

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung Nr. 2091**

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

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 6 - Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11986

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

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091 für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich)
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">– Darstellung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und den Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung des Bezirksausschusses 6 mit Stellungnahme der Verwaltung;– Entwurf Satzungstext mit Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 mit Festsetzungen von Wohnnutzung und einer Kindertageseinrichtung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Beschlussfassung über die <ul style="list-style-type: none">– vorgeschlagene Behandlung der Äußerungen aus den Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit / der Beteiligungen der Behörden; igung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091 sowie die Beauftragung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Vorliegen der genannten Voraussetzungen

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Plinganserstraße Dudenstraße Friedhof Sendling
Ortsangabe	Plinganserstraße 50 - 62a, Karwendelstraße 10,12 und 11 - 17a

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)

-Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 6 - Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11986

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

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	2
B.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	4
C.) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	23
D.) Beteiligung des Bezirksausschusses 6 - Sendling.....	24
E.) Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion Die Grünen/Rosa Liste vom 29.06.2016.....	32
F.) Durchführungsvertrag.....	32
II. Antrag der Referentin.....	34
Entwurf Satzungstext.....	35
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	46
III. Beschluss.....	94

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)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 6 - Sendling

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11986

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5000
3. Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(Planteil 1 und 2, ohne Maßstab)
4. Notariell beurkundeter Durchführungsvertrag (mit Vorhabenplänen)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 6

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

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-entwurfes mit Grünordnung Nr. 2091 (Seite 34 ff.)

A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 13.02. bis 14.03.2017 auf Basis der Projektpläne und einer Vorhabenbeschreibung statt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.09.2016

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (nachfolgend Telekom genannt) gab im Rahmen ihrer Beteiligung als Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise:

Im Vorhabengebiet sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen der Neubaumaßnahmen notwendige Umlegemaßnahmen seien kostenpflichtig. Auf die Anlagen der Telekom im öffentlichen Grund, an der westlichen Grundstücksgrenze und entlang der Plinganserstraße solle bei einer eventuellen Grenzbebauung geachtet werden.

Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen sollen mindestens vier Monate vorher schriftlich angezeigt werden, dies gelte insbesondere im Falle einer Grenzbebauung und den damit verbundenen Setzungen von Spund- und Bohrpfahlwänden.

Darüber hinaus bat die Telekom darum, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen“.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen solle das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, beachtet werden.

Hierzu ist festzustellen:

Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert.

Die gewünschte Festsetzung der Telekom wird nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da in den öffentlichen Straßenräumen ausreichend Flächen vorhanden sind, um die Sparten unterzubringen.

2. Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 01.09.2016

Der Kreisjugendring merkt an, dass bei der Gestaltung der Spielflächen ebenso ältere Kinder und Jugendliche mit altersgemäßen Spielmöglichkeiten zu berücksichtigen seien.

Hierzu ist festzustellen:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Freiflächenkonzepts wurde ein Spielflächenkonzept erarbeitet, das die Verteilung von Spielbereichen für unterschiedliche Altersgruppen und deren Ausstattung mit Spielgeräten mit differenzierten Nutzungsmöglichkeiten im Vorhabengebiet berücksichtigt (s. Begründung, Ziffer 4 - Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept).

Darüber hinaus wird außerhalb des Vorhabengebietes in den nördlichen Neuhofener Anlagen, die fußläufig in ca. 200 m vom Vorhabengebiet zu erreichen sind, unter anderem der vorhandene Spielplatz aufgewertet sowie ein Jugendspielplatz angelegt. Der Kinderspielplatz wird mit inklusiven Spielgeräten ausgestattet, ein Wasserspielplatz sowie anspruchsvolle Kletteranlagen werden angelegt. Im Anschluss daran, auf dem Gelände des vorhandenen Asphaltplatzes soll künftig ein Jugend- und Sportbe-

reich mit vielfältigem Angebot an Trendsportarten (Spielfelder, Bolzen, Callistenics) neu entstehen.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.09.2016

Im Hinblick auf die bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange wird folgendes angemerkt:

Die mit der vorgelegten Planung vorgesehene Höherzonierung des ohnehin dicht bebauten Quartiers zwischen Karwendel- und Plinganserstraße werde aus denkmalfachlicher Sicht angesichts der nachvollziehbaren Zielsetzung hingenommen.

Allerdings gebe der neu geplante Baukörper westlich der Karwendelstraße aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege mit sechs Geschossen unmittelbar angrenzend an den denkmalgeschützten Sendlinger Friedhof eine zu hohe Baumasse vor - hier sei eine stärkere Abtreppung notwendig.

Hierzu ist festzustellen:

Dieser Einwand wurde in der weiteren Vorhabenplanung berücksichtigt und umgesetzt. Gemäß der erneuten Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 18.01.2018 (§ 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren) wurde die verringerte Höhenentwicklung des Gebäudes 4 im Wirkungsbereich des Baudenkmals „Sendlinger Friedhof“ begrüßt.

Der geplante Baukörper an der Karwendelstraße (Gebäude 4) wurde um ein Geschoss reduziert und von der Friedhofsmauer Richtung Karwendelstraße abgerückt. Die Begründung (Ziffer 5.4. - Teilbereich A) und die Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.

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

Die Gelegenheit zur Information und Äußerung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte während der Zeit vom 13.02. mit 14.03.2017 mit einer Erörterungsveranstaltung am 22.02.2017. Als Informationsgrundlage diente ein Flyer.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bürgerinnen und Bürger:

1. Gesundes Wohnen (Klima, Belüftung, Verschattung, Energiekonzept)

Es wurden vor allem Bedenken geäußert, dass durch die Nachverdichtung die Anforderungen an gesundes Wohnen für die Wohnungen der Bestandsgebäude (schutzbedürftige Aufenthaltsräume), besonders im Hinblick auf Besonnung (insbesondere die Erdgeschosswohnungen) und Belüftung, nicht gewahrt bleiben.

Hierzu ist festzustellen:

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen dazu dienen, dass trotz der Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Die geplante Bebauung entlang der Plinganserstraße schafft Innenbereiche, die deutlich weniger durch Immissionen belastet sind und stellt somit eine deutliche Ver-

besserung für die Nutzbarkeit der Freiflächen in den Wohnhöfen und für die Qualität gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Weitere zu Ziffer 1, Gesundes Wohnen, vorgebrachten Einwände, werden thematisch zusammengefasst und eingehend behandelt:

a) Klima, Belüftung

Das Mikroklima werde sich erheblich verändern. Ein Frischluftaustausch zwischen der geplanten fünf- bis sechsgeschossigen Riegelbebauung an der Plinganserstraße und den bestehenden neugeschossigen Gebäuden östlich der Karwendelstraße könne für die innen liegenden querstehenden Wohnblöcke in Richtung Plinganserstraße und Neuhofener Parkanlage bis weiter zur Isar sowie nach Westen zum Sendlinger Friedhof nicht mehr stattfinden.

Die geschlossene Bebauung an der Plinganserstraße werde als Mauer fungieren und dazu führen, dass sich die abgasangereicherte Luft der Plinganserstraße im Tagesverlauf, verstärkt bei Inversionslage, in die Innenbereiche des Vorhabengebietes absenken werde.

Durch das Zumauern der Fenster an der Ostseite werden sich die klimatischen Verhältnisse und die Wohnqualität der betroffenen Bewohner erheblich verschlechtern. Die Schlafräume der Bestandswohnungen im Bereich des geplanten Anbaus werden sich durch die in Folge des Klimawandels zu erwartende Zunahme von Hitzeperioden so aufheizen, dass ein Schlafen nicht mehr möglich sei.

Der positive Effekt (Absenkung der Lufttemperatur durch Transpirationskühlung und Verzögerung des Starkregenflusses) durch die Begrünung der Flachdächer bzw. die geplanten Dachgärten gehe durch die völlig abschirmende Wirkung der höheren Neubebauung verloren. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dann nicht mehr gewahrt.

Das von der Landeshauptstadt München beauftragte „Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Landeshauptstadt München“ vom 07.10.2016 solle bei der Stadtplanung besonders berücksichtigt werden.

Hierzu ist festzustellen:

Ein ausreichender Frischluftaustausch für die innen liegenden Freiflächen ist im Rahmen des vorliegenden klimaökologischen Gutachtens bestätigt worden.

Eine Umsetzung der Planung wird den nächtlichen Luftaustausch im Blockinnenbereich nicht nennenswert beeinflussen. Ebenso sind keine planungsbedingten Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet zu erwarten.

Im Hinblick auf die nächtliche Lufttemperatur im Mittel und die Physiologisch Äquivalente Temperatur am Tage (PET) im Mittel führt die Umsetzung der Planung in der Gesamtbetrachtung 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 (NO₂) 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, ver-

glichen 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, 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.

Da sich das geplante Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße östlich der bestehenden Gebäude Plinganserstraße 56a-60 befindet, wird aufgrund des überwiegenden Lichteinfalls von Süden und Westen die extensive Dachbegrünung auf den Bestandsgebäuden in ihren Wuchsbedingungen und somit auch in den von ihr ausgehenden positiven Wirkungen nicht beeinträchtigt.

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.

b) Verschattung

Durch die neuen Balkone auf der Südseite werde Licht und Wärme verloren gehen. Durch die Schattenwürfe des Neubaus entlang der Plinganserstraße werden vorhandene Lichtreflexionen durch die Südfenster des Gebäudes Plinganserstraße 60 an der Nordseite der Bebauung Plinganserstraße 62 verloren gehen und die unteren Stockwerke werden extrem verschattet. Der Lichteinfall auf der Nordseite werde sich erheblich verschlechtern. Dadurch dass die Fenster des Bades, der Toilette und des Kinderzimmers im Osten verschlossen werden, werde es für die betroffenen Wohnungen deutlich dunkler.

Hierzu ist festzustellen:

Die Landeshauptstadt München verfolgt im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2091 das Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung von mehr Wohnraum in zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen. In diesem Sinne soll eine Planung umgesetzt werden, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die ausreichende Belichtung ist dabei Grundvoraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Wahrung der ausreichenden Belichtung wurde im Verfahren im Zuge eines Gut-

achtens geprüft. Als Beurteilungsgrundlagen dienten dabei die Regelung zu Abstandsflächen in Art. 6 BayBO, die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen gemäß Beschluss des BayVGH vom 29.12.2005, Az. 1 NE 05.2818 sowie die DIN 5034-01 „Tageslicht in Innenräumen“.

Über die genannten Beurteilungskriterien hinaus fordert Art. 45 Abs. 2 BayBO für Aufenthaltsräume eine „ausreichende Belichtung und Belüftung“ und legt Mindestrohbaumaße für Fensteröffnungen fest. Die Anforderungen des Art. 45 BayBO sind nicht Gegenstand der Untersuchungen des Gutachtens, da deren Einhaltung Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist.

Die neuen, vorgelagerten Balkone an der Südfassade des Gebäudes Plinganserstraße 62/62a wurden nach dem Einwand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB von 2,50 m Tiefe auf 1,50 m Tiefe verschmälert, um die Verschattung der Bestandswohnungen zu reduzieren. Es wird betont, dass den Bewohnern durch die vorgelagerten Balkone ein vergrößerter nach Süden gerichteter privater Freiraum zur Verfügung gestellt wird, wodurch die bestehenden Loggien besser nutzbar sind und den Bewohnern insgesamt mehr Wohnraum zur Verfügung steht. Die Wohnungen werden somit in ihrer Qualität aufgewertet.

Durch den Neubau des Gebäudes 1 an der Plinganserstraße werden die Reflexionen der Fensterflächen der Südfassade des Gebäudes Plinganserstraße 60/60a an der Nordseite der Bebauung Plinganserstraße 62 voraussichtlich reduziert. Die Überprüfung von Reflexionen ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Die Verschattung der Südfassaden der unteren Stockwerke wird punktuell zunehmen. Eine ausreichende Besonnung ist gemäß Gutachten aber weiterhin gegeben, da der Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten vor den Fenstern der betroffenen Fassaden eingehalten werden kann.

Die Nordseiten der Gebäude Plinganserstraße 56 bis 62a wurden im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht, da hier aufgrund der Himmelsausrichtung grundsätzlich keine direkte Besonnung stattfindet.

Aufgrund der Schließung der Fenster an der Ostfassade können die Badezimmer und WCs nicht mehr natürlich belichtet werden. Da es sich dabei nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO handelt, ist eine Belichtung mit Tageslicht nicht vorgeschrieben. Die östlichen Fenster der Aufenthaltsräume der Gebäude Plinganserstraße 58/58a, 60/60a und 62/62a, die durch den Anbau von Gebäude 1 ebenfalls geschlossen werden müssen, werden durch neue Fenster in der Nordfassade ersetzt.

c) Energiekonzept:

Im ursprünglichen Planungsverfahren sei als Planungsziel ein schlüssiges Energiekonzept mit energieeffizienten Gebäudestrukturen genannt worden. Die Verschattung, das Zumauern der Fenster an der Ostseite der Bestandswohnungen und die

Abschirmung von Frischluft hätte für die Bewohnerinnen und Bewohner eine weitere Energiebelastung durch zusätzlichen Bedarf an Licht, Wärme bzw. Kühlung sowie für den Betrieb notwendiger Lüftungseinrichtungen zur Folge. Alternative Energiegewinnungen wie z.B. Solar, Wärmerückgewinnung o.ä. seien bei der Planung nicht beachtet worden.

Hierzu ist festzustellen:

Es wurde ein Energiekonzept für die Neubebauung erstellt und mit dem RGU abgestimmt.

Im Konzept wurde eine sorgfältige Bestandsanalyse der Bebauung und Empfehlungen zur Ausführung des Vorhabens hinsichtlich Gebäudestandard und Energieversorgung erarbeitet. Es wurden verschiedene Varianten zur Wärmeerzeugung betrachtet mit dem Ergebnis, dass die im Bestand befindlichen Gebäude, welche teilweise noch über Ölkessel versorgt werden, und die gesamten neuen Gebäude zukünftig über Fernwärme versorgt werden.

Zudem werden alle neuen Gebäude im KfW-55-Standard (Kreditanstalt für Wiederaufbau) errichtet.

Es wurden auch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung auf allen Dachflächen geprüft. Diese wären KfW-förderfähig. Gemäß Gutachten würde hiermit der Energiekennwert rechnerisch nur sehr knapp unterschritten werden, aber in Jahren ungünstiger Witterung kann der Anlagenkennwert ungünstiger ausfallen, als zuvor in den Prognosen angenommen. Dies würde eine Unterschreitung der Vorgaben der KfW bedeuten und somit die Rückzahlung der gesamten eventuell gewährten Fördergelder.

Durch den Neubau von Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße wird es in den Innenhöfen voraussichtlich zu einer erhöhten Verschattung der Erdgeschosswohnungen vor allem in den Morgenstunden kommen. Dies kann vor allem im Winter dazu führen, dass in den Morgenstunden je nach Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner das Einschalten von Licht erforderlich wird.

Eine Aufheizung der Wohnungen im Sommer durch fehlende Durchlüftung der Innenhöfe kann gemäß klimaökologischem Gutachten ausgeschlossen werden, da die im Blockinnenbereich vorgesehene Entsiegelung und Baumpflanzungen zu einem geringeren Wärmeeintrag in die Wohnanlage führen. Eine Querlüftung der Räume zur Kühlung ist trotz der Fensterverlegung, welche aufgrund des östlichen Anbaus an die Bestandsgebäude entlang der Plinganserstraße erforderlich wird, weiterhin möglich. Die Erforderlichkeit einer künstlichen Kühlung in den Bestandsgebäuden, die zu einer Steigerung des Energiebedarfes führen würde, ist somit ausgeschlossen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung durch die Verschattung bzw. Reduzierung der Durchlüftung der Innenhöfe nur sehr geringfügig ist. Hingegen überwiegen die Vorteile der Bebauung im Sinne der Schaffung von ruhigen, schadstofffreien, qualitätsvollen und damit gut nutzbaren Innenhöfen. Zur Erhöhung des Energiebedarfes kann ergänzend festgehalten werden, dass die Bestandsgebäude im Zuge der Baumaßnahme energetisch saniert werden (KfW-85-Standard), so dass sich der Energiebedarf durch diese Sanierung insgesamt um mehr als 15% reduzieren wird. Das Gebäude Plinganserstra-

ße 56/56a wird zusätzlich an die Fernwärme angeschlossen, wodurch eine energetische Verbesserung der Heizanlage erreicht werden kann und damit auch geringere Energiekosten für die Mieter in diesem Gebäude entstehen.

2. Dachgärten

Die geplanten Dachgärten führten zu keiner Aufwertung der Bestandsgebäude, sondern dienten lediglich als Notlösung, um fehlende Freiflächen auszugleichen. Ein klimatischer Ausgleich könne durch die abschirmende Riegelbebauung an der Plinganserstraße nicht erfolgen.

Gleichzeitig werde die Nutzungsmöglichkeit auf dem Dach des Gebäudes Plinganserstraße 58/58a generell in Frage gestellt, da die Abgase aus der Tiefgarage durch einen Abluftkamin direkt über diesen Dachgarten geleitet werden. Die Abgase würden auch die umliegenden Wohnungen und Balkone belasten, da die Luftzirkulation künftig stark eingeschränkt werde. Bereits heute sei die Feuchtigkeit in diesem Bereich der Tiefgarage sehr hoch bzw. führe zu Schimmelbefall in den angrenzenden Wohnungen.

Zudem wird befürchtet, dass die geplanten Dachgärten als Partylocation missbraucht werden könnten und dadurch sozialer Unfrieden entstehen könne. Die abschirmende Wirkung der neuen Gebäude werde die Geräuschbelästigung verstärken.

Das Rauchen auf den Dachgärten solle grundsätzlich untersagt werden (Gemeinschaftsnutzfläche), da ansonsten noch mehr Belästigungen durch Zigarettenrauch als bisher zu erwarten seien. Zudem sei das Unfallrisiko für die unten vorbeiführenden Fußwege und deren Benutzerinnen und Benutzer enorm, da nicht nur bei Sturm Gegenstände herabfallen könnten.

Hierzu ist festzustellen:

Die zur gemeinschaftlichen Freiflächennutzung gestalteten Dachgärten stellen in einem Wohngebiet eine Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen dar. Die gut erreichbaren Flächen dienen der Freizeitgestaltung und Erholung und tragen zur städtebaulichen Gestaltung der Dachlandschaft bei. Aufgrund ihrer Wohnungsnähe bieten sie für junge und alte Menschen und Menschen, die Haus- und Familienarbeit nachgehen, ein attraktives Freizeit- und Erholungspotential.

Durch die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten, die bis zu 30% mit einer intensiven Dachbegrünung festgesetzt sind, sowie durch die extensive Dachbegrünung auf den anderen Gebäuden im Vorhabengebiet, wird ein hoher Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich geleistet.

Hinsichtlich der lufthygienischen Auswirkungen wirkt die Riegelbebauung entlang der Plinganserstraße für die Bestandswohnungen im Innenbereich abschirmend gegenüber den im Straßenraum freigesetzten Luftschadstoffen und ist somit für die innen liegenden Freiflächen positiv zu beurteilen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 setzt in § 9 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen eine Erhöhung des Abluftkamins fest. Der Kamin wird erhöht, so dass seine Höhe mindestens das Dachniveau der östlich angrenzenden Riegelbebauung (Gebäude 1) erreicht. So können die Abgase in den freien Luftstrom geleitet werden. Eine erhebliche lufthygienische Belastung des Blockinnenhofes so-

wie der umliegenden Wohnungen und Balkone durch die Abluft der Tiefgarage ist damit gemäß klimaökologischem Gutachten nicht zu erwarten. Die Luftzirkulation ist gemäß Gutachten im Innenbereich nicht beeinträchtigt.

Der Hinweis, dass bereits heute die Feuchtigkeit im Bereich der Entlüftung der Tiefgarage sehr hoch sei bzw. zu Schimmelbefall in den angrenzenden Wohnungen führe, wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Vorschriften zur Nutzung der gemeinschaftlichen Dachgärten können vom Eigentümer in der Hausordnung getroffen werden (z.B. Rauchverbot und Nutzungszeiten) und sind nicht Gegenstand des Verfahrens nach dem BauGB.

Die verkehrssichere Nutzung der gemeinschaftlichen Dachgärten wird sowohl in der Planung als auch in der Ausführung durch geltende Rechtsbestimmungen sichergestellt und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft. So sind z.B. die Absturzsicherungen im Vorhabengebiet zugelassen (§ 8 Abs. 3 b) der Satzung), welche zusätzlich um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante zurückversetzt werden, mit Ausnahme der östlichen Absturzsicherung auf dem Gebäude 4, welche fassadenbündig auszuführen ist, um sich im Falle eines Brandes vom Dach aus bemerkbar zu machen.

3. Freiflächen

a) Es wird nach den Gründen der Reduzierung des ursprünglich im Aufstellungsbeschluss für das Vorhabengebiet genannten Freiflächenwertes von 15 m² privater Freifläche pro Bewohnendem im Vorhabengebiet, auf 13 m² Freifläche pro Bewohnendem inklusive der geplanten Dachgärten gefragt.

Die Berechnung der Nettofreifläche nach der Nachverdichtung werde angezweifelt. Die Flächen für den zweiten Rettungsweg seien nicht berücksichtigt worden, da diese nicht zum Aufenthalt gedacht seien.

Eine Unterversorgung an Freiflächen führe zu Aggressionen und sozialen Spannungen.

Hierzu ist festzustellen:

Der im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss genannte Wert von 15 m² privater Freifläche pro Einwohnerin/Einwohner ist als Orientierungswert zu verstehen. Um 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 entstehen durch den Neubau von Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße im weitaus größeren Teilbereich B des Vorhabengebietes lärmgeschützte und vielfältig nutzbare Freiflächen. Die zur Verfügung stehenden privaten Freiflächen werden neu geordnet und durch Gehölzneupflanzungen, Aufenthaltsbereiche sowie durch für verschiedene Altersgruppen differenziertes Kinderspiel, aufgewertet. Der Freiflächengestaltung liegt ein differenziertes Spielflächenkonzept zugrunde. Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen werden oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2

BauNVO (bis auf wenige Ausnahmen aufgrund der Bestandssituation; siehe hierzu § 10 Abs. 2 der Satzung) im Vorhabengebiet ausgeschlossen. Für die Neubauten kann aufgrund von Fluchtbalkonen und Fluchttreppen auf zusätzliche Feuerwehrspuren für den zweiten Rettungsweg im Innenbereich verzichtet werden, was der besseren Nutzbarkeit der bestehenden Freiflächen zugute kommt. Die Flächen für den zweiten Rettungsweg der Bestandsgebäude innerhalb des Teilbereichs B werden in die Freiflächengestaltung integriert und dienen gleichzeitig der Kommunikation, als Treffpunkt oder Bewegungsfläche für spielende Kinder. Zur besseren Nutzbarkeit der vorhandenen Freiflächen werden die für das Vorhabengebiet erforderlichen Stellplätze nicht oberirdisch, sondern in einer Tiefgarage untergebracht.

Das ebenerdige Angebot an Freiflächen wird durch begrünte, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzt.

Darüber hinaus werden in den nördlichen Neuhofener Anlagen, die fußläufig in ca. 200 m vom Vorhabengebiet zu erreichen sind, die Freiflächen aufgewertet. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität wird der Kinderspielplatz mit inklusiven Spielgeräten ausgestattet, ein Wasserspielplatz sowie anspruchsvolle Kletteranlagen angelegt. Für Jugendliche wird ein Sportbereich mit einem vielfältigen Angebot an Trendsportarten errichtet.

Durch die Neubegrünung und Schaffung differenziert nutzbarer Räume innerhalb der Freiflächen des Vorhabengebietes mit Rückzugsmöglichkeiten und attraktiven Angeboten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen sowie der Aufwertung und zusätzlichen Ausstattung von öffentlichen Grünflächen im direkten Umfeld des Vorhabengebietes können soziale Spannungen vermieden werden. Das geringfügig verminderte Freiflächenangebot ist somit hinnehmbar.

b) In welcher Abhängigkeit befinden sich die Freiflächen zur Wohnfläche?

Hierzu ist festzustellen:

Die Größe der Freiflächen ergibt sich aus der prognostizierten Anzahl der Bewohnerinnen/Bewohner eines Baugebietes.

c) Inwieweit werden die Dachgärten auf die nachzuweisenden Freiflächen angerechnet? Wie viele nutzbare Dachflächen wird es geben und wo befinden sie sich?

Hierzu ist festzustellen:

Die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten werden mit 2 m²/Einwohnerinnen/Einwohner auf die Freiflächen angerechnet.

Es werden drei gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten auf den Bestandsgebäuden der Plinganserstraße 56/56a, 58/58a und 60/60a sowie zwei barrierefrei erreichbare auf den Neubauten (Gebäude 2 und 4) angelegt. Insgesamt kann eine Fläche von ca. 1.800 m² an nutzbaren Dachgärten zur Verfügung gestellt werden.

4. Fassadenbegrünung

Für die Bebauung entlang der Plinganserstraße wurde eine Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

Hierzu ist festzustellen:

Eine wesentliche Entscheidungsgrundlage im Rahmen des Realisierungswettbe-

werbs bildete für das Preisgericht, insbesondere nach Überarbeitung der ersten beiden Preise, die Fassadengestaltung. Die Gliederung der langen Fassade an der Plinganserstraße in Einzelhäuser, die Ausformung und Materialität sind wesentliche Bestandteile des Wettbewerbsentwurfs. Eine Fassadenbegrünung ist deshalb aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Darüber hinaus sind aufgrund der Gebäudeanordnung direkt am Gehweg der Plinganserstraße, die grünordnerischen Voraussetzungen für eine Fassadenbegrünung nicht gegeben.

5. Ersatzpflanzungen für Baumbestand

Bei Ersatz und Neupflanzungen sollte auf ausreichend hohe Bäume geachtet werden (z.B. kein Ersatz der Linden durch die viel kleineren Ebereschen), um Schall-, Sicht- und Sonnenschutz zu gewährleisten. Da sich im Sommer die Luft durch die dichtere Bebauung stärker erwärme, seien größere Bäume zum Erhalt des Mikroklimas zwingend nötig.

Hierzu ist festzustellen:

Die Freiflächenplanung sieht ein differenziertes Pflanzkonzept mit modellierten Rasenflächen, Pflanz- und Wiesenflächen sowie der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Für die Neubegrünung sind sowohl Großbäume (z.B. Linden), als auch mittelgroße Bäume (z.B. Ebereschen) vorgesehen. Gemäß Satzung sind große und mittelgroße einheimische standortgerechte Baumarten zulässig. So werden im Teilbereich B, trotz der Unterbauung mit der Bestandstiefgarage und deren Erweiterung mit den sich daraus ergebenden Höhen, durch eine Aufmodellierung des Geländes Substrathöhen bis zu 1,20 m generiert, so dass auch hier Großbäume gepflanzt werden können.

Das klimaökologische Fachgutachten hat die vorgesehenen Pflanzungen für die Simulation der Planung zugrunde gelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass sich die geplante Begrünung auf die klimatische Situation gerade auch im Innenbereich positiv auswirkt.

6. Kindertageseinrichtung (Kita)

a) Wie kam es zur Verortung der Kita östlich des Friedhofes?

Hierzu ist festzustellen:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Aufstellungsbeschluss am 30.07.2014 (Ratsinformationssystem des Stadtrats - RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 00618) u.a. die Errichtung einer Kita im Vorhabengebiet beschlossen. Im anschließenden Wettbewerb wurde die Lage der Kita konkretisiert und diese östlich des Friedhofes verortet.

b) Bisher galt für die rückwärtige Grünfläche der Bestandsgebäude Karwendelstraße 10 ein Nutzungsverbot („Ruheband“ zum Friedhof). Warum werde jetzt eine Nutzung durch die Kita im Rahmen der Neuplanung ermöglicht?

Die Friedhofsruhe könne nur durch eine ausschließliche Wohnnutzung ungestört aufrecht erhalten werden.

Hierzu ist festzustellen:

Von einer Regelung hinsichtlich einer einzuhaltenden Ruhezone gegenüber dem Friedhof und eines damit verbundenen Verbots der Freiflächennutzung ist auch der zuständigen Fachdienststelle „Städtisches Friedhofsamt“ nichts bekannt.

Zum Schutz der Kita-Außenspielfläche vor Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr ist eine Lärmschutzwand, die gleichzeitig als Sichtschutz 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 (weitere Ausführungen, Begründung Ziffer 5.14 - Geräuschemissionen durch Schienenverkehr). Diese wird daher gleichzeitig als Lärmabschirmung für den Bereich des Friedhofs funktionieren.

c) Falls die mit einem Zaun abgegrenzte Wiese zwischen Friedhof und den bereits bestehenden Gebäuden künftig als Freifläche der Kita genutzt werden würde, wäre dies eine unzumutbare Belästigung der bisherigen Mieterinnen und Mieter. Als Freifläche sollte die südliche Grundstücksspitze genutzt werden, da diese nicht direkt an Häuser grenzt.

Falls die Lage der Kita zwischen Friedhof und Wohngebäuden trotzdem beibehalten werde, sollte, auch wenn dies vielleicht gesetzlich nicht gefordert werde, auf geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Geräuschedämmung durch Bepflanzung, unversiegelte Spielflächen u.a., geachtet werden. Welche Maßnahmen sind generell gegen den durch die Kita ausgelösten Kinderlärm vorgesehen?

Hierzu ist festzustellen:

Die Kita-Freispielfläche wird nicht zwischen den bestehenden Wohngebäuden und dem Friedhof untergebracht. Sie befindet sich zum Teil auf der südlichen Grundstücksspitze und westlich des Neubaus Gebäude 4.

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

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

d) Wie wird der Hol- und Bringverkehr für die Kita geregelt?

Hierzu ist festzustellen:

Im Verkehrsgutachten wird dargestellt, dass aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse für die Kita keine Möglichkeit besteht, Kurzzeitstellplätze auf dem Grund der Einrichtung unterzubringen. Es wurde auch die Anlage von Senkrechtparkern vor der Einrichtung auf eigenem Grund geprüft, aber aufgrund der Gefahr durch Überfahrt des Gehweges beim rückwärts Ausparken ausgeschlossen.

Der Hol- und Bringverkehr ist somit auf der Karwendelstraße abzuwickeln.

Es ist geplant, im Vorbereich der Kita entlang der Karwendelstraße einen Haltverbotsbereich mit zeitlicher Einschränkung einzurichten, der ein kurzes Halten erlaubt, während die Kinder abgegeben bzw. abgeholt werden.

Die Ausweisung von Stationierungsverboten (Haltverbote, eingeschränkte Haltverbote) entlang der Karwendelstraße obliegt dem Straßenbaulastträger, dem Bezirksausschuss und dem Kreisverwaltungsreferat als Straßenverkehrsbehörde. Die Ausweisung solcher Kurzzeitparkplätze wird in Aussicht gestellt, unterliegt aber einem gesonderten Verfahren nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) und kann erst kurz vor Inbetriebnahme der Einrichtung durch den Träger (Referat für Bildung und Sport) erfolgen.

7. Infrastruktur

Die Nachverdichtung mit 200 Wohnungen bedeute für die Schulen, Läden des täglichen Bedarfs sowie aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommen eine große Belastung.

Hierzu ist festzustellen:

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).

Das Vorhabengebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum „Am Harras“, das mit einem vielfältigen und ausreichenden Angebot an Nahversorgungseinrichtungen die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sichert.

Gemäß Verkehrsgutachten wird sich der Neuverkehr um ca. 640 Kfz-Fahrten/Tag erhöhen. Diese setzen sich aus einer Erhöhung der Verkehrszahlen durch Wohnnutzung von ca. 430 Kfz-Fahrten/Tag, Gemeinbedarf und Kita von ca. 70 Kfz-Fahrten/Tag zuzüglich Nicht-Wohnnutzung von ca. 140 Kfz-Fahrten/Tag zusammen. Die zu erwartenden Prognosezuwächse auf der Plinganserstraße und der Albert-Roßhaupter-Straße werden nur zu einem geringen Maße aus dem zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Planungsgebietes resultieren. Daher kann der Verkehrsfluss als stabil eingestuft werden.

8. Tiefgarage und Verkehr

Tiefgarage

Zwar werde zusätzlich eine neue Tiefgarage gebaut, aber die Zu- und Ausfahrt solle nur über die bestehenden erfolgen. Es werde jedoch bezweifelt, dass nur eine Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftsgarage (GTGa) an der Karwendelstraße die Autos

weiterer 200 Wohneinheiten verkehrsverträglich aufnehmen könne.

Da die Karwendelstraße, die als Fahrradstraße ausgewiesen ist, die Hauptverkehrsachse zwischen der Boschetsriederstraße und der Innenstadt darstelle und zudem als Schulweg genutzt werde, bestehe im Bereich der Ausfahrt ein hohes Gefährdungs- und Unfallpotential für Radfahrerinnen und Radfahrer, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie insbesondere für Kinder. Man könne davon ausgehen, dass die Hauptverkehrsfrequenz in der Karwendelstraße für Radverkehr und die Nutzerinnen und Nutzer der GTGa-Ausfahrt zwischen 7.00 und 8.00 Uhr liege. Die daraus resultierenden Wartezeiten der Autofahrerinnen und Autofahrer würden zu erhöhten Abgaswerten in der GTGa und dementsprechend auch auf den Dachgärten führen. Daher sollte die Verkehrsverträglichkeit der Ausfahrt überprüft werden.

Bei der Zu- und Ausfahrt solle auch auf einen geeigneten schallgedämmten Straßenbelag geachtet werden.

Hierzu ist festzustellen:

Im Zuge der Nachverdichtung wird keine neue Tiefgarage gebaut. Die bestehende Tiefgarage wird um 200 Kfz-Stellplätze erweitert und dann als Gemeinschaftstiefgarage genutzt werden. Im Neubau des Gebäudes 3 wird eine neue Ausfahrt angeordnet.

Zur Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung auf das Straßennetz wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das zu folgendem Ergebnis kommt: Die Ausfahrt wird auch mit zusätzlichem Verkehr an dieser Stelle als verträglich eingestuft. Künftig wird jedoch die Ausfahrt in den geplanten Neubau integriert und eine Aufstellfläche vor der Gehbahn vorgesehen. Ausreichende Sichtfelder in beide Richtungen werden berücksichtigt, so dass es zu keinen Gefährdungen des querenden Fuß- und Radverkehrs kommt.

Mit Umsetzung der Planung wird eine Überprüfung der Verkehrssicherheit vor Ort empfohlen; eventuell ist ein Entfall von ein bis zwei Stellplätzen erforderlich um ggf. die Verkehrssicherheit weiter zu optimieren.

Derzeit werden die Voraussetzungen für die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes geprüft. Die damit verbundene Reduzierung von Stellplätzen würde weniger Verkehr generieren, da es einen Anreiz für die Bewohnerschaft geben soll, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten und bevorzugt die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß-, Radverkehr und ÖPNV) zu nutzen. Die aus der Nachverdichtung im Vorhabengebiet resultierende Steigerung des Verkehrsaufkommens beträgt in der Karwendelstraße ca. 45% und in der Dudenstraße ca. 30%. Diese Zunahmen werden als verträglich eingestuft, da von einem bisher sehr geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann.

Hinsichtlich der Bedenken zu den Abgaswerten auf den Dächern verweisen wir auf vorstehende Ausführungen unter Buchstabe B.) Ziffer 2.

Der Ausführungshinweis in Bezug auf Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung im Bereich der Zu- und Ausfahrt wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und findet sich in der Festsetzung § 15 Abs. 8 „Baulicher Schallschutz, Lärmschutz“ wieder.

Verkehr

a) Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und die Lage der Zufahrt der Tiefgarage in der Dudenstraße werde der Verkehrsfluss in der Dudenstraße beim Einbiegen in die Plinganserstraße stark eingeschränkt. Bereits jetzt werde rechts und links auf der Dudenstraße geparkt, so dass nur eine Fahrspur befahrbar sei. Zusätzlich werde der Parksuchverkehr in den schmal dimensionierten Straßen weiter zunehmen. Bestünde eine Möglichkeit, an der Plinganserstraße eine Zu- und Ausfahrt in die neue Tiefgarage zu integrieren?

Hierzu ist festzustellen:

Das Verkehrsgutachten untersuchte auch die betroffenen Knotenpunkte bzw. Kreuzungsbereiche und hat diese als leistungsfähig bewertet. Im Falle eines Rückstaus an dem Knotenpunkt Dudenstraße/Plinganserstraße durch teilweise vermehrtes Kfz-Aufkommen würden sich dadurch lediglich die Wartezeiten zum Abbiegen in die Plinganserstraße verlängern. Die Verkehrsmengen sind bewältigbar und können am Knotenpunkt Duden-/Plinganserstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, über die Sylvensteinstraße auf die Plinganserstraße abzubiegen. Durch die Wegnahme von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum könnte man jedoch die Situation an den Knotenpunkten entschärfen.

Durch die Umsetzung des geplanten Mobilitätskonzeptes, in dem ein Anreiz gegeben werden soll, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten, würde sich die Stellplatzsituation weiter verbessern.

Das Thema Zu- und Ausfahrt der neuen Tiefgarage in die Plinganserstraße wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass lediglich ein „Rechts rein/rechts raus“-Verkehr möglich wäre, welcher im Bereich „Am Harras“ Wendeverkehre generieren würde. Da diese im Straßenverkehr nicht abwickelbar sind, wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

b) Wie ist der Sachstand der Planung hinsichtlich einer zweiten Fahrspur von der Plinganserstraße stadteinwärts?

Hierzu ist festzustellen:

Die Planung der Profilierung der Plinganserstraße ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Straßenbegrenzungslinie wurde in Abstimmung mit den Fachreferaten neu festgesetzt und ermöglicht grundsätzlich eine Neuprofilierung mit zusätzlichen Fahrspuren. Ein Entscheidungsvorschlag hierzu soll dem Stadtrat noch 2018 in einer gesonderten Beschlussvorlage unterbreitet werden.

c) Da durch die 200 neuen Wohneinheiten davon auszugehen sei, dass der Verkehr extrem zunehmen werde, solle ein Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept entwickelt werden. Es soll eine Mobilitätsstation mit vier bis sechs Carsharing-Parkplätzen und zwei Ladesäulen für E-Autos errichtet werden. Zudem sollen Lasten- und Leihräder bereitgestellt werden und eine oberirdische Fahrradabstellanlage realisiert werden.

Hierzu ist festzustellen:

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 SWM betriebenen Leihradsystems "MVG Rad".

Derzeit wird geprüft, inwieweit im Vorhabengebiet ein Mobilitätskonzept umgesetzt werden kann und zu einer Reduzierung der Stellplätze und des Verkehrs führen wird. Die Aufstellung von Lasten- und Leihrädern im Bereich der öffentlichen Durchwegung sowie die Situierung einer Fahrradabstellanlage wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die entsprechende Fachdienststelle gab zu Bedenken, dass auch bei reduzierter Stellplatzanzahl ggf. die Möglichkeit vorgehalten werden muss, Stellplätze nachzurüsten, da sich die Mobilität in den Quartieren in 30 Jahren wieder verändern kann. Wie das geregelt werden kann, d.h. geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ermöglichen, wird im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde mit der Bauherrin festgelegt.

9. Stellplätze

a) Die Anwohnerschaft befürchte, dass die oberirdischen Stellplätze wegfallen.

Hierzu ist festzustellen:

Gemäß Verkehrsgutachten werden durch die erforderliche Feuerwehraufstellfläche im Einmündungsbereich der Dudenstraße zwei Stellplätze entfallen. Des Weiteren können die erforderlichen Stellplätze zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs nicht auf dem privaten Grundstück der Kita untergebracht werden. Im Vorfeld der Einrichtung soll die Errichtung eines Halteverbotsbereichs mit zeitlicher Einschränkung geprüft werden. Gemäß Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferats (KVR) im Rahmen der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren) erfolgt eine abschließende Abstimmung dazu im Rahmen eines gesonderten Verfahrens nach der StVO. 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.

b) Wie soll die Zufahrt zu den Gebäuden Plinganserstraße 56-62 zur Anlieferung von Lasten geregelt werden? Werden Besucherparkplätze für Handwerker an der Karwendelstraße oder im Bereich der Feuerwehruzufahrten vorgehalten?

Hierzu ist festzustellen:

Die Feuerwehruzufahrten dürfen auch heute schon nicht durch Fahrzeuge für Handwerker oder für die Entladung privater Einkäufe verstellt werden. Die Rettungswege bleiben weiter bestehen und sind, wie bisher auch geregelt, freizuhalten. Besucherstellplätze für Handwerker werden weder in der Karwendelstraße noch auf privaten Flächen nachgewiesen. Das Thema Besucherstellplätze in der Plinganserstraße wurde zur Überprüfung im Rahmen der Straßenausbauplanung Plinganserstraße an die

zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.

10. Altlasten

a) Die nördlich gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 9379 und 9377/78 seien durch Schadstoffe erheblich belastet.

Im Rahmen der Vorstellung des Bauvorhabens sei erläutert worden, dass die Fläche im Rahmen der Freilegung und Entkontaminierung zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner durch belasteten Staub mit Wasser besprüht werden solle. Nachdem aber dieses Wasser unweigerlich im Grundwasser landen werde, stelle es eine Gesundheitsgefährdung aller Münchner Bürgerinnen und Bürger dar.

Hierzu ist festzustellen:

Zum fachgerechten Umgang mit Schadstoffbelastungen bei der Sanierung und Beseitigung von Gebäuden und Boden sind die Vorgaben der hierfür erstellten Gutachten zwingend einzuhalten.

Sämtliche Abbruch- und Erdarbeiten werden im Detail mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) abgestimmt und erfordern eine entsprechende Genehmigung. Hierzu erfolgten bereits zusätzliche Untersuchungen des Bodens. Die Planung der Abbrucharbeiten erfolgt durch einen zertifizierten Spezialplaner.

Sofern bei den Abbrucharbeiten der Einsatz von staubbindenden Maßnahmen erforderlich wird, kann durch das vorgestellte Konzept sichergestellt werden, dass keine Gefährdung des Grundwassers auftritt. Der Wassereinsatz bei den Abbrucharbeiten wird zu keinen Grundwasserbeeinträchtigungen führen, da

- der Abbruchschutt das meiste Wasser aufsaugt,
- die Versiegelung durch die Bodenplatten ein Einsickern in den Boden verhindert und
- der Flurabstand bei mittleren Wasserständen ca. 10 m beträgt.

Beim Erdaushub entsteht in der Regel weniger Staub. Doch auch hier kann durch Bespritzen mit Wasser die Immission deutlich reduziert werden. Der Aushubboden nimmt dabei das Meiste des fein zerstäubten Wassers auf. Für eine Versickerung bis zum Grundwasserhorizont reicht die Wassermenge und die kurze Einwirkung nicht aus.

b) Die Außenfassaden der Bestandsgebäude bestünden aus Platten, die wahrscheinlich mit Asbest belastet seien. Durch die Entfernung dieser Platten würde Staub entstehen, der besonders gesundheitsgefährdend sei.

Bisher sei dahingehend keine Aussage getroffen worden, wie die Anwohner und letztendlich auch die ausführenden Handwerker vor diesem Staub, der nachweislich krebserregend sei, geschützt werden sollen.

Hierzu ist festzustellen:

In den vorliegenden Fachgutachten wurden die abzureißenden Gebäude auch auf Bausubstanz- und Gebäudeschadstoffe erkundet.

Sämtliche Abbrucharbeiten werden im Detail mit dem RGU abgestimmt und erfordern eine entsprechende Genehmigung. Hier muss demgemäß die TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe) in allen Einzelheiten beachtet und umgesetzt werden.

Von einer zugelassenen Fachfirma für Abbrucharbeiten von asbesthaltigen Stoffen wird ein Arbeitsplan erstellt, der beim Gewerbeaufsichtsamt eingereicht wird, um die Arbeiten anzumelden und freizugeben.

11. Abwägung nicht objektiv

Bei der Erörterungsveranstaltung sei der Eindruck gewonnen worden, dass die Einwände der Bewohnerinnen und Bewohner nicht ernst genommen oder nur bagatellisiert worden sind.

Hierzu ist festzustellen:

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurde zu jeder der vorgebrachten Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger unmittelbar von Vertreterinnen und Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung aus den zuständigen Fachbereichen (Planung, Grünplanung und Verkehr) Stellung genommen. Diese Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger und weitere schriftlich im Rahmen des Verfahrens der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen waren zum Teil auch Anlass für Überarbeitungen entsprechender Gutachten (Besonnungsgutachten, klimaökologisches Fachgutachten, lufthygienisches Gutachten, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, diverse Boden- und Altlastengutachten, faunistische Beurteilung und Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) bzw. wurden einzelne Punkte von unabhängigen Gutachtern und entsprechenden Fachreferaten der Landeshauptstadt München (u.a. Referat für Gesundheit und Umwelt) erneut überprüft.

Die Ergebnisse wurden in der anschließenden ordnungsgemäß erfolgten Abwägung innerhalb der Vorgaben der baurechtlichen Vorschriften berücksichtigt und soweit notwendig in die Vorhabenplanung eingearbeitet.

12. Sonstige Themen

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurden noch Äußerungen zu sonstigen Themen vorgebracht, die allerdings nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind. Diese werden nachfolgend der Vollständigkeit halber aufgeführt:

a) Wann wird mit dem Bau begonnen und wird die gesamte Neubaumaßnahme auf einmal realisiert werden?

Hierzu ist festzustellen:

Diese Frage kann noch nicht abschließend beantwortet werden.

Seit Januar 2018 erfolgen die ersten Abbrucharbeiten der erdgeschossigen Gebäude an der Plinganserstraße. Danach soll die Spartenumverlegung zum Anschluss an die Dudenstraße erfolgen. Für Herbst 2018 sind die ersten Baumfällungen zur Baufeldräumung vorgesehen. Voraussichtlich könnte dann der Restabbruch der Gebäude sowie die Herstellung der Baugrube nach Satzungsbeschluss, frühestens im Frühjahr 2019 erfolgen.

Die Verträglichkeit der Baumaßnahme wird von einem Ingenieurbüro überprüft. Bei der Organisation der Baumaßnahme sind jedoch vorrangig die Schulwege und die

Zugänglichkeit des Weges zur U-Bahn zu berücksichtigen.

b) Eine Bewohnerin der Plinganserstraße 62 bemerkte, dass der Wäschetrockenraum auf die Hälfte verkleinert werden soll, um Kellerräume für die geplanten Dachterrassenwohnungen bereitstellen zu können. Als Lösungsvorschlag könnte der Fahrradraum als Keller genutzt werden und vor der Wohnanlage eine überdachte und absperrbare Fahrradabstellanlage hergestellt werden. Als weitere Freifläche hierfür käme auch noch die erdgeschossige Fläche an der Südseite der Gebäude in Frage, falls die geplanten, nicht erwünschten Balkone als Ergänzung der innen liegenden Loggien wegfallen könnten.

Hierzu ist festzustellen:

Diese Anregung wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

13. Sonstige Stellungnahmen

Altstadtfreunde, Anfrage per Mail vom 15.02.2017

Die Altstadtfreunde erkundigten sich nach dem Zeitpunkt, an dem das Gelände der ehemaligen Stromzählerfabrik (Plinganserstraße 50) von der Denkmalliste gestrichen wurde.

Hierzu ist festzustellen:

Im Rahmen der Nachqualifizierung der Denkmalliste wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (LfD) bereits im Januar 2008 eine Überprüfung des Gebäudes mit Ortstermin durchgeführt. Nach Begehung des Objektes, einschließlich der Wohnungen in den Obergeschossen, gelangte das LfD zur Auffassung, dass es sich um kein Denkmal mehr handelt, da die historische Innenausstattung vollständig entfernt und die Fassaden vereinfacht wurden.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 23.07.2015

Der Bund Naturschutz (BN) stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 unter folgenden Bedingungen zu:

a) Baumbestand

Hinsichtlich des geplanten Neubaus im Norden der Siedlung, östlich der Karwendelstraße, sowie westlich der Karwendelstraße, müssten Bäume gefällt werden. Die geplante Neubepflanzung sei nur bedingt als Ersatzmaßnahme zu betrachten, da die jungen Pflanzen erst Jahre später die entsprechenden Funktionen der älteren Bäume übernehmen könnten. Der BN fordere deshalb eine Aufstellung, wie viele Bäume gefällt bzw. wie viele Bäume gepflanzt werden müssten.

Hierzu ist festzustellen:

Im Vorhabengebiet befinden sich 173 Bäume. Davon fallen 105 unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumSchVO der LH München). Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden voraussichtlich 56 Bäume, die der BaumSchVO unterliegen, gefällt. Im Vorhabengebiet können entsprechend der Festsetzung in § 16 Abs. 4 der Satzung 50 Bäume als Ersatzpflanzungen nachgepflanzt werden. In dem Vorhabenplan „Freiflächengestaltung“, der Anlage des Durchfüh-

rungsvertrags ist, sind jedoch 52 neu zu pflanzende große und mittelgroße Bäume nachgewiesen. Darüber hinaus werden weitere Kleinbäume gepflanzt, die in der Bilanzierung nicht berücksichtigt wurden.

Um nachteilige Auswirkungen durch die Fällung von Bäumen zu minimieren, werden in den Satzungsbestimmungen Pflanzqualitäten für neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Mit dem vorhandenen, teils alten Baumbestand, den festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen, ergänzenden Gehölzen und Stauden wird eine gute Durchgrünung des Vorhabengebietes gewährleistet. Neben der Neubegrünung durch Bäume können die erforderlichen Spielbereiche nachgewiesen und attraktive Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

Die Baumbilanzierung ist im Rahmen der Begründung erfolgt.

b) Artenschutz

Der BN fordere die Durchführung und Einsichtnahme einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Hierzu ist festzustellen:

Bereits im Jahr 2014 erfolgte eine erste Horst- und Baumhöhlenkartierung an vorhandenem Baumbestand; Kartierungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgten in der Vegetationsperiode 2016. Nach Abstimmung mit den Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde und Referat für Gesundheit und Umwelt) hat sich ein Bedarf an Nachkartierungen bezüglich Fledermäusen und Vögeln ergeben, die im Frühjahr 2017 erfolgten. Entsprechend den Ergebnissen aus dem Gutachten vom Mai 2017 werden in der Begründung (Ziffer 5.18) Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in mögliche Habitatstrukturen von Fledermäusen und Vögeln sowie CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) aufgeführt. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB haben die Fachbehörden Stellung zu den Regelungen der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren genommen und kommen zu dem Schluss, dass der Artenschutz ausreichend berücksichtigt wurde. Die Regelungen zum Artenschutz werden im Durchführungsvertrag gesichert (siehe hierzu auch Ziffer 5.18 der Begründung).

c) Dachbegrünung

Die Nutzung der Dächer für gemeinschaftliche Dachgärten begrüße der BN.

Bei der Begrünung sollte auf einen Bodenauftrag von mindestens 100 cm geachtet werden, um den Pflanzen genug Raum zur Wurzelbildung gewähren zu können. Da eine Dachflächenbegrünung nie eine ebenerdige Grünfläche kompensieren könne, sollte geprüft werden, ob zusätzlich noch eine Fassadenbegrünung realisiert werden könne.

Hierzu ist festzustellen:

Gemäß Festsetzung (§ 8 Abs. 2 b) der Satzung) sind die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten der Neubauten auf 30 % der gesamten Dachfläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine Höhe von mindestens 40 cm haben. Eine intensive Dachbegrünung mit Stauden und

Sträuchern ist somit gewährleistet. Punktuelle Substraterhöhungen zur Pflanzung von Kleinbäumen sind vorgesehen. Für eine Erhöhung der Substratschicht auf 1 m fehlt die Rechtsgrundlage. Zudem wäre diese aus statischen Gründen auf den Flachdächern der Neubauten nicht darstellbar, da die damit verbundene Auflast zu groß wäre. Für die Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-60a ist ebenfalls eine intensive Dachbegrünung vorgesehen; der Substrataufbau darf ausnahmsweise aus statischen Gründen von den o.g. Festsetzungen abweichen.

Ausführungen zur Fassadenbegrünung finden sich unter Buchstabe B.) Ziffer 4.

d) Tiefgaragenerweiterung

Eine Erweiterung der Tiefgarage sei aus Sicht des BN nicht notwendig. Die Siedlung sei gut an den ÖPNV angeschlossen, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht zwingend auf ein Auto angewiesen seien. Zusätzlich werde die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner durch ergänzende Dienstleister innerhalb der Siedlung und einen in direkter Umgebung liegenden Supermarkt gesichert. Der BN fordere, das Konzept der nachhaltigen Mobilität zu berücksichtigen und daher den Fokus auf nachhaltige Verkehrsmittel, wie ÖPNV und Fahrradverkehr, zu legen.

Hierzu ist festzustellen:

Um die Unterbringung aller Kfz-Stellplätze zu ermöglichen, wird eine zweigeschossige Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Die Bestandstiefgarage kann erhalten bleiben und wird durch einen Neubau ergänzt.

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 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.

e) Fahrradstellplätze

Die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen sei sinnvoll, jedoch in der Tiefgarage unpraktisch. Hier sollte in Betracht gezogen werden, überdachte Stellplätze an der Oberfläche anzubieten.

Hierzu ist festzustellen:

Die Fahrradabstellplätze befinden sich nicht in der Tiefgarage. Es soll pro Haus ein Fahrradkeller zur Verfügung gestellt werden, der über separate Fahrradrampen zugänglich ist.

Um ausreichende und gut nutzbare Freiflächen für die Bewohnerschaft sicherzustellen, werden oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie z.B. überdachte

Fahrradabstellplätze, außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen. Hier-von ausgenommen sind je Hauseingang eine begrenzte Anzahl an offenen Fahrrradabstellplätzen, sowohl für Besuchende, als auch für das kurzzeitige Abstellen täglich genutzter Fahrräder durch Bewohnende und überdachte Abstellflächen für Lasten-fahrräder sowie öffentliche Verleihstationen für Fahrräder.

C.) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Dezember 2017/Januar 2018 durchgeführt. Als Beteiligungs-unterlagen dienten die Planzeichnung, der Satzungstext und die Begründung.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:
Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 08.01.2018

Das Wasserwirtschaftsamt gab zu bedenken, dass grundsätzlich aus wasserwirt-schaftlicher Sicht die flächenhafte Versickerung zu prüfen und nach Möglichkeit zu bevorzugen sei.

Falls eine tiefere, als die in den Projektplänen dargestellte zweigeschossige Tiefgara-ge realisiert werden solle, seien die Auswirkungen auf das Grundwasser zu prüfen und zu berücksichtigen.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass in dem Vorhabengebiet Kontaminationen an-getroffen werden können (s. Ziffer 2.2.7 der Begründung, Altlasten), von denen bei Realisierung der geplanten Arbeiten eine Gefahr für das Grundwasser ausgehe.

Hierzu ist festzustellen:

Die flächenhafte oberflächige Versickerung wurde geprüft; einer Versickerung über Rigolen und Sickerschächte auf dem Vorhabengebiet muss jedoch aufgrund der bau-lichen Nachverdichtung im Vorhabengebiet der Vorrang gegeben werden. Im Vorha-bengebiet sind für die Versickerung vier Rigolen vorgesehen, welche die Freiflächen-gestaltung mit Mulden und Aufhügelungen sowie Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Stauden positiv unterstützen.

Für den zentralen und östlichen Planungsbereich ist ein Altlastenverdacht verzeich-net. Im Rahmen der entsprechend durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden im Boden und auch im Grundwasser erhöhte Schadstoffgehalte an leichtflüchtigen Koh-lenwasserstoffen (LHKW) und zusätzlich im Grundwasser aromatische Kohlenwas-serstoffe (BTEX) festgestellt.

Durchgeführte Kontrolluntersuchungen des Grundwassers waren ohne umweltrele-vanten Befund. Im Zuge der geplanten Umnutzung wurden 2017 erneut ergänzende Untersuchungen im direkten Umfeld des BTEX-Belastungsschwer-punktes durchge-führt. Das Referat für Gesundheit und Umwelt schließt aber trotz angetroffener Bo-denverunreinigungen eine Gefährdung für das Grundwasser aus.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.06.2016

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wiederholt ihre Äußerungen aus dem Schreiben vom 24.06.2014 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Hierzu ist festzustellen:

Siehe hierzu die Ausführungen unter Buchstabe A.) Ziffer 1.

Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.12.2017

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft müsse der durch das Vorhaben einhergehende Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Stadt München an anderer Stelle angemessen ausgeglichen werden.

Hierzu ist festzustellen:

Für das Vorhabengebiet gilt der seit 08.06.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 283 (Plinganser-, Duden- und Karwendelstraße), der ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Kerngebiet (MK) im Norden festsetzt.

Die entsprechend den Festsetzungen und Zielen dieses Bebauungsplanes vorgesehene Wohnnutzung wurde im nördlichen Bereich (Flurst. Nrn 9377/8, 9378 und 9379) nicht umgesetzt. Ein rechtlicher Anspruch auf einen Ausgleich der im Rahmen der Realisierung der Vorhabenplanung wegfallenden gewerblichen Flächen im Bereich der o.g. Flurstücke besteht daher nicht.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2091 werden Festsetzungen getroffen, die analog den Festsetzungen gemäß § 4 BauNVO überwiegend dem Wohnen dienen (ca. 90 %). Im Rahmen der zulässigen Nichtwohnnutzung (ca. 10 %) sind analog § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für soziale Infrastruktur, wie Kinderkrippe und Kindergarten, zulässig und ausnahmsweise sind analog § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Im Rahmen der Nachverdichtung ist aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und der sehr gut erschlossenen Lage im Vorhabengebiet überwiegend Wohnnutzung mit der notwendigen sozialen Infrastruktur vorgesehen. In untergeordnetem Umfang werden im Teilbereich B auch Gewerbeflächen für nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. eine Arztpraxis oder ein Stehcafé, zugelassen. Zusätzlich werden Räume für freie Berufe zugelassen.

D.) Beteiligung des Bezirksausschusses 6 - Sendling

Der Bezirksausschuss (BA) wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung für Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 6.1 des Kataloges des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Der BA hat sich in der Sitzung vom 08.01.2018 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung befasst und entsprechend einer Vorlage der derzeitigen Mietergemeinschaft folgende Stellungnahme (Anlage 5) abgegeben:

1. Schulversorgung

Die Grundschule an der Plinganserstraße 28 könne eine Aufnahme weiterer Grund-

schulkinder derzeit nicht gewährleisten. Eine notwendige Erweiterung solle bis 2021 fertiggestellt werden und die Unterbringung der Grundschulkinder sichern. In der Prognose der Landeshauptstadt München (Entwicklung der Schülerzahlen, Stand September 2017) sei das Baugebiet Plinganser Höfe jedoch noch gar nicht erfasst. Eine Sicherung der Grundschulplätze sei damit nicht gegeben.

Hierzu stellte das Referat für Bildung und Sport fest:

„Der durch die Vorhabenplanung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch die zuständige Sprengelschule 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 2. Schulbauprogramms.“ (Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2017 (RIS-Nr. 14-20 / 08675))

2. Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote

Am Harras befänden sich zwar viele Bäcker und Apotheken, für Einkäufe des täglichen Bedarfs gäbe es jedoch nur den EDEKA, der bereits jetzt preispolitisch eine Monopolstellung einnehmen würde und zu Stoßzeiten völlig überlastet sei. Die gastronomischen Angebote seien sehr gering und fast überwiegend nur zu Ladenöffnungszeiten nutzbar. Gastronomie in der sich Menschen am Abend treffen könnten, gäbe es nur sehr wenig.

Hierzu ist festzustellen:

Auf die Ausführungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, siehe Buchstaben B.) a) Ziffer 6 – Infrastruktur, wird verwiesen.

Im Vorhabengebiet sind zwei Gewerbeeinheiten zur Ergänzung des vorhandenen Angebots im Stadtteilzentrum „Am Harras“ vorgesehen. Im Erdgeschoss der nordöstlichen Ecke von Gebäude 1 an der Plinganserstraße ist 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.

3. Klima und Lufthygiene

Das Vorhabengebiet sei stadtklimatisch sehr belastet und profitiere nur durch seine Lage zwischen Sendlinger Friedhof und der Isarhangkante und dem damit verbundenen Luftaustausch.

Wie bereits mehrfach vorgebracht, werde dieser Luftaustausch aber durch die hohe Bebauung (Hochhaus neun Geschosse und geplante Neubebauung entlang der Plinganser/Dudenstraße mit sechs Geschossen) im Innenbereich völlig unterbunden. Gerade für die Bestandsgebäude im Innenbereich (Plinganserstr. 56-60) werde dies gravierende klimatische Auswirkungen haben. Die Ergebnisse aus dem Gutachten dazu werden hier verschwiegen.

Im gesamten Entwurf werde hier nur von gutem Schutz vor Verkehrslärm gesprochen. Eine Belastung durch vermehrten Hitzestau werde verschwiegen. Das Ergebnis des klimaökologischen Gutachtens vom September 2017 hierzu werde nicht benannt.

Hierzu ist festzustellen:

Auf die Ausführungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, siehe Buchstabe B.) Ziffer 1a) - Gesundes Wohnen (Klima, Belüftung), wird verwiesen.

Zum Thema Klima wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) ein klimaökologisches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse aus dem Gutachten fließen folgendermaßen in die Begründung ein: Die Modellsimulation im Rahmen des klimaökologischen Fachgutachtens zeigt, dass auch bei Umsetzung der Planung eine ausreichende und klimatisch wirksame Durchlüftung sowohl bodennah (2 m ü. Grund) als auch in 10 m Höhe gewährleistet ist. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung wird insbesondere auch den nächtlichen Luftaustausch im Blockinnenhof nicht nennenswert beeinflussen. Beim nächtlichen Kaltluftströmungsfeld ist kein weiterer Einfluss auf den angrenzenden Bestand zu erwarten. Planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

Die Analyse der Ergebnisse des vorliegenden klimaökologischen Fachgutachtens zeigt zudem, dass die Umsetzung der Planung in der Gesamtbetrachtung im Hinblick auf die sommerliche Wärmebelastung am Tage (PET) im Mittel überwiegend zu einer Verbesserung der Bestandssituation führt. Dies ist vor allem auf die erwarteten Schattenzonen, welche durch zusätzliche Gebäude und den Baumbestand hervorgerufen werden, sowie auf die geringere Flächenversiegelung im Blockinnenhof zurückzuführen. Auch für die Nachtsituation kann festgehalten werden, dass keine nennenswerte Zunahme der Wärmebelastung zu erwarten ist. Mögliche punktuelle Temperaturzunahmen, welche kleinräumig in den versiegelten Straßenräumen der Karwendel- und der Plinganserstraße auftreten können, sind vor dem Hintergrund der planungsbedingt verbesserten Gesamtsituation insbesondere in den für den Aufenthalt vorgesehenen rückwärtigen (Innen-)Bereichen vernachlässigbar.

4. Erholungsfunktion

Sendling sei in weiten Teilen mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. In den letzten Jahren seien hier viele neue Wohngebiete (z.B. Bereich Zechstr./Obersendling - Siemensgelände usw.) geschaffen worden, deren Bewohner auch die öffentlichen Grünflächen Neuhofener Anlagen und Isarauen (insbesondere Flaucher) zu Erholungszwecken nutzen.

Es müssten sich immer mehr Menschen die wenigen Erholungsflächen teilen. Ein Ausbau oder eine Aufwertung der Spielplätze werde dies nicht ändern.

Bereits jetzt gäbe es im Sommer das Problem, dass die Grünanlagen, insbesondere die Isarauen, zur Partylokation verkommen, mit gravierenden Auswirkungen für Mensch, Tier und Vegetation.

Hierzu ist festzustellen:

Mit der steigenden Wohnraumnachfrage und damit einhergehenden baulichen Nachverdichtungen auf zentral gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken, werden die Erhaltung und Entwicklung von Freiraumqualitäten im Stadtgebiet eine immer größere Herausforderung und Notwendigkeit. Zur Wahrung gesunder Lebensbedingungen in den Wachstumsregionen der Stadt wird die Zielsetzung der sogenannten „doppelten Innenentwicklung“ verfolgt. Eine (städte-) bauliche Nachverdichtung sollte immer auch mit einer entsprechenden Stärkung von Freiraumqualitäten einhergehen. Dies erfolgt im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung

durch Aufwertung und Qualifizierung vorhandener Freiflächen, deren Ergänzung durch gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und die Aktivierung und Aufwertung von in direktem Umfeld gelegenen öffentlichen Grünflächen (siehe hierzu Ausführungen zu Freiflächen unter Buchstabe B.) Ziffer 3 und Begründung Ziffer 5.18). Regelungen zum Nutzerverhalten in den Grünanlagen können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen werden.

5. Altlasten

Orientierende Bausubstanz- und Gebäudeschadstofferkundungen würden zeigen, dass schadstoffhaltige Baustoffe verwendet wurden. Welche schadstoffhaltigen Baustoffe verwendet worden sind, werde verschwiegen.

Im Rahmen des geplanten Rückbaus sollten die schadstoffhaltigen Baustoffe nach abfallrechtlichen Bestimmungen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Es wird nach den gesundheitsrechtlichen Bestimmungen gefragt. Wie werden die Bestandsbewohner und natürlich auch die ausführenden Arbeiter vor möglichen Schadstoffen - vermutlich Asbest - geschützt?

Hierzu ist festzustellen:

Untersuchungen haben ergeben, dass im Bereich der erdgeschossigen Gewerbebauten asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden. Daher wird davon ausgegangen, dass auch ähnliche Baustoffe für die Wohngebäude verwendet wurden. Diese wurden jedoch noch nicht explizit beprobt.

Sämtliche Abbrucharbeiten und damit auch die gesundheitlich unbedenkliche Entsorgung jeglicher, eventuell schadstoffhaltiger Baustoffe wurden und werden mit dem RGU auf der Grundlage der hierfür erstellten Gutachten begleitet und abgesprochen. Weitere Ausführungen zu diesem Thema wurden bereits im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit unter Buchstabe B.) Ziffer 9 - Altlasten erstellt.

6. Planungsziele

Eine ausreichende Flächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollte gewährleistet sein.

Es werde an keiner Stelle des Entwurfs erwähnt, wie viele Quadratmeter Freifläche pro Bewohnerin und Bewohner vorhanden sein werden. Im ursprünglichen Entwurf waren 15 m² je Bewohnerin und Bewohner gefordert. Der Bezirksausschuss bittet daher um Übermittlung genauer Zahlen.

Nachdem es sich um verschiedene Flurstücknummern handele, die auch einzeln veräußerbar seien, wäre gegebenenfalls hier auch noch eine Differenzierung nach einzelnen Flurstücknummern sinnvoll.

Insbesondere die Teilfläche A (Neubau Gebäude 4 mit Kita) habe nur geringe Freiflächen für die Bewohnerschaft.

Hierzu ist festzustellen:

Hinsichtlich der Freiflächenwerte verweisen wir auf die Ausführungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit unter Buchstabe B) Ziffer 3 - Freiflächen und auf die Begründung, Ziffer 5.18 - Grünordnung.

Eine flurstücksabhängige Aufteilung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Vorhabengebiet wird nicht als zielführend erachtet, da dann eine qualitätsvolle und vielfältige Nutzung für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen nicht mehr gewährleistet

werden kann und die Anforderungen an ein ausgewogenes Freiflächenkonzept nicht mehr umgesetzt werden können.

Freiflächen im Teilbereich A:

Das Angebot an ebenerdigen privaten Freiflächen wird durch die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten ergänzt. Auf den ebenerdigen Freiflächen werden der nach Art. 7 BayBO erforderliche Spielplatz und die Kita Außenspielfläche realisiert. Durch den in Gebäude 4 vorgesehenen Durchgang werden die rückwärtigen Freiflächen, sowohl für die Bewohnenden der Bestandsgebäude, als auch für die des neuen Gebäudes zugänglich gemacht. Als weiteres Freiflächenangebot stehen den Bewohnenden von Teilbereich A und B die Kompensationsflächen in den Neuhofener Anlagen zur Verfügung.

7. Freiraumplanerisches Konzept

Im Teilbereich B soll sich die Außenspielfläche der Kita mit 740 m² befinden. In welchem genauen Bereich werde hier nicht genannt.

Die Kindergartengruppen müssten also jedes Mal die Karwendelstraße überqueren um zu den Freiflächen zu kommen.

Hierzu ist festzustellen:

Der redaktionelle Fehler in der Begründung wurde berichtigt. Es handelt sich hierbei um den Teilbereich A.

Die Kita und die daran anschließende Außenspielfläche befinden sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 9377/9. Ein Queren der Karwendelstraße zur Erreichung der Spielfläche ist ausgeschlossen.

8. Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage (Ausfahrt, Ab-luftkamin)

a) Mobilitätskonzept - Leihradsystem

Es gäbe bereits am Harras im Bereich der Post das Angebot von zwei verschiedenen Leihräderstationen.

Hierzu ist festzustellen:

Die Akzeptanz und Annahme eines Mobilitätskonzeptes liegt in der unmittelbaren Erreichbarkeit aus Sicht der potentiellen Nutzerinnen und Nutzer.

Die Vorhabenträgerin möchte den Bewohnerinnen und Bewohner ein attraktives Angebot an Leih- und Lastenrädern zur Verfügung stellen, die fußläufig zu den Wohnungen, auch mit eigenen Stellplätzen in der Tiefgarage, abgestellt werden können. So kann ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im innerstädtischen Raum und den dadurch verursachten Immissionen, wie Verkehrslärm und Luftverschmutzung, geleistet werden.

Nach Aussage des Verkehrsgutachtens soll hier „durch ein angestrebtes kumulieren des Mobilitätskonzept ein Anreiz gegeben werden, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten und bevorzugt die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu nutzen.“

b) keine Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kita

Die Karwendelstraße sei eine enge, als Fahrradstraße ausgewiesene, fast nur einspurige Straße.

Wenn hier nicht im Vorfeld bereits entsprechende Parkbuchten und Wendemöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr eingeplant werden, werde dies mit Sicherheit zu

chaotischen und gefährlichen Verhältnissen führen.

Da es sich auch um eine Schulwegverbindung handelt, sollte hier unbedingt im Vorfeld bereits eine Gefährdung vermieden werden. Dies gelte insbesondere für den Bereich der Tiefgaragenausfahrt.

Hierzu ist festzustellen:

In Bezug auf Ihre Frage zum Hol- und Bringverkehr der Kita wird auf die Ausführungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, siehe Buchstabe B.) Ziffer 5 d), verwiesen. Die Karwendelstraße hat bereits heute im Norden eine Wendestelle; weitere sind daher nicht vorgesehen.

Gemäß Verkehrsgutachten ist die Karwendelstraße als Fahrradstraße ausgewiesen. Sie ist eine wichtige Schulwegverbindung in Richtung der Grundschule an der Plinganserstraße 28 (Zugang sowohl von der Plinganserstraße, als auch der Meindlstraße). Um Gefährdungen unbedingt auszuschließen, ist geplant, eine ausreichend große Aufstellfläche für PKW zwischen der Ausfahrt der GTGa und dem Fußweg vorzuhalten. Diese dient der Gewährleistung ausreichender Sichtfelder in beide Richtungen, um etwaige Behinderungen im querenden Fußgänger- und Radverkehr zu vermeiden.



Abbildung 1: Blickbeziehungen GTGa-Ausfahrt

c) Abluftkamin der Tiefgarage

Der derzeit bestehende Abluftkamin solle auf 19 m erhöht werden, um die Abluft in den freien Windstrom zu führen. Das Bestandsgebäude Karwendelstraße 11-17a hat eine Wandhöhe von 30 m und schirmt somit den freien Windstrom von West nach Ost in dieser Höhe ab. Der freie Windstrom von Ost nach West in 19 m Höhe würde dazu führen, dass die Abluft auf die Balkone oder in die Wohnungen der Bestandsgebäude Karwendelstr. 11-17a getragen wird.

An nebligen Tagen werde die Abluft in die Wohnanlage gedrückt.

Hierzu ist festzustellen:

Die 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.

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.

9. Müllstellflächen

Die bestehenden ungesicherten Müllabwurfgeschächte der Bestandsgebäude neben den Kinderspielflächen würden ein hohes Unfallrisiko gerade für kleinere Kinder darstellen.

Der BA fordert eine bessere Sicherung bzw. eine Abspermmöglichkeit dieser Abwurfgeschächte; insbesondere könnte dann auch verhindert werden, dass unberechtigte Fremde hier den Müll entsorgen.

Hierzu ist festzustellen:

Im Rahmen der Aufwertung der Freiflächen werden die vorhandenen Müllabwurfgeschächte in das neue Gestaltungskonzept integriert. Es ist derzeit eine Verkleidung mit Holzlamellen oder Rankgerüsten sowie durch zusätzliche Anpflanzungen eine optische Einbindung in die Freianlage vorgesehen.

Regelungen, die Abwurfgeschächte besser zu sichern bzw. abzusperren, können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen werden. Daher wurde die Anregung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

10. Umwelt

Die Einschätzung, dass es zu keiner wesentlichen Veränderung der thermischen Belastung kommen werde, könne nicht nachvollzogen werden.

Das Ergebnis des dazu erstellten klimaökologischen Gutachtens vom September 2017 werde in keiner Passage des Entwurfs benannt.

Für die Neubauwohnungen werden lufttechnische Anlagen, bedingt durch die veränderten Strömungs- und Lüftungsbedingungen, gefordert.

Daher stelle sich die Frage nach den Auswirkungen des Vorhabens für die Bestandswohnungen der Plinganserstraße 56-60, da auch für diese künftig veränderte klimatische Bedingungen vorliegen würden.

Hierzu ist festzustellen:

Eine erste Bestandsaufnahme zum Thema Klima im Vorhabengebiet erfolgt in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung unter Ziffer 2.2.6 - Vorbelastungen.

Nach dem Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde ein klimaökologisches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Analyse der Ergebnisse für die Modellsituation des Vorhabengebiets im klimaökologischen Fachgutachten

werden in der Begründung unter Ziffer 5.15 – Klima ausführlich dargestellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass sich die klimatische Situation in den Innenhöfen nicht verschlechtern wird.

Für die Neubauwohnungen entlang der Plinganserstraße werden nur dann kontrollierte, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gefordert, wenn diese nicht über einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite oder über ein Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite verfügen. Im Rahmen der vorliegenden Gutachten zum Schall und zur Lufthygiene wurde deutlich, dass die künftige Bebauung an der Plinganserstraße (Gebäude 1) die Hinterlieger (Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-62a) vor Schallimmissionen sowie vor Belastungen durch Luftschadstoffe schützt wird.

11. Maßvolle Nachverdichtung für alle

Der Mietergemeinschaft, wie auch dem Sendlinger Bezirksausschuss, gehe es insbesondere um eine maßvolle Nachverdichtung, die für alle Bewohnerinnen und Bewohner (alt und neu) ein bezahlbares, friedliches und gesundes Wohnen gewährleistet.

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. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich hinsichtlich Baumasse und Höhenentwicklung an der Umgebungsbebauung (siehe hierzu die Ausführungen in der Begründung, Ziffer 4 – städtebauliches Konzept).

Die Vorhabenträgerin plant überwiegend Mietwohnungen mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen. Davon werden 30% als geförderter Wohnungsbau realisiert.

Bei der Umsetzung der Nachverdichtung (ca. 181 WE aus neu ausgewiesenem Baurecht und ca. 15 WE aus bestehendem Baurecht aus dem Bebauungsplan 283) im Vorhabengebiet werden die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer ausgewogenen, nachhaltigen Entwicklung sowie die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die Ziele der Erhaltungssatzung durch die Umsetzung der Vorhabenpläne nicht beeinträchtigt.

Es erfolgt – trotz des geplanten Rückbaus des Gebäudes Plinganserstraße 50 – eine deutliche Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von derzeit ca. 300 auf ca. 500. Das Gebäude Plinganserstraße 50 steht leer. Ferner wurden die eingeschossigen gewerblichen Einheiten an der Plinganserstraße abgerissen.

Die geplante Neubebauung ersetzt den hierdurch wegfallenden Wohnraum auf Basis der maßgeblichen Vorhabenpläne vollumfänglich, ein Ersatz von gewerblich genutzten Räumlichkeiten wird gesetzlich nicht gefordert.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt darüber hinaus die Wohnungen an der Plinganserstraße im Eigentum zu halten und zu vermieten. Die neu hinzutretenden Wohnungen greifen in die Bestandsbebauung entsprechend der Vorhabenpläne weder hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen noch hinsichtlich der jeweiligen Wohnungsgröße (m²) ein. An der Karwendelstraße entsteht ebenfalls eine Neubebauung mit einer Kindertageseinrichtung. Ein Eingriff in die Bestandsbebauung erfolgt auch hier gemäß den Vorhabenplänen nicht. Die an der Karwendelstraße entstehenden Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen veräußert werden. Ein Verstoß gegen die Ziele der Erhaltungssatzung ist folglich durch die geplante Bebauung nicht ersichtlich.

Die getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

E.) Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion Die Grünen/Rosa Liste vom 29.06.2016

In der Vollversammlung des Stadtrates am 20.07.2016 wurde der von der Stadtratsfraktion Die Grünen/Rosa Liste gestellte Ergänzungsantrag im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossen. Der Antrag der Referentin wurde unter Punkt 4 dahingehend ergänzt, eine Mobilitätsstation an der Plinganserstraße zu prüfen.

In dem Beschluss „Modellquartiere für nachhaltige Mobilität - Pilotprojekt City2Share“ (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 06313) der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 wurde für das Modellquartier „Innenstadtrand in München – Isarvorstadt und Untersending“ eine Mobilitätsstation am Kidlerplatz beschlossen. Diese befindet sich derzeit in der Umsetzung. Nach Aussage der zuständigen Fachdienststelle können an diesem Standort unweit des Harras Bedarfe des Vorhabengebiets mit abgedeckt werden. Zudem plant die Vorhabenträgerin derzeit die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes für die Bewohnerschaft (siehe hierzu die Ausführungen zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. unter Buchstabe B.) Ziffer 13 d)).

F.) Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Vertrag werden u.a. Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

- Abtretung der Fläche der Kindertageseinrichtung (Kita)
- Herstellung der Kita
- Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus
- Übernahme der Planungskosten
- Bauverpflichtung
- Bestellung von Dienstbarkeiten

Fristverkürzung

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

Der Bezirksausschuss des 6. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhal-

ten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den Punkten A.) und C.) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 6 - Sendling kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt D.) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091 für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich) – Plan (Planteil 1 und 2) vom 18.05.2018 und Text, und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091 und die Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen wenn entsprechend Punkt E.) der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen (notariell beurkundet) ist und die darin genannten Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten, Grundstückstauschgeschäfte, Dienstbarkeiten usw.) bzw. Bestätigungen vorliegen.
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf 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
- (2) Festgesetzt wird im Teilbereich A: Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen mit mindestens 740 m² direkt anschließender Außenspielfläche.



Abbildung 1: Übersichtsplan der Gebäude

§ 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 m² je Treppenhaus zu errichten. Zusätzlich ist im Zusammenhang ein Abstellraum von maximal 10 m² 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 qualitätsvoll 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, Müllaufstellflächen

- (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 Lastenfahrräder sowie öffentliche Fahrradstationen
 - d) Müllabwurfeschächte (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 Plinganserstr. 62-62a bezogen auf die Bestandshöhen der Freifläche
 - im Vorgarten der Gebäude Karwendelstr. 11-17a sowie Gebäude 3 bezogen auf die Bestandshöhen der FreiflächeNördlich 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 bewegendes 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 tech-

nische Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nicht unterschritten werden.

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

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

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

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 Nordosteck 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 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 ($DL \geq 15 \text{ dB}$ 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 Schallleistungspegel 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 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer (Endwuchshöhe > 20 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 m² 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 m² 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 m² 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 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	46
1.	Planungsanlass und Verfahren.....	47
2.	Ausgangssituation.....	48
2.1	Lage im Stadtgebiet, Größe des Vorhabengebietes und Eigentumsverhältnisse.....	48
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	48
2.3	Planerische und Rechtliche Ausgangslage.....	59
3.	Planungsziele.....	60
4.	Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept.....	62
5.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung.....	64
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	64
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	64
5.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum).....	67
5.4	Höhenentwicklung und Höhenlage.....	68
5.5	Durchgänge.....	69
5.6	Abstandsflächen.....	70
5.7	Dachform, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachaufbauten.....	72
5.8	Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrt.....	73
5.9	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen.....	76
5.10	Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente.....	77
5.11	Bodenmodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen.....	77
5.12	Werbeanlagen.....	78
5.13	Dienstbarkeiten.....	78
5.14	Schutz vor Immissionen.....	79
5.15	Klima.....	82
5.16	Lufthygiene.....	83
5.17	Brandschutz/Feuerwehr.....	84
5.18	Grünordnung.....	85
5.19	Gestaltung.....	88
5.20	Nachhaltigkeit.....	89
5.21	Inklusion und Gender Mainstreaming.....	90
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	90
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	90
6.2	Grünordnung.....	91
6.3	Verkehr.....	91
6.4	Umwelt.....	91
7.	Gutachten.....	91
8.	Maßnahmen.....	92
8.1	Dienstbarkeitsbestellung.....	92
8.2	Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten, Maßnahmen.....	92

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.

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 (Ratsinformationssystems 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 Empfehlung 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 m² 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 m² 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 neungeschossige 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 Vorhabengebiets 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 2. Schulbauprogrammes (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017).

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 Fahrradhauptroute 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 Überbauten 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 (NO₂). Die vorliegende Modellierung weist für die Plin-ganserstraße als lufthygienischen Belastungsschwerpunkt mit Jahresmittelwerten von 50–60 µg/m³ 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/m³ NO₂ hervor. Als Beurteilungsgrundlage für Luftschadstoffkonzentrationen dienen die in der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) festgelegten Luftqualitätsstandards und deren Rahmenbedingun-

gen. Die aktuell rechtsverbindlichen Immissionsgrenzwerte für NO₂ in der Außenluft liegen bei 40 µg/m³ 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 Vorhabengebiets auf den Grundstücken Plinganserstraße 50/52 sowie außerhalb des Vorhabengebiets, 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 Sumpfmeise (Brutnachweise) sowie Schwanzmeise (wahrscheinlicher Brutvogel), Ringeltaube und Eichelhäher (möglicherweise Brutvogel). Der Eichelhäher wurde 2017 nur einmalig festgestellt. Für die höhlenbrütenden Arten Kleiber und Sumpfmeise 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 stadtweit 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Abziehfärbungen (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 erhöhte 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 poly-

zyklischen 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 Ok-

tober 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)fluoranthen (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 Störfunktion 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) wurde 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 ge-

mäß § 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 Entwicklung 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 m².

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.

	Netto- bauland [m ²]	GR max. [m ²] § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO	GRZ max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO	GF max [m²]	GFZ max.
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 ²
Teilbereich B „Wohnen mit gewerblichen Einheiten“	45.600 m ²

Die GF von 4.900 m² im Teilbereich A umfasst die GF des Bestandes (ca. 2.400 m²) einschließlich der geplanten Neubauten (ca. 2.500 m²). Die Neubauten beinhalten Flächen zur Realisierung einer Kindertageseinrichtung mit einer GF von ca. 1.090 m² und Wohnflächen von ca. 1.400 m². Die zulässige GF im Teilbereich A entspricht damit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,78.

Die GF von 45.600 m² im Teilbereich B umfasst die GF des Bestandes (ca. 26.000 m²) einschließlich der geplanten Neubauten (ca. 19.600 m²). 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 Vorhabengebiets 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 m² und im
Teilbereich B „Wohnen mit gewerblichen Einheiten“ bei 15.500 m².

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 Vorha-

benplanung 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 anschließen-

de Bestandsbebauung der Karwendelstraße 10-12 auf, bildet damit einen städtebaulichen Anschluss an den Bestand und greift den Belang des Denkmalschutzes nach einer vertraglichen 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 Gewerbeeinheit 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 Bestandsgebäude 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 Vorhabengebiets 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 Vorhabengebiets

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

Innerhalb des Vorhabengebiets

Innerhalb des Vorhabengebiets 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 Vorhabengebiets 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 Freiflächensystem des Vorhabengebiets 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 m² Grundfläche zugänglich Abstellräumen, (z.B. für Gartenmöbel etc.), bis max. 10 m² Grundfläche zulässig.

Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dachflächen werden auf die in der Satzung aufgeführten Absturzsicherungen, Pergolen, Rettungsstege auf Gebäude 1 und erforderlichen Aufkantungungen 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 Teil-

bereich 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 Belangen, 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 TGTa-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, Müllaufstellflächen

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 Kinderspielflächen 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 Integration 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 Vorhabengebiets 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 Lärmschutzzertüchtigung/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 pas-

siven 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 Verkehrsgeräuschen 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/m² 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 Rahmenbedingungen 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 (NO₂) vorgenommen.

Der Analysefall für das Referenzjahr 2016 zeigt, dass der Grenzwert von 40 µg pro m³ Außenluft gemäß 39. BImSchV für den Jahresmittelwert des Schadstoffes NO₂ 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 NO₂-Konzentrationen an der Plinganserstraße geringfügig über dem Grenzwert der 39. BImSchV für den Jahresmittelwert des Schadstoffes NO₂. Mit zunehmender Höhe nehmen die NO₂-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 Feuerwehruzufahrten 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 Vorhabengebiets,
- 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 begrünten 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 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslöst. Hier-

für 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 verlorengehende Brutplätze zur Verfügung gestellt werden (3 Specht-Nistkästen, 3 Koloniehäuser für Haussperlinge, 9 Kleiber- und Sumpfmeyen-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 Plinganer- 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 Rauman eignungen 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 Vorhabengebiets 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 Vorhabengebiets
- 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 Lan-

deshauptstadt 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	Grundstücksfäche (m²)	GF max. (m²)	GFZ max.	GR max. (m²)	GRZ max.	Anzahl WE ca.	Einwohner ca.	GF Wohnen ca. (m²)	GF Kita ca. (m²)	GF Gewerbe + Gemeinschaftsraum ca. (m²)
Teilbereich A „Wohnen mit Kita“	2.754	4.900	1,78	1.400	0,51	41	95	3.810	1.090	
Teilbereich 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. (I) 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 VV E O
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

.....