

**Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche und  
Lärmschutzwand Aubing-Ost-Straße im Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977**

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

**1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche**

**2. Teilprojekt: Ausgleichsfläche**

**3. Teilprojekt: Lärmschutzwand**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03534**

Anlagen:

- Pläne:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 1977
- Anlage 2: Öffentliche Grünfläche Gesamtübersicht
- Anlage 3: Öffentliche Grünfläche Erlebnisspielplatz
- Anlage 4: Ausgleichsfläche
- Anlage 5: Lärmschutzwand Ansicht
- Anlage 6: Lärmschutzwand Regelschnitt
- Bedarfsprogramm für das 1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche
- Bedarfsprogramm für das 2. Teilprojekt: Ausgleichsfläche
- Bedarfsprogramm für das 3. Teilprojekt: Lärmschutzwand

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22  
Aubing-Lochhausen-Langwied vom 15.07.2015**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### 1. Sachstand

#### 1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977

Für den Bereich südlich der Aubing-Ost-Straße, westlich der Hornberger Straße, nördlich der Bahnlinie München-Pasing-Buchloe und östlich des Berberichwegs sowie des Joseph-Suder-Bogens trat der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977 am 17.08.2013 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind die öffentliche Grünfläche, die Ausgleichsfläche sowie die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie herzustellen.

#### 1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Firma aurelis Asset GmbH ist am 17.07.2012 ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden. Der Erschließer aurelis Asset GmbH hat sich im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, diese Aufgabe für die Vertragsflächen zu übernehmen und mit dem Baureferat einen Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung abzuschließen. Diese Verpflichtung wurde inzwischen im Rahmen eines Kaufvertrages den Firmen DEMOS Wohnbau GmbH sowie der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen.

#### 1.3 Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Der Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen DEMOS Wohnbau GmbH sowie der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH, bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsfläche sowie der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, wurde am 03.07./17.07.2014 unterzeichnet.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurden die als Anlagen beigefügten Bedarfsprogramme erarbeitet. Sie werden hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

### 2. Projektbeschreibung

#### 2.1 Teilprojekt Öffentliche Grünfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche schließt im Osten an das Neubaugebiet an und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha.

Im Bestand handelt es sich um eine ebene, nahezu gehölzfreie Wiesenfläche. Die bereits bestehenden Wegeverbindungen, die von der Hornberger Straße im Norden und der Zwingenberger Straße im Osten zur S-Bahnstation Leienfelsstraße führen, sollen gemäß Bebauungsplan auf der bestehenden Trasse verbleiben und ausgebaut werden.

Großen Einfluss auf die zukünftige Gestaltung der Fläche hat die bestehende Hochspannungsleitung (Leitung plus jeweils 30 m seitlicher Sicherheitsbereich), welche die Grünfläche schräg von Südwest nach Nordost quert.

Innerhalb dieser Trasse dürfen wegen der Höhenentwicklung keine Bäume gepflanzt werden.

Der Spielbereich wird, wie im Bebauungsplan vorgesehen, im Norden der Grünfläche, außerhalb der Leitungstrasse situiert.

Auf Grundlage der beschriebenen Rahmenbedingungen soll die öffentliche Grünfläche zu einem kleinen Landschaftspark entwickelt werden, der alle funktionalen Anforderungen einer wohnungsnahen Grünfläche gestalterisch erfüllt.

Die bestehende Wegestruktur wird in der Planung aufgenommen. Der Hauptweg in Nord-Süd-Richtung wird auf 5 m zu einem übergeordneten, asphaltierten Fuß- und Radweg ausgebaut. Die westlich neu entstehenden Wohngebiete werden an diesen über drei asphaltierte Stichwege angeschlossen.

Alle genannten Asphaltwege werden mit Wegebeleuchtung ausgestattet.

Zusätzlich ist eine sekundäre Wegeerschließung im östlichen Parkteil vorgesehen, die die Grünfläche in Nord-Süd-Richtung erschließt sowie einen Anschluss zur Teckstraße und damit zum östlichen Wohnbestand bietet.

Die mit einer wassergebundenen Decke ausgeführte Wegeverbindung im Osten soll eine entschleunigte Nutzung der Fläche, abseits des stark frequentierten Hauptweges, anbieten und zugleich den Park räumlich gliedern. In regelmäßigen Abständen sind Bänke zum Verweilen und Ausruhen vorgesehen.

Das ca. 25 m lange Teilstück des Wegeanschlusses zur Teckstraße im Osten, welches sich außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes 1977 befindet und damit nicht von den Erschließungsträgern ausgebaut werden muss, wird zeitgleich zur Grünfläche durch das Baureferat (Gartenbau) erstellt werden.

Die zwischen den Wegen entstehenden Wiesenflächen sind vielseitig nutzbar für Bewegungs- und Ballspiel. Sie werden als mehrmals im Jahr gemähte Rasenflächen gestaltet. Die Wiesenflächen östlich und westlich der beiden Wegeverbindungen und die Wiesenbereiche nördlich der Bahnlinie werden als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesengesellschaften angelegt.

Derzeit befinden sich auf der bestehenden Wiesenfläche nur vereinzelt Bäume und Sträucher. Im Zuge der Neugestaltung werden außerhalb der Hochspannungstrasse rund 60 heimische Bäume (Leitbaumarten Ulme und Eiche) gepflanzt.

Die Bereiche unter der Trasse werden mit raumbildenden Strauchgruppen strukturiert. Im Südosten der Grünfläche schließt eine niedrige Bodenmodellierung die zentrale Parkfläche räumlich ab, die im Winter als Rodelhügel genutzt werden kann.

Den intensiv gestalterischen Akzent des Parks stellt der individuell geplante Erlebnisspielplatz für Kinder im Alter ab 6 Jahren im nördlichen Bereich der neu entstehenden Grünfläche dar.

Der Spielplatz liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> im nördlichen Parkbereich zwischen dem asphaltierten Hauptweg im Westen und dem untergeordneten Fußweg im Osten.

Zwischen dem Spielplatz und dem intensiv genutzten Fuß- / Radweg wurden überlagernde Hecken- und Bankelemente angeordnet, um ein direktes Herauslaufen auf den Hauptweg zu verhindern.

Unter Berücksichtigung aller sicherheitsrelevanten Belange entsteht ein hochwertiges Spielangebot. Schwerpunkt des Erlebnisspielplatzes ist der Gedanke des freien Spiels mit Anforderungen an die motorische, sensorische und soziale Entwicklung der Kinder. Es wurde ferner darauf geachtet, dass gleichermaßen ein Spielwert für Jungen und Mädchen gegeben ist.

Hauptelemente der Spiellandschaft sind die vier bis zu 2,70 m hohen Holzwände. Zwei aufgesetzte Turmhütten sind über verschiedene Wege zu erklimmen (Leitern, Seilnetze, Podeste, Tunnelrutsche). Die Wände nehmen an den Außenseiten weitere Klettermöglichkeiten und eine Vogelnestschaukel auf. Maltafeln runden das Spielangebot hier im kreativen Bereich ab.

Im nördlichen Bereich bieten eine Spielhütte und locker verteilte Natursteinfindlinge Möglichkeit zum freien, die Phantasie anregenden Spiel.

Im südlichen Spielplatzbereich wird zusätzlich Kleinkinderspiel angeboten. Eine umlaufende Kantholzeinfassung aus Eiche mit integrierten Sitzdecken (Höhe ca. 25 cm) sowie eine auf Kleinkinderbedürfnisse abgestimmte Spielhütte bilden den rund 80 m<sup>2</sup> großen Sandspielbereich.

Sämtliche Spielbereiche sind grundsätzlich barrierefrei erreichbar.

Spielgeräte mit besonderem Spielwert (z.B. Vogelnestschaukel) sind mit Fallschutz umgeben, der auch von Rollstuhlfahrern benutzbar ist.

Um eine komplette Besonnung der Spielflächen im Sommer zu verhindern, werden gezielt Bäume gepflanzt, um Schatten zu spenden.

Darüber hinaus werden ausreichend Möglichkeiten zum Sitzen angeboten.

## 2.2 Teilprojekt Ausgleichsfläche

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977 wurden vom Vorhabensträger artenschutzrechtliche Gutachten mit Erfassungen zu europarechtlich geschützten Arten als Beurteilungsgrundlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben.

Die Prüfung ergab eine artenschutzrechtliche Problematik insbesondere im Hinblick auf die Arten Grünspecht, Gartenrotschwanz, Zauneidechse und diverse Fledermausarten. Als weitere wertbestimmende, aber nicht europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten listet der Umweltbericht des Bebauungsplans Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie Wuchsorte der Rispen-Flockenblume, der Sprossenden Felsennelke und des Zitzen-Stielbovistes auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entlang der Bahnlinie München-Buchloe an der Südgrenze des Bebauungsplans eine rund 0,85 ha große Ausgleichsfläche ausgewiesen, die als sogenannte „CEF-Maßnahme“ auch der vorgezogenen Rechtsfolgenbewältigung des speziellen Artenschutzes dient. Das Resterfordernis des Ausgleichs ist in der Langwieder Haide als artenreiches Grünland nachgewiesen.

Um die Entwicklung und Reifung von Ersatzlebensraum in der Ausgleichsfläche für die oben genannten Arten zu gewährleisten, wurden vom Vorhabensträger im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bereits zwei Bauabschnitte hergestellt.

Aktuell steht nur noch die Fertigstellung des 3. Bauabschnitts entlang der geplanten Lärmschutzwand aus.

Im Rahmen der Umsetzung von Bauabschnitt 1 und 2 wurden eine ökologische Baubegleitung beauftragt und wertgebende Arten sowie Lebensraumrequisiten zur Wiederausbringung auf der Ausgleichsfläche gesichert. Es wurden höhlenreiche Baumstammabschnitte umgesetzt, Vegetationssoden verpflanzt und Zauneidechsen umgesiedelt.

Weiter wurden in den bereits hergestellten Teilen der Ausgleichsfläche überwiegend für die oben genannten Arten trockene und lückige Offenlandlebensräume, tierökologisch wirksame Strukturelemente wie Totholz, Lehmsteilwände, Bruchsteinhaufen, Sandhaufen, Baumstammstapel und Gehölze entwickelt. Des Weiteren wurde ein Kleingewässer angelegt und die Ausgleichsfläche mit einem Stabgitterzaun eingefriedet. Bestehende Gehölze wurden erhalten.

Für die Umsetzung des 3. Bauabschnittes (schmaler Korridor entlang der geplanten Lärmschutzwand) sind folgende artenschutz- bzw. naturschutzrechtlichen Belange zur Wahrung der Rechtssicherheit zu beachten und Maßnahmen geplant:

- Die Vernetzung der lokalen Teilpopulation der Zauneidechse und Blauflügeligen Ödlandschrecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Vorkommen auf den südlich angrenzenden Bahnanlagen muss dauerhaft gewährleistet und ein Genaustausch ermöglicht werden.
- Um die ökologische Trennwirkung der Lärmschutzwand zu vermindern und einen ausreichenden Genaustausch zu gewährleisten, ist eine durchgängige Aufständigung der Wand im Bereich der internen Ausgleichsfläche (auf ca. 330 m Länge) geplant. Zur Gewährleistung der Schallschutzanforderungen ist zusätzlich ein ca. ein Meter hoher Gegenwall nördlich der Wand (ca. 50 cm Abstand zur Wand) zu errichten.
- Der westliche Knickpunkt der Lärmschutzwand wird zur besseren Belichtung als transparente Wand ausgebildet, da dieser Teilbereich eine besondere Bedeutung als Vernetzungsachse für Zauneidechse und Blauflügelige Ödlandschrecke zu den Bahnanlagen hat. Dabei soll Vogelschutz-Glas zum Einsatz kommen, da sonst durch die entstehende Schneisenwirkung mit erhöhtem Vogelschlag zu rechnen ist.

Weiter wurde vom Vorhabenträger ein Pflege- und Entwicklungsplan für die Ausgleichsfläche beauftragt, der in Abstimmung mit den städtischen Dienststellen 2012 fertiggestellt wurde. Nach Fertigstellung des 3. Bauabschnittes sieht die Pflege- und Entwicklungsplanung den Beginn der Pflege sowie eine Funktionskontrolle der Pflege vor.

### 2.3 Teilprojekt Lärmschutzwand

Gemäß Bebauungsplan Nr. 1977 ist im Zuge der Erschließung des Geländes die Errichtung einer Lärmschutzwand gefordert, die die Bebauung gegen Verkehrslärm von der unmittelbar südlich liegenden Bahnstrecke Nr. 5520 München / Pasing – Buchloe schützt.

Die Lärmschutzwand verläuft im Westen zunächst auf rund 20 m Länge entlang des Berberichwegs, anschließend auf rund 355 m Länge entlang der Bahnlinie bis zur Fußgängerunterführung am S-Bahnhof Leienfelsstraße. Östlich des Fußweges zur Unterführung schließt am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ein weiterer Abschnitt von rund 45 m Länge an.

Die Gesamtlänge beträgt somit rund 420 m. Die Höhe der Wand ist gemäß Bebauungsplan und schalltechnischer Untersuchung mit 3 m über Schienenoberkante (SOB) festgelegt. Aus der Dammlage der Bahn ergibt sich eine Gesamthöhe der Wand über Gelände von ca. 4,3 bis 4,7 m.

Bahnseitig wird die Lärmschutzwand mit hochabsorbierenden Aluminiumelementen ausgeführt, zur Wohnbebauung sind Rankhilfen in Form von vertikalen Edelstahlseilen und Bepflanzung geplant. Die Schallschutzelemente werden von den Herstellern ausschließlich mit einer Aluminiumverkleidung hergestellt. Das Alternativmaterial Edelstahl wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht angeboten.

Wie unter 2.2 beschrieben, wird die Lärmschutzwand in den Teilbereichen der ökologischen Ausgleichsfläche zur Durchlässigkeit für Kleintiere aufgeständert. Die so entstehende schalltechnische Lücke (Kleintierdurchlässe) wird durch einen Erdwall geschlossen.

Im Bereich der Ecke Süd-West werden zwei Wandfelder transparent ausgeführt. Am westlichen Ende der Lärmschutzwand in einem Abstand von ca. 3 m ist eine Feuerwehrezufahrt zum Bahngelände vorgesehen.

### 3. Bauablauf und Termine

#### 3.1 Teilprojekt Öffentliche Grünfläche

Die Ausschreibung und Vergabe der Landschaftsbauarbeiten zur Herstellung der Grünfläche erfolgt voraussichtlich im Herbst 2015.

Als Ausführungsbeginn ist das Frühjahr 2016 vorgesehen, die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2016.

Auf einem Teilabschnitt der öffentlichen Grünfläche, westlich des Nord-Süd-Hauptweges, befindet sich noch das DB-Schulungsgebäude.

Derzeit hat die Deutsche Bahn den Mietvertrag für das Schulungsgebäude bis Ende des Jahres 2022 verlängert.

Nach Abbruch des Gebäudes wird dieser Teil der Grünfläche in einem zweiten Bauabschnitt ausgebaut.

#### 3.2 Teilprojekt Ausgleichsfläche

Da auf der Ausgleichsfläche vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für europarechtlich geschützte Arten erfolgen und die Entwicklung von Lebensräumen für diese Arten eine Vorlaufzeit benötigt, wurde mit der Herstellung der Ausgleichsfläche im Rahmen der Erschließung und Baufeldfreimachung bereits begonnen.

- BA 1 Fertigstellung 2012
- BA 2 Bauliche Fertigstellung Ende 2014, Teilbereiche Ende 2015
- BA 3 Ende 2015

### 3.3 Teilprojekt Lärmschutzwand

Der Baubeginn für die Errichtung der Lärmschutzwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1977 wird voraussichtlich im September 2015 sein. Mit einer Fertigstellung der Baumaßnahme wird im Januar 2016 gerechnet.

### 4. Kosten

Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der drei Teilprojekte öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche und Lärmschutzwand werden zu 100 % von den Erschließern DEMOS Wohnbau GmbH und der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH getragen.

Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der einzelnen Teilprojekte belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers nachrichtlich auf:

Teilprojekt öffentliche Grünfläche: ca. 1.100.000,- €

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit 37.000,- € ermittelt.

Teilprojekt Ausgleichsfläche: ca. 315.000,- €

Die Entwicklungspflegekosten für 20 Jahre und die Kosten für die ökologische Erfolgskontrolle wurden mit 69.000,- € ermittelt und werden vom Investor getragen.

Teilprojekt Lärmschutzwand: ca. 1.030.000,- €

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit 4.500,- € pro Jahr ermittelt.

### 5. Finanzierung

Die DEMOS Wohnbau GmbH und die WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH haben sich als Erschließungsträger durch Übernahme der Verpflichtungen der aurelis Asset GmbH aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt München bereit erklärt, die Finanzierung der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsfläche und der Lärmschutzwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977 zu 100 % zu übernehmen.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

### 6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung zu 100 % von den Erschließungsträgern DEMOS Wohnbau GmbH und WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH übernommen werden, entfallen die weiteren Planungs- und Entscheidungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, sowie der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

**II.** Antrag der Referentin

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt.
2. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Ausgleichsfläche wird erteilt.
3. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Lärmschutzwand wird erteilt.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Der Vorsitzende

Die Referentin

Sebastian Kriesel

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin



**V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An das Baureferat - H, J, T, V, MSE

An das Baureferat - G, G1, G11, GZ, GZ1

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 02

zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Baureferat - RG 4

I.A.

**Abdruck von I. - IV.**

1. An das

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen, der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

kann vollzogen werden.

kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe gesondertes Blatt).

**VI. An das Direktorium - HA II / V**

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).

Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am .....  
Baureferat - RG 4  
I.A.