

**Neubau der öffentlichen Grünflächen  
an der Regerstraße und an der Falkenstraße  
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076**

**im 5. Stadtbezirk Au - Haidhausen**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15998**

Anlage  
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076

Für den Bereich der zukünftigen Grünflächen hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München am 02.12.2015 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04632). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.02.2016 in Kraft. Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 sind zwei öffentliche Grünflächen herzustellen (siehe Anlage A).

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG ist am 12.06.2015 ein städtebaulicher Vertrag mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

Darin hat sich der Erschließungsträger verpflichtet, u. a. die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie von zwei Brücken über den Auer Mühlbach zu übernehmen und zu finanzieren.

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

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche an der Regerstraße wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG am 21.02.2017 und am 24.02.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche an der Falkenstraße und der beiden Fuß- und Radwegbrücken über den Auer Mühlbach wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG am 20.03.2017 und am 24.03.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1 Öffentliche Grünfläche Regerstraße

Das circa 5 Hektar große Planungsgebiet liegt zwischen der Hochstraße im Norden und der Regerstraße im Süden auf dem Gelände der ehemaligen Paulaner Brauerei (siehe Anlage B). Auf dem Areal werden, entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076, circa 800 Wohneinheiten, Einzelhandelsflächen, zwei Häuser für Kinder, sowie eine öffentliche Grünfläche entwickelt. Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von circa 13.000 Quadratmetern. Im südlichen Bereich schließt unmittelbar eine öffentlich gewidmete, private Grünfläche, welche durch die Tiefgaragenerweiterung der Gaststätte am Nockherberg unterbaut ist, an. Diese öffentlich nutzbare, private Grünfläche weist eine Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern auf.

#### Planungskonzept (siehe Anlage C)

Entsprechend dem Bebauungsplan 2076 sind die öffentliche Grünfläche und die öffentlich gewidmete Grünfläche als eine zusammenhängende parkartig gestaltete Grünfläche zu planen und herzustellen.

Die gesamte Grünfläche wird durch vier Wohnblöcke, die Gaststätte am Nockherberg und ein Haus für Kinder gefasst.

Das Gestaltungskonzept für die gesamte Grünanlage sieht eine Parklandschaft mit offenen und baumüberstellten Rasenflächen vor. Diese werden als gemähte Spiel- und Liegewiesen angelegt, mit Hundepollern gekennzeichnet und stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung.

Die öffentliche Grünfläche wird von den anliegenden Straßen erschlossen. Entlang der Wohngebäude befindet sich ein 8,50 Meter breiter Bereich auf privatem Grund, der der Erschließung der Wohngebäude dient. Zwischen den umlaufenden Erschließungswegen der Wohnblöcke liegen die zentralen Rasenflächen, in die die Spielflächen eingebettet sind. Querende Wege ermöglichen den direkten barrierefreien Zugang zu den Spielbereichen. Gegenüber dem Carl-Amery-Platz entsteht von der Regerstraße zur Hochstraße eine zentrale Wegeverbindung mit einem baumüberstandenen Platz als Auftakt und einer weiterführenden baumüberstandenen platzartigen Aufweitung entlang des Weges.

Die Grünanlagenwege werden in Asphalt mit heller Abstreue ausgeführt.

Die ganzjährige barrierefreie Erschließung der angrenzenden Gebäude kann so gewährleistet werden. Für die von den Wegen umgebenen platzartigen Aufweitungen ist eine wassergebundene Decke vorgesehen.

Die zentrale Wegeverbindung wird mit einer Beleuchtung ausgestattet.

Als Aufenthaltsmöglichkeiten sind Parkbänke zahlreich entlang der Wege und im Bereich der Kinderspieleinrichtungen angeordnet. Zusätzliche Sitzgelegenheiten bieten freie Bestuhlung und Tisch-Bank-Kombinationen im Bereich der zentralen Wegeverbindung.

Die südliche, öffentlich gewidmete Rasenfläche befindet sich über einer Tiefgarage. Um ausreichend durchwurzelbaren Raum für die vorgesehenen Bäume über der Tiefgaragendecke zu schaffen, muss die Rasenfläche um 20 cm aufgekantet werden.

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der zentralen Grünfläche zwei Spieleinrichtungen angeboten. Im nördlichen Teil der Grünfläche befindet sich der Spielbereich für Klein- und Schulkinder. Im südlichen Teil ist ein Spielbereich für Schulkinder und Jugendliche vorgesehen. Die beiden Spielbereiche ergeben mit ihren verschiedenen, aufeinander abgestimmten Bewegungsangeboten zwei abwechslungsreiche und attraktive Spiel – und Sportmöglichkeiten im Hinblick auf die verschiedenen Altersgruppen und Genderinteressen. Sie sind detailliert im anliegenden Bedarfsprogramm beschrieben.

Das Gelände verfügt über keinen Baumbestand. Es werden 104 neue Bäume gepflanzt. Die notwendigen Erschließungsflächen der Paulaner Gaststätte werden im südlichen Bereich mit bienenfreundlichen Sträuchern abgepflanzt.

## 2.2 Öffentliche Grünfläche Falkenstraße

Das circa 9.000 Quadratmeter große Planungsgebiet liegt zwischen der Falkenstraße im Norden und dem Auer Mühlbach im Süden, ebenfalls auf ehemaligen Brauereigelände (siehe Anlage B). In diesem Teilbereich werden circa 200 Wohneinheiten sowie eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg entlang des Auer Mühlbachs und zwei querenden Fußgängerstegen errichtet. Südlich grenzen eine Kindertagesstätte und das Eiswerk der Paulaner Brauerei an das Planungsgebiet an.

#### Planungskonzept (siehe Anlage D)

Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von rund 1.000 Quadratmetern und befindet sich direkt am Auer Mühlbach. Sie ist über den öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg von der Falkenstraße sowie über den privaten Weg aus dem Wohngebiet von Norden erreichbar. Nach Osten erfolgt eine Anbindung an die bestehende Uferpromenade, über die auch die Ohlmüllerstraße barrierefrei erreicht werden kann. Die beiden geplanten Stege über den Auer Mühlbach ermöglichen eine Anbindung nach Süden.

Gemäß der Festsetzungen der Bauleitplanung ist in der Grünanlage ein Erholungsbereich für Erwachsene vorzusehen.

Die Grünfläche wird als offene Rasenfläche mit eingestreuten schattenspendenden Baumpflanzungen ausgebildet. Pflanzflächen aus hohen Gräsern und bienenfreundlichen Stauden gliedern die Fläche und wirken raumbildend. Zusammen mit den verschiedenen Liegebänken bieten sie eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit in direkter Bachnähe. Die Rasenfläche ist mit Hundepollern gekennzeichnet.

Die Uferpromenade mit einer Breite von 3,50 Metern dient als Fuß- und Radweg und wird in Asphalt mit grauer Abstreu ausgeführt. Als Absturzsicherung ist wegen der Radführung eine Höhe von 1,30 Metern erforderlich. Wie auch im weiteren Verlauf der bestehenden Uferpromenade ist eine Beleuchtung vorgesehen. Entlang der Uferpromenade laden mehrere Sitzbänke zum Verweilen am Bach ein. Der nach Norden führende Weg schließt an den privaten Weg an und wird als Plattenbelag ausgeführt.

Die Uferpromenade liegt circa 40 Zentimeter höher als das Niveau des anschließenden Wohnblocks. An der Grundstücksgrenze zwischen privatem und öffentlichem Grün beträgt die Höhendifferenz noch 20 Zentimeter und wird auf privatem Grund mit einer Metallkante mit vorgelagerter Pflanzfläche abgefangen. Da in diesem Bereich keine Wegeverbindungen bestehen, wird die Barrierefreiheit nicht beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden. Für die Errichtung der Brückenaufleger sind auf dem südlichen Nachbargrundstück acht Baumfällungen notwendig, davon fallen drei Bäume unter die Baumschutzverordnung. Dies wird durch die Neupflanzung von 11 neuen Bäumen in der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.

#### Brücken / Stege

In Verlängerung des öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweges von der Falkenstraße und des privaten Weges (Patrizia Gelände) von der Nockherstraße nach Norden ist jeweils eine Fuß- und Radwegbrücke über den Auer Mühlbach geplant. Die Brücken werden hinter den Ufermauern tief gegründet und sind als Stahlträgerkonstruktionen vorgesehen. Der Belag besteht aus verzinktem Stahlgitterrost. Die Stützweiten betragen 7,30 Meter und 6,80 Meter, die nutzbare Breite liegt bei 3,50 Metern. Als Absturzsicherung ist wegen der Radführung eine Höhe von 1,30 Metern erforderlich.

## 2.3 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Die Planungskonzepte zur Grünfläche Regerstraße und zur Grünfläche Falkenstraße wurden am 21.01.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises barrierefreies Planen und Bauen werden alle umgesetzt.

## 3. Bauablauf und Termine

### 3.1 Öffentliche Grünfläche Regerstraße

Die Baumaßnahme soll in einem Bauabschnitt abgewickelt werden.

In Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke erfolgt der Bau der Grünfläche voraussichtlich von Herbst 2021 bis Herbst 2023.

### 3.2 Öffentliche Grünfläche Falkenstraße

Die Grünfläche und die beiden Brücken über den Auer Mühlbach werden in einem Bauabschnitt voraussichtlich von März 2020 bis Juni 2020 hergestellt.

## 4. Kosten

Der Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage der Planungskonzepte die Kosten ermittelt.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

### 4.1 Öffentliche Grünfläche Regerstraße

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche Regerstraße belaufen sich nachrichtlich auf rund 3.525.000 Euro. Sie werden zu 100 % vom Erschließungsträger finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche Regerstraße wurden mit circa 67.400 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

### 4.2 Öffentliche Grünfläche Falkenstraße

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche und der beiden Brücken belaufen sich nachrichtlich auf ca. 670.000 Euro. Sie werden ebenfalls zu 100 % vom Erschließungsträger finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit circa 6.500 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt beider Brücken betragen circa 2.300 Euro brutto pro Jahr.

## 5. Finanzierung

Die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat sich als Erschließungsträger durch den Städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und beider Fuß- und Radwegbrücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 zu 100 % zu übernehmen.

## 6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen vom Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH übernommen wird, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien. Der Erschließungsträger wird einen Bauantrag für die beiden Fuß- und Radwegbrücken stellen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ausgelöst und beschieden.

Der Behindertenbeirat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Im Zuge der Projektentwicklung wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen sukzessive nach Projektfortschritt für die unter Nr. 2 genannten öffentlichen Grünflächen satzungsgemäß beteiligt.

Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Beschlussvorlage stehen dem Bezirksausschuss 5 gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen hat jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information erhalten.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, und 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 wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin

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

über das Direktorium - HA II/V Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis.

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

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 5  
An das Kommunalreferat  
An das Referat für Gesundheit und Umwelt  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat  
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat  
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat  
An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat  
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE  
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
An das Baureferat - G, G1, GZ1, G02  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G  
zum Vollzug des Beschlusses.

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