

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

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-23P  
PLAN-HAII-52  
PLAN-HAII-23V

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

**- Satzungsbeschluss -**

**Raum für Gemeinschaftsnutzung im Zuge der  
Neubebauung am Bauernbräuweg  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01275 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 –  
Sendling-Westpark am 10.11.2016**

**Erweiterung des Bebauungsplanumgriffes  
des Bebauungsplans 2017b  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02396 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07-  
Sendling-Westpark am 22.11.2018**

**Einstellung der Verladetätigkeit und des  
Abstellens von S-Bahnzügen am Wochenende  
am Bahnhof Mittersendling  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02398 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07-  
Sendling-Westpark am 22.11.2018**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13981**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom <DATUM> (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung für das oben genannte Vorhabengebiet Satzungsbeschluss
--------	--

Inhalt	Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01275 Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02396 Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02398
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung, Satzung und Begründung sowie über die Behandlung der Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Behandlung der genannten Bürgerversammlungsempfehlungen
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bauernbräuweg, Distlhofweg, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
Ortsangabe	Bauernbräuweg, Distlhofweg, Bahnlinie München-Lenggries

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

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

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

**- Satzungsbeschluss -**

**Raum für Gemeinschaftsnutzung im  
Neubau (van Wylik)  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01275 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 –  
Sendling-Westpark am 10.11.2016**

**Erweiterung des Bebauungsplanumgriffes  
des Bebauungsplans 2017b  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02396 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07-  
Sendling-Westpark am 22.11.2018**

**Einstellung der Verladetätigkeit und des  
Abstellens von S-Bahnzügen am Wochenende  
am Bahnhof Mittersendling  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02398 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07-  
Sendling-Westpark am 22.11.2018**

**Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13981**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom xx.xx.2019 (SB)**

**Öffentliche Sitzung**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
A.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).....	2
B.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01275.....	19
C.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02396.....	19
D.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02398.....	21
E.) Redaktionelle Änderungen.....	22
F.) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	22
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>23</b>
Entwurf Satzungstext.....	24
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	35
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>73</b>

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

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

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

**- Satzungsbeschluss -**

**Raum für Gemeinschaftsnutzung im Zuge der  
Neubebauung am Bauernbräuweg  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01275 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 –  
Sendling-Westpark am 10.11.2016**

**Erweiterung des Bebauungsplanumgriffes  
des Bebauungsplans 2017b  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02396 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07-  
Sendling-Westpark am 22.11.2018**

**Einstellung der Verladetätigkeit und des  
Abstellens von S-Bahnzügen am Wochenende  
am Bahnhof Mittersendling  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02398 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07-  
Sendling-Westpark am 22.11.2018**

**Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13981**

**Anlagen:**

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5000
3. vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)
4. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01275
5. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02396
6. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02398

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom xx.xx.201x (SB)**

### **Öffentliche Sitzung**

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

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

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2017b (Seite 35 ff.).

##### **A.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 11.07.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b und die dazugehörige Begründung gebilligt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Bebauungsplan mit Grünordnung und die Begründung öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Anregungen eingehen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 23/2018 vom 20.08.2018, Seite 298, bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b lag in der Zeit vom 29.08.2018 mit 01.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von einzelnen Bürgerinnen und Bürgern fristgerecht Stellungnahmen abgegeben. Dem Stadtrat ist deshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b erneut zur Beschlussfassung des Satzungsbeschlusses vorzulegen. Im Einzelnen wird zu den Äußerungen zusammenfassend Folgendes ausgeführt:

##### **a) Für den Bebauungsplan relevante Themengebiete**

###### **1. Planungsumgriff**

###### **Herausnahme der Teilfläche des Flurstücks Nr. 9288 (Zufahrt zum Bahngrundstück)**

Es sei von Interesse, aus welchen Gründen der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen den Verfahrensschritten der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und dem Billigungsbeschluss verkleinert worden sei [um die Fläche, die die Bahn als Zufahrt zu ihren Gleisanlagen nutzt].

**Stellungnahme:**

Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b wurde verkleinert, weil die ursprünglich enthaltenen Flächen der Deutschen Bahn AG (DB) nicht überplant werden konnten, da eine Zustimmung der DB als Eigentümerin der Fläche nicht erreicht werden konnte und diese noch bahnrechtlich gewidmet sind. Daher wurde der Umgriff auf diejenigen Flächen reduziert, die zum einen der Planungshoheit der Landeshauptstadt München unterstehen sowie zum anderen im Eigentum der Investorin oder der Landeshauptstadt München stehen.

**Anpassen des Planungsumgriffs an die festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche**

Es werde gefordert, den Planungsumgriff wieder auf den Stand des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB zu vergrößern, damit eine Planung des Straßenraums und so eine verkehrssichere Gestaltung des bereits bestehenden Kreuzungsbereichs Bauernbräuweg / Distlhofweg möglich sei.

**Stellungnahme:**

Eine Vergrößerung des Bebauungsplanumgriffs auf den Stand des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB ist planerisch nicht geboten, da die Wegeführung des Fuß- und Radwegs zur Unterführung hin bereits ordnungsgemäß und damit auch verkehrssicher ausgebaut ist.

Daher wurde der im Verfahrensstand nach § 3 Abs. 1 BauGB größere Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b im Kreuzungsbereich Bauernbräuweg / Distlhofweg auf das notwendige Maß reduziert und hält an der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a an dieser Stelle fest. Der im Bereich Bauernbräuweg / Distlhofweg rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a setzt bereits eine Straßenverkehrsfläche fest. (Eine erneute Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ist daher nicht notwendig.)

Im Hinblick auf eine verkehrssichere Gestaltung wird auf die Ausführungen unter Punkt b), Ziffer 1 Verkehr, Unterpunkt "Gefährliche Kreuzung" verwiesen.

**2. Soziale Infrastruktur**

**Geplante Grundschule deckt nicht bestehenden Bedarf**

Es wird bezweifelt, dass durch schulorganisatorische Maßnahmen der Grundschulbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner am Distlhofweg an der Konrad-Celtis-Grundschule abgedeckt werden könne.

Derzeit gäbe es bereits jetzt geschätzt ca. 120 Kinder im Alter zwischen 0-3 Jahren, die in den nächsten 3-6 Jahren schulreif wären. Hinzu kämen neben dem geplanten Neubau am Distlhofweg noch die zusätzlichen schulpflichtigen Kinder aus der Siedlung in der Passauerstraße / Gottfried-Böhm-Ring und Umgebung.

Es wird gefordert, den Neubau der Grundschule an der Passauerstraße zu forcieren.

**Stellungnahme:**

Das bereits bestehende Quartier am Distlhofweg sowie das Vorhabengebiet gehören zum Sprengel der Konrad-Celtis-Grundschule in der Konrad-Celtis-Straße 44, 81369 München.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass - vorbehaltlich von Änderungen, die aufgrund von Aktualisierungen der bevorstehenden Prognose entstehen - , sich in den nächsten Schuljahren im Sprengel der Grundschule Konrad-Celtis-Straße Klassenanstiege entwickeln werden. Der Bedarf für die prognostizierten Klassenanstiege werden durch die in 2016/2017 errichteten zusätzlichen Schulpavillons sichergestellt.

Außerdem ist eine neue Grundschule an der Passauerstraße geplant, die als Maßnahme des zweiten Schulbauprogramms beschlossen und mit der höchsten Priorität 'AA' versehen worden ist. Die Eröffnung der Grundschule Passauerstraße wird nach derzeitigem Stand im Jahr 2022 angestrebt.

Durch diese beiden Maßnahmen – Schulpavillons an bestehender Schule und Schulneubau – werden die Spitzenwerte für den Zeitraum 2021 bis 2024 bewältigt.

**Nachbarschafts- / Jugendtreff einrichten**

Es wird als wichtig erachtet, dass ein Nachbarschaft- / Jugendtreff für die umliegenden Anwohner geschaffen werde. In der bereits realisierten Bebauung am Distlhofweg würden bereits jetzt ca. 150 Kinder leben, die einen sozialen Treffpunkt benötigen. Hinzu kämen die Kinder aus dem geplanten Neubau. Eine solche Einrichtung sei in dem näheren Umfeld nicht vorhanden.

**Stellungnahme:****Jugendeinrichtung / Jugendtreff:**

Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit richten sich in ihrem Angebot und ihrer Größe nach dem stadtteilbezogenen Bedarf und den vorliegenden Prognosezahlen. Die Offene Kinder- und Jugendarbeit richtet sich an alle in München lebende Kinder und Jugendlichen - unabhängig von Geschlecht, sexueller Identität, Herkunft, Religionszugehörigkeit, ihren Fähigkeiten oder Zuschreibungen. Entsprechend der Rahmenkonzeption wird jede Einrichtung mit hauptberuflichem pädagogischem Personal ausgestattet.

Im Stadtbezirk 7 besteht der Bedarf an einer neuen Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendhilfe, wobei hier die Entscheidung des Stadtrates noch aussteht. Derzeit wird das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr an der Zillertalstraße 25 durch das Kommunalreferat auf Eignung zur Überplanung mit einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche hin überprüft. Sollte das Grundstück für die Errichtung einer Einrichtung für Kinder- und Jugendlichen geeignet sein, wird das Vorhaben dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Im o.g. Bebauungsplan wird sich das Angebot der Offenen Kinder- und Jugendarbeit voraussichtlich an Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren richten. In einem Gemeinschaftsraum mit einer Größe von 69 qm kann eine solche Einrichtung nicht realisiert werden. Seitens des Sozialreferates/Stadtjugendamtes wurde diese Variante abgelehnt. Die Frage der Schaffung einer neuen Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendhilfe im Umgriff der S-Bahnstation Mittersending kann in dieser Beschlussvorlage nicht abschließend behandelt werden, weil derzeit der Stadtverwal-



tung die Empfehlung der Bürgerversammlung Nr. 14-20 / E 02373 „Einrichtung eines Jugendtreffs nahe der S-Bahn-Station Mittersending“ vom 22.11.2018 zur Bearbeitung vorliegt.

#### **Nachbarschaftstreff:**

Nachbarschaftstreffs bieten Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers grundsätzlich eine Plattform für ehrenamtliches Engagement im Viertel. Zusammen mit professionellen Kräften, die sie unterstützen, gehen die Bewohnerinnen und Bewohner mit niederschweligen, Zielgruppen übergreifenden Angeboten und Veranstaltungen, auf die Bedarfe im Quartier ein. Zudem unterstützen die Nachbarschaftstreffs die Begegnung der Generationen im Quartier. Mittels professioneller Begleitung entsteht auf unbürokratischem Weg ein kultureller und sozialer Austausch, der die Vernetzung der neuen Bewohnerschaft unterstützt und somit auch Integration und Inklusion fördert.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Instrumentarien zur Unterstützung sozial verträglicher Wohn- und Wohnumfeldstrukturen“ vom 24.11.1999 und den Beschlüssen zum Gesamtplan Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe I und II vom 24.04.2002 (Sitzungsvorlage Nr. 96-02 / V 02903) und 17.03.2004 (Sitzungsvorlage 02-08 / V 03765) und zuletzt mit dem Beschluss „Nachbarschaft in München stärken“ der Vollversammlung vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01597) wurde festgelegt, dass grundsätzlich dann, wenn in Neubaugebieten mehr als 200 Wohneinheiten geförderter Wohnungsbau entsteht oder besondere soziale Gründe vorliegen, ein Nachbarschaftstreff im Quartier eingerichtet werden soll. In der Gesamtschau ist es daher nicht möglich, eine aner kennenswerte Begründung für die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs darzustellen.

Um einen Nachbarschaftstreff oder eine andere soziale Nutzung grundsätzlich zu ermöglichen, wurde im Satzungstext unter § 2 Abs. 1b festgesetzt, dass im Erdgeschoss des Bauraums A die Nutzungen freie Berufe, nicht störende Gewerbebetriebe, soziale Infrastruktur sowie Wohnen zulässig sind. Darüber hinaus wird in § 2 Abs. 2 der Satzung, Wohnen orientiert zur Platzfläche, auf einer Fläche von 69 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einrichtung eines Gemeinschaftsraums geschaffen. Das geäußerte Interesse an einem Gemeinschaftsraum wurde auch an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Ob die Vorhabenträgerin einen Gemeinschaftsraum realisieren wird, ist Gegenstand des Bauvollzugs.

### **3. Platzgestaltung**

#### **Verkehrsberuhigter Bereich und Quartiersplatz**

Die Stadtplanung solle die Möglichkeit zur positiven Stadtentwicklung nutzen. Der Bezirksausschuss 7 sowie die Anwohnerinnen und Anwohner hätten einstimmig für einen großräumigen und verkehrsberuhigten Quartiersplatz mit Aufenthaltscharakter sowie Elementen der Begegnungszone gestimmt.

Es wird zum einen gefordert, dass die dort Wohnenden – bisher noch kleinen Kinder – einmal groß werden und mit allen anderen Menschen der unterschiedlichsten Altersgruppen – ein gemeinsamen Platz haben sollen, wo sie Kaffee trinken, sich im

Jugendclub treffen, sitzen und schwatzen oder ein Eis essen können.

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Investorin eine öffentliche Platzfläche mit Aufenthaltscharakter geschaffen. Die Erdgeschosszonen von Bauraum A und B können für soziale und gewerbliche Infrastruktur genutzt werden. Im Nordwesten des Quartiersplatzes im Bereich Distlhofweg / Bauernbräuweg ist eine öffentlich nutzbare und dinglich gesicherte Grünfläche mit vier Großbäume festgesetzt. Auf dieser Fläche sind auch Spielmöglichkeiten vorgesehen. Zum Schutz der spielenden Kinder vor dem motorisierten Individualverkehr werden nach Westen und Norden hin bauliche Abgrenzungen vorgesehen. Für den Aufenthalt werden Sitzstufen zur Platzfläche hin im südlichen und östlichen Bereich angeboten. Um mögliche Verkehrsrisiken zum Distlhofweg hin zu vermeiden, sind die Sitzstufen nur zur Platzfläche hin orientiert.

Der Einbeziehungen der Verkehrsflächen im Bereich Bauernbräuweg / Distlhofweg und Umgestaltung kann nicht entsprochen werden. Sie sind bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a und darin als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **Erweiterung des Quartiersplatzes**

Zum anderen stimmten alle anwesenden Personen bei einer Eigentümerversammlung einer Wohnanlage am Distlhofweg einstimmig für eine Ausgestaltung der Kreuzung mit Schrittgeschwindigkeit und aufenthaltsorientiertem Charakter.

Die Verkehrsfläche des Bauernbräuwegs mit der Flurstücksnummer 9253/2 und Teilflächen des Distlhofwegs sowie der vom Investor geplante kleine Quartiersplatz ständen hierfür zur Verfügung. Die Kosten seien geringfügig und könnten auf den Investor und die Landeshauptstadt aufgeteilt werden, da beide Vorteile aus der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches zögen.

Den Bürgerinnen und Bürgern solle damit gezeigt werden, dass deren Stimmen und Ideen zählen und damit geholfen werde, München auch in Zukunft lebenswerter zu gestalten.

#### **Stellungnahme:**

Die Straße Bauernbräuweg ist mit dem südlich daran anschließenden Distlhofweg im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird als solche genutzt. Weitergehende, verkehrliche Festsetzungen wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b nicht getroffen und sind Bestandteil der weiteren Planungen.

Bei Straßenausbauplanungen werden die Bezirksausschüsse im Rahmen ihrer Rechte nach Satzung der Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) beteiligt. In diesem Rahmen hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 7, Sendling-Westpark der Straßenausbauplanung des Bauernbräuwegs am 22.05.2013 ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Im Hinblick auf die Anordnung von Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich wird auf die Ausführungen unter Punkt b), Ziffer 1 Verkehr, Unterpunkt "Widmung als Spielstraße" verwiesen.

### **Mitspracherecht**

Es sei nicht zu viel verlangt, den Bürgern und Steuerzahlern dieser Stadt ein Mitspracherecht bezüglich der Gestaltung neuer Wohnflächen einzuräumen.

### **Stellungnahme:**

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) und kann ihre Ideen, Vorschläge und Einwände vorbringen. Diese werden von den zuständigen Fachdienststellen geprüft und im Rahmen des Billigungsbeschlusses (Einwände im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die nach der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls den Fachdienststellen zur Prüfung vorgelegt. Danach werden diese dem Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt. Ziel dieser Beteiligung ist es die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung sowie über deren voraussichtliche Auswirkungen zu unterrichten.

Im Rahmen dieser Verfahrensschritte kann die Öffentlichkeit ihr Beteiligungsrecht ausüben.

### **Aussagen zum Shared Space und gemeinsamer Termin für dessen Umsetzung mit allen Referaten gefordert**

Es wird im Billigungsbeschluss darauf verwiesen, dass die Vorschläge zu einem verkehrsberuhigten Quartiersplatz an die zuständigen Stellen bzw. Fachreferate weitergeleitet seien. Es stelle sich deshalb die Frage, welche Rückmeldungen von den Fachreferaten eingegangen und ob diese in die aktuelle Planung einbezogen seien.

Es werde gefordert, einen Termin mit folgenden Beteiligten auszumachen: Bezirksausschuss 7, Investor des Geländes am Bauernbräuweg, zuständigen Referaten der Landeshauptstadt München und der „Initiative Distlhofweg“ zum Thema „Neustrukturierung des Bauernbräuweg / Distlhofwegs zum verkehrsberuhigten Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität“. Es wird ein Termin erwartet, der eine Umsetzung im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b ermöglicht.

### **Stellungnahme:**

Die Forderung zur Abstimmung aller Planungsbeteiligten hinsichtlich der weiteren Ausgestaltung der Straßen Bauernbräuweg und Distlhofweg wurde an die entsprechenden Fachdienststellen weitergegeben. Die beteiligten Dienststellen haben die Vorschläge der Einrichtung eines sogenannten "Shared Space" und der weiteren Vorschläge zur Straßengestaltung zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Straßenausbauplanung für das Vorhabengebiet wird erst im Anschluss an den Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens vorbereitet.

Eine Umsetzung von "Shared Space" und einer Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist rechtlich nicht möglich, da entsprechende Regelungen in der Straßenverkehrsordnung (StVO) fehlen. Ein Termin zu dieser Thematik wird daher aufgrund

der rechtlichen Ausgangslage und vor allem im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als nicht zielführend angesehen.

Für weitergehende fachliche Informationen in Hinsicht auf Shared Space und ähnliche Verkehrsbereiche wird auf den Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung "Begegnungszonen / "Shared Space" vom 19.06.2013 (RIS-Sitzungsvorlägen Nr. 08-14 / V 08124) verwiesen.

#### **4. Verkehr**

##### **Liefer- und Kundenverkehr Supermarkt**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Distlhofweg um eine Sackgasse handele sowie der Kreuzungsbereich Bauernbräuweg und Passauerstraße bereits heute schon überlastet sei. Es wird die Frage gestellt, wie dies noch mit weiterem Verkehr für den geplanten Einzelhandel wie Anliefer- und Versorgungsverkehr und anfallenden Kundenverkehr vereinbar sei.

##### **Stellungnahme:**

Das Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b hat ergeben, dass sowohl die vorhandenen, als auch die prognostizierten Verkehrsmengen und die ermittelten Neuverkehre am maßgebenden Knotenpunkt Passauerstraße / Bauernbräuweg / Gottfried-Böhm-Ring ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden können. Höhere Belastungen von Knotenpunkten sind insbesondere in den Spitzenstunden für eine Großstadt wie München häufig wiederzufinden. Das umgebene Straßennetz kann das erwartete Verkehrsaufkommen insgesamt bewältigen.

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

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

Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt durch eine eingehaute Anliefertasche, die sich neben der Einfahrt der GTGa befindet. Die Lieferfahrzeuge werden dort rückwärts ein- und vorwärts wieder ausfahren. Aus diesem Grund ist es für Lieferfahrzeuge nicht notwendig, die Wendemöglichkeit im südlichen Bereich des Distlhofwegs anzufahren. Auch für diese ist eine Nutzung des Wendehammers nicht notwendig.

### **Parken im Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsstandort**

Die überwiegende Mehrheit der Kundschaft des Einzelhandels werde im Außenbereich parken wollen und die ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation als auch die Ausfahrt zur Passauerstraße erheblich beeinträchtigen.

#### **Stellungnahme:**

Für den Einzelhandel sind ausreichend Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage geplant. Zusätzliche oberirdische Stellplätze für den Einzelhandel sind zu Gunsten eines attraktiven Quartierseingangs nicht geplant. Hinzu kommt, dass die privaten Freiflächen aufgrund der notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in ihrer Funktion bereits belegt sind und keine weitere Mehrfachnutzung erfolgen soll.

Die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner am Distlhofweg verfügen ebenfalls über nachgewiesene Stellplätze in den jeweiligen Gemeinschaftstiefgaragen. Die notwendigen, den Wohnungen zugeordneten Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. Zusätzliche, im Straßenverkehrsraum angebotene Parkplätze dienen dem nicht dauerhaften Abstellen eines Fahrzeuges im öffentlich genutzten Raum. Diese Parkplätze können von allen Fahrzeughalterinnen und -haltern genutzt werden und sind nicht bestimmten Nutzerinnen und Nutzern vorbehalten (im Sinne eines Parklizenzgebietes).

### **5. Lärm Supermarkt**

Es entstünde anlagenbezogener Lärm durch den Supermarkt, der nicht nur die angrenzende Wohnbebauung beträfe, sondern auch die übrige Wohnbebauung am Distlhofweg bis zum Wendehammer.

#### **Stellungnahme:**

Anlagenbezogener Lärm sind Schallimmissionen, die durch den Betrieb von technischen Anlagen ausgehen. Der Anlagenlärm wird nach der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, kurz TA Lärm bemessen, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche dient.

Bei den Schallimmissionen des Einzelhandelsstandortes handelt es sich um anlagenbezogenen Lärm. Durch die festgesetzte Einhausung der Ladezone bzw. der Integration dieser ins Gebäude finden keine Ladetätigkeiten mit entsprechenden Lärmimmissionen im Freien statt. Auch eine Anlieferung durch Lkw > 3,5 t in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) ist ausgeschlossen. (vgl. § 15 Abs. 10 der Satzung). Dadurch sind Lärmkonflikte mit der umgebenden Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets vermieden. Alle innerhalb des Vorhabengebiets erzeugten anlagenbezogenen Geräusche wurden auch in Hinsicht auf die bestehenden Wohnnutzungen hin planerisch geprüft und sind lärmtechnisch bewältigbar.

## b) Sonstige Themengebiete

### 1. Verkehr

#### Gefährliche Kreuzung

Die Kreuzung Bauernbräuweg / Distlhofweg sei nicht verkehrssicher. Durch das Hinzukommen von ca. 140 Wohneinheiten, ihrer Bewohnerinnen und Bewohner, des Nahversorgers und dessen Nutzerinnen und Nutzern sowie der Kindertageseinrichtung (Kita) und dem seitens der DB geplanten Ausbau der Ladestraße werde es an dieser Kreuzung zu Unfällen kommen.

Die Parkplätze, die sich zu kurz vor und nach der Kurve Bauernbräuweg / Distlhofweg befänden, seien eine Sichtbehinderung auf den entgegenkommenden Verkehr von Autos, querenden Fußgängern und Radfahrern in beiden Richtungen gegeben. Sowohl Radfahrende als auch Autofahrende würden sich an dieser Stelle so benehmen, als seien sie vorfahrtsberechtigt. Die Kreuzung Bauernbräuweg / Distlhofweg entspräche der Einmündung der geradlinigen Radlauptroute in Mittersending auf eine untergeordnete Anwohnersackgasse mit Tempo 30.

Durch die ungerade Einfahrt in den Radweg in Richtung S-Bahnunterführung am Bauernbräuweg und die danebenliegenden höheren Randsteine komme es zu einer Nadelöhr-Situation für Radfahrerinnen und Radfahrer mit und ohne Anhänger, Roller- und Skateboardfahrer und andere Verkehrsteilnehmer, die auf den Radweg einmünden wollten bzw. vom Radweg kämen. Die Fahrradwegeinmündung sei deshalb zu begradigen.

Es sollen durch geeignete straßenbaulichen und straßenplanerische Maßnahmen die Gefahr durch Schwerlast-Lkw der DB für Fußgänger und Radfahrer minimiert werden.

#### Stellungnahme:

Eine Prüfung, ob an der Einmündung zum Distlhofweg aus dem Bauernbräuweg ein Unfallschwerpunkt besteht oder Verkehrsdefizite bestehen, hat ergeben, dass die derzeit vorhandene Situation regelkonform ausgebaut und beschildert ist. Dies beinhaltet auch die Anordnung von Parkplätzen und Vorfahrtsregelungen in diesem Bereich.

Ein erhöhte Unfallgefahr ist laut Kreisverwaltungsreferat nicht zu erkennen.

Der nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a gebaute Radweg an der Kreuzung Bauernbräuweg / Distlhofweg wurde entsprechend den Sicherheitsanforderungen für Radverkehr geplant und baulich umgesetzt. Durch das Verschwenken des Radwegs im Einmündungsbereich sollen die Radfahrerinnen und Radfahrer auf die vorfahrtsberechtigte Straße aufmerksam gemacht werden. Im Querungsbereich zwischen Gehweg und Fahrbahn ist wegen der taktilen Erfassbarkeit für Blinde und Sehbehinderte ein Bordsteinabstich von 3 cm vorgesehen. Für die Auffahrt auf den baulichen Radweg ist der Bordsteinabstich für Radverkehrsanlagen mit ca. 1 cm ausgeführt worden.

Die während des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.08. - 01.10.2018 eingegangenen Vorschläge zu einer über

Ausbaustandards weitergehende Ausstattung des Straßenraumes wurden an die für den Straßenausbau zuständigen Fachdienststellen weitergegeben.

### **Straßenausbau im Bereich Bauernbräuweg / Distlhofweg**

Es sei von Interesse, welche Gründe dazu führten, dass der Bauernbräuweg und Distlhofweg im Frühjahr 2017 so endausgebaut wurden, die einen verkehrsberuhigten Bereich durch gegliederte und nicht niveaugleiche Herstellung des Verkehrsraums unmöglich macht.

### **Stellungnahme:**

Die Straßenausbauplanung Distlhofweg mit Bauernbräuweg wurde am 22.05.2013 im Bezirksausschuss 7, Sendling-Westpark ohne Gegenstimmen beschlossen.

In Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München werden Verkehrsflächen flächenhaft festgesetzt. Dies beinhaltet nicht die Ausgestaltung der Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung und dem Maß der Nutzung untereinander. Hinweislich übernommene Darstellungen von Gehwegen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr und der Fahrbahn stellen keine Festsetzungen dar, sondern dienen der besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans.

Detaillierte Aussagen und Vorgaben zum Ausbau von Straßenverkehrsflächen werden daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sondern in der nachfolgenden Planungsebene getroffen. Die für den Straßenausbau zuständige Fachdienststelle hat die Herstellung des Distlhofwegs entsprechend den städtischen Standards und Vorgaben hinsichtlich der Barrierefreiheit ausgeführt. Diese Standards beinhalten eine für alle Bevölkerungsgruppen inklusive Gestaltung des Straßenraums mit der entsprechenden Gliederung zwischen den Flächen für zu Fuß Gehende, Radfahrende und für Nutzende des mobilen Individualverkehrs.

### **Widmung als Spielstraße**

Es läge dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01269 vor, die eine Verkehrsberuhigung und Widmung in eine Spielstraße für beide Straßen forderte.

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

Die beiden Straßen, Bauernbräuweg und Distlhofweg, seien als Spielstraßen zu widmen. Dies führe zu einer Verkehrsberuhigung und es sei Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben. Im Bereich der Kreuzung und der beiden Straßen selbst solle durch geeignete straßenbauliche Maßnahmen eine Unterstützung der Spielstraße erfolgen. Der Kreuzungsbereich Bauernbräuweg / Distlhofweg solle verkehrsberuhigt werden. Ziel sei es unter anderem, dass die Kinder, auch ohne Ampelnutzung und Umweg über die Kreuzung Bauernbräuweg mit Passauerstraße den Spielplatz am Adunipark erreichen.

**Stellungnahme:**

Das Kreisverwaltungsreferat (KVR) als zuständige Straßenverkehrsbehörde hat sich im Rahmen der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01269 mit der Thematik „Spielstraße“ allgemeingültig auseinander gesetzt.

Als Spielstraße wird ein Straßenbereich definiert, welcher durch das Zeichen 250 Straßenverkehrsordnung mit dem Zusatz 1010-10 StVO gekennzeichnet wird. Mit dem Zeichen 250 wird dann jeder Fahrzeugverkehr, auch Anliegerverkehr, völlig ausgeschlossen. Außerdem beschränkt das durch Zeichen 250 angeordnete (§ 45 StVO) Verkehrsverbot gleichermaßen den ruhenden Verkehr. Parkende Fahrzeuge sind nicht zugelassen.

Die Sperrung von Spielstraßen gemäß der oben genannten Definitionen gilt uneingeschränkt auch für Anlieger. Insbesondere wegen der sich für die Anwohnerinnen und Anwohner dann ergebenden Probleme hinsichtlich der Erreichbarkeit ihrer Wohnungen, ist in München kein solcher Bereich eingerichtet.

In einem verkehrsberuhigten Bereich (VB) hingegen müssen sämtliche Fahrzeuge (auch Fahrräder) mit Schrittgeschwindigkeit fahren, so dass der Fußgängerverkehr weder gefährdet noch behindert wird. Die ein Fahrzeug führenden Verkehrsteilnehmenden dürfen außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- und Entladen; die zu Fuß gehenden Verkehrsteilnehmenden dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind auf den entsprechenden Verkehrsflächen erlaubt.

In erster Linie werden VB nur dann angeordnet, wenn kein Durchgangsverkehr (auf einer Erschließungsstraße) stattfindet. Vorliegend ist der Distlhofweg aber die einzig vorhandene Erschließungsstraße. Weiter kommt ein VB nur in Betracht wenn die Bebauung sich auf kleinteilige Einheiten (keine großen Wohnanlagen) beschränken; ein VB ist beispielsweise bei Gewerbeeinrichtungen nicht zielführend. Tiefgaragen sind in verkehrsberuhigten Bereichen nur möglich, wenn die Anlagen die Maße einer Mittelgarage (bis 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche) nach GaV nicht überschreiten. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage übersteigt die maßgebliche Kenngröße von 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist damit als Großgarage einzuordnen.

Das Kreisverwaltungsreferat kam nach der Prüfung des Sachverhalts von der BV-Empfehlung zu dem Schluss, aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Verkehrsberuhigung die beiden Straßen in die Tempo 30 Zonenregelung des Gebietes „Mittersendling westlich S-Bahnhof“ aufzunehmen.

Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wurde erlassen und umgesetzt. Diese Maßnahmen tragen bereits zur verkehrlichen Beruhigung in diesen beiden Straßen bei.

**Bremsschwellen einbauen**

Es wird gefordert, im Bereich der Straße Bauernbräuweg und am Distlhofweg Bremschwellen nachzurüsten, damit Schrittgeschwindigkeit an der Kreuzung Bauernbräuweg / Distlhofweg erreicht werden könne.



### **Stellungnahme:**

Im Bebauungsplanverfahren können nur flächenhafte Aussagen in Form einer Festsetzung als Verkehrsfläche getroffen werden. Detaillierte Aussagen und Vorgaben zum Ausbau von Straßenverkehrsflächen können daher nicht im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden.

Die Forderung zur Nachrüstung der Straßen Bauernbräuweg und Distlhofweg mit Bremsschwellen wurde an die entsprechenden Fachdienststellen weitergegeben.

### **Leistungsfähigkeit Ampelkreuzung**

Die Ampelkreuzung Bauernbräuweg / Passauerstraße sei heute bereits nicht leistungsfähig, da man bei der Ausfahrt am Morgen bereits nun schon zwei bis drei Ampelphasen stehe, bevor man auf die Passauerstraße ausfahren könne.

### **Stellungnahme:**

Es wird auf die Ausführungen unter a) 4 Verkehr, Unterpunkt "Liefer- und Kundenverkehr Supermarkt" verwiesen.

### **Hasenthalweg als Ableitung benutzen**

Es sei unverständlich, warum der Verbindungsweg zum Hasenthalweg, welcher ebenfalls zur Passauerstraße führe, nicht für den Pkw Verkehr freigegeben werde. Durch die Ausfahrtsmöglichkeit könne man die Kreuzung Bauernbräuweg / Passauerstraße erheblich entlasten.

### **Stellungnahme:**

Der Verbindungsweg vom Distlhofweg zum Hasenthalweg wurde im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a als Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine Nutzung als Straße für den Autoverkehr war und ist nicht vorgesehen. Grund dafür ist, dass bei einer Ableitung des Verkehrs aus dem Distlhofweg in Richtung Hasenthalweg dieser in das bestehende Wohngebiet an der Sonnenlängstraße geleitet wird.

Der Hasenthalweg ist derzeit so ausgebaut, dass im Gegensatz zum Bauernbräuweg, die erforderliche Mindestbreite für den entsprechenden Begegnungsfall nicht erreicht wird. Die für den Fuß-/Radverkehr festgesetzten Maße liegen noch unterhalb der Bestandsmaße des Hasenthalwegs. Auch bei Unterschreitung von Mindestmaßen wäre in der zur Verfügung stehenden Fläche die Anlage einer Kfz-Straße nicht möglich.

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

Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Passauerstraße/ Bauernbräuweg wird auf die Ausführungen unter Punkt a) 4 Verkehr, Unterpunkt "Liefer- und Kundenverkehr Supermarkt" verwiesen.

## **2. Bahngelände - Zufahrt, Abfahrt und Verladetätigkeit**

### **Bestandsschutz für Bahngelände aufgehoben**

Der Bestandsschutz der verbleibenden bahnrechtlich gewidmeten Flächen sei durch den Verkauf der Bahnflächen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung 2017b und der Änderung des Flächennutzungsplans in Allgemeines Wohngebiet aufgehoben.

Weiterhin bestünde der Güterbahnhof in seiner ursprünglichen Form nicht mehr, weshalb die für den Güterbahnhof erlaubten Tätigkeiten einer Prüfung bedürfen.

#### **Stellungnahme:**

Der ursprüngliche Bahnhof Mittersending existiert in seiner ursprünglichen Form nicht mehr. Durch die Entwidmung der Flächen vor allem im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a und deren Verkauf an Dritte wurde der Bahnhof zurückgebaut. Die DB hat nach wie vor auf den verbliebenen, planfestgestellten sowie bahnrechtlich gewidmeten Flächen ein Nutzungsrecht für Bahnzwecke. Die Größe der Bahnflächen ist deshalb für eine weitere Nutzung als Bahnanlage nicht ausschlaggebend.

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar nördlich und westlich an bahnrechtlich gewidmete Flächen an. Diese Flächen sind weiterhin durch die DB genutzt und können von der Landeshauptstadt München nicht überplant werden. Eine Freistellung von Bahnzwecken dieser Bereiche wurde auf Anfrage der Investorin durch die DB geprüft, aber nicht weiter verfolgt. Die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets wurden hingegen bahnrechtlich entwidmet und an die Vorhabenträgerin veräußert.

Der Flächennutzungsplan wurde nur im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a parallel geändert. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b erfolgt eine Änderung im Rahmen einer Berichtigung. Die nördlich und westlich des Vorhabengebietes gelegenen Bahnflächen sind im Flächennutzungsplan nach wie vor als Bahnflächen dargestellt.

### **Zufahrt über Zielstattstraße ermöglichen**

Es solle geprüft werden, ob die Verladenutzung in Form eines Güterbahnhofes, wie sie jetzt über den Bauernbräuweg erfolge und verstärkt werden solle, auch über die Zielstattstraße auf bahneigenen oder tauschbaren städtischen Flächen abzuwickeln wäre. Die Grundstücke mit Zugang zum Gleisnetz seien über die Zielstattstraße mit Lkw besser zu erreichen und befahrbarer, da hier bereits eine Gewerbenutzung mit entsprechender Infrastruktur existiere.

#### **Stellungnahme:**

Eine Zufahrt über die Zielstattstraße ist durch fehlende Ausbaustandards und mangelnder straßenrechtlicher Widmung im Bereich des Stellwerks der DB derzeit nicht umsetzbar.

### **Einfriedung zur Planstraße**

Es wird eine Einfriedung an der Planstraße 1 (Anmerkung: private Zufahrt der

DB nördlich des Vorhabengebietes zum Bahngelände) auf ihrer nördlichen Seite, exakt entlang der Grenzen der Flurstücke beantragt. Dies ermögliche eine Nutzung des Flurstücks 9253/2 (der Gemarkung München, Sektion V) für öffentliche Belange sowie Sicherheit für vom Bauernbräuweg kommende Fußgänger und Radfahrer. Das vorhandene Strauchwerk reiche nicht aus, da es von Kindern zum Versteckspiel genutzt werde. Ebenso führe eine Treppe vom Bauernbräuweg direkt auf die Planstraße.

#### **Stellungnahme:**

Das angebotschte Grundstück parallel zur Unterführung am Bauernbräuweg befindet sich im Eigentum der DB und liegt außerhalb des Vorhabengebiets. Es können daher keine Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b getroffen werden. Für die Verkehrssicherheit des vorgenannten Bereichs ist die DB als Grundstückseigentümerin zuständig. Für die angesprochene Treppenanlage, die sich ebenfalls auf diesem Grundstück befindet und direkt von der Unterführung auf das Gelände der DB führt, besteht für die Landeshauptstadt München keine rechtliche Möglichkeit, eine Einfriedung von der DB zu verlangen bzw. eine solche festzusetzen, da diese als gewidmete Bahnflächen außerhalb der Planungshoheit der Landeshaupt München liegen.

Die Anregung, die Begehrbarkeit der Treppenanlage des bahneigenen Grundstücks entsprechend zu sichern, wird an die DB weitergegeben

#### **Stützmauer an der nördlichen Vorhabensgrenze / Abschaffung Stützmauer / Sichtbehinderung**

Es wird angeführt, dass die Platzfläche im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes zum DB-Gelände mit einer Stützmauer in Kombination mit einem Zaun versehen werde. Dieser Absperrung werde nicht zugestimmt und es wird gefordert, diese aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

Diese Absperrung sei eine Behinderung für die Sicht des ausfahrenden Verkehrs von der DB und dem Anwohnerverein aus Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern.

#### **Stellungnahme:**

Die vorgenannte Stützmauer in Kombination mit einer Einfriedung wurde zum Schutz von zu Fuß Gehenden festgesetzt. Insbesondere schützt sie die an das Vorhabengebiet angrenzenden, bahneigenen Flächen vor unbefugtem Zutritt aus dem Vorhabengebiet heraus.

Außerdem steigt die nördlich des Vorhabengebiets verlaufende Zufahrt zum planfestgestellten Bahngelände im Bereich des Hochpunkts (Bauraum A) an. Daher wird die private Erschließungsstraße der DB in diesem Bereich konstruktiv mit einer Stützmauer abgefangen. Die Wegebeziehung aus dem in Nord-Süd Richtung verlaufenden bahnparallelen Weg östlich entlang des Vorhabengebietes werden verkehrssicher zu den öffentlichen Gehwegsflächen am Distlhofweg geführt. Die Einsehbarkeit der Zufahrt zum DB-Gelände im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes wird sich durch die platzartige Situation und den zurückgesetzten Bauraum A gegenüber der Bestandssituation wesentlich verbessern.

Die vorgenannte Stützmauer wird im Bereich von Baufeld A, also vom Distlhofweg zurückgesetzt verlaufen. Im Bereich der Grünfläche am Quartiersplatz wird eine

Mauerscheibe mit 80 cm Höhe und darauf ein Geländer mit senkrechten Stäben in Höhen von einem Meter eingebaut werden.

In diesem Bereich werden auch keine öffentlichen Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr am Distlhofweg mehr angeboten. Zudem ist die Ausfahrt der DB dem Distlhofweg untergeordnet, es besteht also Haltepflicht für ausfahrende Fahrzeuge. Der Schwerlastverkehr hat sich außerdem seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Fruchtgroßhandels auf die Transporte der DB reduziert und verkehrt nicht regelmäßig zur Andienung des Fruchthofes.

Eine Beeinträchtigung von Sichtfeldern für Passanten und den motorisierten Individualverkehr im Bereich der Ausfahrt der DB ist daher nicht gegeben.

### **Wirksamkeit der geplanten Stützmauer**

Es wird gefordert, dass der geplante Fußweg, welcher parallel zu den Bahngleisen führe, abgelenkt und auf den Quartiersplatz geführt und eine Einfriedung (Stützmauer inkl. Zaun) entlang der nördlichen Vorhabensgrenze errichtet werde. Dadurch solle der Schwerlastverkehr durch die Trennung der Verkehrsströme verkehrssicher zum Bauernbräuweg geführt werden. Durch die Maßnahmen werde der Sicherheit im Kreuzungsbereich Bauernbräuweg / Distlhofweg Rechnung getragen.

Dies erscheine inkonsequent, da die Bürgerinnen und Bürger, die von der S-Bahn / Bus kämen, sowie die vielen Kinder, die allein oder mit ihren Eltern zur Kita bzw. zum Spielplatz gingen, nicht geschützt wären.

### **Stellungnahme:**

Die bahnberechtigt genutzten Flächen der DB genießen gegenüber der neu heranrückenden Wohnbebauung Bestandsschutz. Daher wurde die Forderung der DB, Passanten vor Betreten der bahneigenen Flächen zu schützen, mit entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt.

Das unbefugte Betreten von Bahngelände zum Vorhabengebiet hin kann über dieses Bebauungsplanverfahren rechtlich nicht umgesetzt werden. Die Verkehrssicherheit der bahneigenen Flächen obliegt der DB oder dem/ der jeweiligen Eigentümer.

### **Schutz vor Schwerlastverkehr oder Haftungsausschluss gegenüber Bahn**

Es wird nachgefragt, warum bei Einwänden der DB zum Schutz der Fußgänger Taten folgen während bei den Einwänden der Bürger, wenigstens den Kreuzungsbereich als verkehrsberuhigten Bereich mit Schrittgeschwindigkeit auszuweisen, bisher nachgegeben werde.

Es sei von Interesse zu erfahren, ob es tatsächlich um den Schutz der Bürger vor Schwerlastverkehr oder nur um den Haftungsausschluss gegenüber der Bahn gehe.

### **Stellungnahme:**

Bezüglich der Ausgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich wird auf die Ausführungen unter Punkt b) Ziffer 1 - "Widmung als Spielstraße" verwiesen.

Die bahnberechtigt genutzten Flächen der DB AG genießen gegenüber der neu heranrückenden Wohnbebauung Bestandsschutz. Daher wurde die Forderung der DB AG, Passanten vor Betreten der bahneigenen Flächen zu schützen, mit entsprechenden

Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b werden sowohl die Interessen der DB vor heranrückender Wohnbebauung als auch die Verkehrssicherheit von zu Fuß Gehenden im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets gewahrt.

#### **Einfriedung für Bahn – aber kein Shared Space für Anwohner**

Es stellt sich die Frage, aus welchen Gründen die Bürgerinnen und Bürger durch eine Einfriedung vor dem Schwerlastverkehr der DB geschützt werden, wenn dies von der DB mit dem Argument des Fußgängerschutz gefordert werde, der Wunsch der vielen Bürgerinnen und Bürger im Distlhofweg auf die Neugestaltung der Kreuzung Bauernbräuweg / Distlhofweg jedoch keine Berücksichtigung fände.

#### **Stellungnahme:**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt b) Ziffer 2. Bahngelände - Zufahrt, Abfahrt und Verladetätigkeit Unterpunkt "Abschaffung Stützmauer / Sichtbehinderung" sowie "Wirksamkeit der geplanten Stützmauer" verwiesen.

#### **Schranke für Zufahrt zum DB-Grundstück**

Es wird eine Schranke zwischen den Einfriedungen gefordert, die die Planstraße 1 vom Gehweg trenne würde.

Beobachtungen hätten gezeigt, dass die Nutzer der Planstraße 1 zu schnell an- und abführen und nicht vor dem Gehsteig bremsen, um umsichtig nach Kindern oder anderen Fußgängern oder Radfahrern Ausschau halten zu können.

Eine Schranke würde nur Befugten die Zufahrt ermöglichen, damit keine Fußgänger und Radfahrer durch den Schwerlastverkehr zu Schaden kommen.

#### **Stellungnahme:**

Die bahnrechtlich genutzten Flächen der DB genießen gegenüber der neu heranrückenden Wohnbebauung Bestandsschutz. Daher wurde die Forderung der DB, Passanten vor Betreten der bahneigenen Flächen zu schützen, mit entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt.

Das unbefugte Betreten von Bahngelände zum Vorhabengebiet hin kann über dieses Bebauungsplanverfahren rechtlich nicht umgesetzt werden. Die Verkehrssicherheit der bahneigenen Flächen obliegt der DB AG.

Die Forderung, die Erschließung des bahneigenen Grundstücks über eine entsprechende verkehrliche Anlage zu sichern, wird an die DB weitergegeben

#### **Lärmrichtwert für DB für ein Allgemeines Wohngebiet ("WA")**

Es sei von Interesse, welche Lärmrichtlinie für die DB in einem Allgemeinen Wohngebiet gelten.

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich gelten für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO folgende Lärmwerte: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Da jedoch in diesem Fall die Wohnbebauung an die bereits bestehenden Bahngelände heranrückt, muss die Wohnbebauung auf das Bahngelände Rücksicht nehmen und sich selbst vor dem Bahnlärm schützen. Durch die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen sowohl im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a sowie in dem nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b werden die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten. Die Einhaltung der Lärmwerte wurden in Lärmgutachten überprüft.

### **Intensivierung der Nutzung der Verladestraße**

Es wird einer intensiveren Nutzung der Verladestraße nicht zugestimmt. Es wird eine rechtlich tragbare Analyse der Ist-Situation beantragt, in der zu klären sei, welche Richtlinien und Arbeitszeiten für die DB gelten, seitdem der Distlhofweg in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurde.

### **Stellungnahme:**

Die Verladestation der DB liegt außerhalb des Umgriffs sowohl des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a als auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b. Wie bereits mehrfach ausgeführt, kann die Landeshauptstadt München keine Regelungen aufgrund der fehlenden Zuständigkeit für das benachbarte Bahngelände treffen. Auch die Überprüfung der Richtlinien und Arbeitszeiten, welche für die DB auf ihrem Gelände gelten, ist nicht möglich. Seitens der DB wurde mitgeteilt, dass sie keine Einschätzung darüber treffen kann, in welchem zeitlichen und quantitativen Umfang die Verladestation in der Zukunft genutzt werden wird.

Für die Nutzung der DB-Flächen hat das heranrückende Wohngebiet keine Auswirkungen. Das Wohngebiet, welches zeitlich nach der Bahnnutzung entwickelt wurde, muss sich selbst vor den Auswirkungen, die vom Bahngelände ausgehen, schützen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten angefertigt. Die Auswirkungen des Verladens auf dem DB-Gelände sind angemessen berücksichtigt. Die Festsetzungen und Maßnahmen bezüglich des Lärmschutzes sind dementsprechend auf die vorhandene und zukünftige Situation angepasst.

Die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden an die DB weitergegeben.

### **Details zum Planfeststellungsverfahren**

Es wird gefordert, dass detaillierte Information darüber zur Verfügung gestellt würden, bei welchen baulichen Veränderungen die Nachbarschaft eingebunden und ab welchem Rahmen ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden müsse. Es gäbe Erkenntnisse, dass ein Umbau der Ladestraße im Jahr 2020 anstehe.

### **Stellungnahme:**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren verantwortet und betreibt die Landeshauptstadt München, da sie allein die Planungshoheit für das Stadtgebiet der Landeshauptstadt München inne hat. Das erwähnte Planfeststellungsverfahren für bahnbetriebliche Nutzungen findet seine Rechtsgrundlage in § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG); das Verfahren selbst obliegt alleine dem zuständigen

Eisenbahnbundesamt (EBA). Zuständige Behörde für Fragen zum Eisenbahnplanfeststellungsverfahren ist somit das Eisenbahnbundesamt.

Grundsätzlich ist ein Planfeststellungsverfahren immer nur dann notwendig, wenn Betriebsanlagen einer Eisenbahn geändert oder erstmalig neu gebaut werden (vgl. § 18 AEG). Die Nachbarschaft hat in diesem förmlichen Verwaltungsverfahren ein Anhörungsrecht im Rahmen der §§ 73 ff Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG). Innerhalb eines Monat werden die Unterlagen öffentlich in der von dem Vorhaben betroffenen Kommune ausgelegt und die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit Einwendungen vorzubringen.

Der Landeshauptstadt München ist bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nichts dahingehend bekannt, dass die Ladestraße der DB im Jahr 2020 baulich verändert werden wird. Infolgedessen ist der Landeshauptstadt München auch nicht bekannt, ob ein Planfeststellungsverfahren in Planung ist.

#### **B.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01275**

Die Bürgerversammlung des 7. Stadtbezirkes - Sendling-Westpark hat am 10.11.2016 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01275 (Anlage 4) beschlossen. Es wird gefordert, einen Raum für Gemeinschaftsnutzung im Zuge der Neubebauung am Bauernbräuweg zur Verfügung zu stellen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01275 wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt a) Ziffer 2, Soziale Infrastruktur, Unterpunkt "Nachbarschafts- / Jugendtreff einrichten" verwiesen.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Die Ausführungen zur BV-Empfehlung sind mit dem Sozialreferat abgestimmt.

#### **C.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02396**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 07 - Sendling Westpark hat am 22.11.2018 dem Antrag aus der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02396 zugestimmt (Anlage 5). Es wurde drei Anträge in dieser Bürgerversammlungsempfehlung zusammengefasst.

##### **Antrag 1:**

Es wird gefordert, den Bebauungsplanumgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b, wie im Anhang der Bürgerversammlungsempfehlung dargestellt, zu erweitern, um eine Neugestaltung der Kreuzung Bauernbräuweg / Distlhofweg im Zuge der Baumaßnahmen des Bebauungsplans zu ermöglichen.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt a) Ziffer 1, Planungsumgriff, Unterpunkt "Anpassen des Planungsumgriffs an die festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche" verwiesen.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

**Antrag 2:**

Es wird beantragt, den Kreuzungsbereich Distlhofweg / Bauernbräuweg als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen inklusive einer notwendigen Umgestaltung der betroffenen Verkehrsflächen, um Unfälle zu vermeiden.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt b) sonstige Themengebiete, Ziffer 1, Verkehr, Unterpunkt "Widmung als Spielstraße" verwiesen.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

**Antrag 3:**

Es wird beantragt, die Planskizze „Neustrukturierung des Bauernbräuweg / Distlhofweg zum verkehrsberuhigten Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität“, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung seit Januar 2017 vorliegt, umzusetzen. Bestandteil der Planskizze sind ein Kiosk am Bauernbräuweg, viele Sitzmöglichkeiten für Jung und Alt, Nutzpflanzen und eine Eisdielen am geplanten Quartiersplatz. Somit würde der Platz das gesamte Viertel aufwerten und die Lebensqualität aller Bewohner des Stadtbezirkes verbessern.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Aussagen zur geplanten Nutzung sowie der Situierung einer Fläche getroffen, z.B. eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.

Weitergehende, verkehrliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan mit Grünplanung Nr. 2017a nicht getroffen. Im Rahmen der weiteren Straßenplanungen durch die ausführende Fachdienststelle wird der bestehende Straßenabschnitt an den Anschluss des Vorhabengebiets angepasst. Dies betrifft dann den Bereich des Quartiersplatzes sowie die Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage und der Anlieferentasche des Lebensmitteleinzelhandels. Die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts beziehungsweise die Festlegung verkehrlicher Regelungen obliegen den zuständigen Fachdienststellen und den weiteren Planungsebenen. Die Planungsvorschläge wurden an die zuständigen Fachreferate weitergeleitet.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.



**D.) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02398.**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 07 - Sendling Westpark hat am 22.11.2018 dem Antrag aus der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02398 zugestimmt (Anlage 6). Es wurden zwei Anträge in dieser Bürgerversammlungsempfehlung zusammengefasst.

**Antrag 1:**

Es wird ein Antrag gestellt, dass die Landeshauptstadt München dafür Sorge zu tragen hat, dass die Deutsche Bahn diese lärmverursachenden S-Bahn Züge nicht am S-Bahnhof Mittersending abstellen darf.

Grund für den Lärm sind das regelmäßige Abblasen der Druckluftkessel von der Bremsanlage und das dauerhaft störende Geräusch der Generatoren von Lüftungs- und Heizungsklimaanlagen.

**Stellungnahme:**

Der Bezirksausschuss hatte sich in der Vergangenheit bezüglich dieser Thematik an das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) gewandt. Diese teilten mit, dass es sich hierbei um Bahngelände handle. Der Landeshauptstadt München fehlt hier die Zuständigkeit und damit die Möglichkeit gegenüber der DB Vorgaben oder Einschränkungen durchzusetzen.

Beschwerden über unzumutbaren Lärm und andere Immissionen können direkt an das RGU (Email: [ha-us.rgu@muenchen.de](mailto:ha-us.rgu@muenchen.de)) gemeldet werden. Das RGU wird diese Beschwerden direkt an das Eisenbahn-Bundesamt und die DB weiterleiten.

Der Empfehlung kann im Rahmen der Ausführungen entsprochen werden.

**Antrag 2:**

Der Güterbahnhof Mittersending, ganz besonders vor dem Wohngebiet, wird sporadisch immer wieder als Lagerplatz genutzt, wo Dinge angeliefert werden (z.B. Treppen für die Rolltreppen und auch Eisenträger zur Sanierung der Hauptbahnhofsäcker). Teilweise sorgt das für immense Lärmbelästigung, dazu noch die Luftverschmutzung durch die lange laufenden Dieselmotoren der Lokomotiven. Diese beladenen Anhänger werden dann spät in der Nacht oder sehr früh mit lautem Lärm weggezogen. Im Namen der Anwohner wird ein Antrag auf Unterlassen dieser Tätigkeiten gestellt.

**Stellungnahme:**

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

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

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

Die Forderungen der Anwohnerinnen und Anwohner am Wohngebiet Distlhofweg werden an die DB weitergegeben.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

#### **E.) Redaktionelle Änderungen**

Gegenüber dem am 11.07.2018 gebilligten und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 15.06.2018 hat sich die folgende Änderung ergeben:

Die folgenden Höhenkoten wurden sowohl in der Satzung (§ 11 Abs. 6) als auch in der Planzeichnung berichtigt:

- im Norden auf der Platzfläche: von 543,10 m ü.NN auf 542,70 m ü.NN
- im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung: von 543,70 m ü.NN auf 542,70 m ü.NN
- im Innenhof zwischen den Bauräumen C und D: von 544,16 m ü.NN auf 544,15 m ü.NN

#### **F.) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 07 - Sendling-Westpark wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt / nicht zugestimmt / folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage xx).

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der 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. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b für den Bereich Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Distlhofweg (östlich) - Plan vom 04.02.2019 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01275 der Bürgerversammlung des 07. Stadtbezirkes Sendling-Westpark am 10.11.2016 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02396 der Bürgerversammlung des 07. Stadtbezirkes Sendling-Westpark am 22.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02398 der Bürgerversammlung des 07. Stadtbezirkes Sendling-Westpark am 22.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## Entwurf Satzungstext

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

vom ...

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

### § 1

#### Bebauungsplan mit Grünordnung

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

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Bereich des Vorhabengebietes sind folgende Nutzungen festgesetzt:
  - a) Wohnen
  - b) freie Berufe
  - c) im Bauraum A im Erdgeschoss: freie Berufe, nicht störende Gewerbebetriebe, soziale Infrastruktur sowie Wohnen
  - d) im Bauraum B im Erdgeschoss:
    - nicht großflächiger Einzelhandel, dessen Kernsortiment in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogerlewaren liegt
    - Lieferbereich und Lager für Einzelhandel, Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage
  - e) im Bauraum B im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss:
 Gemeinbedarfsflächen für eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen mit mindestens 742 m² direkt anschließender Außenspielfläche.
- (2) Abweichend von Absatz 1 c sind Wohnungen im Erdgeschoss des Bauraums A an der

westlichen Baugrenze auf einer Fläche von 69 m<sup>2</sup> GF ausgeschlossen.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

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

### **§ 4**

#### **überbaubare Grundstücksfläche**

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

**§ 5****Höhenentwicklung**

Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen einschließlich der Attika sind folgende Höhenkoten:

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

**§ 6****Abstandsflächen**

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

**§ 7****Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze**

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

**§ 8****Dachform, Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten**

- (1) Dachaufbauten, technische Aufbauten sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind auf allen Dachflächen ausgeschlossen.
- (2) Die Dachflächen mit einer festgesetzten Dienstbarkeitsfläche (Gemeinschaftsdachgarten

-GDG) im Bauraum B sind dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zu Gunsten der Bewohnerschaft des Gebäudes - sowie der Landeshauptstadt München zu sichern.

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

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

## **§ 9**

### **Werbeanlagen**

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

## **§ 10**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Die im Plan festgesetzten Flächen westlich des Bauraums A, nördlich des Bauraums B, östlich der Bauräume B und C, südlich des Bauraums C sind mit einem Gehrecht zu



Gunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.

- (2) An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (3) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und den Belangen der Grünplanung vereinbar sind.

## **§ 11**

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

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

## **§ 12**

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind Geländemodellierungen:
  - zur Anbindung an die Umgebung im Innenhof zwischen den Bauräumen C und D zur

- Anhebung des Innenhofes um bis zu 1,20 m bezogen auf die hintere Gehsteigoberkante
- Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung
- Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen
- barrierefreier Anschluss an die Gehrechtsflächen und an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen

### § 13

#### Einfriedungen

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

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

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

### § 14

#### Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Notwendige Zugänge, Zufahrten, die Platzfläche sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen: für große Bäume

(Endwuchshöhe > 20 m) und für mittelgroße (Endwuchshöhe: 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.

- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (7) Die Anlage von Wohnungsgärten ist nur im Bereich:
  - anschließend an Bauraum A südlich, mit einer Tiefe von maximal 3,00 m
  - anschließend an Bauraum C westlich und südlich zum privaten Innenhofbereich hin orientiert:
    - südlich Bauraum C mit einer Tiefe von maximal 2,40 m
    - westlich Bauraum C auf einer Länge von 33,00 m bis zum zweiten Treppenkern im bahnparallelen Gebäudeteil mit einer Tiefe von maximal 1,70 m
    - westlich Bauraum C auf einer Länge von 37,00 m in südlicher Richtung ab dem zweiten Treppenkern im bahnparallelen Gebäudeteil mit einer Tiefe von maximal 3,50 manschließend an Bauraum D nördlich mit einer Tiefe von maximal 2,20 m und südlich mit einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig. Die Abstände sind ab Fassadenkante zulässig.
- (8) Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit einheitlichen Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrasse ist zulässig. Die nach § 13 Abs. 2 c zulässigen Zäune sind nur in Verbindung mit laubabwerfenden Schnitthecken zulässig.
- (9) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (10) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Vorhabengebiet ist über Rigolen oder Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- (11) Der Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO ist auf dem Vorhabengebiet nachzuweisen. Art. 7 Absatz 2 Satz 2 BayBO ist ausgeschlossen.
- (12) Soweit die festgesetzten Lärmschutzwände in transparenter Bauweise durchgeführt werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelfreundliche Verglasungen bzw. Gestaltungen zu wählen. Zur Beurteilung der Wirksamkeit der Vogelschutzmaßnahmen ist eine fachliche Stellungnahme im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.
- (13) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit

den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 15

### Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den im Planteil als Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sowie in den darüber hinaus im Planteil als Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz gekennzeichneten Bereichen ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden können, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.
- (4) In den Bereichen nach den Absätzen 2 und 3 ist zudem die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, vorgehängte Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden können, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Anforderungen (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- (5) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (6) Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände durchgehend mit den festgesetzten Höhen zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens  $R_w = 24$  dB betragen:
  - LSW 1: ab einer Höhe von  $h = 3,00$  m über Geländeoberkante (üGOK) und bis zu einer Höhe von  $h = 14,80$  m üGOK
  - LSW 1a: mit einer Höhe von  $h = 3,00$  m üGOK
  - LSW 2: ab einer Höhe von  $h = 3,00$  m üGOK und bis zu einer Höhe von  $h = 14,60$  m üGOK
  - LSW 2a: mit einer Höhe von  $h = 3,00$  m üGOK
  - LSW 3: mit einer Höhe von  $h = 1,75$  m über Oberkante des Dachfreibereiches

Die Lärmschutzwand LSW 1a zwischen den Bauräumen A und B ist an ihren Enden mit ei-

ner Überlappung von mindestens 7,00 m nach Norden und 4,00 m nach Süden gegenüber den nächstgelegenen Gebäudeecken herzustellen.

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

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

## § 16

### Erschütterungsschutz

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

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

Maximalpegel  $L_{m,ex,TIN}$  45/35 dB(A)

- (3) Die Einhaltung der unter Absatz 1 und 2 gestellten Anforderungen ist durch

erschütterungstechnische Gutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen.

**§ 17**

**In-Kraft-Treten**

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

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Planungsanlass.....</b>	<b>36</b>
1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 12 BauGB.....	36
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	37
<b>2. Ausgangssituation.....</b>	<b>38</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile.....	38
2.2 Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse.....	39
2.2.1 Städtebauliche Situation im Vorhabengebiet und der Umgebung.....	39
2.2.2 Orts- und Landschaftsbild.....	39
2.2.3 Denkmalschutz.....	40
2.2.4 Grün- und freiraumplanerische Situation.....	40
2.2.5 Infrastruktur und Versorgung.....	41
2.2.6 Verkehrliche Erschließung.....	42
2.3 Vorbelastungen.....	42
2.3.1 Immissionen.....	42
2.3.2 Altlasten.....	43
<b>3. Rechtliche und planerische Ausgangslage.....</b>	<b>43</b>
3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	43
3.2 Vorhandene Bebauungspläne und übergeleitetes Bauliniengefüge.....	44
3.3 Aufstellungsbeschluss.....	44
3.4 Dienstbarkeiten.....	45
3.5 Vegetation und Artenschutz.....	45
<b>4. Planungsziele.....</b>	<b>45</b>
<b>5. Planungskonzept.....</b>	<b>46</b>
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Grundidee.....	46
5.2 Art der baulichen Nutzung: Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung.....	47
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	48
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	51
5.5 Höhenentwicklung und Wandhöhe.....	52
5.6 Abstandsflächen.....	52
5.6.1 Allgemein.....	52
5.6.2 Innerhalb des Vorhabengebiets.....	52
5.6.3 Außerhalb des Vorhabengebiets.....	53
5.7 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze.....	54
5.7.1 Nebenanlagen.....	54
5.7.2 Fahrradabstellplätze.....	54
5.8 Dachform, Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten.....	54
5.9 Werbeanlagen.....	56
5.10 Dienstbarkeitsflächen.....	56
5.11 Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Erschließung.....	57
5.11.1 Verkehrskonzept.....	57
5.11.2 Nahmobilitätskonzept.....	58
5.11.3 Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung.....	58
5.12 Feuerwehr, Brandschutz.....	59
5.13 Aufschüttungen, Abgrabungen.....	59

5.14	Einfriedungen.....	60
5.15	Grünordnung.....	60
5.16	Soziale Infrastruktur.....	62
5.17	Immissionsschutz.....	63
5.17.1	Verkehrslärm.....	63
5.17.2	Anlagen- / Gewerbelärm - Anlagen außerhalb des Vorhabengebietes.....	64
5.17.3	Maßnahmen zu auftretenden Verkehrs- und Anlagenlärm.....	65
5.17.4	Erschütterungen, Sekundärer Luftschall.....	67
5.17.5	Elektromagnetische Felder.....	69
5.18	Nachhaltigkeit.....	69
6.	<b>Wesentliche Auswirkungen - Städtebauliche Ordnung/Verkehr/Grünordnung.</b>	<b>70</b>
7.	<b>Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen.....</b>	<b>70</b>
8.	<b>Inklusion und Gender Mainstreaming.....</b>	<b>70</b>
9.	<b>Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten.....</b>	<b>71</b>
10.	<b>Daten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>72</b>

## 1. Planungsanlass

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

Auf der Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 vom 28.11.2007 (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08 / V 10865), in dessen Umgriff auch das Grundstück Bauernbräuweg / Distlhofweg liegt, wurde Anfang 2009 ein beschränkter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Aus dem Wettbewerbsverfahren ist der Entwurf des Architekturbüros pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart, (nachfolgend pp a | s) mit WGF Landschaftsarchitekten, Nürnberg, als erster Preisträger hervorgegangen.

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

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

Die Projektentwicklungsgesellschaft Bauernbräuweg GmbH & Co. KG hat als Eigentümerin und Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 24.06.2016 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung fasste am 23.11.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 07409) den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017b.



Mit dem Vorhaben erfolgt eine Umstrukturierung vormals gewerblicher Flächen zu einem überwiegenden Wohnstandort an einem bereits heute im Wesentlichen von Wohnnutzung geprägten Standort in Mittersending. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben werden über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB geschaffen.

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

Die von der Vorhabenträgerin vorgesehene Neubebauung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) und umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 8.650 m<sup>2</sup>. Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) unter 20.000 m<sup>2</sup> und fällt unter die Regelung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Dies gilt auch unter Einbeziehung des verbleibenden Teils aus dem Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 (Bereich vom Bauernbräuweg bis zur Zielstattstraße).

In sachlichem Zusammenhang steht zwar ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 über das Planungs- und Vorhabengebiet beider Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2017a und Nr. 2017b, ein vorsätzliches Aufteilen der Gebiete zum Unterlaufen der Umweltprüfung besteht aber nicht.

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

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

Der im Vorhabengebiet geplante Einzelhandel fällt mit seiner Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> nicht unter die Verpflichtung zur Vorprüfung hinsichtlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

In der näheren Umgebung des Vorhabengebiets sind keine Flora-Fauna-Habitate, Natura 2000 Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete erfasst.

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

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

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Planungsgebiet ist ca. 0,97 ha groß und liegt im südlichen Stadtbereich Münchens im Stadtbezirk 7 - Sendling-Westpark. Es befindet sich am S-Bahnhof Mittersendling, westlich der Bahnlinie München-Lenggries (im Weiteren Bahnlinie genannt), südlich des Bauernbräuwegs und östlich des Distlhofwegs und ist mit einer gewerblich genutzten Lager- und Umschlaghalle (im Folgenden als Fruchtgroßhandel bezeichnet) bebaut. Die Halle wurde bis Herbst 2016 als Fruchtmarkthalle betrieben und steht seitdem leer.

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

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flächen:

- Flurstücks Nrn. 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50 und 9288/56 Gemarkung München, Sektion V im Eigentum der PE Bauernbräuweg (bahnrechtlich entwidmet und freigestellt)
- Teilflächen der Flurstücks Nrn. 9288/35 und 9288/55 Gemarkung München, Sektion V (Verkehrsflächen) im Eigentum der Landeshauptstadt München.

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

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

Im Umgriff des Planungsgebiets war außerdem die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a festgesetzte öffentliche Grünfläche auf der Flurstücks Nr. 9288/49 der Gemarkung München, Sektion V enthalten. Geplant war eine Verlagerung dieser Grünfläche innerhalb des Vorhabengebiets.

Das Flurstück Nr. 9288/49 der Gemarkung München, Sektion V ist nun nicht mehr Bestandteil des Planungsumgriffs. Die bereits hergestellte, öffentliche Grünfläche aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a bleibt unverändert bestehen.

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

## **2.2 Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

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

#### **Innerhalb des Vorhabengebietes**

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

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

#### **Außerhalb des Vorhabengebietes**

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

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

In Verlängerung der Zielstattstraße nach Osten befindet sich eine Fußgängerquerung unter der Gleisanlage hindurch in Richtung Pflinganserstraße. Südlich und östlich der Zielstattstraße schließen sich Flächen mit Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen an. Östlich des Vorhabengebiets verläuft die Bahntrasse auf der sowohl S-Bahnen als auch Regionalbahnen verkehren.

Zwischen der Bahnlinie und dem Fruchtgroßhandel befindet sich eine Zufahrtsstelle und eine Ladestraße für Lkw zur Gleisanlage der DB. Die Zufahrt zur Ladestraße soll dauerhaft, d.h. täglich und zu jeder Tageszeit genutzt werden können und die Nutzung muss unbeschränkt geduldet werden. Laut Aussagen der DB wird die Ladestraße vom Bauernbräuweg mit Umfahrung am nördlichen Teil des Fruchtgroßhandels ohne Begrenzung hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der zu verladenden Güter betrieben. Diese führt zu einer Laderampe der DB, die ohne Einschränkungen hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der Güterverladung genutzt wird.

### **2.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

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

### 2.2.3 Denkmalschutz

Im Bereich des Vorhabengebiets sind wegen der besonderen Siedlungsgunst und der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Im Einzelnen liegen folgende Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe, deren genaue Ausdehnung noch nicht bekannt ist:

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

### 2.2.4 Grün- und freiraumplanerische Situation

#### Naturhaushalt

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

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

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

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

#### Vegetation, Biotopfunktion und Fauna

Auf dem Vorhabengebiet befindet sich sehr wenig Baumbestand. Lediglich in einem Pflanzstreifen nördlich des Fruchthandels sowie im Süden – im Bereich der Laderampe – befindet sich ein schmaler unversiegelter Streifen, auf dem Wildrosen, Spitz-Ahorn Aufwuchs und eine Weide wachsen. Auf der Fläche nördlich des Fruchthandels wachsen sechs Bäume: Zwei Robinien und je eine Weide, Esche, Fichte und Kiefer. Die größten Stammumfänge weisen die Robinien mit 1,30 m und 1,15 m auf. Darüber hinaus steht östlich des Fruchthandels in einem Trog eine Zierkirsche.

Baum- und Strauchbestand befindet sich nutzungsbedingt auf den angrenzenden noch bahnrechtlich gewidmeten Flächen entlang der Bahnlinie sowie im Norden entlang der Böschung zur Bahnunterführung. Der erwähnenswerte Bestand auf der

Böschung setzt sich überwiegend aus Spitz-Ahorn, Eschen, Feld-Ahorn mit Holunder und Wildrosen im Unterwuchs zusammen.

Schutzgebiete und Biotopflächen sind innerhalb des Vorhabengebiets nicht vorhanden.

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

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

### **Erholung**

Das Grundstück selbst wurde als Gewerbestandort genutzt.

Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen weisen die angrenzenden Stadtquartiere deutliche Defizite auf. Unmittelbar im Südwesten angrenzend an das Vorhabengebiet befindet sich die öffentliche Grünfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a. Zwischen der Adunistraße und nördlich des Bauernbräuwegs befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

Die folgenden Erholungsflächen auf Stadtteilebene liegen in einem Umkreis von 0,5 - 1,5 km: der Park am Neuhofener Berg, die öffentliche Grünfläche an der Sappelstraße, der Erholungsraum zwischen Gottfried-Böhm-Ring und Höglwörther Straße, der Südpark sowie die Isarauen.

Der Westpark liegt in 2,00 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Im Zuge der Untertunnelung des Luise-Kiesselbach-Platzes ist nördlich des Vorhabengebiets in ca. 400 m Entfernung eine öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen entstanden.

### **2.2.5 Infrastruktur und Versorgung**

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

§ 4 BauGB gab das RBS den Grundschulbedarf für den Bereich Mittersending als vorerst gesichert an.

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

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

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

## **2.2.6 Verkehrliche Erschließung**

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

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

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

Das Vorhabengebiet ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Bauernbräuweg. Direkt im Anschluss an den Bauernbräuweg zweigt in Richtung Süden der Distlhofweg parallel zum Vorhabengebiet ab. Zur südlich vom Vorhabengebiet gelegenen Zielstattstraße besteht für den motorisierten Individualverkehr keine Zufahrtsmöglichkeit. Bauernbräuweg, Distlhofweg und Zielstattstraße sind Sackgassen, die mit Ausnahme des Distlhofwegs direkt an die westlich gelegene Passauer Straße angebunden sind, eine Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an den Mittleren Ring.

### **Fuß- und Radverkehr**

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

### **Ruhender Verkehr**

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

## **2.3 Vorbelastungen**

### **2.3.1 Immissionen**

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

Auf das Vorhabengebiet wirken durch die Bahnlinie folgende Immissionen aus dem

Schienenverkehr ein:

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

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

### **2.3.2 Altlasten**

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

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

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

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

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

### **3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München wird das Areal als „Bahnan-

lage“ dargestellt, überlagert mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet als „Fläche mit Bodenbelastung“ gekennzeichnet.

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

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

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

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

### **3.3 Aufstellungsbeschluss**

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

Für das Vorhabengebiet gelten die im Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Ziele:

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



### **3.4 Dienstbarkeiten**

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

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

### **3.5 Vegetation und Artenschutz**

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

Als Ergebnis der floristischen und faunistischen Kartierungen werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei einer Überplanung und Bebauung des Planungsgebietes vorgesehen (vgl. Kap. 5.15). Weitere artenschutzrechtliche Belange sind in der Planung nicht zu berücksichtigen.

## **4. Planungsziele**

Vorrangiges Planungsziel ist es, die städtebauliche Neuordnung westlich des Bahnhofes Mittersending abzuschließen und die Bestandsbebauung mit sinnvollen Nutzungen zu ergänzen.

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

- Fortführung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption, die der Situation in unmittelbarer Lage zu der Bahnanlage sowie der Nord-Süd-ausgerichteten Luftaustauschbahn Rechnung trägt, Errichtung eines profil-überragenden Baukörpers (8 Vollgeschosse) als nördlicher Auftakt der Bebauung und Gestaltung einer öffentlichen Platzfläche mit Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippe und Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung auch im Hinblick auf ihre kleinklimatische Bedeutung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebiets
- Angebot einer wohnverträglichen Nahversorgungseinrichtung (Einzelhandel)

- Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen zugunsten der öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet
- Eine möglichst stadtteilverträgliche, sparsame und nutzungsgerechte Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung
- Innere Erschließung des Vorhabengebiets über Wohnwege
- Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze durch Anordnung in Tiefgaragen
- Direkte, gebündelte Zufahrt zur Tiefgarage und zur lärmgeschützten Anlieferzone vom Distlhofweg

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliche und grünordnerische Grundidee

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der exponierten Lage an der Bahnlinie werden die Fassaden des Hochpunkts durch bauliche Maßnahmen geschützt. Durch die Verwendung stehender Fensterformate wird hier die Erscheinung einer „Schallschutzfassade“ vermieden. Das Thema der stehenden, raumhohen Fensterformate tritt als durchgehendes Gestaltungselement in allen Gebäudetellen auf.

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

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

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

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

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

Damit ein lebendiges urbanes Stadtquartier mit überwiegend Wohnnutzung entstehen kann, wird als Nutzungsbeschreibung „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Wohnbebauung mit insge-

samt ca. 140 Wohneinheiten, einer Einzelhandelsnutzung und einer integrierten Kindertageseinrichtung geschaffen werden. Durch eine geeignete Baukörperkonfiguration soll dieses Areal trotz seiner Lärmbelastung für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden und damit einen Beitrag zur Wohnungsverorgung in München leisten.

Im Bauraum A sind im Erdgeschoss zur Förderung der Vielfalt im Gebiet neben Wohnen und freier Berufe auch nicht störende Gewerbebetriebe und soziale Infrastruktur zulässig. Um sicherzustellen, dass an der zum Quartiersplatz orientierten Westfassade eine Belebung durch eine gewerbliche oder soziale Nutzung erfolgt, wird im Erdgeschoss hier die allgemein zulässige Wohnnutzung auf einer Geschossfläche von 69 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

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

Im Bauraum B werden neben dem Wohnen und der freien Berufe, Einzelhandelsnutzung sowie eine Kindertageseinrichtung geplant.

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

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

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

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

In der maximal zulässigen GR ist die zulässige Über- und Unterbauung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-

stücke) für Flächen für Stellplätze in einer Tiefgarage enthalten. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfordert eine nahezu vollständige Unterbauung des Vorhabengebiets.

Bei der Flächenermittlung der Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie bestimmte Bedarfe, z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen. Bei der Flächenermittlung der Geschossflächen werden die Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie offene Durchgänge und offene Eingangsbereiche nicht berücksichtigt, da diese Flächen keinen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen und baulich nicht zu Wohnzwecken herangezogen werden können.

Es ist keine Festsetzung eines Baugebietstyps gemäß der BauNVO über die bauliche Entwicklung von Grundstücken vorgesehen. Die zulässigen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebietskategorien gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden demnach im Vergleich überprüft. Aufgrund der sachlichen und räumlichen Zusammenhänge mit der Bebauung im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a wird zum Vergleich die Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet - WA herangezogen.

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

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

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

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

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

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

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

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Maßnahmen gesichert:

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

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

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

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

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

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

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

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

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

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

Für die Entrauchung und natürliche Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage werden nur ebenerdige oder in mit Sitzelementen verbundene Lüftungs- und Entrauchungs-

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

## **5.5 Höhenentwicklung und Wandhöhe**

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

## **5.6 Abstandsflächen**

### **5.6.1 Allgemein**

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

### **5.6.2 Innerhalb des Vorhabengebiets**

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

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

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich weitgehend die Abstandsflächen 0,5 H ergeben. Diese Verringerung der Abstandsflächen ermöglicht die städtebaulich beabsichtigte Dichte, wobei eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gesichert sind. An den betroffenen Gebäudeseiten ist die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45°, zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen möglich.

Aufgrund der städtebaulichen Grundkonzeption der „offenen Blockbebauung“ – einer Straßenrandbebauung mit Öffnungen zwischen Innenhof und Straßenraum zum Erreichen durchgängiger Freiräume – und aufgrund des geplanten Hochpunkts am



Quartiersplatz ergeben sich zwischen den Bauräumen A und B sowie zwischen der nördlichen Baugrenze des Bauraums D und dem gegenüberliegenden Bauraum C Abstandsflächen kleiner als 0,5 H.

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

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

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

### **5.6.3 Außerhalb des Vorhabengebiets**

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

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

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

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

## **5.7 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze**

### **5.7.1 Nebenanlagen**

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

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

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

### **5.7.2 Fahrradabstellplätze**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Deckung des Freiflächenbedarfs für die Bewohnerschaft des Bauraums B ist die Dachfläche über dem 1. OG (WH 6,5 m) als gut nutzbare, qualitativ hochwertig gestaltete und begrünte Dachfläche herzustellen.

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

Für eine ruhige Dachlandschaft und eine untergeordnete Dachnutzung sind Dachaufbauten ausschließlich zum Zweck der Erschließung und Nutzung der Gemeinschaftsdachgärten sowie notwendige technische Anlagen sofern sie ihrer Art und Zweck

nach der Nutzung im Gebäude dienen, zulässig.

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

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

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

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

## **5.9 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen hinweisenden Charakter haben und den Standort des jeweiligen Unternehmens bzw. der Einrichtung der Stätte der Leistung kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen. Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen würden eine unangemessene, dominante Wirkung entfalten. Sie werden ebenso wie Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen, die eine störende Wirkung auch auf die Umgebung des Vorhabengebietes hätten, ausgeschlossen.

## **5.10 Dienstbarkeitsflächen**

Der Quartiersplatz im Norden trägt wesentlich zur Identitätsbildung des Gesamtquartiers bei. An ihm sollen vorwiegend öffentliche Nutzungen wie Nahversorgung sowie Spiel- und Kommunikationsbereiche für die Anwohnerschaft etabliert werden. Um seine Funktion als öffentlicher Treffpunkt zu gewährleisten, wird dort ein

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.

Im Osten des Vorhabengebiets wird eine Fußwegeverbindung, die an die bestehende öffentliche Grünfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a anknüpft, zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert. Diese dient zur Erschließung des Gebietes und kann sinnvollerweise auch von der Allgemeinheit genutzt werden.

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

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

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

### **5.11.1 Verkehrskonzept**

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

Die Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage sowie die Anlieferung sind im Bereich von Bauraum B angeordnet um die Bestandsbebauung am Distlhofweg möglichst wenig durch den Neuverkehr aus dem Vorhabengebiet zu belasten.

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

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

### **5.11.2 Nahmobilitätskonzept**

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

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

### 5.11.3 Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung

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

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

Zur Bewältigung der Anlieferung des Einzelhandels wird eine Anlieferzone festgesetzt. Die Innenwände und Deckenbereiche der Anlieferzone sind schallabsorbierend verkleidet. Außerdem wird der Anlieferbereich mit einem Rolltor verschlossen, um die Bewohnerinnen und Bewohner vor Schallimmissionen durch den Einzelhandelsmarkt zu schützen. Zusätzlich ist die Belieferung des Einzelhandels zeitlich begrenzt.

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

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

Die erforderlichen Lüftungsgitter sind bodenbündig oder als Sitzelemente in das Freiraumkonzept zu integrieren, um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Freiflächen zu gewährleisten. Abweichend davon ist im Bereich der Außenspielfläche der

Kindertageseinrichtung ein Lüftungsbauwerk mit einer Höhe von 1,40 m zulässig (vgl. Kap. 5.4). Dieses wird zugelassen, da hier der Schutz der Außenspielfläche der Kinder im Vordergrund steht und das untergeordnete Lüftungsbauwerk in die Heckeneinfassung der Kindertageseinrichtung integriert werden kann.

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

## **5.12 Feuerwehr, Brandschutz**

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

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

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

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

## **5.13 Aufschüttungen, Abgrabungen**

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

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

## 5.14 Einfriedungen

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

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

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

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

## 5.15 Grünordnung

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

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

Um eine ausreichende Durchgrünung des Vorhabengebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass innerhalb des Umgriffs liegende, unbebaute Flächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen sind. Es werden Festsetzungen



getroffen, die eine dauerhafte und möglichst durchgehende Bepflanzung der Freiflächen auf allen nicht überbauten Flächen im Vorhabengebiet gewährleisten. Die oberirdische Versiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Platzfläche, notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um die Erschließung etc. auf dem Grundstück sicherzustellen. Um den oberirdischen Versiegelungsanteil zu reduzieren, sind diese möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

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

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

Mit der Durchführung der Planung werden die oberirdisch versiegelten und befestigten Flächen auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die Über- und Unterbauung nicht und verbleibt bei ca. 95 %. Aufgrund der qualitativ hochwertigen Begrünung im Innenhof von Bauraum C und D, im Bereich der Außenspielfläche der Kita sowie der Platzfläche, erscheint der Versiegelungsgrad optisch jedoch weitaus geringer, die ökologischen Vorteile der nachhaltigen Begrünung sind trotz Unterbauung positiv zu bewerten.

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

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

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

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

Innerhalb des Planungsumgriffs wurden keine weiteren Strukturen oder artenschutzrechtlich relevante Tiere vorgefunden. Um die außerhalb des Vorhabengebietes gesichteten, aber durch das Vorhaben nicht direkt betroffenen Zauneidechsen und Blauflügeligen Ödlandschrecken zu berücksichtigen, ist nachfolgende Maßnahme während der Bauzeit umzusetzen:

Es dürfen während des Baubetriebs am Südrand zwischen März und Oktober keine Rohböden entstehen. Sollte dieses nicht möglich sein, so muss die Baustelle mit einem niedrigen, bodendichten Zaun (sog. „Amphibienzaun“) entlang der gesamten Südgrenze abgeschildert werden, sodass aus den außerhalb des Planungsumgriffs liegenden Vorkommen um den Prellbock keine Reptilien direkt einwandern können. Bei der Ausführung der Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Transparente Lärmschutzwände führen immer wieder zu vermehrtem Vogelschlag, daher ist bei der Ausführung der Lärmschutzwände auf eine Minimierung dieser Gefahr zu achten. Transparente Lärmschutzwände oder transparente Teile davon sind so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelkollisionen ausgeschlossen oder weitgehend minimiert wird. Dies erfolgt durch transluzente Gestaltung oder durch Ausführung mit geeigneten, sichtbaren Markierungen, die einen Wirkungsgrad von mindestens 80 - 90 % erreichen. Zur Beurteilung der Wirksamkeit ist im Baugenehmigungsverfahren eine fachliche Stellungnahme vorzulegen.

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

Die Aufwertungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

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

Die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung vom 23.04.1996 gelten entsprechend.

## **5.16 Soziale Infrastruktur**

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

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

## **5.17 Immissionsschutz**

Ein ausreichender Schutz gegen Immissionen ist eine Voraussetzung für gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wichtiges Kriterium für eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebäude und im Freiflächenbereich.

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

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

#### **5.17.1 Verkehrslärm**

##### **Allgemein**

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

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

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

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

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

Im vergleichsweise herangezogenen Allgemeinen Wohngebiet sind lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen und Kinder-

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

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

#### **Bereich Distlhofweg / Bauernbräuweg**

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

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

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

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

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

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

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

### 5.17.3 Maßnahmen zu auftretenden Verkehrs- und Anlagenlärm

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

Um gesunde Wohnverhältnisse trotz hoher Verkehrslärmbelastung sicherzustellen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. So muss die neu geplante Bebauung zum einen Schallschutz für die westlich dahinterliegende Bebauung bewirken und sich zum anderen durch eine architektonische Lösungen selbst vor den Verkehrslärmimmissionen schützen.

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

- Städtebauliches Konzept (vgl. Kap. 5.1)
- In den Bereichen ohne bzw. mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm von bis zu 4 dB(A) und bei Einhaltung der TA Lärm ist ein baulicher Schallschutz ausreichend. Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109. An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) bei Verkehrslärm sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig.
- An den Ostseiten der Bauräume B und C sowie an der Nordseite des Bauraums A werden keine Immissionsorte bzw. bautechnischen Maßnahmen vor den Fenstern vorgesehen.  
Die Belüftung der Schlafzimmer in der Nordostecke im Bauraum A soll durch Querlüftung oder über eine vollmechanische Belüftungsanlage erfolgen. Die Fenster dienen nur der Belichtung.
- An einem Teil der Südfassade von Bauraum A ist abweichend von § 15 Abs. 2 die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig. Es wird durch entsprechende Schallschutzkonstruktionen ein zulässiger Beurteilungspegel eingehalten.
- In den Bereichen nach § 15 Abs. 2 und Abs. 3 werden zusätzlich die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.
- Der Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen wird festgesetzt. Über lärmabgewandte Seiten ist eine Lüftung ausnahmsweise zulässig.

- Es werden Lärmschutzwände zwischen den Gebäudeteilen in Bauraum A, B und C zum Schutz der dahinter liegenden Wohnungen in den Binnenbereichen festgesetzt. Die Planungen sehen für eine bessere Durchwegbarkeit vor, die Zwischenwände entlang der Bahnlinie erst ab einer Höhe von 3 m üGOK zu errichten, sodass erdgeschossig keine Abschirmung wirksam ist. Zum Ausgleich sollen entlang der östlichen Vorhabensgebietsgrenze Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von  $h = 3$  m üGOK errichtet werden. Damit durch die reduzierte Abschirmung keine relevante Verschlechterung der Lärmsituation resultieren, wurden die festgesetzten Überstandslängen zu den nächstgelegenen Gebäudeecken ermittelt.
- Im Bauraum B mit der WH 14,8 m ist ein Gemeinschaftsdachgarten geplant. Da dieser zum Teil entlang der Bahnlinie verläuft, ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von  $h = 1,75$  m über der Dachoberkante erforderlich.
- Die Lärmschutzwände sind aus Gründen der Belichtung zu 50 % transparent herzustellen. Die Nutzungsaufnahme entlang der westlichen Vorhabengebietsgrenze ist nur bei abschirmender Wirkung entlang der Bahnlinie zulässig.
- Die Auskleidung der Innenwände der Decken und Rampen der Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage wird schallabsorbierend verkleidet. Die Anlieferung des Einzelhandels ist im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig. Außerdem wird festgesetzt, dass die Ladetätigkeit des Einzelhandels in einem eingehausten Bereich stattfindet, damit die Schallimmissionen aus der Anlieferung des Einzelhandels die Grenzwerte der TA Lärm einhalten.
- Die stationären, technischen Anlagen werden so situiert, dass die gängigen Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm nicht überschritten werden.

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

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

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

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

Im Gutachten wurden keine relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft ermittelt.

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

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

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

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

Das Vorhaben sieht einen Einzelhandel mit max.  $800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen zusammen mit den Wohnungsstellplätzen in der Gemeinschaftstiefgarage mit Erschließung über den Distlhofweg untergebracht werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.17.5 Elektromagnetische Felder**

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



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

### 5.18 Nachhaltigkeit

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

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

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

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

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

langfristige Nutzbarkeit:

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

Aufenthaltsqualität:

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

weitere Aspekte:

- Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm

Die Festsetzungen ermöglichen es, den Bedarf an klimaschädlicher, nicht erneuerbarer Energie gering zu halten, ohne wesentliche Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität hinnehmen zu müssen.

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

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

## 7. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen

Schallschutzuntersuchung, Stand: März 2018

Erschütterungstechnisches Gutachten, Stand: Dezember 2017

Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder, Stand: Dezember 2016

Baugrunduntersuchung mit Anlagen, Stand: 23.05.2017

Untersuchung des Untergrundes, bodenschutzrechtliche und abfallrechtliche Bewertung, Stand: 31.05.2016

Orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung „Fruchthaus Kahl“, Stand: 30.05.16

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

Baumbestandsplan, Stand: 23.06.2016

Artenschutz Begehung, Stand: 08.08.2016

Verkehrsuntersuchung, Stand: 28.03.2018

Bericht zur Nahmobilität, Stand: 28.03.2018

## 8. Inklusion und Gender Mainstreaming

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

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

Dies wird durch folgende Maßnahmen ermöglicht:

- Wege, Platz- und Grünflächen und Gemeinschaftsdachgärten werden barriere-

refrei gestaltet und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Bewohnerschaft und nachbarschaftliche Kommunikation

- barrierefreie Erreichbarkeit der barrierefreien Wohnungen und barrierefreie Gemeinschaftsdachgärten durch Aufzugsanlagen direkt aus der Gemeinschaftstiefgarage
- die festgesetzte Kindertageseinrichtung bietet eine altersgerechte Betreuung in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung, richtet sich in zentraler Lage angeordnet auch an das angrenzende Quartier und verankert das Vorhabengebiet damit in der Nachbarschaft
- Fahrradabstellplätze werden so angeordnet, dass sie sicher und leicht zu erreichen sind

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

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

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

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

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

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

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

# 10.      Daten zum Bebauungsplan

Nutzungsart	Grund- stücks- fläche	GF max.	GFZ max.	GR max.	GRZ max.	GF Wohnen mit wohn- verträgl. Gewerbe	GF Kita	Einwoh- nerinnen und Einwoh- ner	Anzahl WE
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	ca.	ca.
	8.650	15.200	1,8	8.250	0,95	14.260	940	320	140

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

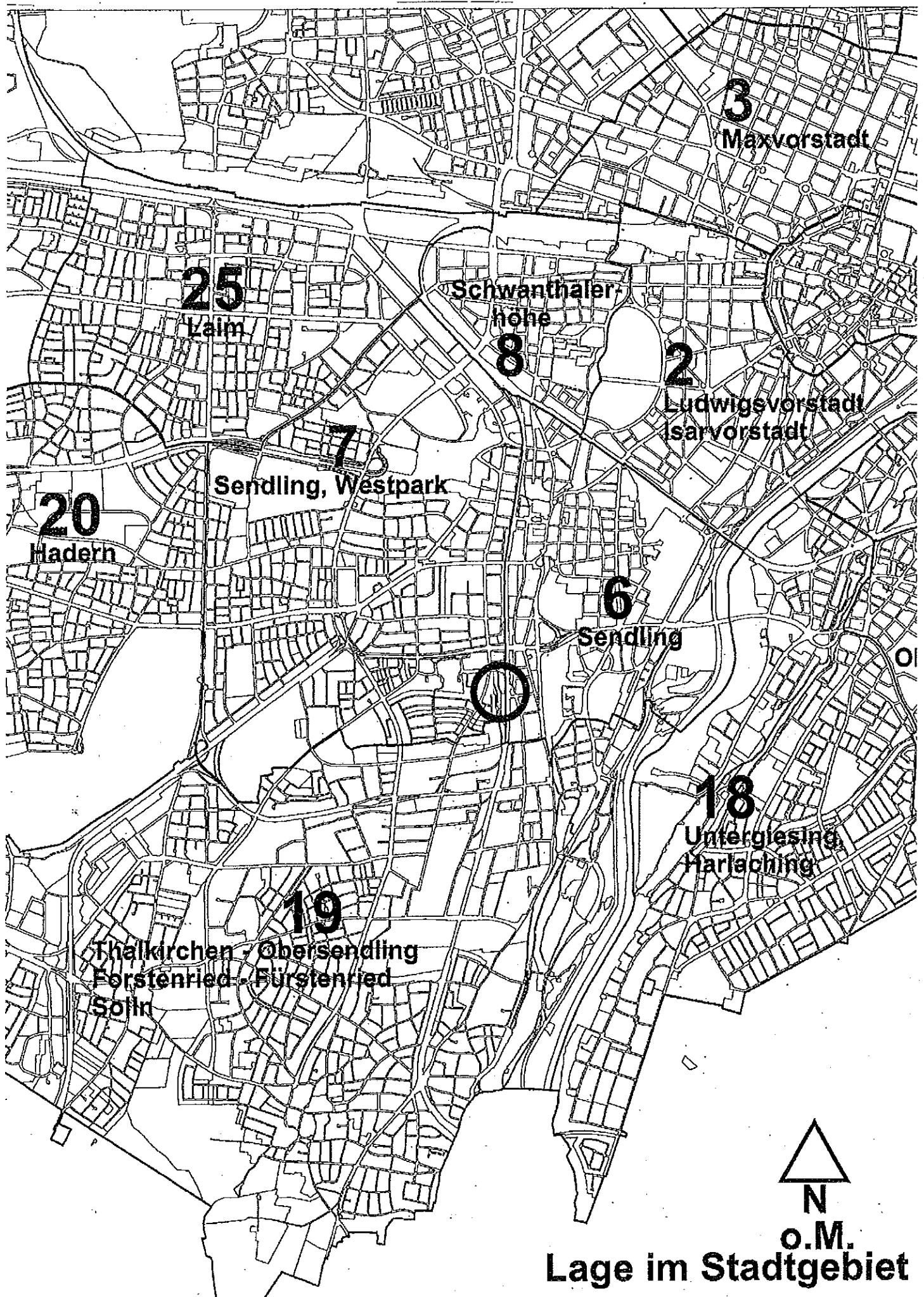
Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

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

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



# ANLAGE 1







# ANLAGE 2



## LEGENDE

— GELTUNGSBEREICH DES  
VORHABENBEZOGENEN BEB. PL.  
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER  
BEBAUUNGSPLÄNE

--- RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

..... AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



1 : 5000



## ÜBERSICHTSPLAN

zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan mit Grünordnung  
Nr. 2017b

### BEREICH:

Bauernbräuweg (südlich),  
Bahnlinie München-  
Lenggries (westlich),  
Distlhofweg (östlich)

(Teiländerung des Beb.Pl. mit  
Grünordnung Nr. 2017a)

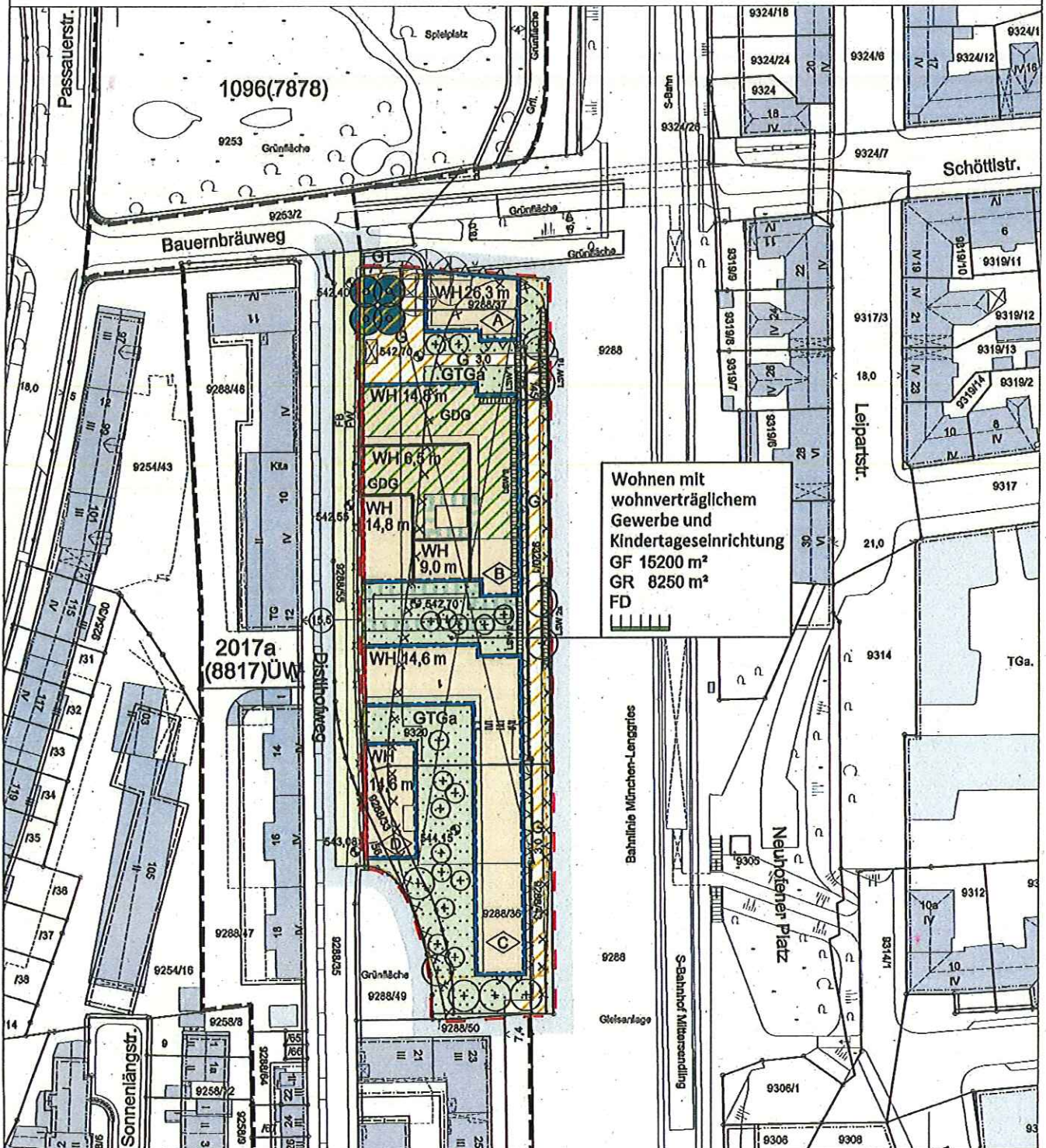
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HAI / 23P

AM 03.05.2018





# ANLAGE 3



## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b der Landeshauptstadt München

Bereich:  
Bauernbräuweg (südlich),  
Bahnlinie München - Lenggries (westlich),  
Distelhofweg (östlich)

am 04.02.2019

-Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und  
Kindertageseinrichtung-

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a)

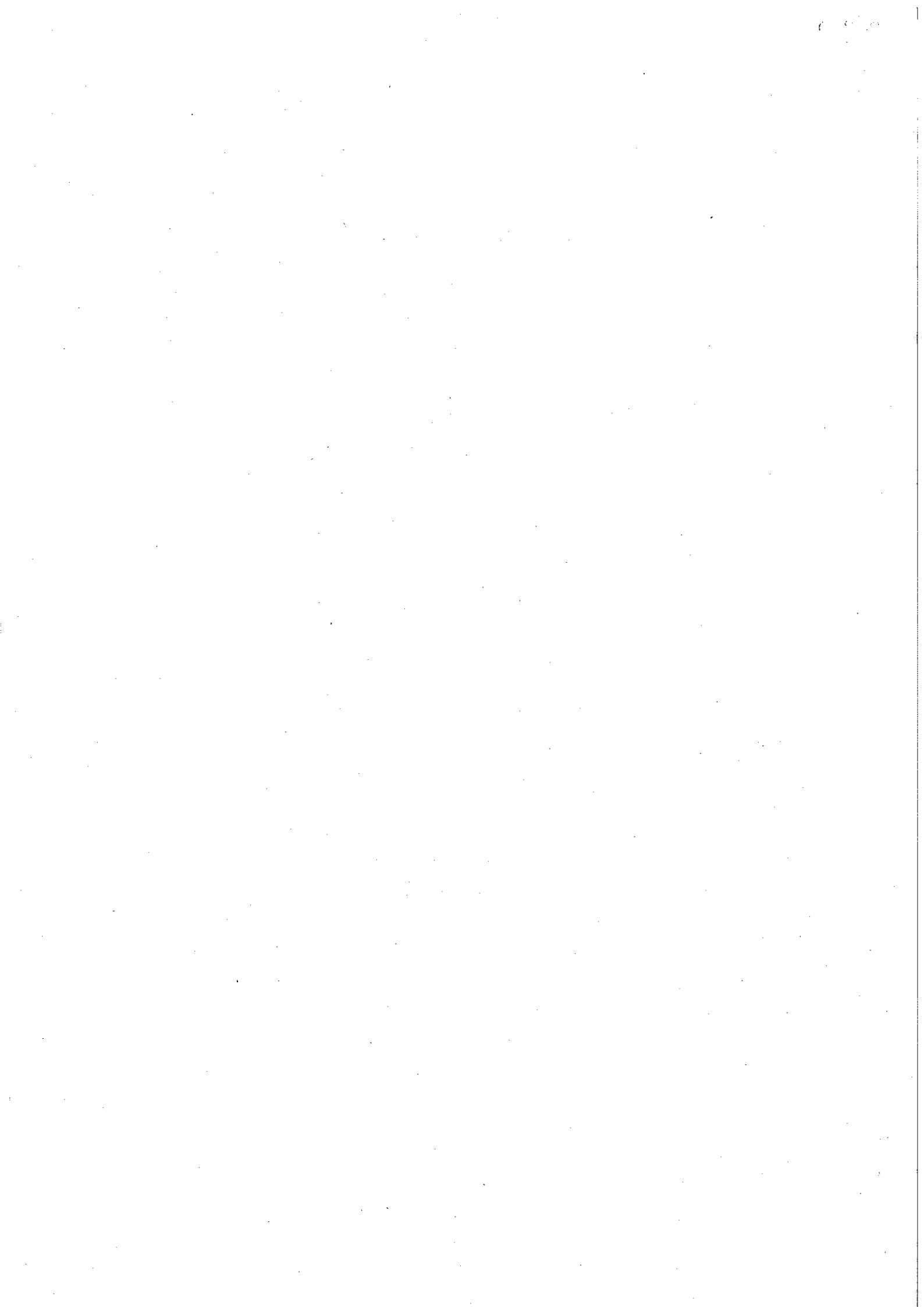


Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 23P  
HA II / 52



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



Bürgerversammlung des 7. Stadtbezirkes am 10. 11. 2016

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

Raum für Gemeinschaftsnutzung im Neubau (ehemals van Wylck GmbH)

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

Ich beantrage im Zuge der Neubebauung am Bauernbrauweg in Mittersendling (B-Plan A2017) einen Raum für Gemeinschaftsnutzung vorzusehen.  
In diesem Raum (Größe mindestens 100m², mit separat absperrbaren Biertischgarnituren, kleiner Küchenzeile und zugänglicher Toilette) können Selbstständige oder Freiwillige kreative Angebote kostengünstig im Viertel anbieten, was die Attraktivität und Vielfalt des Viertels steigert. Handwerkliche, sportliche, kulturelle, pädagogische, weiterbildende Angebote sind möglich: z.B. Yoga, Lesung, Nähkurs, Fotokurs etc.  
Die Bürger können den Raum für ihren Eigenbedarf und Treffen mit Nachbarn mieten, z.B. Geburtstagsfeiern, Flohmarkt, Mutter-Kind-Treffen, Tanzcafé, Schachturnier etc.  
So gibt es in der Nachbarschaft viele neue Möglichkeiten, schöne gemeinsame Stunden miteinander zu verbringen.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen

☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten 





Bürgerversammlung des 7, Stadtbezirkes am 22. 11. 2018

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

Erweiterung des Bebauungsplanumgriffes des B-Plan 2017b

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

Ich beantrage, dass der Bebauungsplanumgriff, wie im Anhang dargestellt erweitert wird (vgl. Illa Markierung in der Anlage 3), um eine Neugestaltung der Kreuzung Bauernbräuweg/ Distlhofweg im Zuge der Baumaßnahmen am B-Plan 2017b zu ermöglichen.

**Begründung:**

Eine Neugestaltung der Kreuzung Bauernbräuweg/ Distlhofweg ist nötig, um bei zunehmendem Verkehr Verkehrssicherheit herzustellen, die Aufenthaltsqualität für alle Stadtbezirksbewohner zu verbessern und den von der DB geplanten Güterbahnhof zu verhindern.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen

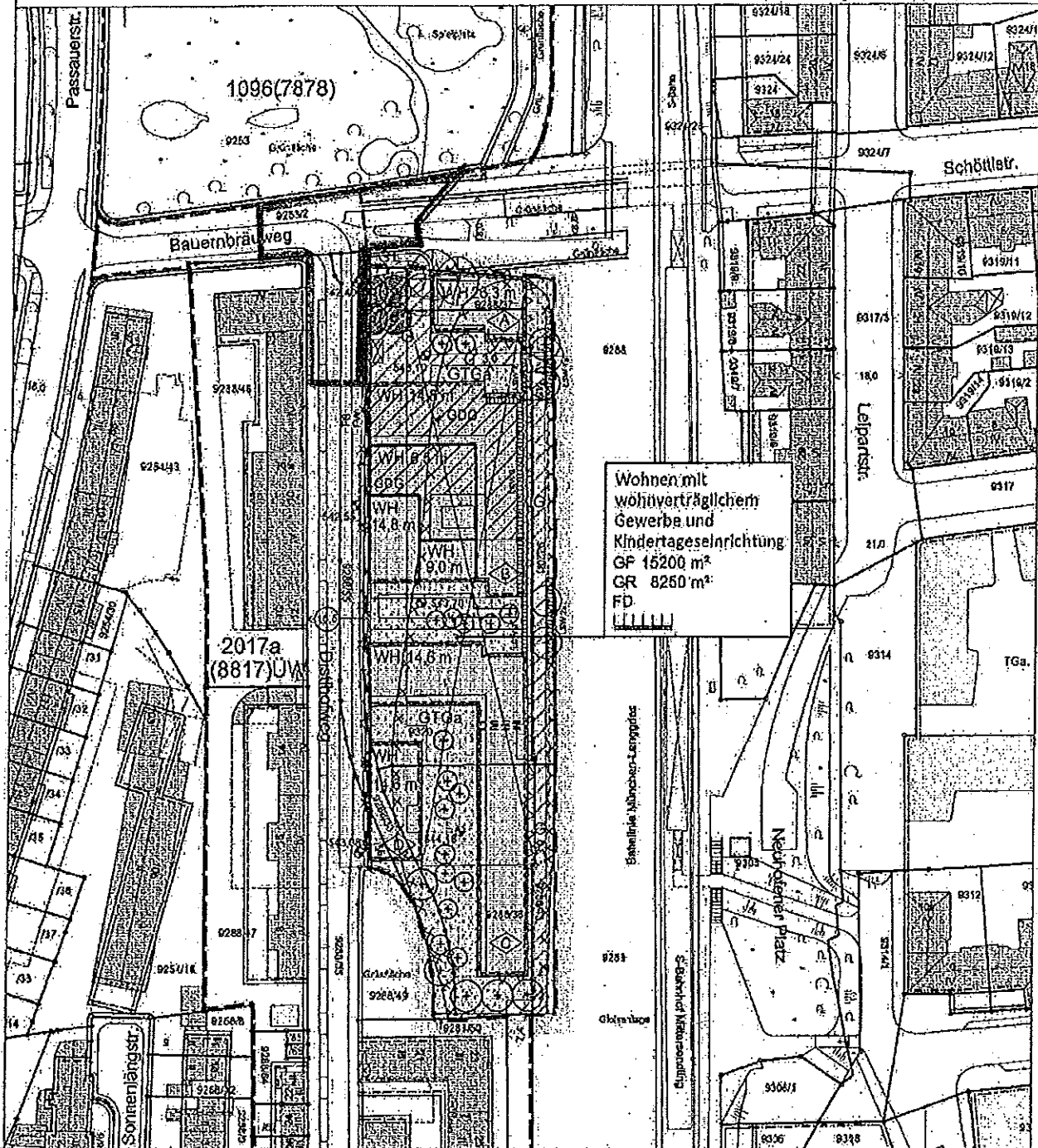
☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten

# Anlage 3




## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b der Landeshauptstadt München

Bereich:  
Bauernbräuweg (südlich),  
Bahnhof München-Langgras (westlich),  
Dietrichsplatz (östlich)

am 15.06.2018

-Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und  
Kindertageseinrichtung-

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a)

 Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II/23P  
HA II/52



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



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

Verkehrsberuhigung im Kreuzungsbereich Distlhofweg - Bauernbräuweg

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

Ich beantrage den Kreuzungsbereich Distlhofweg-Bauernbräuweg als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen inklusive einer notwendigen Umgestaltung der betroffenen Verkehrsflächen, um Unfälle zu vermeiden.

Begründung:

Der Bauernbräuweg ist aufgrund der S-Bahn-Unterführung eine wichtige und stark frequentierte Fahrradhauptroute in Ost-West-Richtung. Zudem ist der Bauernbräuweg ein Verbindungsweg von der S-Bahn-Haltestelle Mittersendling zu den Buslinien an der Passauerstraße. Der Distlhofweg verbindet den beliebten Augustiner Schützengarten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und der Fahrradhauptroute.

Schon jetzt ergeben sich mit dem vorhandenen Pkw-Verkehr durch die tw. unautorisierte Parkweise anderer Pkws grenzwertige Situationen im Kreuzungsbereich, da die Sichtbeziehung zwischen den Verkehrsteilnehmern nicht gewährleistet ist.

Kommen wie im B-Plan 2017b veranschlagt, weitere 140 Wohneinheiten samt Kita und Nahversorger hinzu, wird der Verkehr im Kreuzungsbereich deutlich zunehmen.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften

☐ ohne Gegenstimme angenommen

☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten

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

Neustrukturierung des Bauernbräuweg/ Distlhofweg

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

Ich beantrage, die Planskizze "Neustrukturierung des Bauernbräuweg/ Distlhofweg zum verkehrsberuhigten Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität", die dem Planungsreferat seit Januar 2017 vorliegt, umzusetzen.

Bestandteile der Planskizze sind ein Kiosk am Bauernbräuweg, viele Sitzgelegenheiten für Jung und Alt, Nutzpflanzen und eine Eisdielen am geplanten Quartiersplatz.

Somit würde der Platz das gesamte Viertel aufwerten und die Lebensqualität aller Bewohner unseres Stadtbezirkes verbessern.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen

☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten

Bürgerversammlung des 7. Stadtbezirkes am 22. 11. 2018

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

Abgestellte S-Bahnzüge am Wochenende

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

Ich stelle einen Antrag an die Stadt München dafür zu sorgen, daß die DB diese Lärm verursachenden S-Bahnzüge nicht mehr am S-Bahnhof Mithrasenelling abstellen darf.

Grund: Regelmäßiges Abblasen der Druckluftkessel von der Bremsanlage lauerhaftes störendes Geräusch der Generatoren von Lüftungs- + Heizungs Klima Anlagen.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften:

☐ ohne Gegenstimme angenommen

☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldabogen):

Verlade-tätigkeiten der DB am Bhf. Mithensendling

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

Güterbahnhof Mithensendling.  
Der Bhf. in Mithensendling, ganz besonders vor dem Wohngebiet, wird sporadisch immer wieder als Lagerplatz genutzt, wo Dinge angeliefert u. wieder weiter transportiert werden (z.B. Treppen für die Rolltreppen, und auch Eisenträger zum Sam. der Hauptbahnhof Lärchen).

Teilweise sorgt das für eine immense Lärmbelastung, dazu noch die Luftverschmutzung durch die lange laufenden Dieselmotoren der Lokomotiven.

Diese beladenen Anhänger werden dann spät in der Nacht oder sehr früh mit lautem Lärm weggezogen.

Im Namen der Anwohner stelle ich einen Antrag auf Unterlassung dieser Tätigkeiten

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen

☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten