

Telefon: 0 233-25401  
0 233-24994

Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/23 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/23 V

**Bebauungsplan Nr. 2017c  
Bahnlinie München-Lenggries (östlich),  
Zielstattstraße (nordwestlich)**

**Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 07 Sendling-Westpark

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01591**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 28.10.2020 (SB)**

**Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
A) Sachstand.....	1
B) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).....	2
C) Änderungen der Planungen gemäß dem Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	4
D) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).....	5
E) Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	7
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>8</b>
Satzungstext.....	9
Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017c.....	10
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>15</b>



Telefon: 0 233-25401  
0 233 24994

Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/23 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/20 V

### **Bebauungsplan Nr. 2017c Bahnlinie München-Lenggries (östlich), Zielstattstraße (nordwestlich)**

#### **Satzungsbeschluss**

Stadtbezirk 7 - Sendling-Westpark

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01591**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 2017c, nicht maßstabsgerechte Verkleinerung
3. Lageplan mit Querungen / Bebauungsplan-Übersicht
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 7, Sendling-Westpark vom 23.07.2020

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 (SB)**

#### **Öffentliche Sitzung**

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2017c (Seite 10 ff.).

#### **A) Sachstand**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017c hat zum Ziel, die bestehende Querungsmöglichkeit der Bahntrasse München-Lenggries südlich des S-Bahnhofs Mittersending für die Öffentlichkeit mittelfristig in der Bestandssituation zu sichern, bis die geplante neue Unterführung an der Zielstattstraße verwirklicht werden kann. Dieser Neubau wurde in den Beschluss "Bauprogramm Barrierefreie Querungen im Fuß- und Radverkehr" vom 18.06.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 01203) des Bauausschusses aufgenommen. Da für die neue, barrierefreie Unterführung noch planungsrechtliche und eisenbahnrechtliche Voraussetzungen zu schaffen sind, ist ein Neubau derzeit nicht realisierbar, wird jedoch durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 2017c nicht gefährdet.

Die Zuwegung zur Unterführung befindet sich in Privateigentum. Es besteht keine dingliche Sicherung zugunsten der Allgemeinheit. Die Eigentümerin der besagten

Fläche beabsichtigt jedoch eine Bebauung des Grundstückes. Von Seiten der Stadtplanung wird eine Sicherung der o.g. Zuwegung für die Allgemeinheit angestrebt. Aus diesem Grund wurde durch Stadtratsbeschluss vom 07.11.2018 die Veränderungssperre (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 13236) erlassen und mit Stadtratsbeschluss vom 09.10.2019 bis November 2020 verlängert (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 16325).

Eine weitere Verlängerung der geltenden Veränderungssperre müsste nach §17 Abs. 2 BauGB deutlich gewichtigere Umstände mit sich bringen und wäre für die Vollendung der Planung nicht zielführend. Nach Ablauf der o.g. Frist kann die Eigentümerin wieder uneingeschränkt über die Fläche verfügen. Es wird sowohl vom Stadtrat als auch vom betroffenen Bezirksausschuss gefordert, die einzige Unterführung in einem Bereich von 1.200 m Länge (Luftlinie) planerisch zu sichern.

In diesem Zusammenhang wird derzeit auch ein Erwerb der Fläche geprüft. Sobald die mit "Bauprogramm Barrierefreie Querungen im Fuß- und Radverkehr" vom 18.06.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 01203) langfristig geplante Querungsmöglichkeit an der Zielstattstraße realisiert ist, kann gegebenenfalls der Bebauungsplan Nr. 2017c wieder aufgehoben werden. Aufgrund dieser Rahmenbedingung wird aus der Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nun eine planerische Sicherung der Fläche durch Festsetzung als Allgemeine Grünfläche für den betreffenden Teilabschnitt des Weges angestrebt.

## **B) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.8.2019 bis 30.9.2019 auf Basis des Bebauungsplanentwurfs vom 26.08.2019 durchgeführt.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

### **1. Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle München, Schreiben vom 11.09.2019**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen aus Sicht des EBA keine Bedenken. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien sei am Planungsverfahren zu beteiligen.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Beteiligung der DB AG wird auf Punkt 2 verwiesen.

### **2. Deutsche Bahn AG (DB) - DB Immobilien, Schreiben vom 26.09.2019**

Gegen die geplante Bauleitplanung (Sicherung der Zuwegung zur Unterführung zugunsten der Allgemeinheit) werden aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken vorgebracht.

Es werde darauf hingewiesen, dass es weiterhin möglich sein muss, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfe daher keinerlei Festsetzung getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen könnte. Außerdem werde darauf aufmerksam gemacht, dass durch den Eisenbahnbetrieb

und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen sind. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachstellen im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens weitergegeben

**3. Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH (BEG), Schreiben vom 12.09.2019**

Die BEG begrüße die Planung der Landeshauptstadt München (LHM), die Zuwegung zur bestehenden Eisenbahnunterführung an der Zielstattstraße für die Zukunft zu sichern. Fuß- und Radverkehr seien vergleichsweise empfindlich bei Umwegen und gleichzeitig wichtige Zubringer zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Barrierewirkung großer Verkehrsachsen, wie sie auch Bahnlinien darstellten, können durch häufige Querungsmöglichkeiten gemildert werden.

Es sei zu begrüßen, dass für die Zuwegung die Verkehrssicherheit nach den baulichen Standards der Landeshauptstadt München (LHM) hergestellt und die Verkehrssicherungspflicht durch die LHM übernommen werden soll.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Herstellung nach baulichen Standards der Landeshauptstadt München wird nicht angestrebt, da nur die bestehende Zuwegung zur Unterführung der Bahnlinie München-Lenggries planerisch gesichert werden soll.

**4. Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 19.09.2019**

Es werden keine Einwände erhoben. Es wird auf vorhandene, westlich vom Plangebiet verlaufende Kabelanlagen hingewiesen. Um weitere Beteiligung im Planungsverfahren wird gebeten.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**5. Stadtwerke München – Ressort Mobilität (MVG), Schreiben vom 26.09.2019**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden seitens der MVG keine Einwände entgegengebracht. Um weitere Beteiligung hinsichtlich verkehrlicher Belange werde gebeten.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Beteiligung im Planungsverfahren wird durch die LHM berücksichtigt.

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

Gegenüber dem bereits durchgeführten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich am Bebauungsplanentwurf samt Satzungstext folgende Änderungen ergeben:

Änderungen im Bebauungsplanentwurf:

- Wegfall der Festsetzung allgemeine Verkehrsfläche
- Wegfall der Straßenbegrenzungslinien
- Festsetzung allgemeine Grünfläche über das gesamte Plangebiet

**C) Änderungen der Planungen gemäß dem Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Nach dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB kam es zu Änderungen in der Planung. Diese Änderungen wurden den Behörden nochmals vorgelegt.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

**1. Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle München, Schreiben vom 21.07.2020**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung grundsätzlich nicht berührt. Insofern bestehen aus Sicht des EBA keine Bedenken. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien sei am Planungsverfahren zu beteiligen.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Beteiligung der DB AG wird auf Punkt 2 verwiesen

**2. Deutsche Bahn AG (DB) - DB Immobilien, Schreiben vom 15.07.2020**

Gegen die geplante Bauleitplanung (Sicherung der Zuwegung zur Unterführung zugunsten der Allgemeinheit) werden aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahme der DB AG vom 26.09.2019 (Zeichen CS.R-S-L(A1) BD Az. TÖB-MÜN-19-61456) sei unverändert gültig und zwingend zu beachten.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt B) Ziffer 2 verwiesen.

### **3. Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH (BEG), Schreiben vom 13.07.2020**

Es wird auf das Schreiben der BEG vom 12.09.2019 verwiesen, indem die Planungen der Landeshauptstadt München begrüßt werden. An dieser Einschätzung hat sich laut BEG nichts geändert. Man spreche sich mit Nachdruck dafür aus, dass die Personenunterführung auch in Zukunft genutzt werden kann.

Es sei zu begrüßen, dass für die Zuwegung die Verkehrssicherheit nach den baulichen Standards der Landeshauptstadt München (LHM) hergestellt und die Verkehrssicherungspflicht durch die LHM übernommen werden soll.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Herstellung nach baulichen Standards der Landeshauptstadt München wird nicht angestrebt, da nur die bestehende Zuwegung zur Unterführung der Bahnlinie München-Lenggries planerisch gesichert werden soll.

### **4. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 17.07.2020**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auf die Sicherung einer bestehenden Querungsmöglichkeit der Bahntrasse an der Zielstattstraße abziele. Die Planung stehe den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **D) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.07.2020 bis einschließlich 11.08.2020 auf Basis des Bebauungsplanentwurfs vom 08.06.2020 durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 18 vom 30.06.2020, Seite 396, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 09.07.2020 mit 11.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung wurden fristgerecht Stellungnahmen abgegeben. Im Einzelnen wird zu den für den Bebauungsplan relevanten Äußerungen zusammenfassend Folgendes ausgeführt:

#### **1. Schreiben der Eigentümerschaft vom 27.07.2020**

Im Rahmen eines laufenden Klageverfahren wurde mit Schreiben vom 27.07.2020 durch die Eigentümerin zum Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.

Da das Schreiben im Zeitrahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen ist und zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017c Bezug nimmt, werden die vorgetragenen Äußerungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

1.)

Es wird in diesem Schreiben ausgeführt, dass der Geh- und Radweg als Trog verlaufe und vom beantragten Hallenneubau nicht tangiert werde. Dieser Trog solle nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

2.)

Vom Verfasser des Schreibens wird statt der Festsetzung als allgemeiner Grünfläche außerdem eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Fahrrecht“ oder die Festsetzung einer mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belastenden Fläche vorgeschlagen.

3.)

Weiterhin wird im Schreiben der Einwand erhoben, dass die Landeshauptstadt München die entsprechende Fläche aufgrund einer negativen Stellungnahme im Spartenverfahren nicht erwerben möchte.

### **Stellungnahme:**

zu 1.)

Der bereits bestehende Geh- und Radweg verläuft im Bereich des beantragten Bauvorhabens in Troglage. Ausgehend vom Geländeniveau des angrenzenden Weges zur Zielstattstraße verringert sich das Oberflächenniveau des Geh- und Radwegs bis zur westlich verlaufenden, geplanten Gebäudekante des Bauvorhabens um bis zu einem Meter. Zur projektierten, östlichen Gebäudekante an der Bahntrasse München-Lenggries hat der bestehende Geh- und Radweg einen Einschnitt von circa - 2,20 Meter und fällt bis zur Unterführung der Bahntrasse München-Lenggries um circa 2,70 Meter ab. Im Bereich des geplanten Hallenneubaus wird das Gebäude durch einen entsprechenden Sockel abgestützt. In diesem Bereich greift das geplante Bauwerk in die bestehende Böschung und damit in den Bestand der Grünanlage ein.

Damit wird die Begehbarkeit des Geh- und Radwegs durch das Stützbauwerk in diesem Bereich deutlich eingeschränkt. Mit der Festsetzung als allgemeine Grünfläche soll deswegen der Bestand im Bereich des Geh- und Radwegs durch das Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2017c gesichert werden.

zu 2.)

Da der Geh- und Radweg mit einer Festsetzung als allgemeine Verkehrsfläche nicht an eine weitere Verkehrsfläche angeschlossen wäre, kann hier nur eine Festsetzung als allgemeine Grünfläche erfolgen. Die Wegfläche zwischen Zielstattstraße und der gastronomischen Einrichtung des so genannten "Augustiner Schützengartens" wird zwar als Erschließungsstraße und durch ruhenden Verkehr genutzt, ist aber nicht als Verkehrsfläche gewidmet. Der im Planungsumgriff zu sichernde Geh- und Radweg ist in eine öffentliche Grünanlage eingebettet beziehungsweise daran angebunden. Die bestehende Grünanlage ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a festgesetzt.

zu 3.)

Damit das betreffende Teilflurstück in das Eigentum der Landeshauptstadt München übergehen kann, wurde mit dem Baureferat eine Festsetzung als allgemeine Grünfläche vereinbart. Damit kann die Fläche nach dem Erwerb durch die Landeshauptstadt München dem Baureferat Gartenbau zugeordnet werden. Diese Festsetzung orientiert sich damit überwiegend an der Zielvorstellung Bestandssicherung der vorliegenden Wegfläche. Parallel zum Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2017c wird derzeit ein Wertgutachten für die betreffende Flurstücke durch die Landeshauptstadt München als Grundlage für Erwerbsverhandlungen zusammengestellt.

#### **E) Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

Der Bezirksausschuss 7, Sendling-Westpark hat sich in der Sitzung vom 21.07.2020 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst, grundsätzlich zugestimmt und sich dabei wie folgt geäußert (siehe Anlage 4):

Der BA stimmt dem Satzungsentwurf einstimmig zu.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 6 und 19 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem für die Hauptabteilung II zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4 a Abs. 3 BauGB und 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 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017c für den Bereich Bahnlinie München-Lenggries (östlich), Zielstattstraße (nordwestlich) - Plan vom 08.06.2020 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017c der Landeshauptstadt München**

#### **Bahnlinie München-Lenggries (östlich), Zielstattstraße (nordwestlich)**

**vom .....**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuchs (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 Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

#### **§ 1**

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

- (1) Für den Bereich der Bahnlinie München-Lenggries (östlich), Zielstattstraße (nordwestlich) wird ein einfacher Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München, angefertigt vom Kommunalreferat GeodatenService München am ....., und diesem Satzungstext.

#### **§ 2**

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

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

## Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017c

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>10</b>
1.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	11
1.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	11
1.3	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile.....	11
1.4	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse.....	11
1.5	Grün- und freiraumplanerische Situation.....	12
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangslage</b> .....	<b>12</b>
2.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	12
2.2	Vorhandene Bebauungspläne.....	13
<b>3.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen</b> .....	<b>14</b>

### 1. Anlass der Planung

Planungsanlass ist die Sicherung einer seit langem bestehenden und bereits öffentlich genutzten Wegeverbindung zu einer Eisenbahnunterführung der Bahnlinie München-Lenggries. Diese wird von der Bevölkerung rege genutzt. Derzeit besteht jedoch für diese Wegeverbindung, die sich nicht im Eigentum der Landeshauptstadt München befindet, kein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

Es wurde durch einen privaten Investor, der im Eigentum der genannten Wegfläche ist, ein Antrag auf Errichtung einer Lagerhalle mit Büro und Betriebswohnung eingereicht. Auf dem Grundstück der Antragstellerin liegt die Zuwegung zur Eisenbahnunterführung an der Zielstattstraße. Das Bauvorhaben steht damit einem der Ziele des o. g. Aufstellungsbeschlusses, vornehmlich der Bereitstellung einer stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung, möglichst unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung, entgegen.

Eine Schließung der vorhandenen DB-Unterführung an der Zielstattstraße / Steinerstraße würde erhebliche Umwege erzeugen. Insgesamt wäre die Attraktivität des Fußverkehrs im umgebenden Gebiet erheblich eingeschränkt, was auch gegebenenfalls zu Verkehrsverlagerungen hin zum Kfz-Verkehr führen könnte und den Alltag von Bewohnerinnen und Bewohnern deutlich erschweren würde.

Durch diese Zuwegung werden die Wohn- und Gewerbestandorte an der Zechstraße sowie die geplante und vorhandene Wohnbebauung an der Steinerstraße mit dem Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark vernetzt. Dieses Ziel wurde bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2017 formuliert.

Vor diesem Hintergrund wurde durch einen Stadtratsbeschluss am 07.11.2018 eine Veränderungssperre erlassen und am 09.10.2019 bis zum November 2020

verlängert. Eine weitere Verlängerung der geltenden Veränderungssperre müsste nach §17 Abs. 2 BauGB deutlich deutlich gewichtigere Umstände mit sich bringen und wäre für die Vollendung der Planung nicht zielführend. Da der private Investor nach Ablauf der genannten Frist wieder uneingeschränkt über die Fläche verfügen könnte, wird die entsprechende Fläche durch das vorliegende Planungsverfahren für die Allgemeinheit gesichert.

### **1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es wird dabei eine allgemeine Grünfläche festgesetzt. Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da das Plangebiet und die nähere Umgebung nach § 34 BauGB beurteilt wird und sich dadurch der sich aus der vorhandenen Eigenheit der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht maßgeblich verändert.

Das Planungsgebiet wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 zum östlich angrenzenden Bahngrundstück hin um 3 m<sup>2</sup> erweitert, um keinen unbeplanten Restbereich entstehen zu lassen. Somit kann die gesamte Fläche der Zuwegung planungsrechtlich für die Allgemeinheit gesichert werden.

### **1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete).

### **1.3 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Planungsgebiet liegt im 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark. Der Bereich innerhalb des Planungsumgriffs beinhaltet eine Fläche von circa 149 m<sup>2</sup>, die sich im Privateigentum befindet. Das Planungsgebiet stellt die Zuwegung zur Eisenbahnunterführung Zielstattstraße/ Steinerstraße dar. Daran anschließend führt in nördlicher Richtung ein nicht barrierefreies Rampenbauwerk auf einen bahnbegleitenden Weg zur Treppenanlage an der Zechstraße.

### **1.4 Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

Die Eisenbahnunterführung Zielstattstraße stellt eine wichtige Querungsmöglichkeit der Bahnlinie München-Lenggries dar. Diese Trasse verläuft durch den Stadtbezirk 19 und teilt die Stadtbezirke 6 und 7 in Hochlage bis zum Einschwenken auf den Münchener Südring in nördlicher Richtung.

Insgesamt bestehen im Bereich zwischen Bauernbräuweg, Distlhofweg, Zielstattstraße und Boschetsrieder Straße Eisenbahnunterführungen im Abstand von circa 500m. Nördlich des Plangebiets besteht am Bauernbräuweg die Fuß- und Radwegeunter-

führung mit einem Treppenaufgang zur S-Bahn-Station Mittersending. Über diesen verläuft auch eine übergeordnete Radwegebeziehung in Ost-West-Richtung.

Die Bereiche nördlich und östlich des Planungsgebiets sind durch Bahnnutzungen geprägt. Im Norden durch das unmittelbar anschließende Stellwerksgebäude der DB-Netz AG und östlich durch die Bahnstrecke München-Lenggries. Südlich des Planungsgebiets befindet sich eine gewerblich genutzte betriebliche Anlage, welche über die Zielstattstraße planungsrechtlich erschlossen ist.

Ausgehend von der Zielstattstraße verläuft ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung. Diese Wegeverbindung schließt an das Planungsgebiet an und verbindet die Unterführung mit dem Wegenetz in diesem Bereich. Die gastronomische Einrichtung des so genannten "Augustiner Schützengartens" befindet sich westlich des Planungsgebiets und ist somit über die Eisenbahnunterführung Zielstattstraße fußläufig mit dem Wohn- und Gewerbeband Flößergasse / Steinerstraße verbunden.

## **1.5 Grün- und freiraumplanerische Situation**

### **Naturhaushalt**

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

In der Stadtklimaanalyse der Klimafunktionskarte ist das Planungsgebiet als Teil einer Grün- und Freifläche mit mäßiger Kaltluftlieferung dargestellt. Im Bereich der Gleisanlagen östlich des Planungsgebiets befindet sich laut Klimafunktionskarte München eine übergeordnete Ventilationsbahn in Nord-Süd-Richtung.

### **Vegetation und Biotopfunktion**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013. Schutzgebiete und Biotopflächen sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Nördlich des bestehenden Weges befinden sich eine Böschung mit einer strauchartigen Gehölzstruktur bestehend aus Blutpflaumen und Deutzien sowie zwei Spitz-Ahornen mit Stammumfängen unter 40 cm sowie einer Esche mit einem Stammumfang von 83 cm. Im Unterwuchs finden sich Brombeeren, Hartriegel und Heckenkirschen. Die Sträucher weisen Höhen von 4 bis 6 m auf.

Ein Eingriff in die Böschung und Veränderung des Vegetationsbestands ist nicht beabsichtigt.

## **2. Planungsrechtliche Ausgangslage**

### **2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München wird das Areal als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Entlang der Bahnachse, in Nord-Süd-Richtung stellt

der integrierte Landschaftsplan eine übergeordnete Grünbeziehung dar.

## **2.2 Vorhandene Bebauungspläne**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2017 vom 28.11.2007 (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08 / V 10865) für einen aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung.

Für das Planungsgebiet werden folgende Ziele umgesetzt:

- eine möglichst stadtverträgliche und nutzungsgerechte Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung,
- Einbindung des Planungsgebiets in das überörtliche System von Erholungs- und ökologischen Vernetzungsflächen.

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a. In diesem sind Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer integrierten Kindertageseinrichtung sowie öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Bauernbräuweg sowie den Distlhofweg. Nordwestlich des Planungsgebiets und östlich der Straße Distlhofweg schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b an. In ihm wird Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und einer Kindertageseinrichtung festgesetzt.

## **3. Planungsziele**

Das Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, die bestehende Querungsmöglichkeit der Bahntrasse für die Öffentlichkeit zu sichern, bis die geplante, neue Unterführung an der Zielstattstraße verwirklicht werden kann. In Ergänzung der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 werden folgende städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele formuliert:

- eine möglichst stadtteilverträgliche, sparsame und nutzungsgerechte Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung,
- Planungsrechtliche Sicherung der stadtteilverbindende Eisenbahnunterführung zugunsten der Allgemeinheit und Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Landeshauptstadt München (für den bestehenden Weg).

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Mit der Festsetzung als allgemeine Grünfläche werden die Voraussetzungen zur Sicherung der stadtteilverbindenden Eisenbahnunterführung planungsrechtlich geschaffen. Außerdem können somit Verkehrssicherungspflichten im Bereich des Planungsgebiets durch die Landeshauptstadt München übernommen werden.

## **5. Auswirkungen**

Es wird eine bereits bestehende, intensiv genutzte sowie für das Erschließungssystem in Mittersendling wichtige Wegeverbindung für die Nutzung durch die Öffentlichkeit gesichert.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist es nicht möglich und nicht erforderlich einen barrierefreien und verkehrssicheren Ausbau der Unterführung herzustellen, da lediglich eine Bestandssicherung bis zum barrierefreien Ausbau an der Zielstattstraße erfolgen soll. Aus diesem Grund entstehen durch den Bebauungsplan keine Planungs- und Finanzierungskosten.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums - Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 V