhandenen, eingeschossigen Gebäude mit ihren Erschließungs- und Stellplatzflächen ausgebildet. Eine Begrünung dieser Vorbereiche ist nicht vorhanden. Der Straßenraum erfährt keine Fassung und erscheint durch die großflächig versiegelten Flächen sehr weitläufig und ungeordnet.

Der westliche Vorbereich der Gebäude Karwendelstraße 11-17a ist bis zu 20 m tief und vereinzelt mit Bäumen und Baumgruppen begrünt. Eine Nutzung als Freibereich durch die Anwohnerinnen und Anwohner ist auf Grund der fehlenden Gestaltung nicht gegeben. Im Bereich der Hauszugänge befinden sich offene Müllstandorte. Lediglich im Zugangsbereich von Hauseingang Karwendelstraße 11 ist ein geschlossener Müllstandort vorhanden.

Das Areal der Plinganserstraße 50 und 52 stellt sich derzeit als sehr heterogen mit eingeschossigen Hallenbauten, gewerblich genutzten Gebäuden sowie großflächigen Versiegelungen dar und wird durch einzelne Vegetationsbereiche mit Laubbaumbestand und Strauchaufwuchs aufgelockert. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ortsbildprägende Baumkulisse, die das Vorhabengebiet von der im Norden angrenzenden Wohnbebauung optisch trennt.

## **2.2.2 Infrastruktur und Versorgung**

### **Soziale Infrastruktur**

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

Der ursächliche Kinderkrippen- und Kindergartenbedarf aus dem Vorhabengebiet kann weder in bestehenden Kindertageseinrichtungen (Kitas), noch in neu geplanten Einrichtungen in der Umgebung gedeckt werden.

Der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch die zuständige Sprengelgrundschule an der Plinganserstraße 28 nach Fertigstellung der Erweiterung zu einer 5-zügigen Grundschule zum Schuljahresbeginn 2021/22 abgesichert werden. Die Erweiterung des Schulstandortes erfolgt im Rahmen des zweiten Schulbauprogrammes (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, RIS – Vorlagen - Nr. 14 - 20 / 08675).

### **Technische Infrastruktur**

In der Plinganserstraße verlaufen Gas-, Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen. In der Karwendelstraße und der Dudenstraße verlaufen Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen sowie im südlichen Bereich der Karwendelstraße eine Leitung für Fernwärme.

### **Versorgungsstruktur / Einzelhandel**

Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung des täglichen Bedarfs und Arztpraxen liegen überwiegend im Stadtteilzentrum "Am Harras" in fußläufiger Entfernung.

Zudem gibt es die Stadtteilbibliothek Sendling an der Albert-Roßhaupter-Straße 8 und zahlreiche gastronomische Angebote.

## **2.2.3 Vorhandene Nutzungen im Vorhabengebiet**

Innerhalb des Vorhabengebietes sind überwiegend Wohngebäude mit ca. 300 Wohneinheiten vorhanden. In den eingeschossigen Kopfbauten entlang der Plinganserstraße sowie in den Erdgeschossen der Gebäude Plinganserstraße 50 und 52 befinden sich gewerbliche Nutzungen mit Ladeneinheiten für Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Handwerk. Diese Nutzungen sind auch in den rückwärtigen Bereichen anzutreffen.

## **2.2.4 Ensemble- und Denkmalschutz**

Im Planungsumgriff sind keine Denkmäler oder Ensembles i.S.d. Art.1 des Gesetzes

zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) verzeichnet.

## **2.2.5 Verkehrliche Erschließung**

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Vorhabengebiet wird sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Der Bereich liegt in fußläufiger Entfernung südlich des S- und U-Bahnhalts „Harras“. Hier halten die Züge der Linie S 7 (Wolfratshausen - Kreuzstraße), der Bayerischen Oberlandbahn (München - Lenggries; Bayrischzell; Tegernsee), des Meridian (München - Rosenheim) und der U 6 (Großhadern - Garching). Darüber hinaus besteht Anschluss an die Metrobuslinien 53 (Aidenbachstraße - Münchner Freiheit) und 54 (Lorettoplatz - Münchner Freiheit) an die Expressbuslinie X30 (Harras - Ostbahnhof), an die Stadtbuslinien 130 (Am Harras - Pasing), 132 (Forstenrieder Park - Marienplatz) und 134 (Fürstenried West - Theresienhöhe) sowie an die Nachtlinien N 40, N 41, N 43 und N 44.

Die Zuwegung zum S- und U-Bahnhalt „Harras“ erfolgt entweder über die Plinganserstraße oder die Karwendelstraße. Darüber hinaus befindet sich südlich des Vorhabengebietes in der Plinganserstraße die Haltestelle „Sylvensteinstraße“ der Metrobuslinie 54 sowie der Stadtbuslinie 134.

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Vorhabengebiet ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Es wird auf seiner Ostseite für den Straßenverkehr über die Plinganserstraße erschlossen, die als Hauptverkehrsstraße eine direkte Anbindung Richtung Innenstadt und Mittlerer Ring darstellt. Eine Erschließung von Süden ist über die Dudenstraße, von Westen über die Karwendelstraße gegeben.

### **Fuß- und Radverkehr**

Entlang der Plinganserstraße ist stadteinwärts ein begleitender Fahrradweg sowie ein Fußweg vorhanden. Durch die Karwendelstraße, die für den Straßenverkehr als Sackgasse an der Albert-Roßhaupter-Straße endet, führt eine Fahrradhaupttroute von der Innenstadt kommend in Richtung Thalkirchen/Obersendling. Zudem stellt diese eine wichtige Schulwegeverbindung in Richtung Grundschule an der Plinganserstraße 28 dar.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die bestehenden Wohngebäude sind fußläufig von der Plinganserstraße bzw. von der Karwendelstraße aus zugänglich. Zwischen den Wohngebäuden an der Plinganserstraße und der Karwendelstraße befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage mit 123 Stellplätzen und einer Zufahrt über eine offene, spindelförmige Rampenanlage an der Dudenstraße. Die Ausfahrt befindet sich nördlich des Gebäudes Karwendelstraße 11. Im Vorhabengebiet sind weitere 26 oberirdische Stellplätze auf einem Parkplatz westlich der Karwendelstraße untergebracht.

## 2.2.6 Naturhaushalt, Vegetation, Fauna, Erholung

### Naturraum / Topographie

Das Vorhabengebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der nördlichen Schotterfelder oberhalb einer vom früheren Isarverlauf geprägten Hangkante auf der sogenannten Forstenrieder Schotterterrasse. Das Vorhabengebiet weist eine mittlere Geländehöhe von ca. 538,7 m ü. NN auf und kann als weitgehend eben eingestuft werden. Das Gelände steigt von Nordwesten (537,88 m ü. NN) nach Nordosten (538,62 m ü. NN) um ca. 0,80 m und von Norden (ca. 537,70 m ü. NN) um ca. 1,20 m nach Süden auf 538,90 m ü. NN an.

### Boden, Versiegelung, Grundwasser

Im Vorhabengebiet sind auf Grund der vorangegangenen Nutzungen keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden. Durch die vorhandenen Unter- und Überbauungen mit Gebäuden und Tiefgarage sowie durch befestigte Flächen zur Erschließung weist das gesamte Vorhabengebiet einen Versiegelungsgrad von ca. 75 % auf, die Teilbereiche A und B, ohne die sie umgebenden Erschließungsstraßen, weisen einen Versiegelungsgrad von ca. 69 % auf.

Geologisch betrachtet liegt das Vorhabengebiet im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse, welche aus 11 - 13 m mächtigen Kiesen aufgebaut ist. Darunter folgen tertiäre sandige Schluffe und Tone, welche den Grundwasserstauer darstellen. Die Grundwasserfließrichtung ist generell von West nach Ost gerichtet. Der höchste Grundwasserstand der letzten 40 Jahre (HW40) liegt im Vorhabengebiet bei ca. 529,00 m ü. NN bis 529,50 m ü. NN. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei etwa 8,70 - 9,50 m unter Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 9,80 m unter GOK im Südwesten und ca. 10,40 m unter GOK im Nordosten. Sollten während der Bauphase oder im Endzustand Gebäudeteile sowie der Baugrubenverbau in den Höchstgrundwasserstand HW40 + Sicherheitszuschlag von 30 cm hineinreichen, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

### Klima und Lufthygiene

Sowohl aus lufthygienischer als aus thermischer Sicht gehört das Areal zum stadtklimatisch belasteten Stadtrandbereich bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand und der Umgebung sowie der Verkehrsbelastung. Das Vorhabengebiet profitiert jedoch von seiner Lage am Sendlinger Friedhof sowie an der Isar-Hangkante und dem damit verbundenen Frischluftaustausch. Die an das Vorhabengebiet angrenzenden Grünflächen haben somit eine Funktion als thermischer Entlastungsraum mit einem klimatisch wirksamen Kaltluftstrom.

Im lufthygienischen Gutachten wurde die Luftschadstoffausbreitung mit ihren Auswirkungen auf das Vorhabengebiet betrachtet und für die Analysesituation 2016 modelliert. Da die Konzentration von Feinstaub in München seit Jahren unterhalb der Grenzwerte liegt, wurde auf eine Betrachtung dieses Aspekts im lufthygienischen Gutachten verzichtet. Die Bewertung auf Grundlage des erstellten Gutachtens erfolgt daher nur für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die vorliegende Modellierung weist für die Plin-

ganserstraße als lufthygienischen Belastungsschwerpunkt mit Jahresmittelwerten von 50-60 µg/m<sup>3</sup> eine deutliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für das Jahresmittel aus. Insgesamt zeichnen sich die zentralen Fahrbahnbereiche mit einem stark erhöhten Schadstoffniveau ab. Besonders der nördliche Bereich des Vorhabengebietes mit seiner zweiseitigen Randbebauung und den hierdurch eingeschränkten Ausbreitungsbedingungen für Luftschadstoffe tritt mit Maximalwerten von lokal über 60 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> hervor. Als Beurteilungsgrundlage für Luftschadstoffkonzentrationen dienen die in der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) festgelegten Luftqualitätsstandards und deren Rahmenbedingungen. Die aktuell rechtsverbindlichen Immissionsgrenzwerte für NO<sub>2</sub> in der Außenluft liegen bei 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel.

### **Vegetation und Biotopfunktion**

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV).

Die Freiflächen im Vorhabengebiet weisen zum Teil älteren Baumbestand auf, wobei sich der mächtigere Baumbestand auf den Grundstücken Karwendelstraße 10-12 im direkten Anschluss zum Friedhof sowie auf dem Grundstück Plinganserstraße 50/52 befindet. Der als Biotop Nr. M-0490 kartierte Sendlinger Friedhof grenzt im Westen an das Vorhabengebiet. Das Biotop mit seinem Baumbestand erstreckt sich bis auf das Vorhabengebiet, auf den westlichen Rand des Flurst. Nr. 9377/9 der Gemarkung München, Sektion V. Der vorhandene Baumbestand setzt sich hauptsächlich aus Spitz-Ahorn, Esche und Hainbuchen, einige mit Stammumfängen bis zu 2 m, zusammen. Der Bestand weist altersbedingt einige Mängel im Stammbereich sowie Schädigungen im Kronenbereich durch Schnittmaßnahmen auf. Bei den Hainbuchen handelt es sich um eine ausgewachsene, unterständige Hecke, die als nicht vital und erhaltenswert eingestuft wird.

Der ortsbildprägende Baumbestand im Norden des Vorhabengebietes auf den Grundstücken Plinganserstraße 50/52 sowie außerhalb des Vorhabengebietes, auf dem nördlichen Nachbargrundstück, setzt sich überwiegend aus den Hauptbaumarten Spitz-Ahorn, gewöhnliche Esche sowie einigen Hainbuchen zusammen, die in einer dichten Baumhecke stehen. Ein Großteil des Baumbestandes weist Stammumfänge zwischen 1 m und 1,40 m auf und wird gemäß Baumbestandsbewertung auf Grund seiner Vitalität weitgehend als erhaltenswert eingestuft.

In den begrünten, gestalteten Innenhöfen im Teilbereich B befinden sich neben Hainbuche, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn und Stieleiche auch Klein- und Nadelbäume sowie Ziersträucher. Der Großteil der Bäume wird als erhaltenswert eingestuft. In den ost-west gerichteten Innenhofbereichen zwischen den Gebäuden Plinganserstraße 56/56a, 58/58a, 60/60a und 62/62a befinden sich Ersatzpflanzungen für Baumfällgenehmigungen, die im Zuge der Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrten im Jahr 2009 erteilt wurden. Dieser Vegetationsbestand soll soweit möglich bei der Freiflächenneuplanung berücksichtigt werden.

Im Vorhabengebiet befinden sich insgesamt 173 Bäume. 105 davon unterliegen der

BaumschutzV, 18 sind Ersatzpflanzungen aus vorangegangenen Fällgenehmigungen.

Im Osten, außerhalb des Planungsumgriffs, getrennt durch die viel befahrene Plinganserstraße, erstreckt sich der als Biotop M-0287-01 kartierte Park entlang der Isar-Hangkante, die sog. Neuhofener Anlagen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München bewertet die Biotopflächen des Sendlinger Friedhofs sowie die der Neuhofener Anlagen als lokal bedeutsame Lebensräume und formuliert für das Vorhabengebiet Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen.

### **Fauna**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2091 wurde ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz erstellt. Hierin sollte beurteilt werden, inwieweit durch das Vorhaben Belange des strengen Artenschutzes gemäß nationalem Recht bzw. gem. EU-Recht betroffen sind. Untersucht wurde, ob durch das Vorhaben Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im engeren und weiteren Untersuchungsraum betroffen sind, wobei europarechtlich relevante Arten nach Anhang IVa der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) untersucht wurden.

Gemäß Fachbeitrag sind zum Zeitpunkt der Untersuchung folgende Arten als relevant für die Planung einzustufen:

#### **Vögel**

Als saP-relevante (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) Vogelarten wurden der Haussperling und der Grünspecht als mögliche Brutvogelarten festgestellt. Im Baum Nr. 195 (Spitz-Ahorn) befindet sich eine ältere Spechthöhle. Dieser Baum ist nicht zur Fällung vorgesehen und sollte entsprechend seiner Eignung für Spechte und andere Höhlenbrüter erhalten bleiben. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet einige für Spechte geeignete Nahrungsbäume. Bei Fällung einzelner dieser Bäume ist ein Ausweichen auf andere geeignete Nahrungsbäume möglich. Weitere saP-relevante Vogelarten, wie Dohle, Mauersegler sowie Turmfalke und Sperber wurden lediglich als Überflieger bzw. Nahrungsgäste festgestellt.

Gemäß der „Abschichtungsliste saP der Landeshauptstadt München“ sind fünf weitere Arten als saP-relevant anzusehen: Kleiber und Sumpfmehse (Brutnachweise) sowie Schwanzmeise (wahrscheinlicher Brutvogel), Ringeltaube und Eichelhäher (möglicherweise Brutvogel). Der Eichelhäher wurde 2017 nur einmalig festgestellt. Für die höhlenbrütenden Arten Kleiber und Sumpfmehse sind Nistkästen zur Verfügung zu stellen, da durch die Fällarbeiten mögliche Nisthöhlen verloren gehen. Für die anderen Freibrüter bleiben ausreichend Nistmöglichkeiten im verbleibenden Baumbestand des Untersuchungsgebietes bzw. in der nahen Umgebung erhalten.

Insgesamt konnten während der Untersuchungen in den Jahren 2016 und 2017 26 Vogelarten im Vorhabengebiet und der direkten Umgebung nachgewiesen werden.

Davon wurden 14 Arten als sichere und wahrscheinliche Brutvögel, sechs Arten als mögliche Brutvögel und sechs Arten als Nahrungsgäste bzw. Überflieger erfasst.

#### Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten an einigen Bäumen für Fledermäuse geeignete Spaltenquartiere (Bäume Nrn. 109, 155, 165 und 211) sowie ein hohler Stamm (Baum Nr. 205) und kleinere Höhlen (Bäume Nrn. 109, 182) festgestellt werden.

Im Bereich von Baum Nr. 109 konnte im Jahr 2016 einmalig auch kurz eine Zwergfledermaus (*Pipistrellus*) detektiert werden. Zwei weitere Zwergfledermäuse konnten im Mai 2017 bei der Jagd festgestellt werden. Weitere Fledermäuse oder Hinweise auf eine Nutzung von Baum- oder Gebäudequartieren wurden nicht gefunden. Eine Nutzung des Untersuchungsgebiets als Jagdrevier findet nur in sehr geringem Umfang statt. Wochenstuben oder Wanderstraßen von Fledermäusen wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

#### Eremit (Juchtenkäfer)

Aufgrund des Vorhandenseins von altem Baumbestand und durch die Lage des Vorhabengebietes in direkter Nachbarschaft zum Sendlinger Friedhof konnte das Vorkommen des Eremiten (Juchtenkäfers) nicht von vornherein ausgeschlossen werden und wurde daraufhin untersucht.

Schwärmende Tiere, deren Mulmhöhlen oder Käferkotpellets des Eremiten wurden bei der Untersuchung nicht gefunden. Ein Vorkommen des Eremiten im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der bisherigen Ergebnisse als unwahrscheinlich einzustufen. Auch eine Untersuchung im Mai 2017 auf schwärmende Adulttiere blieb ohne Nachweis der Art.

#### **Erholungsfunktion**

Der Stadtbezirk Sendling ist zwar in weiten Teilen mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt, im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich allerdings die Grünanlagen an der Isarhangleite, die Neuhofener Anlagen sowie die öffentlichen Grünflächen am Valleyplatz und westlich der Bahnstrecke München - Lenggries, entlang der Bodenher- und der Marbachstraße. Diese öffentlichen Grünanlagen sind für Erholungszwecke und Aufenthalt gut ausgebaut und mit Spielbereichen gestaltet. Der Westpark und die Isarauen, die als stadtwweit bedeutsame Erholungsflächen eingestuft sind, liegen jeweils ca. 1,3 km entfernt.

Die Freiflächen im Vorhabengebiet werden als private Freiflächen, bestehend aus Rasenflächen mit Baumbestand sowie einigen Spieleinrichtungen, genutzt. Deren Aufenthaltsqualität ist insgesamt verbesserungswürdig.

Auf den Flachdächern der Bestandsgebäude Plinganserstraße 58-62a befinden sich im Bereich zwischen den Treppenaufgängen begrünte Flächen in einem sehr unattraktiven Erhaltungszustand, die aufgrund ihrer erschwerten bis nicht vorhandenen Zugänglichkeit von der Bewohnerschaft nicht genutzt werden können.



## 2.2.7 Vorbelastungen

### Lärm-Immissionen

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage durch die Geräusche der vorbeiführenden Straßen Plinganser-, Duden- und Karwendelstraße sowie durch die Geräusche der westlich in ca. 100 m bis 230 m Abstand vorbeiführenden dreigleisigen Bahnstrecke München-Wolfratshausen stark geräuschbelastet.

Zudem befindet sich östlich der Plinganserstraße in ca. 120 m Abstand die Bezirkssportanlage Demleitnerstraße 2, deren Geräuschimmissionen auch auf das Vorhabengebiet einwirken.

Gemäß Untersuchung der schalltechnischen Situation heute und ohne Betrachtung der geplanten Bebauung werden entlang der Ostseite der Wohngebäude Plinganserstraße 50-62a Lärmwerte durch den Verkehrslärm von bis zu 67 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts erreicht. Die Westseite der Gebäude ist tagsüber mit bis zu 58 dB(A) deutlich geringer, aber nachts mit bis zu 53 dB(A) nur etwas geringer belastet als die Ostseite.

Der Verkehr auf der Karwendelstraße als Sackgasse ist relativ gering, aber es kommen Geräusche durch die Bahnstrecke hinzu, die sich insbesondere nachts überproportional bemerkbar machen, da der Emissionspegel der Bahnlinie nachts nur um etwa 4 dB(A) zurückgeht. Hier werden Lärmwerte durch den Verkehrslärm von bis zu 58 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts erreicht

Östlich der Plinganserstraße, in Höhe des Vorhabengebietes, befinden sich die durch die Isar-Hangkante deutlich tiefer liegende Bezirkssportanlage Untersending sowie die Sportanlagen des FFC und FC Wacker München.

Seit September 2017 ist die 2. Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Kraft getreten. Die Richtwerte in der abendlichen Ruhezeit (20.00 bis 22.00 Uhr) und in der Mittagszeit an Sonn- und Feiertagen (13.00 bis 15.00 Uhr) wurden um 5 dB(A) auf 50 dB(A) angehoben. Diese Neuregelung hat zur Folge, dass eine Überschreitung der Richtwerte gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Eine Geräuschbelästigung durch Besucherverkehr der Sportflächen ist aufgrund der Entfernung der entsprechenden Stellplätze von mehr als 300 m zum Vorhabengebiet ausgeschlossen.

### Altlasten

Für den zentralen und östlichen Planungsbereich ist ein Altlastenverdacht verzeichnet. Dabei handelt es sich zum einen um den ehemaligen Standort von Gaszählerwerkstätten (Flurst. Nr. 9379 der Gemarkung München, Sektion V), die seit den 1930er Jahren umfangreich umweltgefährdende Lösemittel zum Reinigen und Entfetten von Gaszählern verwendeten, zum anderen um einen ehemaligen Standort einer Firma für die Herstellung von Anstrichmitteln, Druck- und Abziehfarben (Flurst. Nr. 9377/8 der Gemarkung München, Sektion V). Zudem befand sich in diesem Bereich ein Kfz-Betrieb und eine Tankstelle.

Bereits vor Beginn der Planung wurden auf Flurst. Nr. 9379 der Gemarkung München, Sektion V Bodenluft- und Oberbodenuntersuchungen durchgeführt, welche er-

höhte Schadstoffgehalte an leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) sowie gering erhöhte Schadstoffgehalte an Mineralkohlenwasserstoffen (MKW) und Schwermetallen ergaben. Im Grundwasser wurden zusätzlich erhöhte Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) festgestellt. Die durchgeführten Kontrolluntersuchungen des Grundwassers waren wiederum ohne umweltrelevanten Befund. Aus wasserrechtlicher Sicht waren somit keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich.

Eine auf dem Flurst. Nr. 9377/8 der Gemarkung München, Sektion V (Plinganserstraße 52) veranlasste Altlastenerkundung ergab flächendeckend Auffüllungen bis 4 m Tiefe. Das Auffüllmaterial zeigte z.T. deutlich erhöhte Schadstoffbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen, untergeordnet auch polychlorierten Biphenylen (PCB). In der Bodenluft angetroffene erhebliche BTEX-Konzentrationen belegten einen nutzungsbedingten Schadstoffeintrag in den Untergrund im unmittelbaren Umfeld der ehemaligen Lackfabrik. Grundwasseruntersuchungen blieben ohne umweltrelevanten Befund. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden keine spezifischen Verunreinigungen angetroffen. In den Grünflächen genommene Oberbodenproben waren lediglich gering belastet. Der die Auffüllschichten unterlagernde gewachsene Kies war schadstofffrei. Trotz der teils erheblichen Bodenbelastungen ergab eine Prüfung der umweltmedizinischen und wasserrechtlichen Fachdienststellen keinen akuten Handlungsbedarf. Aufgrund der gegebenen Nutzung, eines hohen Versiegelungsgrades der Fläche sowie einer relativ geringen Schadstoffverlagerung um die Belastungsschwerpunkte konnte weder ein erhöhtes Gesundheitsrisiko für den Menschen noch für das Grundwasser abgeleitet werden.

Im Falle etwaiger Sanierungsmaßnahmen forderte das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU), entsprechend den wasserwirtschaftlichen Auflagen die räumliche Verteilung der Schadstoffe mittels detaillierter Untersuchungen einzugrenzen. Insbesondere im direkten Umfeld des BTEX-Belastungsschwerpunktes mit erhöhtem Austragspotential ins Grundwasser ist die vertikale Schadensausbreitung zu ermitteln. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen sind Bodenluftuntersuchungen in relevanter Tiefe durchzuführen. Des Weiteren ist das abstromige Grundwasser auf erhöhte BTEX-Gehalte zu prüfen.

Im Bereich höherer Belastungen im zentral-nördlichen Flurstücksabschnitt sind Entsiegelungsmaßnahmen ausschließlich in Abstimmung mit dem RGU und dem Wasserwirtschaftsamt durchzuführen oder alternativ die geringe Löslichkeit der relevanten Schadstoffe nachzuweisen.

In einer ergänzenden Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Plinganserstraße 52 vom März 2017 befasste sich die vom RGU geforderten eingrenzende Untersuchung mit den Belastungen mit BTEX im Boden. Die im Februar 2017 festgestellten BTEX-Gehalte in den Bodenproben liegen deutlich unterhalb der BTEX-Gehalte der Untersuchungen aus vorangegangenen Jahren. Auch konnte eine vertikale Abgrenzung der Bodenschadstoffe durchgeführt werden. Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen lässt sich keine Gefährdung für das Grundwasser ableiten.

Allerdings könnten weitere potentielle Eintragsstellen von BTEX außerhalb des untersuchten Bereichs liegen. Da hier ohnehin umfangreiche Erdarbeiten geplant sind, werden die belasteten Böden entfernt. Die Oberflächenversiegelung sollte bis zu den geplanten Erdarbeiten erhalten bleiben, um zu vermeiden, dass kontaminierte Böden längere Zeit an der Geländeoberkante exponiert sind.

Im Februar 2017 wurden Oberbodenuntersuchungen für das Flurst. Nr. 9377 der Gemarkung München, Sektion V und den südlichen Teilbereich des Flurst. Nr. 9377/8 der Gemarkung München, Sektion V durchgeführt.

Als Bewertungsgrundlage für die Altlastenbegutachtung diente das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit „Prüf- und Maßnahmewerte für polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoff (PAK)“ vom Oktober 2014. Die hier dargestellten Ableitungen von Prüfwertvorschlägen für BaP in PAK-Gemischen im Auftrag des Umweltbundesamtes fanden im Februar 2017 auch Eingang in ein Infoblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) über Benzo(a)pyren (BaP).

In den untersuchten Oberbodenproben war das Benzo(b)fluoranthren (BbF) als weiterer PAK Einzelstoff neben dem BaP zu berücksichtigen. Alle anderen PAK hielten die vorgegebenen Obergrenzen für PAK-Anteile ein. In vier Fällen wird der, in dem Merkblatt empfohlene maximale PAK-Anteil von BbF in geringem Maß, um 0,003mg/kg bis 0,06 mg/kg, überschritten. Das geringe Ausmaß dieser Überschreitungen erachtet das Gutachten für die geplante spätere Nutzung als Wohngebiet als tolerierbar. Ergänzend hierzu wird auf das Infoblatt des Landesamts für Umweltschutz verwiesen, in dem für die Bewertung von PAK-Gemischen für den Wirkungspfad Boden-Mensch nur die BaP Prüfwerte herangezogen werden. Vor diesem Hintergrund läge nur in einer untersuchten Probe eine, ebenfalls geringfügige Überschreitung des Prüfwertes vor.

Daher wird nur für die Flächen, die als Kinderspielflächen genutzt werden sollen, empfohlen, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Als Sanierungsmaßnahme ist im Bereich künftiger Spielflächen ein Austausch des vorhandenen Oberbodens gegen nachweislich unbelastetes Bodenmaterial vorzusehen. Für eine Entsorgung des Oberbodens ist eine Haufwerksbildung mit anschließender Haufwerksbeprobung und eine vollständige Analyse in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Orientierende Bausubstanz- und Gebäudeschadstofferkundungen zeigen den Einbau schadstoffhaltiger Baustoffe sowie nutzungsbedingte Verunreinigungen der Bausubstanz. Im Rahmen des geplanten Rückbaus sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen belastete Baustoffe zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die im Zuge der Umnutzung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen. Zur Sicherstellung des Vorgehens wird das RGU im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen formulieren. Die Forderung zur Kennzeichnung der Flächen im o.g. Bebauungsplan hat bis zum erfolgreichen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen weiterhin Bestand.

### **Kampfmittel**

Da München im Zweiten Weltkrieg das Ziel schwerer Luftangriffe war, erfolgte zur Erkundung der Kampfmittel im Mai 2016 eine Luftbildauswertung des Vorhabengebietes durch einen Gutachter.

Aufgrund der Ergebnisse und Auswertung der historischen Luftbilder wurde die Kampfmittelgefährdung auf dem Gebiet als hoch eingestuft. Die Gefährdung besteht hinsichtlich möglicher Blindgänger von Abwurfmunition und Verfüllungen der Bombenrichter mit kleinkalibriger Munition und Waffen. Eine Kampfmittelfreimachung vor Ort wurde empfohlen.

Die Areale, in denen Eingriffe in den Untergrund stattfinden, sollten mittels flächiger Magnetfeldsondierung abgesucht werden. Die bei der Sondierung ermittelten unterirdischen Eisenbefunde sind unter Aufsicht eines Kampfmittelgutachters freizulegen.

Sofern diese Vorgehensweise aufgrund der Störwirkung der Bestandsgebäude nicht sinnvoll durchführbar ist, sollte die Kampfmittelfreimachung mittels gutachterlicher Aushubüberwachung erfolgen. Dies betrifft auch die geplanten Abbrucharbeiten, sofern dabei in den gewachsenen Untergrund oder außerhalb von Nachkriegsauffüllungen eingegriffen wird.

Falls Verbauarbeiten geplant sind, sind die Verbautrassen gesondert zu untersuchen. Die Untersuchungen sollten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Bauarbeiten eingeplant werden, um diese nicht zu verzögern. Aufschlussbohrungen oder Schürfen im Zuge von Vorerkundungen sollten punktuell freigegeben bzw. überwacht werden.

## **2.3 Planerische und Rechtliche Ausgangslage**

### **2.3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Vorhabengebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Südlich angrenzend an den Planungsumgriff stellt er ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet dar und nördlich angrenzend ein "Besonderes Wohngebiet mit Quartierszentrum". Im integrierten Landschaftsplan sind hier vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.

### **2.3.2 Geltendes Baurecht**

Die Flurstücke im Vorhabengebiet befinden sich im Umgriff des seit dem 08.06.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 283 – Plinganser-, Duden- und Karwendelstraße, der ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Kerngebiet (MK) im Norden festsetzt.

Die Ziele und Festsetzungen dieses Bebauungsplans wurden im nördlichen Vorhabengebiet (Flurst. Nrn. 9377/8, 9378 und 9379 der Gemarkung München, Sektion V) nicht umgesetzt, d.h. ein ausgewiesener Bauraum für Wohngebäude (ca. 15 WE) wur-

de nicht realisiert. Die gewerblichen Bestandsgebäude blieben in diesem Bereich bestehen. Zudem wurde die Plinganserstraße in einer deutlich geringeren Breite ausgebaut. Der Bebauungsplan soll in wesentlichen Teilen geändert werden. Nicht geändert werden lediglich der nördliche Bereich (im Bebauungsplan Nr. 283 als MK festgesetzt) sowie der Bereich der Gebäude Karwendelstraße 4 - 8a.

Nördlich und südlich des Vorhabengebietes befinden sich Teilbereiche des 1973 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 952, der u.a. die Festsetzungen von Baulinien sowie Straßenbegrenzungslinien für eine Verschwenkung der Karwendelstraße vorsieht.

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2091 liegt im Geltungsbereich der Satzung „Am Harras/Passauerstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB vom 05.11.2013, rechtsverbindlich seit 21.11.2013 bis zum Ablauf des 20.11.2018.

### **2.3.3 Dienstbarkeiten**

Auf den Flurstücken Nrn. 9377 sowie 9377/8 der Gemarkung München, Sektion V ist jeweils wechselseitig ein Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer der Flurst. Nrn. 9377/8 sowie 9377 der Gemarkung München, Sektion V an der Zufahrtsfläche und am Fahrbahnbereich der gemeinsamen Tiefgarage eingetragen.

Des Weiteren sind im Grundbuch Netztrafostationenrechte auf den Flurst. Nrn. 9377/8 und 9377/9 der Gemarkung München, Sektion V zugunsten der Landeshauptstadt München eingetragen.

Auf dem Flurst. Nr. 9377/8 der Gemarkung München, Sektion V ist eine Bebauungsbeschränkung für einen Ladenbau festgesetzten Bauraum und für eine Teilfläche eine Grunddienstbarkeit zur Einstellung von neun Kraftfahrzeugen nebst Zufahrt zugunsten der LHM eingetragen.

## **3. Planungsziele**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 verfolgt folgende städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele gemäß Einleitungsbeschluss vom 30.07.2014 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 00618).

Vorrangiges Planungsziel ist es, eine bauliche Nachverdichtung für Wohnungsbau zu entwickeln, die hinsichtlich Baumasse und Höhenentwicklung den Maßstab der Umgebung aufnimmt. Mit der Planung soll zudem ein nachhaltiges Konzept mit zukunftsfähigem Energiestandard umgesetzt werden.

Die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungsgruppen, Altersklassen und Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind daher die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer ausgewogenen, nachhaltigen Ent-

wicklung zu berücksichtigen, im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Ausgleich zwischen allen diesen Aspekten zu finden:

- die Nachverdichtung und Aufstockung in Form von Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen
- eine möglichst flächenschonende, stadtteilverträgliche und nutzungsgerechte Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der sehr guten ÖPNV-Erschließung
- die Unterbringung aller vorhandenen und neu erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage auf dem Grundstück
- die Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebietes
- die Schaffung vielseitig nutzbarer Grün- und Freiflächen sowie ökologisch und klimatisch wirksamer Bau- und Grünstrukturen zur Verbesserung des Naturhaushaltes
- die Einbeziehung des vorhandenen Gehölz- und Baumbestands in die Planung und Verbesserung der Grünausstattung
- die qualitative Aufwertung der bestehenden Freiflächen bezüglich ihrer Aufenthaltsqualität und der Grünausstattung
- die Errichtung einer in die Wohnbebauung integrierten Kindertageseinrichtung (Kita) mit den dazugehörigen Außenspielflächen für zwei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs
- die Schaffung einer örtlichen Grünverbindung mit integriertem Fußweg zwischen der Plinganserstraße und der Karwendelstraße
- die Umsetzung eines schlüssigen Energiekonzepts mit energieeffizienten Gebäudestrukturen

#### 4. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept



Abbildung 1: Übersichtsplan der Gebäude

Der geschlossene, lärmabschirmende sechsgeschossige (6. Geschoss als Staffelgeschoss) Baukörper des Gebäudes 1 entlang der Plinganserstraße bildet eine klar definierte städtebauliche Kante zu der im Osten parallel zur Plinganserstraße verlaufenden allgemeinen Grünfläche der Neuhofener Anlagen. Gleichzeitig lehnt sich der Baukörper in Gestaltung und Höhe der Attika an das stadtbildprägende denkmalgeschützte Postgebäude (Am Harras 2/Plinganserstraße 44 - 48) aus den 20er Jahren an, das den Auftakt zum Quartiersplatz „Am Harras“ bildet. Durchgänge im Erdgeschoss und die gestaffelte Höhenentwicklung der Gebäude betonen die Hauszugänge, schaffen eine klare Adressbildung und verbessern die Durchwegbarkeit des Vorhabengebietes.

Durch die Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Plinganserstraße werden die bestehenden viergeschossigen ost-west-gerichteten Gebäude Plinganserstraße 56/56a bis 60/60a und die rückwärtigen Freiflächen sehr gut vor Emissionen der Plinganserstraße geschützt. Das südlichste Gebäude Plinganserstraße 62/62a wird um ein Geschoss auf fünf Geschosse aufgestockt, um eine durchgängige Hö-

nenentwicklung zum Gebäude 1 zu ermöglichen und hierdurch ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Im Innenhof können so ruhige, hochwertige und gut nutzbare Freiflächen geschaffen werden.

Das achtgeschossige Gebäude 3 ergänzt die nord-süd-gerichtete bestehende neungeschossige Bebauung östlich der Karwendelstraße 11-17a.

Das fünfgeschossige Gebäude 4 mit Wohnungen und einer integrierten zweigeschossigen Kindertageseinrichtung (Kita) im Süden bildet den Abschluss der Bebauung westlich der Karwendelstraße.

Durch den geschlossenen, sechsgeschossigen Baukörper entlang der Plinganserstraße entstehen im Innenbereich lärmberuhigte, hochwertig gestaltete und gut nutzbare Freiflächen. Die Frei-, Erholungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen in den Innenhöfen werden neu gestaltet, so dass sie von den Bewohnerinnen und Bewohnern in weiten Teilen gemeinschaftlich als wohnungsnahe Freiräume genutzt werden können. Die Freiflächengestaltung wird durch leichte Bodenmodellierungen, Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Gräserbändern aufgewertet und neu strukturiert. So wird die vorhandene Freifläche in unterschiedlich nutzbare Freiräume gegliedert und es entstehen differenziert nutzbare Rückzugsbereiche für die Bewohnerschaft. Die Planung sieht weiterhin einen größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes vor.

Das Angebot an ebenerdigen Freiflächen wird durch große private Balkone sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzt. So werden gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten auf den Gebäuden 2 und 4 geschaffen und die Dächer der Gebäude Plinganserstraße 56/56a bis 60/60a zugänglich gemacht, durch Neugestaltung und Begrünung revitalisiert und den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Nutzung als Dachgärten zur Verfügung gestellt.

In beiden Teilbereichen A und B werden Spielplätze für das wohnungsnahe Kinderspiel für Klein- und Schulkinder geschaffen. Das Spielflächenkonzept, in dem die Verteilung von Spielbereichen und deren Ausstattung mit Spielgeräten dargestellt wird, ist integraler Bestandteil des Freiflächenkonzepts. Die hohe qualitative Ausstattung und Gestaltung sowie die ausgewogene Flächenverteilung und differenzierten Nutzungsmöglichkeiten mit Spielbereichen für unterschiedliche Altersgruppen ermöglichen eine adäquate Spielflächenversorgung im Vorhabengebiet. In Teilbereich A befindet sich die Außenspielfläche der Kita mit einer Fläche von 740 m<sup>2</sup>.

Aufbauend auf die bestehende Erschließung werden alle notwendigen Stellplätze in der vorhandenen Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) und die daran anschließende Erweiterung im Norden untergebracht.

Die bestehende offene spindelförmige Zufahrt der Tiefgarage an der Dudenstraße wird aus Lärmschutzgründen zu einer geraden eingehausten Zufahrt umgebaut und auch zukünftig als alleinige Zufahrt genutzt.

Die bestehende Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Karwendelstraße. Diese wird in das neu entstehende Gebäude 3 integriert, gemäß Lärmschutzgutachten eingehaust und weiterhin als einzige Ausfahrt genutzt.

Die fußläufige Durchlässigkeit des Vorhabengebietes wird durch die innere Erschlie-



ßung mit Wohnwegen und einer öffentlichen Durchwegung nördlich von Gebäude 2 und 3 zwischen der Plinganser- und Karwendelstraße erreicht. Damit entsteht eine fußläufige Vernetzung zwischen dem Sendlinger Friedhof und der Grünanlage an der Isar-Hangkante.

## **5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Damit ein lebendiges urbanes Stadtquartier mit hauptsächlicher Wohnnutzung erhalten bleibt, werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Teilbereich A: „Wohnen mit Kita“ westlich der Karwendelstraße
- Teilbereich B: „Wohnen mit gewerblichen Einheiten“ zwischen Plinganserstraße und Karwendelstraße

Im Teilbereich A ist neben vorwiegender Wohnnutzung zudem eine Kindertageseinrichtung (Kita) mit je zwei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen über zwei Ebenen vorgesehen. Die Außenspielfläche wird ebenerdig im Anschluss an die Süd-/Westfassade angeordnet. Damit wird der ursächliche Bedarf aus dem Vorhabengebiet gedeckt und darüber hinaus auch das Angebot an sozialer Infrastruktur für das Umfeld verbessert.

Die Ausübung freier Berufe ist zulässig.

Im Teilbereich B sind neben vorwiegender Wohnnutzung zudem im Erdgeschoss der Gebäude 1 und 2, zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung, nichtstörende Gewerbebetriebe (z.B. ein Stehcafé, eine Arztpraxis) zulässig.

Die Ausübung freier Berufe ist zulässig.

Weiterhin ist als Angebot für die Mieterschaft im Erdgeschoss von Gebäude 2 ein Gemeinschaftsraum vorgesehen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche (GF), Grundfläche (GR) und Wandhöhe (WH) begrenzt. Das zulässige Nutzungsmaß ermöglicht eine maßvolle Ergänzung des Bestandes, eine gute Einfügung in die Umgebungsbebauung sowie eine bedarfsgerechte Umsetzung des Vorhabens.

	<b>Netto- bauland</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GR max.</b> [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO	<b>GRZ max.</b> § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO	<b>GF max [m<sup>2</sup>]</b>	<b>GFZ max.</b>
Teilbereich A „Wohnen mit Kita“	2.754	1.400	0,51	4.900	1,78
Teilbereich B „Wohnen mit gewerblichen Einheiten“	21.780	15.500	0,71	45.600	2,09

### **Geschossfläche (GF)**

Um das städtebauliche Konzept zu sichern, sind bei der Ermittlung der GF alle Geschosse gemäß Art. 2 Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.V. mit § 20 der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzurechnen, einschließlich innenliegender Loggien sowie die Durchgänge eingeschossig von Außenhaut zu Außenhaut.

Die zulässige GF ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept und gliedert sich in

Teilbereich A „Wohnen mit Kita“	4.900 m <sup>2</sup>
Teilbereich B „Wohnen mit gewerblichen Einheiten“	45.600 m <sup>2</sup>

Die GF von 4.900 m<sup>2</sup> im Teilbereich A umfasst die GF des Bestandes (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) einschließlich der geplanten Neubauten (ca. 2.500 m<sup>2</sup>). Die Neubauten beinhalten Flächen zur Realisierung einer Kindertageseinrichtung mit einer GF von ca. 1.090 m<sup>2</sup> und Wohnflächen von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Die zulässige GF im Teilbereich A entspricht damit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,78.

Die GF von 45.600 m<sup>2</sup> im Teilbereich B umfasst die GF des Bestandes (ca. 26.000 m<sup>2</sup>) einschließlich der geplanten Neubauten (ca. 19.600 m<sup>2</sup>). Die Dachaufbauten als direkte Erschließungseinrichtungen für die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten sind enthalten. Die zulässige GF im Teilbereich B entspricht einer GFZ von 2,09.

Es ist keine Festsetzung eines Baugebietstyps gemäß der BauNVO über die Art der Nutzung 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 vorhandenen Bebauung im Planungsumgriff sowie der Umgebungsbebauung wird zum Vergleich die Baugebietskategorie allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen.

Die höchstzulässige GFZ von 1,2 wird somit im Teilbereich A um 0,58, im Teilbereich B um 0,89 überschritten.

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 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“)
- zentrale Lage des Vorhabengebietes in unmittelbarer Nähe zum Ortsteilzentrum „Am Harras“ mit sehr guter ÖPNV-Erschließung
- flächensparendes Bauen durch Nachverdichtung bereits bebauter Flächen
- Schaffung sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtung) für das Quartier und das nähere Umfeld sowie Ergänzung von wohnungsnahen Versorgungsangeboten
- geschlossene Bebauung entlang der Plinganserstraße zur Schaffung lärmgeschützter Innenbereiche (Wohn- und Freiräume)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Maßnahmen gesichert:

- Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Neuhofener Anlagen
- Schaffung von möglichst großen, lärmgeschützten und vielfältig nutzbaren Freiflächen u.a. durch die Lärmschutzbebauung an der Plinganserstraße und den Ausschluss von Nebenanlagen
- Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten
- durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage und weitestgehend der Nebenanlagen in den Gebäuden werden qualitätsvolle Freiflächen in den Innenhöfen geschaffen

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, Klima, Lufthygiene und Verschattung belegt und bleiben gewahrt.

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Grundfläche (GR)**

Die zulässige GR einschließlich Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO liegt im

Teilbereich A „Wohnen mit Kita“ bei 1.400 m<sup>2</sup> und im Teilbereich B „Wohnen mit gewerblichen Einheiten“ bei 15.500 m<sup>2</sup>.

Im Teilbereich A entspricht dies einer GRZ von 0,51.

Im Teilbereich B ergibt sich durch die Unterbauung des Baugrundstückes mit einer Gemeinschaftstiefgarage eine GRZ von 0,71. 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 1 BauNVO genannten Anlagen und Zuwegungen gem. § 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 somit nicht überschritten.

Diese GR ist aus den bereits genannten städtebaulichen Gründen zur GFZ und ferner den folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Für die Umsetzung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts mit möglichst großen, nutzbareren Freiflächen ist es zwingend erforderlich, alle pflichtigen Stellplätze in einer erweiterten Gemeinschaftstiefgarage im Teilgebiet B unterzubringen. Daraus resultiert ein wesentlicher Teil der Unterbauung des Baugrundstücks.
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Plinganser- und Karwendelstraße

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben und werden insbesondere durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- keine flächenintensiven oberirdischen Stellplätze und den damit verbundenen negativen Freiraum- und Umweltauswirkungen (z.B. Schall-, Feinstaubemissionen, Beeinträchtigung des Ortsbildes)
- um gut nutzbare zusammenhängende Freiflächen zu generieren, werden nahezu alle Fahrradabstellplätze sowie die Flächen für Müll im Keller- und Erdgeschoss der Neubauten integriert
- erhöhte fachgerechte Überdeckung der Gemeinschaftstiefgarage sowie deren Begrünung und Bepflanzung
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Dachbegrünung sowie Neuschaffung und Reaktivierung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)**

Zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts und zugunsten von Frei- und Erschließungsflächen werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Balkone liegen innerhalb der Baugrenzen zugunsten einer Flexibilität in der Vorhabenplanung bei gleichzeitiger Sicherung der privaten Freiflächen.

#### **Teilbereich A**

Im Teilbereich A darf die westliche Baugrenze durch den Kellerzugang, die Fluchttreppe und den Fluchtbalkon überschritten werden. Durch diese Fluchttreppe kann ein zweiter baulicher Rettungsweg umgesetzt werden.

Die Festsetzung der Baulinie von Gebäude 4 soll in diesem Bereich die räumliche Fassung der Karwendelstraße durch den Neubau der Kindertageseinrichtung mit darüberliegendem Wohnen sicherstellen. Neben der räumlichen Fassung der Karwendelstraße wird eine Gebäudetiefe ermöglicht, die einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Friedhof Sendling gewährleistet und damit den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung trägt.

#### **Teilbereich B**

Die stadträumlich wirksame Gebäudekante entlang der Plinganserstraße (Gebäude 1) ist durch eine Baulinie festgesetzt. Sie darf lediglich durch Vordächer um einen Meter überschritten werden, um eine klare Adressbildung zu gewährleisten.

Für die Gebäude 1 und 2 sind zum Teil Fluchttreppen erforderlich, die über die Baugrenzen hinausragen und den zweiten Rettungsweg sichern. Dadurch kann auf eine Versiegelung für eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt verzichtet werden.

Die Erdgeschossbalkone verfügen über einen direkten Zugang zu den Freiflächen und damit die Möglichkeit diese unmittelbar zu nutzen. In diesen Bereichen dürfen die Baugrenzen durch Treppen überschritten werden.

An der Westfassade des Bestandsgebäudes Plinganserstraße 58/58a befindet sich ein notwendiger Abluftkamin für die Bestandstiefgarage. Dieser muss zur Sicherstellung der Entlüftung der Tiefgarage zwingend erhalten bleiben und wird im Rahmen dessen ertüchtigt. Hierfür ist eine Überschreitung der Baugrenze zulässig.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung des Bestandes handelt, sind die bestehenden Keller- und Tiefgaragenzugänge und Fahrradabgänge auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die neu geplanten Fahrradabgänge dürfen die nördlichen Baugrenzen überschreiten, um einen direkten Zugang zum Fahrradkeller zu ermöglichen.

## **5.4 Höhenentwicklung und Höhenlage**

Die zukünftige Höhenentwicklung wird durch die Wandhöhe (WH) als Höchstmaß festgesetzt. Diese bezieht sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt von 538,90 m ü. NN an der Dudenstraße.

Der obere Messwert der Wandhöhe wird durch den Abschluss der Attika definiert.

### **Teilbereich A**

Die WH des Gebäudes 4 weist mit 18 m die gleiche Höhe wie die direkt anschließende Bestandsbebauung der Karwendelstraße 10-12 auf, bildet damit einen städtebaulichen Anschluss an den Bestand und greift den Belang des Denkmalschutzes nach einer verträglichen Höhenentwicklung des Gebäudes gegenüber dem Sendlinger Friedhof auf.

### **Teilbereich B**

Städtebauliches Ziel ist eine in der Höhenentwicklung gestaffelte Kammstruktur, die zum beruhigten Innenhof abfällt und sich in die Umgebung einfügt. Das Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße wird mit einer WH von 20,50 m sowie 17 m festgesetzt. Das oberste Geschoss orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der Umgebungsbebauung und wird zur Gliederung der Baumassen als Staffelgeschoss ausgebildet.

Die an Gebäude 1 anschließenden viergeschossigen Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-60a werden mit einer Wandhöhe von 14 m festgesetzt. Das südliche viergeschossige Bestandsgebäude Plinganserstraße 62/62a wird aufgestockt und somit mit einer WH von 16,50 m festgesetzt.

Das Gebäude 2 schließt sich im Norden mit einer festgesetzten WH von 17 m an das Gebäude 1 an. Um eine barrierefreie Zugänglichkeit der hier vorgesehenen gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten zu ermöglichen, darf die festgesetzte Wandhöhe für Erschließungsanlagen um 2,50 m überschritten werden.

Der Erdgeschossfußboden in den Gebäuden 1 und 2 muss mindestens 0,85 m über dem Höhenbezugspunkt an der Dudenstraße liegen, um ein Hochparterre zur Gewährleistung der Privatsphäre in den Erdgeschosswohnungen zu sichern. Davon ausgeschlossen ist der Gemeinschaftsraum mit Nebenanlagen und die Gewerbeinheit im nordöstlichen Eckbereich des Gebäudes 1, die aufgrund ihrer öffentlichen Nutzung ebenerdig erreicht werden sollen.

Die den Innenbereich abschirmende höhere Bebauung von Gebäude 1 ermöglicht die Ausbildung von lärmberuhigten gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten auf den Bestandsgebäuden Plinganserstraße 56-60a und dem Neubau Gebäude 2.

Das mit einer WH von 24,50 m festgesetzte Gebäude 3 bildet in seiner Höhenentwicklung einen Übergang zwischen den neungeschossigen Bestandsgebäuden der Karwendelstraße 11-17a mit einer WH von 30 m und den nördlich an das Vorhaben-gebiet angrenzenden fünfgeschossigen Gebäuden Karwendelstraße 6 und 7 mit einer WH von 16,50 m.

## **5.5 Durchgänge**

### **Teilbereich A**

Der festgesetzte barrierefreie Durchgang zwischen Gebäude 4 und dem Bestandsge-

bäude Karwendelstraße 12 ermöglicht den ebenerdigen Zugang zu den rückwärtigen Frei- und Spielflächen und den Zugang zum Müllraum von Gebäude 4. Der Durchgang ist dauerhaft frei und offen zu halten.

### **Teilbereich B**

Die festgesetzten barrierefreien Durchgänge im Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße fördern die Durchlässigkeit des Vorhabengebietes über die Innenbereiche bis zu den Durchgängen der Bestandsgebäude an der Karwendelstraße 11 bis 17a und dienen der Erschließung der Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-62a. Die Festsetzung einer Mindestbreite und -höhe von 3,50 m sichert die Erreichbarkeit aller Gebäude für die Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr. Die Durchgänge sind dauerhaft frei und offen zu halten.

Die bestehenden Durchgänge an der Karwendelstraße sind zu erhalten und dauerhaft frei und offen zu halten.

## **5.6 Abstandsflächen**

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt grundsätzlich nach Art. 6 der BayBO. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und den maximal zulässigen Wandhöhen teilweise zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Gebäudeabstände, die die Abstandsflächentiefen für Wohngebiete nicht einhalten. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist eine Abweichung von den in Art. 6 Abs. 5 BayBO geforderten Abstandsflächentiefen erforderlich. Es findet deshalb Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO Anwendung, wonach durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch geringere Abstandsflächentiefen zulässig sind. In diesen Bereichen verringern sich daher die Abstandsflächentiefen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da eine ausreichende Belichtung (Überprüfung erfolgte durch ein Besonnungsgutachten gemäß DIN 5034 – Überprüfung des 45°-Lichteinfallswinkels, ggf. Überprüfung der festgelegten Mindestbesonnungsdauer für mindestens einen Aufenthaltsraum) und Belüftung gegeben sind. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Gebäude gegeben, die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt und auch sonst stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

### **Außerhalb des Vorhabengebietes**

Durch die geplante Bebauung im Teilbereich B wird die nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 BayBO erforderliche Lage der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nicht eingehalten:

- a) Die südliche Abstandsfläche des Gebäudes 1 mit einer maximalen Wandhöhe von 20,50 m überschreitet bei maximaler Ausnutzung des Bauraums die südlich gelegene Grundstücksgrenze zum Nachbargebäude Plinganserstraße 64 auf einer Länge von ca. 13,50 m um bis zu ca. 7,60 m. In diesem Bereich überlagern sich zudem die Abstandsflächen des Neubaus und des Nachbargebäudes.

Der 45° Lichteinfallswinkel wird sicher eingehalten. Da sich das Gebäude 1 nördlich der Plinganserstraße 64 befindet, wird die Besonnung nicht beeinträchtigt, sodass eine Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner ausgeschlossen werden kann.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

- b) Die nördliche Abstandsfläche der Gebäude 1 und 2 mit einer maximalen Wandhöhe von 17 m überschreitet bei maximaler Ausnutzung des Bauraums die nördlich gelegene Grundstücksgrenze zu den Nachbargebäuden Plinganserstraße 48 und Am Harras 3-6 auf einer Länge von insgesamt ca. 36,20 m (zusammengesetzt aus Abschnitten von 25,00 m, 7,20 m und 4,00 m) um bis zu ca. 5,20 m.

Auch die südlichen Abstandsflächen der Bestandsgebäude Plinganserstraße 48 und Am Harras 3-6 überschreiten die südlich gelegene Grundstücksgrenze zu den Gebäuden 1 und 2 auf einer Länge von ca. 41,70 m (zusammengesetzt aus Abschnitten von 9,80 m und 31,90 m) um bis zu ca. 11,50 m.

Auf dem dazwischen liegenden unbebauten Flurstück 9381/18 der Gemarkung München, Sektion V überschreiten die nördlichen Abstandsflächen der Gebäude 1 und 2 die südliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 69,70 m (resultierend aus der Gesamtlänge von 77,10 m abzüglich des Abschnitts von 7,40 m) um bis zu 4,00 m.

In diesem Bereich überlagern sich zudem die Abstandsflächen der Neubauten und der Nachbargebäude.

Das Besonnungsgutachten nach DIN 5034 hat gezeigt, dass die südliche Fassade des Bestandsgebäudes Plinganserstraße 48 teilweise an der westlichen unteren Ecke durch das Gebäude 1 verschattet wird und somit hier der 45°-Lichteinfallswinkel nicht eingehalten wird. Hier befinden sich jedoch keine Fenster, sodass eine Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner ausgeschlossen werden kann. Die nach Norden orientierte Fassade der Gebäude 1 und 2 erfährt aufgrund deren Himmelsausrichtung grundsätzlich keine direkte Besonnung und wird somit nicht durch die Bestandsgebäude Plinganserstraße 48 und Am Harras 3-6 verschattet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

- c) Die nördliche Abstandsfläche des Gebäudes 3 mit einer maximalen Wandhöhe von 24,50 m überschreitet bei maximaler Ausnutzung des Bauraums die nördlich gelegene Grundstücksgrenze zum Nachbargebäude Karwendelstraße 7 auf einer Länge von 19,30 m um bis zu ca. 16,40 m.

Auch die südliche Abstandsfläche des Bestandsgebäudes Karwendelstraße 7 überschreitet die südlich gelegene Grundstücksgrenze zum Gebäude 3 auf einer Länge von ca. 9,20 m um bis zu ca. 12,30 m.

In diesem Bereich überlagern sich zudem die Abstandsflächen des Neubaus und des Nachbargebäudes.

Das Besonnungsgutachten nach DIN 5034 hat gezeigt, dass die südliche Fassade des Bestandsgebäudes Karwendelstraße 7 durch das Gebäude 3 verschattet wird und somit der 45°-Lichteinfallswinkel nicht eingehalten wird. Hier befinden sich jedoch keine Fenster, sodass eine Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner ausgeschlossen werden kann.

Die nach Norden orientierte Fassade des Gebäudes 3 erfährt aufgrund deren Him-



melsausrichtung grundsätzlich keine direkte Besonnung und wird somit nicht durch das Bestandsgebäude Karwendelstraße 7 verschattet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

### **Innerhalb des Vorhabengebietes**

Innerhalb des Vorhabengebietes überlagern sich alle Abstandsflächen von Bestand und Neubauten. Nachgewiesen durch das Besonnungsgutachten vom Juni 2017 führt die Neuplanung zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation. Alle Bereiche innerhalb des Vorhabengebietes in denen der 45°-Lichteinfallswinkel nicht eingehalten wird, sind bauliche Situationen, in welchen Bestandsbauten andere Bestandsbauten verschatten. Diese räumlich vorhandenen Situationen im Bestand gelten daher als bereits abgewogen und können durch die Neuplanung nicht verbessert werden.

## **5.7 Dachform, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachaufbauten**

Um eine einheitliche ruhige Dachlandschaft und eine Nutzung sowie Begrünung der Dächer zu sichern, werden Flachdächer ohne Dachaufbauten und technische Aufbauten festgesetzt.

Einen wichtigen Baustein im Freifächensystem des Vorhabengebietes bilden die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten als Ergänzung des ebenerdigen Freiflächenangebots. Um die Nutzbarkeit der gemeinschaftlichen Dachgärten durch die Bewohnerinnen und Bewohner des jeweiligen Hauses zu gewährleisten, sind die Flachdächer dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Bewohnerschaft als beschränkter Personenkreis und der Landeshauptstadt München zu sichern. Sie sind durchgehend nutzbar zu gestalten und zugänglich zu halten. Ihr vielfältiges Angebot beinhaltet sowohl begrünte Teilbereiche, als auch Bereiche für den Aufenthalt.

Um die gewünschte Freiraumqualität zu erreichen, sind die gemeinschaftlich genutzten Dachgärten auf 30 Prozent der gesamten Dachfläche mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 40 cm vorzusehen sowie intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Bei den gemeinschaftlichen Dachgärten der Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-60a kann aus statischen Gründen von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

Auf allen gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächern bzw. Dachgärten sind die notwendigen Erschließungseinrichtungen (Aufzüge, Treppenanlagen) über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu führen, sodass die jeweils darunter liegenden Häuser direkt an die Dachgärten angeschlossen sind und diese für die Bewohnerschaft zugänglich und nutzbar sind.

Die Erschließbarkeit der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten der Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-60a kann aufgrund der Bestandssituation nicht barrierefrei gestaltet werden. Ein weiterer Erschließungsweg zu diesen Dachgärten führt über die Erschließungsanlagen von Gebäude 1. Somit können auch die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes 1 die Dachgärten nutzen.

Die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten der Gebäude 2 und 4 sind über die darunter liegenden Treppenhäuser barrierefrei durch Aufzüge zu erschließen. Dazu sind im Bereich der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten Dachausstiege mit integrierten Aufzügen mit einer Höhe von max. 3,50 m und bis max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich Abstellräumen, (z.B. für Gartenmöbel etc.), bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dachflächen werden auf die in der Satzung aufgeführten Absturzsicherungen, Pergolen, Rettungsstege auf Gebäude 1 und erforderlichen Aufkantung beschränkt. Die Absturzsicherungen der Gebäude 1, 2 und 4 sind entsprechend der Satzungsbestimmungen § 15 Abs. 6 und Kapitel Zf. 5.14 der Begründung auszuführen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Gebäude abzurücken, um im öffentlichen Raum und privaten Freiraum nicht wahrgenommen zu werden. Davon ausgenommen ist die östliche Absturzsicherung auf Gebäude 4, um sich im Falle eines Brandes vom Dach aus bemerkbar zu machen. Hier muss die Absturzsicherung bis an die Fassade reichen und in transparenter Weise ausgeführt werden.

Auf den nicht als gemeinschaftliche Dachgärten genutzten Dachflächen sind technische Anlagen zulässig, sofern sie in ihrer Art und ihrem Zweck der Nutzung der darunter liegenden Gebäude dienen. Dazu zählen notwendige Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen sowie Blitzableiter.

Die Entlüftung der Küche der Kindertagesstätte im Erdgeschoss von Gebäude 4 muss ebenfalls über Dach geführt werden. Die technische Anlage wird im Bereich der Müllräume nach oben geführt und schalldämmend ausgeführt, so dass die Nutzung des Dachgartens nicht eingeschränkt wird (siehe hierzu § 15 Abs. 10 der Satzung).

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Sonnenenergienutzung vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Solarenergienutzung neben der Dachbegrünung) erfolgen. Bei der flächenmäßig getrennten Anordnung von Dachbegrünung und Solaranlagen darf die zu begrünende Dachfläche nur zur Hälfte überdeckt werden, um den ökologischen Effekt der Dachbegrünung zu gewährleisten.

Sofern die Flachdächer nicht mit anderen Nutzungen belegt sind, sind sie extensiv mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (incl. Drainschicht) zu begrünen. Die Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

## 5.8 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrt

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind entsprechend der geplanten Nutzungen und der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München) zu ermitteln und nachzuweisen.

Um die Freiflächen in der verdichteten Bebauung für Erholung, Spielnutzung und Aufenthalt zu aktivieren und deren bessere Nutzbarkeit zu gewährleisten, sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze vollständig in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) im Teilbereich B unterzubringen. Die Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Gebäude 1 und 2 sowie der Kita werden ebenfalls barrierefrei in der GTGa untergebracht.

Die Unterbauung des Teilbereichs B wird durch die in der Planzeichnung dargestellte Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (GTGa) beschränkt. Hierbei wird grundsätzlich die Bestandstiefgarage erhalten und durch einen Neubau ergänzt. Dieser Neubau befindet sich in Teilen unter den Gebäuden 1, 2 und 3 bzw. unter der Freifläche nördlich des Gebäudes Plinganserstraße 56/56a.

Um die Unterbringung aller Kfz-Stellplätze zu ermöglichen ist eine zweigeschossige Gemeinschaftstiefgarage zulässig. In dieser festgesetzten Fläche sind auch weitere Untergeschossnutzungen, wie Fahrradabstellanlagen, Müllanlagen und Trafostationen, zulässig.

Durch den Beschluss „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 26.06.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14 / V 13593) besteht die Möglichkeit, durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren.

Die Vorhabenträgerin plant derzeit, im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes für die Bewohnerschaft verschiedene Alternativen zum eigenen Auto zur Verfügung zu stellen, u.a. Carsharing, die Bereitstellung von kostenpflichtigen MVV-Tickets bzw. Mietertickets z.B. als übertragbare Abonnements und eine Station des von den Stadtwerken München GmbH (SWM) betriebenen Leihradsystems "MVG Rad".

Je nach konkreter Ausgestaltung, Umfang und Sicherung des Mobilitätskonzeptes wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein, inwieweit die Reduzierung der Stellplätze für die Wohnungen in der Bandbreite von 0,8 bis 0,3 Stellplätze pro Wohnung dargestellt werden kann, so dass gegebenenfalls auch eine eingeschossige Tiefgarage als ausreichend bewertet werden kann.

Die Zufahrt der GTGa an der Dudenstraße und die Ausfahrt an der Karwendelstraße werden weiter genutzt. Die bestehende oberirdische Abfahrtsspindel wird aus Schallschutzgründen rückgebaut und durch eine gerade eingehaute Einfahrt ersetzt. Weitere Zu- und Ausfahrten sind ausgeschlossen.

Von der festgesetzten Lage der GTGa kann geringfügig abgewichen werden, sofern technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den städtebaulichen Be-

langen, insbesondere denen der Grünplanung, vereinbar sind. In der Planung wird die GTGa so situiert, dass der vorhandene Baumbestand im Norden erhalten bleibt.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kinder der Kita werden keine Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme ggf. doch ein entsprechender Bedarf zeigen, würde dies durch die Straßenverkehrsbehörde geprüft werden und ggf. Kurzzeitparkplätze an der Karwendelstraße ausgewiesen werden.

Da die Karwendelstraße eine Fahrradstraße und eine Schulwegeverbindung darstellt, müssen Gefährdungen durch aus der GTGa ausfahrende Fahrzeuge unbedingt ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist besonders zu beachten, dass im Bereich der GTGa-Ausfahrt ausreichende Sichtfelder in beide Richtungen der Karwendelstraße eingehalten werden und es zu keinen Behinderungen im querenden Fußgänger- und Radverkehr kommt.



Abbildung 2: Nachweis zum Sichtfeld in der GTGa-Ausfahrt

Die mechanische Entlüftung der Tiefgarage ist über Dach in den freien Windstrom zu führen, um die umliegenden Gebäude mit ihren Nutzungen und die Freiflächen durch Luftimmissionen nicht zu belasten. Um Einschränkungen aus lufthygienischen Gründen für die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten zu vermeiden, muss der bestehende Abluftkamin am Gebäude Plinganserstraße 58/58a auf mindestens die Höhe des östlichen Nachbargebäudes (Gebäude 1) erhöht werden. Sonstige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der GTGa sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m von offenbaren Fenstern und Türen schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezeiten und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen. Für bereits vorhandene Belüftungs- und Entrauchungsanlagen der bestehenden Tiefgarage kann der Abstand zu Fenstern und Türen im Bestand unterschritten werden.

Um eine nachhaltige Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen zu gewährleisten, ist die Decke der Erweiterung der GTGa außerhalb der Gebäude mit mindestens 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken; dies gilt auch für den Bereich des Tiefgaragenrampenbauwerks. Im Bereich der Feuerwehrezufahrten nördlich des Gebäudes Plinganserstraße 56/56a sowie im Anschlussbereich der bestehenden Tiefgarage kann die Überdeckung der Tiefgarage auf Grund der vorgegebenen Höhenlage der Bestandstiefgarage und der notwendigen Anschlusshöhen der Neuplanung reduziert werden.

Die Anlieferung für die untergeordneten gewerblichen Nutzungseinheiten kann über die nördliche Gehrechtsfläche des Gebäudes 2 abgewickelt werden. Konflikte mit der Gehrechtsfläche sind durch den geringen Anlieferverkehr nicht zu erwarten.

## 5.9 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen sowie aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass ausreichende und gut nutzbare Freiflächen für die Bewohnerschaft entstehen.

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die aufgrund ihres Nutzungszwecks sowie zur Sicherung einer qualitätvollen und funktionalen Gestaltung sinnvoll oberirdisch in den Freiflächen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden müssen. Daher sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- a) Nebenanlagen in der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung und Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO
- b) eine je Hauseingang begrenzte Anzahl an offenen Fahrradabstellplätzen sowohl für Besuchende als auch für das kurzzeitige Abstellen täglich genutzter Fahrräder durch Bewohnende
- c) Abstellflächen für Lastenfahrräder sowie öffentliche Fahrradstationen: Diese Standorte sollen gewährleisten, dass die Bewohnerschaft auf kurzen Wegen zu den Leihrädern gelangen kann und dadurch ein Anreiz zur dauerhaften Nutzung des Mobilitätskonzepts gegeben wird.
- d) bestehende Müllabwurfschächte (MA), Müllhäuschen (MH) und eine oberirdische Aufstellfläche zur Müllabholung (M) westlich von Gebäude 3: Müllbehälterstandorte sind wohnungsnah vorzusehen, um eine regelgerechte Entsorgung sicherzustellen. Für die Bestandsgebäude ist die Müllentsorgung über bestehende Müllabwurfschächte (MA) und Müllhäuschen (MH) geregelt, eine räumliche Integrierung in die Gebäude ist nicht möglich, sodass diese in an ihrem bisherigen Standort erhalten bleiben und einheitlich zu gestalten sind.  
Eine Aufstellfläche zur Müllabholung ist nördlich der Tiefgaragenausfahrt in

der Karwendelstraße zulässig.

- e) die im Plan festgesetzten Trafostationen südlich der Kita (Bestand) sowie östlich der Karwendelstraße. Die Netztrafostationen haben die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte gemäß der aktuellsten Fassung der 26. BImSchV einzuhalten. Die östlich der Karwendelstraße bestehende Trafostation wird nach Süden in den Bereich Karwendelstraße 17/17a verlegt. Zur Integration der Trafostation in das Freiraumkonzept wird diese im Zusammenhang mit dem umgestalteten Müllhäuschen errichtet und ist mit einer Dachbegrünung versehen. Sie ist straßenseitig anzuordnen, um die dreiseitige Anfahrbarkeit sowie ausreichend Abstand zur Wohnbebauung zu gewährleisten.
- f) bestehende Tiefgaragenein- und -ausgänge, bestehende Tiefgaragenbe- und -entlüftungen sowie ausnahmsweise die neu zu errichtende Fluchttreppe aus der GTGa.  
Aus Schallschutzgründen ist das vorhandene offene Spindelbauwerk der GTGa zurück zu bauen, einzuhausen und zu überdachen. Damit verlängert sich der bisherige Fluchtweg aus der Tiefgarage, was aus Brandschutzgründen eine verkehrssichere Fluchttreppe in diesem Bereich notwendig macht.

Von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen sowie denen der Grünordnung vereinbar sind.

## **5.10 Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente**

Um eine Durchlässigkeit im Freiraum und einen insgesamt offenen Charakter des Vorhabengebietes zu gewährleisten, werden Einfriedungen und Einzäunungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Einzäunungen sind nur zum Schutz der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie von privaten Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 BayBO zulässig. Soweit Einfriedungen und Einzäunungen zulässig sind, sind sie als offene, sockellose Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m (Kita) bzw. 1 m (Spielplatz) und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen.

Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Ruhe und Privatsphäre nachzukommen, sind als Sichtschutz zwischen den Wohnungen eines Balkons einheitlich gestaltete, nicht transparente Trennwände auf die gesamte Tiefe des Balkons mit einer Mindesthöhe von 2 m zulässig.

Zum Abfangen der Geländemodellierung im Bereich der Durchfahrten westlich des Gebäudes 1 sowie entlang der Dudenstraße bis zum Einfahrtsbereich der Tiefgarage sind Mauern mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Ebenso sind entlang der Karwendelstraße Stützmauern und Sitzelemente mit einer max. Höhe von 0,50 m aus gestalterischen Gründen und zur Schaffung von qualitätvollen Aufenthaltsbereichen

für die Anwohnerinnen und Anwohner sowie zum Abfangen des Höhenunterschiedes im Hinblick auf die freiraumplanerisch gewünschten Geländemodellierungen zulässig.

### **5.11 Bodenmodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Um das Freiflächenkonzept umsetzen zu können, welches mit Hilfe von Bodenmodellierungen gut zonierte, abwechslungsreiche Freiflächen schafft, die eine vielseitige und differenzierte Nutzung durch die Anwohnerinnen und Anwohner ermöglichen sowie zur Anbindung des Geländes an die Umgebung, werden Aufschüttungen und Bodenmodellierungen zugelassen. Zur Gewährleistung einer guten Nutzbarkeit der Freiflächen und zur Gestaltung der Außenspielfläche der Kita sowie der Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO und damit keine Barrierewirkungen durch Aufschüttungen entstehen, werden die Bodenmodellierungen auf eine Höhe von 0,60 m begrenzt. Bei Bodenmodellierungen im Kronentraufbereich von Bäumen ist auf die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zu achten.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Bodenmodellierungen wird innerhalb des Teilbereichs B die Höhe des der jeweiligen Freifläche am nächsten liegenden Durchgangs im Gebäude 1 angenommen. Da es sich bei den Gebäuden Plinganserstraße 58-62a und Karwendelstraße 11-17a um Bestandsgebäude handelt, deren derzeit ebenerdige Freiflächen bereits hergestellt sind, können die Bestandshöhen als Bezugshöhen herangezogen werden.

Zum Abfangen des Höhenunterschieds zwischen den Balkonen der Erdgeschosswohnungen und den angrenzenden Freiflächen sind Aufschüttungen in erforderlichem Maß zulässig. Dadurch erhalten die Erdgeschosswohnungen einen direkten Zugang zu den Freiflächen.

### **5.12 Werbeanlagen**

Mit der Beschränkung auf Firmenlogos und Firmennamen, der festgesetzten Anordnung an den der Plinganserstraße zugewandten Fassaden unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses und dem Ausschluss von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselbeleuchtung wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert. Ebenso werden Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen, die eine störende Wirkung auch auf die weitere Umgebung des Vorhabengebietes hätten, ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der benachbarten Wohnnutzung, ermöglichen aber gleichzeitig Werbeanlagen in einem Umfang, der für die nach § 2 der Satzung zulässigen Nutzungen notwendig ist.

### 5.13 Dienstbarkeiten

Nördlich der Gebäude 1, 2 und 3 entsteht eine notwendige Feuerwehrezufahrt. Diese soll aufgewertet werden und zugunsten einer besseren Anbindung des Teilbereiches A als eine örtliche Grünverbindung mit integriertem Fußweg zwischen der Plinganser- und Karwendelstraße vorgesehen werden. Um diesen Fußweg für die Öffentlichkeit zu sichern, wird nördlich der Gebäude 1, 2 und 3 im Bereich der Feuerwehrezufahrt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Um eine Nutzbarkeit der gemeinschaftlichen Dachgärten der Bewohnerschaft dauerhaft zu gewährleisten, sind diese dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Bewohnerschaft und der Landeshauptstadt München zu sichern.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Baurealisierung zu gewährleisten, kann, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern, von der festgesetzten Lage der Gehrechtsfläche ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere der Grünordnung vereinbar ist.

### 5.14 Schutz vor Immissionen

#### **Geräuschemissionen durch Kfz-Verkehr**

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der künftigen Lärmsituation auf die Neu- und Umgebungsbebauung ermittelt und anhand der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend DIN 18005 beurteilt.

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.

Da es sich hier mit der vorhandenen Bebauung und den Verkehrswegen um einen vorbelasteten Bereich handelt, kann laut Gutachten von den generell geltenden Beurteilungswerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts abgewichen werden. Für das Vorhabengebiet kann deshalb eine Beurteilung anhand höherer Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erfolgen, insbesondere dann, wenn aufgrund der angestrebten Einbindung in das umgebende Stadtgefüge, der geplanten städtebaulichen Struktur und der vorgesehenen Höhenentwicklung in der vorliegenden innerstädtischen Situation keine Möglichkeit besteht, die Verkehrslärmimmissionen an den geplanten Gebäuden durch Schallschutzwände oder vergleichbare Maßnahmen wirkungsvoll zu verringern. Der Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärmimmissionen wird zum Teil durch die Gebäudekonfiguration sowie durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt.



Gemäß schalltechnischer Untersuchung werden entlang der Plinganserstraße in der Prognose 2030 Lärmwerte durch den Verkehrslärm von bis zu 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts erreicht. Auch entlang der Dudenstraße werden Verkehrslärmwerte von bis zu 60 dB(A) tags (bis zu 67 dB(A) im Kreuzungsbereich Duden-/Plinganserstraße) und 51 dB(A) nachts (bis zu 57 dB(A) im Kreuzungsbereich Duden-/Plinganserstraße) erreicht. Entlang der Karwendelstraße können Lärmwerte von 59 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten werden.

Für die Außenspielfläche der Kita betragen die durch Verkehrslärmeinwirkungen verursachten Beurteilungspegel tagsüber 56 dB(A). (Eine Überschreitung dieses Beurteilungspegels erfolgt erst mit der Betrachtung des Bahnlärms als weitere Geräuschquelle.)

Damit werden entlang der Plinganserstraße die hier zugrunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts um maximal 13 dB(A) sowohl tags als auch nachts überschritten.

#### **Geräuschemissionen durch Schienenverkehr**

Die durch Bahnlärm verursachten Beurteilungspegel im Bereich der Kita-Außenspielfläche betragen tagsüber bis zu 60 dB(A). Durch das Zusammenwirken mit dem Kfz-Verkehrslärm führt dies allerdings zu einer Gesamtgeräuschbelastung von bis zu 61 dB(A).

Zum Schutz der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung ist eine Einfriedung, die zugleich als Sicht- und Lärmschutzwand dient, mit einer Höhe von 2 m und einer Länge von 70 m im Bereich der Einfriedung des Grundstücks zum Friedhof hin zu errichten. Sie muss zu beiden Seiten schallabsorbierend ausgeführt werden. Von der im Plan dargestellten Lage der Sicht- und Lärmschutzwand kann abgewichen werden, sofern der Schutz gleichwertig an anderer Stelle (z.B. durch Lärmschutzertüchtigung/Neubau des vorhandenen Sichtschutzes zwischen Vorhabengebiet und Friedhof) hergestellt werden kann.

#### **Schutz vor Verkehrslärm (Kfz- und Schienenverkehr)**

Gemäß Art. 3 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 11.12.2006 über den Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO – Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen – ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) allgemein verbindlich. Sie ist deshalb bei der Errichtung von Bauvorhaben, auch wenn diese im Freistellungsverfahren erfolgen, anzuwenden.

Im 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. So sind z.B. im Bereich der Baulinie von Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße nur Wohnungsgrundrisse zulässig, bei denen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite orientiert ist oder über ein Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht

überschritten wird, belüftet werden kann.

Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist (z.B. Wohnungen im Nordosteck von Gebäude 1), sind für diese Räume bzw. Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (passiver Schallschutz) zur Belüftung vorzusehen.

Diese 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 Lösung selbst vor den Verkehrslärmimmissionen schützen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind folgende technische Vorkehrungen nach DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrsräuschen vorzusehen, die in § 15 der Satzung festgesetzt werden:

- a) Schalldämmung der Außenbauteile (§ 15 Abs. 2)
- b) schalldämmende Belüftungseinrichtungen (§ 15 Abs. 3)
- c) Grundrissorientierung (§ 15 Abs. 4)
- d) Schallschutz in den Durchgängen von Gebäude 1 (§ 15 Abs. 5):  
Um die Geräuschbelastung für die Freiflächen der Innenbereiche möglichst gering zu halten, müssen die Durchgänge schallabsorbierend ausgebildet werden. So kann eine qualitätsvolle Nutzung der Freiflächen sowie der privaten Balkone der zweigeschossigen Erdgeschosswohnungen sichergestellt werden.
- e) Schallschutz für die Dachfreiflächen (§ 15 Abs. 6):  
Da die Geräuschimmissionen auf den Dächern von Gebäude 1, 2 und 4 die Grenzwerte überschreiten, muss in diesem Bereich die Absturzsicherung als Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 10kg/m<sup>2</sup> ausgebildet werden. Diese sollte mit einer Höhe von 1,20 m über dem Dachniveau ausgeführt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität auf dem gemeinschaftlich nutzbaren Dachgarten zu gewährleisten.

### **Schallschutz im Zu- und Ausfahrtsbereich der GTGa**

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen werden in der erweiterten GTGa untergebracht. Für die Berechnungen im Schallschutzgutachten wurden die Angaben aus dem Verkehrsgutachten verwendet. Dies legt für den Prognosehorizont 2030 eine Verkehrsmenge von 390 Kfz/Tag zugrunde. Bei sonst gleichen Rahmenbe-

dingungen führt dies zu einer Pegelerhöhung von 3,9 dB(A).

Der Gesamtverkehr von prognostizierten 390 Fahrzeugbewegungen verteilt sich mit insgesamt 16 Tagesstunden auf 23 Fahrten pro Stunde und mit 6 Nachtstunden auf maximal 14 Fahrten pro Stunde in der lautesten Nachtstunde.

Nachts liegt die Geräuschbelastung im Bereich der GTGa-Zufahrt an den Fassaden der Wohngebäude bei maximal 44 bis 46 dB(A) und im Bereich der Ausfahrt bei bis zu 45 dB(A), wenn die Ausfahrtsrampe seitlich nicht geschlossen wird.

Diese Beurteilungspegel werden durch den diesen Gebäuden zuzurechnenden Verkehr verursacht. Legt man die Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) zugrunde, so ist festzustellen, dass diese nur nachts im Bereich der GTGa-Zufahrt an den Fassaden der Wohngebäude um bis zu 6 dB(A) und im Bereich der Ausfahrt um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Ansonsten werden weder nachts noch tags die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten.

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen in der sogenannten lautesten Nachtstunde an der „eigenen“ Bebauung ist die Tiefgaragenzufahrt seitlich zu schließen und zu überdachen sowie schallabsorbierend auszuführen.

Bei der Tiefgaragenausfahrt ist die südliche Seitenwand der Ausfahrtsrampe zu schließen. Zusätzlich ist im 1. Obergeschoss als Schallschutz für das Fenster über dem GTGa-Tor eine Loggia erforderlich. Bei der Ausführung der Ausfahrtsrampe müssen schallabsorbierende Materialien verwendet werden.

### **Haustechnische Anlagen**

Zum Schutz der benachbarten Wohnungen und der Dachgärten werden für die geplanten Abluftanlagen auf den Dächern der Gebäude 2 und 4 für Müllraumentlüftung und Küchenabluft sowie für die Abluftanlagen der Wohnungslüftungen horizontal immissionswirksame Schalleistungspegel festgesetzt.

Diese dürfen nicht überschritten werden.

### **Geräuschemissionen durch Gewerbelärm**

Im nordöstlichen Eckbereich von Gebäude 1 ist eine Gewerbeeinheit (z.B. Stehcafe) mit zugeordneter Anlieferung vorgesehen und an der südlichen Gebäudeseite von Gebäude 2 ist eine wohngebietsverträgliche Gewerbeeinheit (z.B. Arztpraxis) geplant.

Im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung ist zum Schutz der Bewohnenden in der Umgebung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm in den darüber und daneben liegenden Wohnungen nachzuweisen. Es kommen für die geplanten Gewerbeeinheiten im Gebäude 1 und 2 ggf. Betriebszeitbeschränkungen auf den Tageszeitraum von 6-22 Uhr werktags in Betracht.

Eine Festlegung geeigneter Maßnahmen zum Schutz der Bewohnenden erfolgt im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung.

## 5.15 Klima

### Tagsituation

Die Analyse der Ergebnisse des vorliegenden klimaökologischen Fachgutachtens zeigt, dass mit Umsetzung der Planung die sommerliche Wärmebelastung am Tage (PET) im Mittel sowohl bezogen auf das gesamte Vorhabengebiet, als auch bezogen auf den Blockinnenbereich abnehmen wird. Im Blockinnenbereich ist die Abnahme der PET am deutlichsten ausgeprägt.

Dies wird einerseits damit begründet, dass auch bei Umsetzung der Planung eine ausreichende und klimatisch wirksame Durchlüftung sowohl bodennah (2 m ü. Grund) als auch in 10 m Höhe weiterhin gewährleistet ist. Zwar wird die Durchlüftung und damit auch deren Abkühlungswirkung durch die Neubebauung in einzelnen Teilbereichen des Vorhabengebietes verschlechtert, speziell der Blockinnenbereich wird jedoch auch nach Umsetzung der Planungen ausreichend durchlüftet bleiben.

Andererseits wird der Aufheizung der Innenbereiche durch die Reduzierung der bestehenden Flächenversiegelung und durch die Neupflanzung von Bäumen weitgehend vorgebeugt. Insbesondere die Verschattung durch weitere Gebäude und durch die Bäume hat in diesem Zusammenhang einen besonders großen Einfluss auf die errechneten PET-Werte.

### Nachtsituation

Auch für die Nachtsituation kann festgehalten werden, dass keine nennenswerte Zunahme der Wärmebelastung (nächtliche Lufttemperatur im Mittel) zu erwarten ist. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung wird den nächtlichen Luftaustausch im Blockinnenbereich nicht nennenswert beeinflussen. Das klimaökologische Gutachten kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass beim nächtlichen Kaltluftströmungsfeld kein weiterer Einfluss auf den angrenzenden Bestand zu erwarten ist. Darüber hinaus sind planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet nicht zu erwarten.

## 5.16 Lufthygiene

Die lufthygienische Situation im Vorhabengebiet ist verkehrsgeprägt.

Da die Konzentration von Feinstaub in München seit Jahren unterhalb der Grenzwerte liegen, wurde im erstellten Gutachten ausschließlich eine Beurteilung der Außenluft im Bezug auf Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) vorgenommen.

Der Analysefall für das Referenzjahr 2016 zeigt, dass der Grenzwert von 40 µg pro m<sup>3</sup> Außenluft gemäß 39. BImSchV für den Jahresmittelwert des Schadstoffes NO<sub>2</sub> entlang der Plinganserstraße überschritten wird.

Für den Prognose-Nullfall 2030 (keine Neubebauung, Verjüngung der Fahrzeugflotte) wäre trotz einer erhöhten Verkehrsmenge eine Entlastung zu erwarten, so dass die gesetzlichen Grenzwerte voraussichtlich eingehalten werden können. Im Prognose-

Planfall 2030 (Berücksichtigung der geplanten baulichen Veränderungen, Verjüngung der Fahrzeugflotte) liegen die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen an der Plinganserstraße geringfügig über dem Grenzwert der 39. BImSchV für den Jahresmittelwert des Schadstoffes NO<sub>2</sub>. Mit zunehmender Höhe nehmen die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen entlang der Gebäudefassade an der Plinganserstraße ab. In den neugestalteten Innenbereichen ergibt sich nach Umsetzung der Planung eine Verringerung der Immissionsbelastung, die auf die bauliche Abschirmung durch das neue Gebäude entlang der Plinganserstraße zurückzuführen ist.

Erhebliche Auswirkungen der Planung sowohl durch den zusätzlichen Verkehr im Bereich der öffentlichen Verkehrswege (Plinganserstraße, Dudenstraße, Karwendelstraße), als auch durch den Tiefgaragenverkehr sind nicht zu erwarten.

Diese bestehenden bzw. zu erwartenden Grenzwertüberschreitungen sind nicht lokal zu betrachten, sondern im Kontext der generellen stadtweiten Thematik zu sehen. Lösungsansätze sind daher nicht in punktuellen Aktionen zu finden, sondern in einer großflächig orientierten Konzeption in Form des Luftreinhalteplans und seinen Fortschreibungen. Ergänzend zur derzeit in Vorbereitung befindlichen 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für die Stadt München wird aktuell von der Landeshauptstadt München ein Masterplan zur Luftreinhaltung erstellt, um die stadtweiten Aktivitäten zur Luftreinhaltung zu sammeln, zu vernetzen und weiterzuentwickeln.

In Bezug auf die Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München hat sich der Stadtrat bereits im Januar 2017 (RIS -Vorlagen-Nr. 14-20 / V 07383) und erneut im Januar 2018 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 10628) dafür ausgesprochen, das erfolgreiche Instrument der Umweltzone um neue Plaketten weiter zu entwickeln und die dafür notwendige Rechtsgrundlage vom Bund einzufordern. Ziel ist es dabei, emissionsarme Dieselfahrzeuge, welche die gesetzlichen vorgeschriebenen Abgaswerte einhalten, kennzeichnen zu können. Diese Fahrzeuge können dann auch künftig in die Umweltzone einfahren. Umgekehrt müssen emissionsstarke Dieselfahrzeuge außerhalb der Umweltzone bleiben.

Mit dieser Methode und der auch über den Umgriff der Umweltzone hinaus reichenden Strahlkraft, die auch das Vorhabengebiet betrifft, wird eine entscheidende Reduzierung der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid erwartet.

In Kombination mit den o. g. Maßnahmen im Rahmen der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans ist von einer positiven Prognose der Luftschadstoffwerte auszugehen.

Eine lokale Festsetzung von Maßnahmen, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern – insbesondere Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, Mobilitätsstationen, Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote usw. – ist zudem wünschenswert und wird vom Investor durch die Planung mit einem Mobilitätskonzept angestrebt.

Im Zuge der Erstellung des lufthygienischen Gutachtens wurde auch eine Emissionsberechnung der durch die Verkehre in der GTGa freigesetzten Emissionen durchgeführt. Es zeigt sich, dass zum Prognosehorizont 2030 die Emissionen trotz zusätzlicher Fahrzeugbewegungen um 19 % gegenüber dem jetzigen Niveau zurückgehen werden. Um eine bessere Durchmischung bzw. Verdünnung der Abluft und somit langfristig eine uneingeschränkte Nutzung der angrenzenden Dachgärten zu gewährleisten, ist der Abluftkamin der GTGa auf mindestens die Höhe von Gebäude 1 zu erhöhen.

### **5.17 Brandschutz/Feuerwehr**

Die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen wurden in das Freiflächenkonzept integriert. Die ausgewiesenen Bauräume, Fluchttreppen und die festgesetzten Höhen und Breiten der Gebäudedurchgänge schaffen die Voraussetzung dafür, dass die Belange des Brandschutzes gesichert sind.

#### Teilbereich A

Das Rettungskonzept beinhaltet

- die Anleiterbarkeit von der Karwendelstraße aus sowie
- die Möglichkeit zum Anbau von Fluchttreppen westlich an die Gebäude Karwendelstraße 10 und 12 sowie das Gebäude 4. Diese können entfallen, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine alternative Variante (z.B. Feuerwehrezufahrt über die Albert-Roßhaupter-Straße) den zweiten Rettungsweg sicherstellt.

#### Teilbereich B

Das Rettungskonzept beinhaltet

- die Anleiterbarkeit von den umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie von der Fußwegeverbindung im Norden des Vorhabengebietes,
- die Zufahrtsmöglichkeit der Feuerwehr durch das Gebäude 1 und die Anleiterbarkeit über die privaten Wohnwege im zentralen Bereich des Vorhabengebietes,
- Fluchttreppen im Innenbereich im Anschluss von Gebäude 1 an Gebäude 2 sowie
- die Fluchttreppe aus der GTGa im Bereich der Zufahrt.

### **5.18 Grünordnung**

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Vorhabengebietes und der neuen örtlichen Grünverbindung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Freiflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen sind und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist. Notwendige Zugänge, Zufahrten, der öffentliche Fußweg sowie zulässige Nebenanlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Zur Gewährleistung einer qualitätvollen und nachhaltigen Freiflächengestaltung, die zu einem attraktiven Wohnumfeld führt und einen kleinklimatischen Ausgleich zu den dicht bebauten Flächen darstellt, werden nachfolgende Regelungen getroffen:

- Festsetzungen zu Wuchsklasse und Art der Bäume
- Mindestanzahl der neu zu pflanzenden Bäume, ohne Anrechnung der Bestandsbäume auf diese Anzahl
- Mindestqualitäten für Baumpflanzungen
- ausgefallene Bäume müssen entsprechend den festgesetzten Güteanforderungen ersetzt werden
- Mindestaufbauhöhen und Mindestgrößen für Pflanzflächen zur Sicherung der nachhaltigen Vitalität der Bäume
- Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik bei Umsetzung des Freiflächenkonzeptes im Bereich von Bestandsbäumen
- Festsetzungen zur Hinterpflanzung von zulässigen Einzäunungen
- Minimierung der Belagsflächen auf den notwendigen Umfang zur Reduzierung der Versiegelung; unter Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wenn funktional möglich
- Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung
- Begrünung der Dachflächen der Müllhäuschen (MH) im Vorgarten Karwendelstraße 11-17a

Bäume haben im städtischen Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung, Luftbefeuchtung und kühlende Wirkung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Vorhandener Baumbestand wird auf Grund seiner identitätsstiftenden und ökologischen Funktion im Quartier, soweit möglich, als zu erhalten festgesetzt.

Auch jüngerer Baumbestand, der im Zuge einer Fällgenehmigung aus dem Jahr 2009 für die Herstellung eines 2. Rettungswegs für die Bestandsgebäude als Ersatzpflanzung nachgepflanzt wurde, wird zum Erhalt festgesetzt. Soweit Ersatzpflanzungen aus dem 2009 von der Unteren Naturschutzbehörde erlassenen Bescheid gefällt werden müssen, ist dafür wieder Ersatz zu pflanzen, auch wenn die zu fällenden Bäume aufgrund ihres Stammumfangs nicht der BaumschutzV der Landeshauptstadt München unterliegen.

Auf dem Vorhabengebiet werden 56 Bäume, die der BaumschutzV unterliegen, gefällt und 50 Bäume gemäß Festsetzung neu gepflanzt. In dem Vorhabenplan sind 52 Bäume erster und zweiter Wuchsklasse (große und mittelgroße Bäume) zur Neupflanzung vorgesehen. Darüber hinaus werden noch weitere Kleinbäume vorgesehen, die in die Bilanzierung nicht aufgenommen werden.

Mit dem soliden Gerüst an vorhandenem, teils altem Baumbestand, den festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen, ergänzenden Gehölzen und Stauden wird eine gute Durchgrünung im Vorhabengebiet erreicht. Um darüber hinaus noch die erforderlichen Spielbereiche nachzuweisen und gute Aufenthaltsbereiche zu schaffen, ist das Defizit von vier Bäumen, bezogen auf die Fällungen, gerechtfertigt.

Für eine nachhaltige Begrünung der Tiefgaragenerweiterung wird eine Substratmindestaufbauhöhe von 0,60 m festgesetzt. Für die Neupflanzung von Bäumen werden erhöhte Substrataufbauhöhen von 1,20 m für die Pflanzung von großen Bäumen und 0,80 m für die Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen festgesetzt. Im Bereich der bestehenden Tiefgarage kann von den Festsetzungen zur Substrataufbauhöhe für die Pflanzung von Bäumen aus statischen Gründen abgewichen werden.

Wie in Kap. 2.2.7 „Vorbelastungen“ beschrieben, befinden sich im Vorhabengebiet vermutlich noch Altlasten, wie Bodenbelastungen und Kampfmittel. Sind im Zuge der Sanierungsarbeiten Baumfällungen notwendig, so sind diese gemäß Festsetzung zulässig, wenn ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse an Ort und Stelle nachgepflanzt wird.

Notwendige Baumfällungen sind auch für die Gründung und Errichtung der Lärmschutzwand zwischen Sendlinger Friedhof und Kita-Außenspielfläche zulässig. Falls die bereits in diesem Bereich vorhandenen Fundamente der bestehenden Einfriedung für die Gründung der Lärmschutzwand verwendet werden können, so sind keine neuen Fundamente erforderlich.

Damit die vorhandenen Freiflächen allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen, werden private Sondernutzungsflächen für die Erdgeschosswohnungen ausgeschlossen.

Da infolge der hohen zulässigen Grundflächenzahl keine oberflächige Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist, wird eine Versickerung über Rigolen und Sickerschächte zugelassen. Einen wichtigen Beitrag zur dezentralen Versickerung leistet das Retentionsvolumen der begrünter Dachflächen innerhalb des Vorhabengebietes.

Der Freiflächenentwurf sieht eine gestalterische Aufwertung und Nutzung der teilweise bis zu 19 m tiefen Vorgärten entlang der Karwendelstraße 11-17a vor. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Vorgartenzone werden die vorhandenen Müllhäuschen neu eingehaust und ihre Dächer begrünt.

Transparente Lärmschutzwände und transparente Absturzsicherungen auf den Dächern führen immer wieder zu vermehrtem Vogelschlag. Um dies zu verhindern, sind die Lärmschutzwände und Absturzsicherungen so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelkollision ausgeschlossen oder weitgehend minimiert wird. Die Wirksamkeit der Maßnahmen gegen Vogelschlag ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um eine wohnortnahe Versorgung des Vorhabengebietes mit Spielflächen zu gewährleisten, sind die nach Art. 7 BayBO notwendigen privaten Spielflächen für Klein- und Schulkinder in Sicht- und Rufweite der Wohnungen auf dem Vorhabengebiet nachzuweisen.

Um ein gewisses Maß an Planungsflexibilität zu ermöglichen, kann unter den in der Satzung genannten Voraussetzungen von den grünordnerischen Festsetzungen abgewichen werden.



Zur Deckung des ursächlichen Bedarfs an öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie als Kompensationsmaßnahme in Anlehnung an § 17 BauNVO werden Aufwertungen im nördlichen Teil der Neuhofener Anlagen zwischen Plinganser- und Brudermühlstraße vorgenommen. Die Neuhofener Anlagen sind fußläufig in ca. 200 m Entfernung vom Vorhabengebiet zu erreichen. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und

Attraktivität wird der Kinderspielplatz mit inklusiven Spielgeräten ausgestattet, ein Wasserspielplatz angelegt sowie anspruchsvolle Kletteranlagen errichtet. Für Jugendliche wird auf dem Gelände des vorhandenen Asphaltplatzes ein Jugend- und Sportbereich mit vielfältigem Angebot an Trendsportarten (Spielfelder, Bolzen, Callistenics) neu entstehen.

Die Aufwertungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der Lebensraumansprüche der untersuchten und nachgewiesenen Tierarten kann davon ausgegangen werden, dass das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) keine Tötung, Störung oder Schädigung streng geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslöst. Hierfür werden im Durchführungsvertrag bzw. im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gesichert.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in mögliche Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel sind zu beachten:

- Durchführung von Abriss- und Fällarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. (29.) Februar
- Erhalt von Brutbäumen und Neupflanzung von Gehölzen  
Da im Zuge der Baumaßnahmen Gehölze gefällt werden, müssen zum langfristigen Ausgleich für den Verlust potenzieller Wohn- und Brutstätten von Fledermäusen und Vögeln Ersatzpflanzungen möglichst in der näheren Umgebung der Eingriffsfläche erfolgen. Die Pflanzungen sind möglichst vor der Fällung anzulegen; es sind heimische Baumarten und Gehölze auszuwählen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1)  
Brutvögel: Anbringen von Nistkästen  
Als Überbrückungsmaßnahme müssen insgesamt 15 Vogelnistkästen als Ersatz für verlorengelassene Brutplätze zur Verfügung gestellt werden (3 Specht-Nistkästen, 3 Koloniehäuser für Haussperlinge, 9 Kleiber- und Sumpfmehls-Nistkästen).
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 2)  
Fledermäuse: Anbringung von 9 Nistkästen in den verbleibenden Bäumen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 3)  
Verlust von Brutstätten: Krähenhorst  
Falls die Fällung der Fichte mit Krähenhorst (Baum Nr. 74) unvermeidbar ist, wird als CEF-Maßnahme das Aufhängen eines Krähen- bzw. Nistkorbs auf den verbleibenden Bäumen im Gelände erforderlich.

Bereits bestehende Nistkästen sind vor Fällung der Bäume umzuhängen. Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten, müssen diese für die Dauer von mindestens 15 Jahren jährlich gewartet, gesäubert und ggf. ersetzt werden.

Ein ökologischer Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **5.19 Gestaltung**

Grundlage für den Bebauungsplan war das Wettbewerbsergebnis der Büros Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG, Frankfurt am Main mit BIERBAUM.AICHELE, Frankfurt am Main. Um ein einheitliches Gestaltungskonzept, welches den Bestand und Neubau als Einheit zusammenführt, sicher zu stellen und nicht zuletzt aufgrund der innerstädtischen präsenten Lage an der Plinganserstraße, wurden Festsetzungen zur Gestaltung des Vorhabengebietes gemäß Art. 81 BayBO im Bebauungsplan getroffen. Diese finden sich unter anderem in den Festsetzungen der §§ 8 (Dachform, Dachaufbauten, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten), 10 (Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Müllauffstellflächen), 13 (Werbeanlagen), 16 (Grünordnung) usw. wieder. Die getroffenen Festsetzungen sichern zudem ein Einfügen der Bebauung in die bestehende Umgebung und eine Umsetzung der Ziele der Grünordnung. Zudem wurden die im Rahmen einer Bemusterung herausgearbeiteten Materialien und Farbgebungen der Gesamtmaßnahme als festgelegte Gestaltung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **5.20 Nachhaltigkeit**

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Nachhaltige Entwicklung hat eine soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Dimension und gehört zu den wesentlichen Zielen bei der Umsetzung des Vorhabens. Im Rahmen der Abwägung bei der Planung werden die sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht.

Das prägnante städtebauliche Konzept und die besondere Gestaltung der Freibereiche sorgen für die Identifikation der Bewohnerschaft mit „ihrem“ Quartier. Dies ist Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sichert den sozialen Zusammenhalt.

Darüber hinaus werden folgende Nachhaltigkeitskriterien angestrebt:

- Förderung des Konzepts einer Stadt der kurzen Wege durch die Integration der Kindertageseinrichtung für die Bewohnerschaft des Vorhabens und Wohn- und Arbeitsplätze in der Nachbarschaft
- gute Vernetzung der Wegeverbindungen innerhalb des Vorhabengebietes mit

Anschluss an das bestehende Straßennetz durch die Aufwertung der Feuerwehrezufahrt nördlich von den Gebäuden 1, 2 und 3 zur besseren Anbindung des Teilbereichs A und somit Schaffung einer örtlichen Grünverbindung mit integriertem Fußweg zwischen der Plinganser- und der Karwendelstraße

- Einhaltung aktueller bzw. künftiger Energieeffizienzstandards gemäß gesetzlicher Regelung
- Anschluss des Vorhabengebietes an das Fernwärmenetz
- Solarenergienutzung auf den Dächern
- Förderung der umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität in Verbindung mit dem ÖPNV
- Aufwertung der bestehenden privaten Freiflächen durch intensive Begrünung des Vorhabengebietes mit Gehölz- und Baumpflanzungen sowie extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Revitalisierung und Neuschaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten
- Versickerung der anfallenden Niederschläge auf eigenem Grundstück
- Reduzierung versiegelter Flächen

## 5.21 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, 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, neu geschaffene gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und der Gemeinschaftsraum werden barrierefrei gestaltet und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Bewohnerschaft und nachbarschaftliche Kommunikation
- barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen und der zum Teil barrierefreien gemeinschaftlich genutzten Dachgärten 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 die angrenzenden Quartiere und verankert das Quartier so in der Nachbarschaft
- gute Einsehbarkeit der öffentlichen Straßen
- das Vorhabengebiet und die Freiflächen sind von allen Seiten sehr gut einsehbar und durch gut beleuchtete Wohnwege und Durchgänge angstfrei zu durchqueren; hierdurch wird zudem die Orientierung erleichtert
- 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, sie sorgt zudem für ein positives Erscheinungsbild des Vorhabengebietes nach außen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

### **6.1 Städtebauliche Ordnung**

- Aufwertung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers überwiegend im Mietwohnungsbau in innerstädtischer Lage
- Schaffung von gefördertem Wohnraum und Sicherung einer sozialer Mischung unter Berücksichtigung der maßgeblichen Erhaltungssatzung
- Schaffung und Integration einer Kindertageseinrichtung in innerstädtischer Lage
- stadträumliche Fassung des Straßenraumes der Plinganserstraße und Schaffung verkehrsfreier und ruhiger Innenbereiche

### **6.2 Grünordnung**

- Umgestaltung und Aufwertung der bestehenden privaten Freiflächen
- intensive Durchgrünung des Vorhabengebietes
- Ergänzung der bestehenden privaten Freiflächen durch gemeinschaftlich genutzte Dachgärten
- extensive und intensive Dachbegrünungen
- Erhalt von identitätsstiftenden Bäumen, Fällung von 56 Bäumen, die der BaumschutzV unterliegen und Neupflanzung von 50 Bäumen gemäß Festsetzung; Nachweis von 52 großen und mittelgroßen Bäumen im Vorhabenplan
- Neubegrünung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen
- geringfügige oberflächenwirksame Entsiegelung des Vorhabengebietes um ca. 4 % und großflächige Begrünung der vorhandenen und neuen Gemeinschaftstiefgarage
- Versickerung der anfallenden Niederschläge auf eigenem Grundstück
- Schaffung einer örtlichen Grünverbindung mit integriertem Fußweg zwischen Plinganser- und Karwendelstraße
- Aufwertung der nördlichen Neuhofener Anlagen
- 

### **6.3 Verkehr**

Nach Aussage des Verkehrsgutachtens vom April 2018 werden die zu erwartenden Prognosezuwächse des umliegenden Hauptstraßennetzes nur zu einem geringen Maße aus dem Vorhabengebiet resultieren. Der Verkehrsfluss wird weiterhin als stabil eingestuft.

- Angebot eines Mobilitätskonzepts durch die Vorhabenträgerin; Umsetzung und Sicherung im Bauvollzug
- Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage

#### **6.4 Umwelt**

- Schaffung von Flächen auf den Dächern zur Solarenergienutzung
- Begrünung der Dachflächen
- vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen in Form von Nistmöglichkeiten für Grünspecht, Haussperling, Kleiber, Meisen und Fledermäuse

#### **7. Gutachten**

Zur Erhebung und Bewertung der vorhabenbezogenen Planung und deren Auswirkungen wurden folgende Gutachten von der Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben und fanden in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren Berücksichtigung:

- Schalltechnische Situation (Februar 2015)
- Schalltechnische Untersuchung (April 2018)
- Verkehrsgutachten (April 2018)
- Verkehrszählung (Oktober 2017)
- Altlastengutachten (März 2017)
- Klimaökologisches Fachgutachten (April 2018)
- Immissionsprognosen, Neubau und die Sanierung der Plinganserhöfe (April 2018)
- Münchner Untersuchungen, Straßenabschnitte mit Grenzwertüberschreitung für Stickstoffdioxid (Mai 2017)
- Luftbildauswertung zur Kampfmitteluntersuchung (Mai 2016)
- Bodengutachten, Oberbodenuntersuchungen KDGeo 296-1-16L (Februar 2017)
- Artenschutzgutachten, Ergebnis der Horst- und Baumhöhlenkartierung (April 2014)
- Faunistische Beurteilung und Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Mai 2017)
- Energiekonzept (März 2018)
- Besonnungsgutachten (Juni 2017)
- Baumbestandsplan (Juli 2016)

## **8. Maßnahmen**

### **8.1 Dienstbarkeitsbestellung**

- Sicherung einer Gehrechtsfläche im Bereich der Feuerwehrezufahrt nördlich der Gebäude 1,2 und 3 als öffentlichen Nutzung zugunsten der Allgemeinheit
- Sicherung von Dienstbarkeitsflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung der Dachgärten

### **8.2 Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten, Maßnahmen**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung. Eine entsprechende Grundzustimmung der Eigentümerin liegt vor. Die Übernahme der ursächlich durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten sowie die Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Sozialquote werden im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt.

Für die Umsetzung des Planungskonzeptes sind voraussichtlich insbesondere folgende Maßnahmen notwendig, die von der Vorhabenträgerin übernommen werden:

- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts
- Herstellung einer Kindertageseinrichtung mit finanzieller Beteiligung der Landeshauptstadt München für nichtursächliche Plätze
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten
- Kostenbeitrag zur Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz im nördlichen Teil der Neuhofener Anlagen
- Bauverpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb von 5 Jahren
- Herstellung einer örtlichen Grünverbindung mit integriertem Fußweg zwischen der Plinganser- und Karwendelstraße

### Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung

Nutzungsart	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	GF max. (m <sup>2</sup> )	GFZ max.	GR max. (m <sup>2</sup> )	GRZ max.	Anzahl WE ca.	Einwohner ca.	GF Wohnen ca. (m <sup>2</sup> )	GF Kita ca. (m <sup>2</sup> )	GF Gewerbe + Gemeinschaftsraum ca. (m <sup>2</sup> )
<b>Teilbereich A</b> „Wohnen mit Kita“	2.754	4.900	1,78	1.400	0,51	41	95	3.810	1.090	
<b>Teilbereich B</b> „Wohnen mit gewerbl. Einheiten“	21.780	45.600	2,09	15.500	0,71	498	1.146	45.350		250

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (l) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
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 6
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Kommunalreferat – IS – SP – KG
6. An das Baureferat
7. An das Baureferat VR 1
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

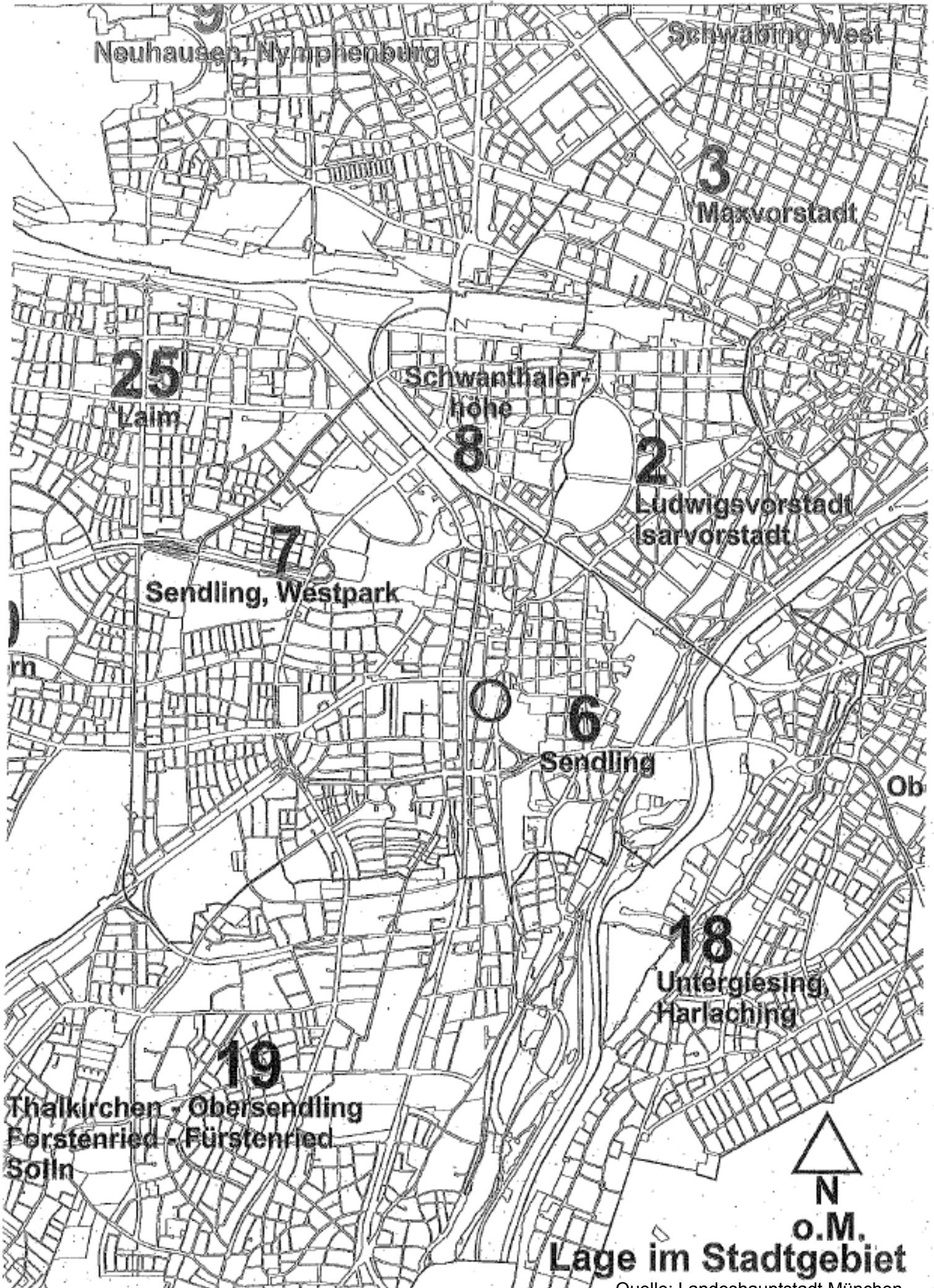
Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 V

.....





# ANLAGE 1







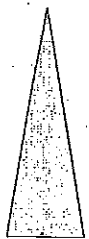
## LEGENDE

 GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZ.  
 BEB.PL. GEM. BESCHLUSSVORLAGE

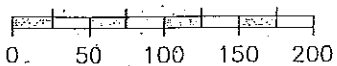
 GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER  
 BEBAUUNGSPLÄNE

 RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



1 : 5000



## ÜBERSICHTSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEB.PL.  
MIT GRÜNORDNUNG NR.2091

### BEREICH:

Plinganserstr. (westlich),  
 Dudenstraße (nördlich),  
 Sendlinger Friedhof (östlich),  
 (Teiländerung des Beb.Pl.Nr.283)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN.  
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
 UND BAUORDNUNG HALL / 23P

AM 11.03.2014





## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 der Landeshauptstadt München

Planteil 1:  
Bestand, Abbruch, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien

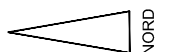
Bereich:  
Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 23P  
HA II / 53



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung







## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 der Landeshauptstadt München

Planteil 2:  
Neuplanung

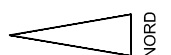
Bereich:  
Pinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 23P  
HA II / 53



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



Bürgerversammlung des 6. Stadtbezirktes am 26. 10. 2017

Betreff (Wiederholung von Seite 1 - bitte für 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "Ich stimme zu" oder "Ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) oder Anfrage:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091  
 Pflanzhaus - Duden - Karwendelstraße

Bei den geplanten Neubauten sollen ca. 200 neue Wohnungen entstehen. Dies bedeutet schätzungsweise 400 - 800 neue Bewohner.

Es besteht bei den Bestandsnutzern Sorge:

1. Um die Einhaltung der vorgeschriebenen Freiflächen
2. Um die Überbeanspruchung der dort vorhandenen (offiziell schon knappen) Infrastrukturen

- Schutz/Schutzstreifen
- Einkaufsmöglichkeiten
- frei verfügbare Parkplätze

Deshalb wird um eine Prüfung mit evtl. Vorlegung von Zahlen zu o.g. Punkten (Freiflächenplan, Schülerzahlen, Versorgungs Lage, Schultrip, Parkplatzsituation) gebeten.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

- ohne Gegenstimme angenommen
- mit Mehrheit angenommen
- ohne Gegenstimme abgelehnt
- mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten

Betreff (Wiederholung von Seite 1 -- bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

*Klimatische Veränderung / Probleme aufgr. vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 2091*

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "Ich stimme zu" oder "Ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) oder Anfrage:

*Siehe Anlage*

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten 

Anlage zur Wortmeldung [REDACTED] Bürgerversammlung 6. Stadtbezirk, am 26.10.2017

Entlang der Pflinganserstr. (Isarhangkante) sollen Gebäude mit 6 Geschossflächen mit direktem Anbau an die 4 geschossigen bestehenden Querbauten entstehen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Querbauten in einer Entfernung von nur ca. 20 Metern befindet sich bereits ein Gebäude mit 9 geschossiger Bauweise.

Die in der Pflinganserstraße gegenüberliegende Parkanlage Neuhofen und die Anlage des Sendlinger Friedhofs auf der anderen Seite haben gerade im Zeichen des Klimawandels eine wichtige ausgleichende Funktion für die abkühlende Wirkung im Sommer und die Frischluftzufuhr insgesamt.

Durch die geplante hohe 6 geschossige Bauweise der Neubauten und die bereits bestehende Bebauung mit 9 Geschossen werden die innenliegenden Gebäude vom Frischluftaustausch mit der Frischluft des Parks bzw. des Friedhofs völlig abgeschnitten.

Wie auch das Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Landeshauptstadt München vom 07.10.2016 - Auftraggeber: Landeshauptstadt München Referat für Gesundheit und Umwelt [REDACTED] München - erläutert, sind durch den Klimawandel die zu erwartende (weitere) Zunahme von heißen Tagen und Hitzeperioden bei der Stadtplanung besonders zu berücksichtigen, denn sie stellen ein ernstes Gesundheitsrisiko für die Stadtbewölkerung dar. Ältere Menschen, chronisch Kranke und Kinder sind besonders gesundheitlich gefährdet.

Der positive Effekt des Parks bzw. des Friedhofs zur Absenkung der Lufttemperatur durch Transpirationskühlung bzw. dem Frischluftaustausch geht jedoch durch die völlig abschirmende Wirkung des geplanten hohen Neubaus verloren.

Die in der Ecklage befindlichen Wohnungen werden sich an heißen Tagen extrem aufheizen, denn die bisher vom Park ausgehende abkühlende Wirkung in der Nacht ist nicht mehr vorhanden, denn auch die Fenster Ostseite, die direkt zum Park zeigen, sollen nach den Plänen zugebaut werden.

Ferner ist bei dem Gebäude Pflinganserstr. 58/58a der Kamin der die Abluft aus der Tiefgarage transportiert direkt angebaut.

Nachdem auch die neue Tiefgarage mit 200 Stellplätzen an dieses Abluftsystem angeschlossen werden soll, werden sich unweigerlich die Abgase der Tiefgarage in der Anlage und den umliegenden Wohnungen/Balkonen ablagern, was zu einer enormen Belastung durch Feinstaub, Kohlendioxid und dgl. führen wird. Denn die Luftzirkulation ist ja wie oben beschrieben stark eingeschränkt.

Ich beantrage deshalb, die Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch) und der Belastung der Luft u.a. mit Abgasen aus der Tiefgarage, zum Schutz der Anwohner insbesondere der älteren Menschen und Kinder, genauestens zu prüfen und ggf. auf eine Änderung der Architektenpläne zu bestehen.

A. P. P. P. P.  
i. Satz  
Ver. d.  
t. e.)



Bezirksausschuss des 6. Stadtbezirkes  
**Sendling**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Meindlstr. 14, 81373 München

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-HAII-23V

Vorsitzender:  
Markus S. Lutz



Geschäftsstelle:  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: 233 33881  
Telefax: 233 33885  
E-Mail: bag-sued.dir@muenchen.de

München, 07.10.2019

**Bezirksausschuss 06 – Sendling**  
**Anhörung zum Bebauungsplan mit Grünordnung 2091**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 6 Sendling hat sich in seiner Sitzung am 07.10.2019 mit o.g. Angelegenheit befasst.

Der Bezirksausschuss hat folgende Stellungnahme gefasst:

A) Der Sendlinger Bezirksausschuss übernimmt und macht zum Inhalt seiner Stellungnahme die Stellungnahme der Mietergemeinschaft Plinganser-/Duden-/Karwendelstraße vom 25.09.2019 im Anhang.

B) Zu Ziff. 5.9 auf Seite 59 der Begründung : „Nebenanlagen“  
Der Sendlinger Bezirksausschuss vermisst bei den Nebenanlagen die Wertstoffinsel für das überplante Quartier.

Infolge der Nachverdichtung verlieren wir - nicht nur in diesem Quartier sondern stadtweit - in den Wohnquartieren den Platz für die Wertstoffinseln:  
die Bewohner trennen nicht mehr, sondern schmeißen wieder alles in den Restmüll.  
deshalb gehört die Platzreservierung für die auf dem Baugrundstück öffentlich zugänglichen Wertstoffinseln in den Bebauungsplan.  
Die Stadt kann und darf sich hier nicht auf Remondis oder das Duale System herausreden - die Entsorgung und Wiederverwertung ist originäre städtische Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge.

Der Antrag der Referentin in der Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 16153 ist entsprechend zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen



Markus S. Lutz

Vorsitzender des Sendlinger Bezirksausschusses



**Mietergemeinschaft  
Plinganser-/Duden-/Karwendelstraße**

München, 25.09.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung Nr. 2091  
Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

- a) Satzungsbeschluss
- b) Freiflächen, Infrastrukturmaßnahmen und klimatische Verhältnisse (Luftaustausch)  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 26.10.2017

Nochmalige Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:

**S. 4 Klima und Belüftung**

Die maßgeblichen Gutachten und die darin getroffenen Aussagen müssten für jedermann nachvollziehbar und begründet sein. Die vorliegenden Gutachten wären nicht nachprüfbar und würden auch nicht durch ausreichende Begründungen wie zum Beispiel veröffentlichten Wetterlagen, Windströmungen usw. im Bereich München Sendling gestützt werden.

Hierzu ist festzustellen:

Es wurden zur Behandlung klimatischer und immissionstechnischer Fragestellungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein „Klimaökologisches Fachgutachten für den Neubau und Sanierung der Plinganserhöfe in München“ (Klimaökologisches Fachgutachten) und ein Gutachten „Immissionsprognosen für den Neubau und die Sanierung der Plinganserhöfe in München“ (Immissionsgutachten) von anerkannten Gutachtern erarbeitet. Eine Prüfung auf Plausibilität erfolgte durch die zuständigen Fachdienststellen.

Die darin dargestellten Untersuchungen und deren Ergebnisse sind nach fachlich anerkannten üblichen Methoden aufbereitet.

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Es stellt sich mir die Frage, wie ein Gutachten auf Plausibilität geprüft werden kann, wenn die Grundlagen Wetterlagen, Windströmungen usw. im Bereich München Sendling nicht überprüft wurden.

Ein Gutachten stellt lediglich eine durch Fachwissen fundierte Meinung dar und kann nur dann eine fundierte Prognose wiedergeben, wenn auch die Werte, die der Computersimulation hinterlegt sind, den genauen Örtlichkeiten entsprechen.

**S.4 Gemäß dem Klimaökologisches Fachgutachten führe die Neubebauung im Mittel nicht zu einer nachteiligen Veränderung.** Allerdings wäre im Bereich Plinganserstraße 58 eben doch von einer starken Zunahme der nächtlichen Temperatur auszugehen. Dies hätte für diese Bewohnerinnen und Bewohnerinnen und Bewohner gravierende Auswirkungen auf einen erholsamen Schlaf und somit auf gesundes Wohnen.

Die Folgen des Klimawandels mit langen heißen Sommern könnten künftig die Regel sein, so dass von gravierenden Belastungen vor allem für die Stadtbewohnerinnen und -bewohner auszugehen wäre.

Hierzu ist festzustellen:

Das Klimaökologische Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung und die vorgesehenen Maßnahmen wie Entsiegelung der Innenhöfe, Begrünung der Freiflächen, Dachgärten und Mobilitätsstationen ihren Anteil zur Reduzierung der Umweltbelastung und somit auch der Belastung der Stadtbewohnerinnen und -bewohner beitragen.

Es kann zu punktuellen Erhöhungen der nächtlichen Temperaturen in den Innenhöfen von maximal 0,2°C kommen, wobei die Temperaturen im Mittel aufgrund der abschirmenden Wirkung der Riegelbebauung sowie der Entsiegelungsmaßnahmen der Innenhöfe sinken werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch in der Nachtsituation keine nennenswerte Zunahme der Wärmebelastung sowohl im Blockinnenhof als auch im angrenzenden Bestand zu erwarten ist.

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Die Innenhöfe zwischen den Bestandsbauten Plinganserstr. 56 – 62 sind nicht versiegelt. Daher kann hier keine Entsiegelung stattfinden. Die Freiflächen sind bereits in diesem Bereich begrünt.

(Das Gebäude 1 wird auf den versiegelten Boden (Plinganserstr.) gebaut und auch in den Bereichen Gebäude 3 und 4 findet keine Entsiegelung statt).

Lediglich im Bereich des Neubaus Gebäude 2 (ehemaliges Flamucogelände) findet eine Entsiegelung statt.

Diese hat jedoch für die Erwärmung der Gebäude und Schlafräume der Bewohner der Bestandsgebäude Plinganserstr. 58 – 62 mit Sicherheit keinerlei Auswirkung.

Die Dachgärten, die offenbar nur mit 1/3 der Fläche begrünt werden, können in keinem Fall die Auswirkung der abschirmenden Riegelbebauung ausgleichen.

Was die oben genannten Mobilitätsstationen mit der Erwärmung der Bestandsgebäude zu tun haben, entzieht sich leider meinem Verständnis.

Ich finde es schon erstaunlich und unseriös (was meine Meinung zu dem Klimagutachten weiter erhärtet), dass die Prognose für eine punktuelle Erwärmung mit maximal 0,2 Grad so genau vorhergesagt werden kann, denn wenn man den Fachleuten für Klimaerwärmung glauben darf, kann niemand genau vorhersagen wie sich unsere klimatischen Verhältnisse ändern werden, wenn die Politik nicht schleunigst handelt und ein massives Umdenken vor allem auch in der Bebauung der Städte stattfindet.

Ich finde es dramatisch, dass die Chance einer klimafreundlichen Bebauung mit ausreichend Luftschneisen hier nicht genutzt und einzig und allein auf die Masse von Wohnungen geschaut wird.

Es hilft dem Klima nicht, wenn zwar die Stadt ihren Bediensteten für die Freitagsdemo freigibt, im Gegenzug aber kein Umdenken im Bezug auf die Bebauung stattfindet.

#### **Siehe dazu auch S. 35**

Klima und Lufthygiene Sowohl aus lufthygienischer als aus thermischer Sicht gehört das Areal zum stadtklimatisch belasteten Stadtrandbereich bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand und der Umgebung sowie der Verkehrsbelastung. Das Vorhabengebiet profitiert jedoch von seiner Lage am Sendlinger Friedhof sowie an der Isar-Hangkante und dem damit verbundenen Frischluftaustausch. Die an das Vorhabengebiet angrenzenden Grünflächen haben somit eine Funktion als thermischer Entlastungsraum mit einem klimatisch wirksamen Kaltluftstrom.

Die abschirmende Wirkung des Gebäudes entlang der Plinganserstr. wird diesen Frischluftaustausch aber stark verringern.

## S. 7 Nahversorgung

Das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen in Wohnortnähe sei unzureichend. Am Harras befände sich nur ein Lebensmittelgeschäft, das die Nahversorgung mit z.B. Obst und Gemüse sichere und das sei ein EDEKA. Bei den übrigen Läden würde es sich um Backwarengeschäfte (5) und Apotheken (3) handeln. Ferner gäbe es nicht ein einziges Abendlokal, in dem man sich mal zum Austausch gesellig treffen könnte. Unter dem Aspekt eines lebendigen, urbanen und friedlichen Miteinanderlebens sei es doch unverzichtbar, die Wohngebiete nicht nur auf das reine Wohnen zu reduzieren, sondern auch andere Nutzungsangebote anzubieten. Besser wäre es weitere Nahversorgungseinrichtungen und Gastgewerbe einzuplanen.

Eine Stadt die nicht auch auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehe, schaffe Wohngettos mit vielen sozialen Problemen und Brennpunkten.

Hierzu ist festzustellen: Die Landeshauptstadt München fördert auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit der Leitlinie „kompakt-urban-grün“ die flächen-sparende Innenentwicklung. Die vorliegende Planung für ein städtisches Quartier entspricht dieser Zielsetzung. Um für München den dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, bietet die qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen im Innenbereich ein großes Potenzial. Das Vorhabengebiet ist durch seine zentrale Lage, der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der sehr guten verkehrlichen Erschließung geeignet, das bestehende Wohnquartier nachzuverdichten und damit aufzuwerten. Vorrangiges Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2091 war im Rahmen der Nachverdichtung den für die Landeshauptstadt München derzeit so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum „Am Harras“, das mit einem vielfältigen und ausreichenden Angebot an Nah-versorgungseinrichtungen die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sichert. Für die Nahversorgung mit Lebensmitteln wie z.B. Obst und Gemüse gibt es neben dem EDEKA **weitere kleinere Ladeneinheiten und einen Obst-Gemüse-Stand auf dem Platz „Harras“**. Künftig sind im Vorhabengebiet zwei Gewerbeeinheiten zur Ergänzung des vorhandenen Angebots im Stadtteilzentrum „Am Harras“ vorgesehen. Im Erdgeschoss der nordöstlichen Ecke von Gebäude 1 an der Plinganserstraße ist eine Gewerbeeinheit, **vor aussichtlich ein Bäcker mit Stehcafé**, geplant. In der zweiten Einheit, auf der südlichen Seite von Gebäude 2, sind Räume für Dienstleistungen oder freie Berufe, **wie z.B. eine Arztpraxis**, vorgesehen. Neben den Gewerbeflächen im Nord-Osten an der Plinganserstraße ist auch ein **Gemeinschaftsraum für soziale Aktivitäten** als Angebot an die Mieterschaft entlang der fußläufigen Ost-West-Verbindung (Teilbereich B, Gebäude 2) innerhalb des Vorhabengebietes vorgesehen. **Der Gemeinschaftsraum kann von den derzeitigen und zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zum nachbarschaftlichen Austausch sowie für Veranstaltungen bzw. Feiern genutzt werden.** Eine Konkretisierung und Regelung hinsichtlich der Nutzungen und der Belegungszeiten wird im Weiteren erfolgen. Das derzeit bestehende Quartier wird also zukünftig durch gewerbliche Nutzungen sowie einen gemeinschaftlichen Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner ergänzt. Im Vorhabengebiet werden im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahme die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer ausgewogenen, nachhaltigen Entwicklung sowie die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Die Antwort macht mich eigentlich fassungslos, wenn man einen Obststand (den es mittlerweile schon nicht mehr gibt) als Nahversorgungseinrichtung aufführt.

Genauso fassungslos macht mich, dass also der 6. Bäcker und die geschätzt 50. Arztpraxis im Bereich Harras in der nachverdichteten Anlage geplant wird.

(Hier kommt einem der Gedanke, dass zu viel Brot wohl krank macht ☺)

Ich verweise hierzu nochmals auf meinen obigen Einwand.

### S. 9 Antrag Nr. 1:

Es wird um Prüfung mit evtl. Darlegung von Zahlen zu den Punkten Freiflächenplan, Schülerzahlen, Versorgungslage in Sendling und der Parkplatzsituation zu folgenden Themen gebeten. 1. Einhaltung der vorgeschriebenen Freiflächen

Stellungnahme: Der im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss genannte Wert privater Freifläche pro Einwohnerin/Einwohner ist als Orientierungswert zu verstehen. Die Größe der Freiflächen ergibt sich aus der prognostizierten Anzahl der Bewohnerinnen/Bewohner eines Baugebietes. Um den für München dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, bietet die qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen in zentraler Lage mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur und einer sehr guten verkehrlichen Erschließung ein großes Potential. Im Sinne der Leitlinie „kompakt-urban-grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN erfolgt neben der städtebaulichen Nachverdichtung auch eine Aufwertung und Neuordnung der zur Verfügung stehenden Freiflächen. So werden die ebenerdigen Freiflächen im lärmgeschützten Innenhof aufgewertet und mit Spielflächen für Klein- und Schulkinder **versehen sowie durch gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und große private Balkone ergänzt**. Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen werden oberirdische Nebenanlagen ausgeschossen und erforderliche Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Im Norden des Vorhabengebietes wird eine fußläufige Wegeverbindung vorgesehen. **Bei den zur Verfügung stehenden Freiflächen handelt es sich um übliche Größen** wie in ähnlich verdichteten Gebieten. Weitere Ausführungen zum Freiflächenangebot und dem freiraumplanerischen Konzept des Vorhabengebietes finden sich in der Begründung unter Ziffer 4 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept sowie unter Ziffer 5.18 Grünordnung. Ein Freiflächenplan ist Bestandteil der Projektpläne (siehe Anlage 4 des Billigungsbeschlusses - Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11986).

#### Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:

Was bedeutet **gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten** ?

Bedeutet das, dass jeder Bewohner der Wohnanlage die Dachgärten der einzelnen Häuser nutzen kann und somit jeder Bewohner der Anlage in die einzelnen Häuser gelangt ?

Was bedeutet **große private Balkone** ?

Werden nur die Balkone der neuen Wohnungen groß oder werden die Balkone der Bestandsbauten auch vergrößert ?

**Bei den zur Verfügung stehenden Freiflächen handelt es sich um übliche Größen**

Wieso kann man hier nicht die tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner benennen, sondern redet sich auf übliche Größe (was immer das auch sein mag) raus.

**b) Versorgungsstruktur / Einzelhandel Einkaufsmöglichkeiten** zur Versorgung des täglichen Bedarfs und Arztpraxen liegen überwiegend im Stadtteilzentrum "Am Harras" in fußläufiger Entfernung, das mit einem vielfältigen und ausreichenden Angebot an Nahversorgungseinrichtungen die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sichert.

#### Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:

Siehe hierzu obigen Punkt Nahversorgung

Das Angebot zur Versorgung des täglichen Bedarfs (z.B. Milchprodukte, Tiefkühlprodukte Getränke usw.) ist eben nicht ausreichend, weil es nur ein Geschäft (EDEKA) gibt, dessen Angebote weitaus teurer sind, als bei anderen Discountern.

Es bedeutet für die meisten Bewohner mit dem Auto zum Wocheneinkauf zu fahren.

Das könnte man vermeiden, wenn man auch hier einen Platz für einen wirklichen Nahversorger (nicht Obststand oder Bäcker) einplanen würde, zumal bei 200 zusätzlichen Wohnungen mit einem Zuwachs von ca. 500 Menschen gerechnet werden muss.

## Seite 17

Festgesetzt wird im Teilbereich A: Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen **mit mindestens 740 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche.**

### **Nochmalige Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Verbleibt dann für die Mieter überhaupt im Teilbereich A (Karwendelstr. 4-12) eine ausreichende Freifläche ?

## Seite 20/21

### **Dachform, Dachaufbauten, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten**

a) als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten durchgehend nutzbar zu gestalten und zugänglich zu halten.

b) auf **30 % der jeweils dargestellten Fläche** intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben. Für die Bestandsgebäude sind Abweichungen aus statischen Gründen möglich.

c) **durch notwendige jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen zugänglich zu machen.** Die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten der Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-60a sind ergänzend über die Erschließungseinrichtungen von Gebäude 1 aus zugänglich zu machen.

### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

**Es werden nur 30% begrünt.**

Wieviel tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner ergibt sich daraus?

**durch notwendige jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen zugänglich zu machen.**

Wer kann die Dachgärten nutzen ?

Sind diese von allen Bewohnern der Anlage nutzbar und zugänglich und somit auch die Gebäude von allen Bewohnern zugänglich (üblich ist, dass jeder Mieter nur Zugang zu dem Gebäude hat, in dem er auch wohnt).

## S. 21

### **Tiefgarage**

### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Wenn man davon ausgeht, dass künftig die Fahrzeuge mehr durch E-Autos ersetzt werden, würde es doch Sinn machen, bereits jetzt bei der Planung ausreichend Ladestationen in und außerhalb der Tiefgarage einzuplanen.

S. 43/44

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind daher die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer ausgewogenen, nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen, im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Ausgleich zwischen allen diesen Aspekten zu finden:

- die Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebietes

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Wieviel tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner sind ausreichend und wieviel tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner ergeben sich nach der Planung ?

S. 45

Das Angebot an ebenerdigen Freiflächen wird durch große private Balkone sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzt. So werden gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten auf den Gebäuden 2 und 4 geschaffen und die Dächer der Gebäude Plinganserstraße 56/56a bis 60/60a zugänglich gemacht, durch Neugestaltung und Begrünung revitalisiert und den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Nutzung als Dachgärten zur Verfügung gestellt.

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Werden nur die Balkone der neuen Wohnungen groß oder werden die Balkone der Bestandsbauten auch vergrößert ?

Wer kann die Dachgärten nutzen ?

Sind diese von allen Bewohnern der Anlage nutzbar und zugänglich und somit auch die Gebäude von allen Bewohnern zugänglich (üblich ist, dass jeder Mieter nur Zugang zu dem Gebäude hat, in dem er auch wohnt).

S. 46

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Maßnahmen gesichert:–  
Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Neuhofener Anlagen

–Schaffung von möglichst großen, lärmgeschützten und vielfältig nutzbaren Freiflächen u.a. durch die Lärmschutzbebauung an der Plinganserstraße und den Ausschluss von Nebenanlagen–Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten–durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage und weitestgehend der Nebenanlagen in den Gebäuden werden qualitätsvolle Freiflächen in denInnenhöfen geschaffen

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, Klima, Luftthygiene und Verschattung belegt und bleiben gewahrt.**

**Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt**

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Bereits mehrfach angezweifelt siehe oben

Die Vorhabenträgerin plant derzeit, im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes für die Bewohnerschaft verschiedene Alternativen zum eigenen Auto zur Verfügung zu stellen, u.a. Carsharing, die Bereitstellung von kostenpflichtigen MVV-Tickets bzw. Mietertickets z.B. als übertragbare Abonnements und eine Station des von den Stadtwerken München GmbH (SWM) betriebenen Leihradsystems "MVG Rad".

Je nach konkreter Ausgestaltung, Umfang und Sicherung des Mobilitätskonzeptes wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein, inwieweit die Reduzierung der Stellplätze für die Wohnungen in der Bandbreite von 0,8 bis 0,3 Stellplätze pro Wohnung dargestellt werden kann, so dass gegebenenfalls auch eine eingeschossige Tiefgarage als ausreichend bewertet werden kann.

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Der Parkraum im Bereich im Bereich Harras ist angespannt und viel zu wenig. Parkplätze werden nicht nur durch Bewohner in Anspruch genommen, sondern auch von Menschen, die im Bereich Harras arbeiten oder die Termine bei den Ärzten u.dgl. wahrnehmen.

Die Reduzierung der Stellplätze für die Wohnungen in der Bandbreite von 0,8 bis 0,3 Stellplätze pro Wohnung führt nur dazu, dass der wenige Parkraum damit noch stärker umkämpft ist.

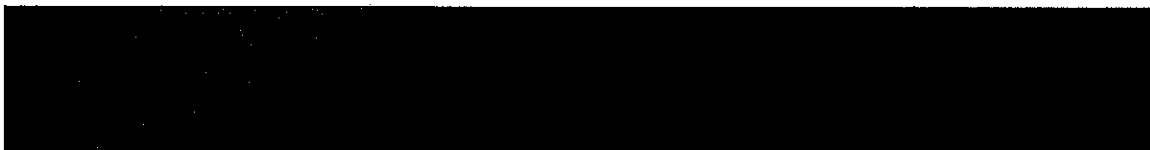
Zu bedenken ist außerdem, dass sich Tiefgaragenstellplätze doch durch die Miete von selbst amortisieren und mit Sicherheit im Bereich Harras immer gut vermietbar sein wird. Zumal ja auch die Bediensteten des Kindergartens und der Gewerbeeinheiten hier Stellplätze erhalten sollen.

Es wäre m.E. eine große entgangene Chance, wenn sowieso schon gebaut wird, hier nicht zweigeschossig zu bauen, damit für ausreichend Stellplätze zu sorgen und damit wieder einige Autos aus dem öffentlichen Parkraum zu entfernen.

gez. 

**Vorstandsvorsitzende der Mietergemeinschaft**

Vorstand:



**Mietergemeinschaft  
Plinganser-/Duden-/Karwendelstraße**

München, 25.09.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung Nr. 2091  
Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

- a) Satzungsbeschluss
- b) Freiflächen, Infrastrukturmaßnahmen und  
klimatische Verhältnisse (Luftaustausch)  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01764  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 26.10.2017

Nochmalige Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:

**S. 4 Klima und Belüftung**

Die maßgeblichen Gutachten und die darin getroffenen Aussagen müssten für jedermann nachvollziehbar und begründet sein. Die vorliegenden Gutachten wären nicht nachprüfbar und würden auch nicht durch ausreichende Begründungen wie zum Beispiel veröffentlichten Wetterlagen, Windströmungen usw. im Bereich München Sendling gestützt werden.

Hierzu ist festzustellen:

Es wurden zur Behandlung klimatischer und immissionstechnischer Fragestellungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein „Klimaökologisches Fachgutachten für den Neubau und Sanierung der Plinganserhöfe in München“ (Klimaökologisches Fachgutachten) und ein Gutachten „Immissionsprognosen für den Neubau und die Sanierung der Plinganserhöfe in München“ (Immissionsgutachten) von anerkannten Gutachtern erarbeitet. Eine Prüfung auf Plausibilität erfolgte durch die zuständigen Fachdienststellen.

Die darin dargestellten Untersuchungen und deren Ergebnisse sind nach fachlich anerkannten üblichen Methoden aufbereitet.

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Es stellt sich mir die Frage, wie ein Gutachten auf Plausibilität geprüft werden kann, wenn die Grundlagen Wetterlagen, Windströmungen usw. im Bereich München Sendling nicht überprüft wurden.

Ein Gutachten stellt lediglich eine durch Fachwissen fundierte Meinung dar und kann nur dann eine fundierte Prognose wiedergeben, wenn auch die Werte, die der Computersimulation hinterlegt sind, den genauen Örtlichkeiten entsprechen.



**S.4 Gemäß dem Klimaökologisches Fachgutachten führe die Neubebauung im Mittel nicht zu einer nachteiligen Veränderung.** Allerdings wäre im Bereich Plinganserstraße 58 eben doch von einer starken Zunahme der nächtlichen Temperatur auszugehen. Dies hätte für diese Bewohnerinnen und Bewohnerinnen und Bewohner gravierende Auswirkungen auf einen erholsamen Schlaf und somit auf gesundes Wohnen.

Die Folgen des Klimawandels mit langen heißen Sommern könnten künftig die Regel sein, so dass von gravierenden Belastungen vor allem für die Stadtbewohnerinnen und -bewohner auszugehen wäre.

Hierzu ist festzustellen:

Das Klimaökologische Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung und die vorgesehenen Maßnahmen wie Entsiegelung der Innenhöfe, Begrünung der Freiflächen, Dachgärten und Mobilitätsstationen ihren Anteil zur Reduzierung der Umweltbelastung und somit auch der Belastung der Stadtbewohnerinnen und -bewohner beitragen.

Es kann zu punktuellen Erhöhungen der nächtlichen Temperaturen in den Innenhöfen von maximal 0,2°C kommen, wobei die Temperaturen im Mittel aufgrund der abschirmenden Wirkung der Riegelbebauung sowie der Entsiegelungsmaßnahmen der Innenhöfe sinken werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch in der Nachtsituation keine nennenswerte Zunahme der Wärmebelastung sowohl im Blockinnenhof als auch im angrenzenden Bestand zu erwarten ist.

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Die Innenhöfe zwischen den Bestandsbauten Plinganserstr. 56 – 62 sind nicht versiegelt. Daher kann hier keine Entsiegelung stattfinden. Die Freiflächen sind bereits in diesem Bereich begrünt.

(Das Gebäude 1 wird auf den versiegelten Boden (Plinganserstr.) gebaut und auch in den Bereichen Gebäude 3 und 4 findet keine Entsiegelung statt).

Lediglich im Bereich des Neubaus Gebäude 2 (ehemaliges Flamucogelände) findet eine Entsiegelung statt.

Diese hat jedoch für die Erwärmung der Gebäude und Schlafräume der Bewohner der Bestandsgebäude Plinganserstr. 58 – 62 mit Sicherheit keinerlei Auswirkung.

Die Dachgärten, die offenbar nur mit 1/3 der Fläche begrünt werden, können in keinem Fall die Auswirkung der abschirmenden Riegelbebauung ausgleichen.

Was die oben genannten Mobilitätsstationen mit der Erwärmung der Bestandsgebäude zu tun haben, entzieht sich leider meinem Verständnis.

Ich finde es schon erstaunlich und unseriös (was meine Meinung zu dem Klimagutachten weiter erhärtet), dass die Prognose für eine punktuelle Erwärmung mit maximal 0,2 Grad so genau vorhergesagt werden kann, denn wenn man den Fachleuten für Klimaerwärmung glauben darf, kann niemand genau vorhersagen wie sich unsere klimatischen Verhältnisse ändern werden, wenn die Politik nicht schleunigst handelt und ein massives Umdenken vor allem auch in der Bebauung der Städte stattfindet.

Ich finde es dramatisch, dass die Chance einer klimafreundlichen Bebauung mit ausreichend Luftschneisen hier nicht genutzt und einzig und allein auf die Masse von Wohnungen geschaut wird.

Es hilft dem Klima nicht, wenn zwar die Stadt ihren Bediensteten für die Freitagsdemo freigibt, im Gegenzug aber kein Umdenken im Bezug auf die Bebauung stattfindet.

#### **Seite 5 Nr. 1. b) Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Be- und Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage.**

##### **Hierzu ist festzustellen:**

Im Klimaökologischen Fachgutachten und im Immissionsgutachten wurden die Auswirkungen der Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage untersucht mit dem Ergebnis, dass der bestehende Abluftkamin auf mindestens die Höhe des östlich angrenzenden

geplanten Gebäudes 1 erhöht werden sollte, wodurch eine stärkere Verdünnung der Abluft der Gemeinschaftstiefgarage erfolgen wird.

Weiterhin wurde ausgeführt, dass aufgrund der Verjüngung der Fahrzeugflotte trotz zunehmender Fahrzeugbewegungen bis 2030 von einer Abnahme der Emissionen um ca. 19 % gegenüber dem jetzigen Niveau auszugehen ist. Durch die Erhöhung des Abluftkamins und aufgrund der Verjüngung der Fahrzeugflotte wird es keine Verschlechterung der Luftqualität durch Tiefgaragenabluft in den Innenhöfen im Jahresmittelwert kommen. Auch eine signifikante Zusatzbelastung der Balkone des Hochhauses an der Karwendelstrasse kann ausgeschlossen werden.

Auf die Besonderheiten während windschwacher (austauscharmer) Wettersituationen wird im „Klimaökologischen Fachgutachten“ eingegangen. Betrachtet man länger anhaltende windschwache austauscharme Wettersituationen (u.a. mit Nebel) im Besonderen, wie sie zum Beispiel im Herbst und Winter auftreten, so können sich Schadstoffe in Bodennähe anreichern und die Immissionsgrenzwerte überschreiten.

Aber auch unter Berücksichtigung dieser Betrachtung im Immissionsgutachten wird festgestellt, dass die lufthygienische Situation im Blockinnenhof sowohl gegenwärtig als auch im Prognosejahr 2030 klar unter dem Jahresgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> verbleibt.

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

**Es ist nicht nachvollziehbar, wie sich die 19% Emissionsabnahme errechnet ?**

**Wird hier auf vermehrten Einsatz von E-Autos spekuliert ?**

**Bisher wurden diese vom Verbraucher nicht wie gewünscht angenommen.**

**Woher nehmen Sie also diese Erkenntnis ?**

**Warum werden dann in der Garage oder im Außenbereich keine Ladestationen geplant ?**

**Der Kamin wird auf Höhe des Gebäudes Bau 1 gebaut. Das bestehende Hochhaus hat jedoch 3 Stockwerke mehr.**

**Die Abluft aus dem Kamin wird bei entsprechender Luftströmung direkt auf die Fenster und Balkone des gegenüberliegenden Hochhauses geblasen.**

**Auch wenn das bisher auch schon so ist, dass die Abluft zum Hochhaus abdriftet, sollte man doch bei einer Neuplanung darauf achten, dass die Bestandsmieter nicht noch immer wie bisher, sondern weniger belastet werden, anstatt mehr.**

**Auch die Aussicht der Bewohner des Bestandshochhauses auf einen derartigen Kamin, der ja durch die Höhe wesentlich verstärkt werden muss, ist auch nicht gerade wünschenswert.**

**Es kann doch nicht sein, dass alles auf dem Rücken der Bestandsbewohner ausgetragen wird, anstatt hier andere Lösungen zu suchen.**

Klima und Lufthygiene Sowohl aus lufthygienischer als aus thermischer Sicht gehört das Areal zum stadtklimatisch belasteten Stadtrandbereich bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand und der Umgebung sowie der Verkehrsbelastung. Das Vorhabengebiet profitiert jedoch von seiner Lage am Sendlinger Friedhof sowie an der Isar-Hangkante und dem damit verbundenen Frischluftaustausch. Die an das Vorhabengebiet angrenzenden Grünflächen haben somit eine Funktion als thermischer Entlastungsraum mit einem klimatisch wirksamen Kaltluftstrom.

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

**Siehe dazu auch S. 35**

**Die abschirmende Wirkung des Gebäudes entlang der Plinganserstr. wird diesen Frischluftaustausch aber stark behindern.**

## **S. 7 Nahversorgung**

Das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen in Wohnortnähe sei unzureichend. Am Harras befände sich nur ein Lebensmittelgeschäft, das die Nahversorgung mit z.B. Obst und Gemüse sichere und das sei ein EDEKA. Bei den übrigen Läden würde es sich um Backwarengeschäfte (5) und Apotheken (3) handeln. Ferner gäbe es nicht ein einziges Abendlokal, in dem man sich mal zum Austausch gesellig treffen könnte. Unter dem Aspekt eines lebendigen, urbanen und friedlichen Miteinanderlebens sei es doch unverzichtbar, die Wohngebiete nicht nur auf das reine Wohnen zu reduzieren, sondern auch andere Nutzungsangebote anzubieten. Besser wäre es weitere Nahversorgungseinrichtungen und Gastgewerbe einzuplanen.

Eine Stadt die nicht auch auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehe, schaffe Wohngettos mit vielen sozialen Problemen und Brennpunkten.

Hierzu ist festzustellen: Die Landeshauptstadt München fördert auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit der Leitlinie „kompakt-urban-grün“ die flächen-sparende Innenentwicklung. Die vorliegende Planung für ein städtisches Quartier entspricht dieser Zielsetzung. Um für München den dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, bietet die qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen im Innenbereich ein großes Potenzial. Das Vorhabengebiet ist durch seine zentrale Lage, der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der sehr guten verkehrlichen Erschließung geeignet, das bestehende Wohnquartier nachzuverdichten und damit aufzuwerten. Vorrangiges Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2091 war im Rahmen der Nachverdichtung den für die Landeshauptstadt München derzeit so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum „Am Harras“, das mit einem vielfältigen und ausreichenden Angebot an Nah-versorgungseinrichtungen die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sichert. Für die Nahversorgung mit Lebensmitteln wie z.B. Obst und Gemüse gibt es neben dem EDEKA **weitere kleinere Ladeneinheiten und einen Obst-Gemüse-Stand auf dem Platz „Harras“**. Künftig sind im Vorhabengebiet zwei Gewerbeeinheiten zur Ergänzung des vorhandenen Angebots im Stadtteilzentrum „Am Harras“ vorgesehen. Im Erdgeschoss der nordöstlichen Ecke von Gebäude 1 an der Plinganserstraße ist eine Gewerbeeinheit, **voraussichtlich ein Bäcker mit Stehcafé**, geplant. In der zweiten Einheit, auf der südlichen Seite von Gebäude 2, sind Räume für Dienstleistungen oder freie Berufe, **wie z.B. eine Arztpraxis**, vorgesehen. Neben den Gewerbeflächen im Nord-Osten an der Plinganserstraße ist auch ein **Gemeinschaftsraum für soziale Aktivitäten** als Angebot an die Mieterschaft entlang der fußläufigen Ost-West-Verbindung (Teilbereich B, Gebäude 2) innerhalb des Vorhabengebietes vorgesehen. **Der Gemeinschaftsraum kann von den derzeitigen und zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zum nachbarschaftlichen Austausch sowie für Veranstaltungen bzw. Feiern genutzt werden.** Eine Konkretisierung und Regelung hinsichtlich der Nutzungen und der Belegungszeiten wird im Weiteren erfolgen. Das derzeit bestehende Quartier wird also zukünftig durch gewerbliche Nutzungen sowie einen gemeinschaftlichen Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner ergänzt. Im Vorhabengebiet werden im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahme die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer ausgewogenen, nachhaltigen Entwicklung sowie die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Die Antwort macht mich eigentlich fassungslos, wenn man einen Obststand (den es mittlerweile schon nicht mehr gibt) als Nahversorgungseinrichtung aufführt.

Genauso fassungslos macht mich, dass also der 6. Bäcker und die geschätzt 50. Arztpraxis im Bereich Harras in der nachverdichteten Anlage geplant wird.

(Hier kommt einem der Gedanke, dass zu viel Brot wohl krank macht ☺)

Ich verweise hierzu nochmals auf meinen obigen Einwand.

### **S. 9 Antrag Nr. 1:**

**Es wird um Prüfung mit evtl. Darlegung von Zahlen zu den Punkten Freiflächenplan, Schülerzahlen, Versorgungslage in Sendling und der Parkplatzsituation zu folgenden Themen gebeten. 1. Einhaltung der vorgeschriebenen Freiflächen**

Stellungnahme: Der im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss genannte Wert privater Freifläche pro Einwohnerin/Einwohner ist als Orientierungswert zu verstehen. Die Größe der Freiflächen ergibt sich aus der prognostizierten Anzahl der Bewohnerinnen/Bewohner eines Baugebietes. Um den für München dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, bietet die qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen in zentraler Lage mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur und einer sehr guten verkehrlichen Erschließung ein großes Potential. Im Sinne der Leitlinie „kompakt-urban-grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN erfolgt neben der städtebaulichen Nachverdichtung auch eine Aufwertung und Neuordnung der zur Verfügung stehenden Freiflächen. So werden die ebenerdigen Freiflächen im lärmgeschützten Innenhof aufgewertet und mit Spielflächen für Klein- und Schulkinder **versehen sowie durch gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und große private Balkone ergänzt**. Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen werden oberirdische Nebenanlagen ausgeschlossen und erforderliche Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Im Norden des Vorhabengebietes wird eine fußläufige Wegeverbindung vorgesehen. **Bei den zur Verfügung stehenden Freiflächen handelt es sich um übliche Größen** wie in ähnlich verdichteten Gebieten. Weitere Ausführungen zum Freiflächenangebot und dem freiraumplanerischen Konzept des Vorhabengebietes finden sich in der Begründung unter Ziffer 4 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept sowie unter Ziffer 5.18 Grünordnung. Ein Freiflächenplan ist Bestandteil der Projektpläne (siehe Anlage 4 des Billigungsbeschlusses - Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11986).

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Was bedeutet **gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten** ?

Bedeutet das, dass jeder Bewohner der Wohnanlage die Dachgärten der einzelnen Häuser nutzen kann und somit jeder Bewohner der Anlage in die einzelnen Häuser gelangt ?

Was bedeutet **große private Balkone** ?

Werden nur die Balkone der neuen Wohnungen groß oder werden die Balkone der Bestandsbauten auch vergrößert ?

**Bei den zur Verfügung stehenden Freiflächen handelt es sich um übliche Größen**

Wieso kann man hier nicht die tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner benennen, sondern redet sich auf übliche Größe (was immer das auch sein mag) raus.

**b) Versorgungsstruktur / Einzelhandel Einkaufsmöglichkeiten** zur Versorgung des täglichen Bedarfs und Arztpraxen liegen überwiegend im Stadtteilzentrum "Am Harras" in fußläufiger Entfernung, das mit einem vielfältigen und ausreichenden Angebot an Nahversorgungseinrichtungen die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sichert.

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Siehe hierzu obigen Punkt Nahversorgung

Das Angebot zur Versorgung des täglichen Bedarfs (z.B. Milchprodukte, Tiefkühlprodukte Getränke usw. ) ist eben nicht ausreichend, weil es nur ein Geschäft (EDEKA) gibt, dessen Angebote weitaus teurer sind, als bei anderen Discountern.

Es bedeutet für die meisten Bewohner mit dem Auto zum Wocheneinkauf zu fahren.

Das könnte man vermeiden, wenn man auch hier einen Platz für einen wirklichen Nahversorger (nicht Obststand oder Bäcker) einplanen würde, zumal bei 200 zusätzlichen Wohnungen mit einem Zuwachs von ca. 500 Menschen gerechnet werden muss.

#### **Seite 17**

Festgesetzt wird im Teilbereich A: Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen **mit mindestens 740 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche.**

### **Nochmalige Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Verbleibt dann für die Mieter überhaupt im Teilbereich A (Karwendelstr. 4-12) eine ausreichende Freifläche ?

### **Seite 20/21**

#### **Dachform, Dachaufbauten, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten**

a) als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten durchgehend nutzbar zu gestalten und zugänglich zu halten.

b) auf **30 % der jeweils dargestellten Fläche** intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben. Für die Bestandsgebäude sind Abweichungen aus statischen Gründen möglich.

c) **durch notwendige jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen zugänglich zu machen.** Die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten der Bestandsgebäude Pflinganserstraße 56-60a sind ergänzend über die Erschließungseinrichtungen von Gebäude 1 aus zugänglich zu machen.

### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

**Es werden nur 30% begrünt.**

Wieviel tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner ergibt sich daraus?

**durch notwendige jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen zugänglich zu machen.**

Wer kann die Dachgärten nutzen ?

Sind diese von allen Bewohnern der Anlage nutzbar und zugänglich und somit auch die Gebäude von allen Bewohnern zugänglich (üblich ist, dass jeder Mieter nur Zugang zu dem Gebäude hat, in dem er auch wohnt).

### **S. 21**

#### **Tiefgarage**

### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Wenn man davon ausgeht, dass künftig die Fahrzeuge mehr durch E-Autos ersetzt werden, würde es doch Sinn machen, bereits jetzt bei der Planung ausreichend Ladestationen in und außerhalb der Tiefgarage einzuplanen.

S. 43/44

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind daher die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer ausgewogenen, nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen, im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Ausgleich zwischen allen diesen Aspekten zu finden:

- die Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebietes

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Wieviel tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner sind ausreichend und wieviel tatsächliche Freifläche Quadratmeter pro Bewohner ergeben sich nach der Planung ?

S. 45

Das Angebot an ebenerdigen Freiflächen wird durch große private Balkone sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzt. So werden gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten auf den Gebäuden 2 und 4 geschaffen und die Dächer der Gebäude Plinganserstraße 56/56a bis 60/60a zugänglich gemacht, durch Neugestaltung und Begrünung revitalisiert und den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Nutzung als Dachgärten zur Verfügung gestellt.

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Werden nur die Balkone der neuen Wohnungen groß oder werden die Balkone der Bestandsbauten auch vergrößert ?

Wer kann die Dachgärten nutzen ?

Sind diese von allen Bewohnern der Anlage nutzbar und zugänglich und somit auch die Gebäude von allen Bewohnern zugänglich (üblich ist, dass jeder Mieter nur Zugang zu dem Gebäude hat, in dem er auch wohnt).

S. 46

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Maßnahmen gesichert:–  
Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Neuhofener Anlagen

–Schaffung von möglichst großen, lärmgeschützten und vielfältig nutzbaren Freiflächen u.a. durch die Lärmschutzbebauung an der Plinganserstraße und den Ausschluss von Nebenanlagen–Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten–durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage und weitestgehend der Nebenanlagen in den Gebäuden werden qualitätsvolle Freiflächen in denInnenhöfen geschaffen

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, Klima, Lufthygiene und Verschattung belegt und bleiben gewahrt.**

**Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt**

**Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Bereits mehrfach angezweifelt siehe oben

Die Vorhabenträgerin plant derzeit, im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes für die Bewohnerschaft verschiedene Alternativen zum eigenen Auto zur Verfügung zu stellen, u.a. Carsharing, die Bereitstellung von kostenpflichtigen MVV-Tickets bzw. Mietertickets z.B. als übertragbare Abonnements und eine Station des von den Stadtwerken München GmbH (SWM) betriebenen Leihradsystems "MVG Rad".

Je nach konkreter Ausgestaltung, Umfang und Sicherung des Mobilitätskonzeptes wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein, inwieweit die Reduzierung der Stellplätze für die Wohnungen in der Bandbreite von 0,8 bis 0,3 Stellplätze pro Wohnung dargestellt werden kann, so dass gegebenenfalls auch eine eingeschossige Tiefgarage als ausreichend bewertet werden kann.

#### **Stellungnahme als Vorsitzende der Mietergemeinschaft:**

Der Parkraum im Bereich im Bereich Harras ist angespannt und viel zu wenig. Parkplätze werden nicht nur durch Bewohner in Anspruch genommen, sondern auch von Menschen, die im Bereich Harras arbeiten oder die Termine bei den Ärzten u.dgl. wahrnehmen.

Die Reduzierung der Stellplätze für die Wohnungen in der Bandbreite von 0,8 bis 0,3 Stellplätze pro Wohnung führt nur dazu, dass der wenige Parkraum damit noch stärker umkämpft ist.

Zu bedenken ist außerdem, dass sich Tiefgaragenstellplätze doch durch die Miete von selbst amortisieren und mit Sicherheit im Bereich Harras immer gut vermietbar sein wird. Zumal ja auch die Bediensteten des Kindergartens und der Gewerbeeinheiten hier Stellplätze erhalten sollen.

Es wäre m.E. eine große entgangene Chance, wenn sowieso schon gebaut wird, hier nicht zweigeschossig zu bauen, damit für ausreichend Stellplätze zu sorgen und damit wieder einige Autos aus dem öffentlichen Parkraum zu entfernen.

**Ergänzend möchte ich auf das AZ-Interview mit OB Dieter Reiter vom 15.05.2019 verweisen:**

**Az:** Sie bekommen beim Thema Wohnungsbau aber auch jetzt schon viel Gegenwind.

**Reiter:** Die drei beliebtesten Viertel in München sind die drei am dichtesten bebauten: Maxvorstadt, Haidhausen, Schwabing. Wenn man danach geht, machen die Münchner die Wohn- und Aufenthaltsqualität offenbar nicht an der Dichte fest. Wir werden das Thema Nachverdichtung aber ohnehin nicht exzessiv betreiben, schon allein deshalb, weil das unser Wohnungsproblem nicht lösen wird.

**Vielleicht können Sie aufgrund der im Moment weltweit stattfindenden Klimademonstrationen Ihre Auffassung bzw. die des vorhergehenden Eigentümers noch einmal überprüfen.**

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

**Vorstandsvorsitzende der Mietergemeinschaft**

Vorstand:

[Redacted Name]

