

**Öffentliche Grünfläche „Baumkirchen Mitte“ im Geltungsbereich
des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971
im 14. Stadtbezirk Berg am Laim**

Herstellung der öffentlichen Grünfläche

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06129

**Beschluss des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim
vom 26.04.2022
Öffentliche Sitzung**

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vollzug des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">- Sachstand- Projektbeschreibung- Bauablauf und Termine- Kosten und Finanzierung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich nachrichtlich auf circa 2,40 Mio. € (brutto) und werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co KG getragen.
Entscheidungs- vorschlag	Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">- Baumkirchner Straße- Hermann-Weinhauser-Straße- Mattoneplatz
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk 14 Berg am Laim- Baumkirchner Straße- Hermann-Weinhauser-Straße

**Öffentliche Grünfläche „Baumkirchen Mitte“ im Geltungsbereich
des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971
im 14. Stadtbezirk Berg am Laim**

Herstellung der öffentlichen Grünfläche

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06129

**Beschluss des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim
vom 26.04.2022**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Sachstand	1
2. Projektbeschreibung	2
3. Bauablauf und Termine	4
4. Kosten	4
5. Finanzierung	4
6. Weiteres Vorgehen	4
II. Antrag der Referentin	5
III. Beschluss	5

**Öffentliche Grünfläche „Baumkirchen Mitte“ im Geltungsbereich
des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971
im 14. Stadtbezirk Berg am Laim**

Herstellung der öffentlichen Grünfläche

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06129

Anlagen

Anlage 1: Bedarfsprogramm Öffentliche Grünfläche mit den Anlagen:

- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971 (Anlage A)
- Übersichtsplan (Anlage B)
- Lageplan Ausschnitt West (Anlage C)
- Lageplan Ausschnitt Ost (Anlage D)
- Geländeschnitte (Anlage E)

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim
vom 26.04.2022**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971

Für den Bereich Baumkirchner Straße (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (südlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1435) hat die Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13450). Der Bebauungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 21 am 20.03.2014 in Kraft getreten (siehe Anlage A).

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971 ist die angrenzend an das Wohnquartier gelegene öffentliche Grünfläche herzustellen. Der Bebauungsplan und die vorliegende Planung basieren auf dem Ergebnis eines

städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. Dabei sollte der Ostteil der ca. 13,5 Hektar großen Fläche eine Neubebauung erhalten. Der Westteil mit den brach gefallenen Gleisanlagen sollte als ökologische Vorrangfläche gesichert und weiterentwickelt werden.

1.2. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG ist am 10.07.2013 ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung des im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes geschlossen worden.

1.3. Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünflächen am 19.10./ 21.10.2016 ein Erschließervertrag geschlossen.

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

2. Projektbeschreibung

Auf dem circa 13,5 Hektar großen Gelände werden entsprechend des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr.1971 circa 600 Wohneinheiten, zwei Kindertageseinrichtungen, ein Einkaufszentrum, eine ökologische Vorrangfläche und eine öffentliche Grünfläche entwickelt.

2.1 Ökologische Vorrangfläche

Die ökologische Vorrangfläche wurde durch die Erschließungsträgerin bereits hergestellt und verbleibt in deren Grundbesitz.

2.2 Öffentliche Grünfläche

Die etwa 14.600 m² große öffentliche Grünfläche in Baumkirchen Mitte verläuft entlang des sogenannten Rosenheimer Bahndamms in Ost-West-Richtung. Auf der Nordseite grenzt das Baugebiet mit den Wohngebäuden, zwei Kindertageseinrichtungen und einem Einkaufszentrum an (siehe Anlage B).

Wegesystem

Das Rückgrat der gesamten Grünanlage bildet der Ost-West gerichtete Fuß- und Radweg, der auf der Trasse des ehemaligen Rosenheimer Bahndamms geführt wird. Gemäß des Bebauungsplans wird der Bahndamm als Teil einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Berg-am-Laim und dem Ostbahnhof ausgebaut. Ein Teil dieser Verbindung wurde bereits im Westen des Planungsgebietes auf Höhe der Biotopfläche hergestellt. Dieser Weg wird mit der im Bebauungsplan vorgegebenen Wegebreite von 5,0 m bis zur Baumkirchner Straße im Osten fortgeführt und erhält einen Asphaltbelag. Bänke - zum großen Teil mit Rückenlehne und Armlehnen - säumen in

regelmäßigen Abständen den neuen Fuß-/Radweg. Über Treppenanlagen oder barrierefreie Rampen werden mehrere Verbindungen zwischen dem ehemaligen Bahndamm und dem Wohngebiet geschaffen. Aufgrund der Gefällesituation, die sich aus der Höhendifferenz von bis zu 2,50 m ergibt, werden die Wege ins Wohngebiet mit einer Olympia-Mastixdecke versehen (siehe Anlage B). Alle weiteren Wege und Platzflächen im Planungsgebiet werden als wassergebundene Wegedecken hergestellt. Der Fuß-/Radweg wird vorerst nicht beleuchtet aber mit Leerrohren versehen, so dass eine spätere Beleuchtung, wenn der Weg weiter in Richtung Innenstadt ausgebaut wird, möglich ist.

Kinderspielbereich

Die intensiv gestalteten Kinderspielflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m² befinden sich im Osten der Grünfläche (siehe Anlage D). Sie gliedern sich in eine Zone für Kleinkinder, eine Zone für Schulkinder sowie ein Schaukelband für alle Altersstufen. Die Spielzonen bieten mit differenziertem Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzuhaben. Hauptelement der Spiellandschaft für die jüngeren Kinder ist, neben einer Sandfläche mit Kletter- und Balancierspielgeräten, ein barrierefrei zu erreichender Sand-Matschbereich mit Wasserpumpe und angrenzendem Holzdeck. Zum Angebot gehören auch barrierefrei zu erreichende Sandspieltheken und Wackelkisten, in denen auch Kinder mit motorischen Einschränkungen am Spiel teilhaben können. Im Schaukelband kann eine Nestschaukel ebenfalls inklusiv genutzt werden. Mit einer in die Böschung integrierten Hangrutsche wird die Topografie geschickt ausgenutzt. Die im Westen angrenzende Rasenfläche kann zum Toben, Liegen und für Ballspiel genutzt werden. Für die älteren Kinder werden eine separate Kletter- und Rutschenlandschaft mit einem hohen Turm samt Röhrenrutsche und einem vielfältigen Kletterparcour angeboten. Die Kletterangebote weisen unterschiedliche Schwierigkeitsgrade auf und sind somit für inklusives Spielen geeignet. Am Kinderspielbereich gibt es neben Sitzbänken und Sitzstufen auch Tisch-Bank-Kombinationen.

Jugendspielbereich

Neben dem Parkplatz an der Hermann-Weinhauser-Straße entsteht ein vielfältiges Jugend-Freizeitsportangebot. Auf Straßenniveau liegt der barrierefrei zu erreichende Calisthenics-Bereich für Jugendliche und Erwachsene. In direkter Nachbarschaft zu den Trainingsgeräten gibt es einen überdachten Sitzbereich als Jugendunterstand, südlich davon Hängematten am Rasen-Badminton-Feld. Im Süden des Badminton-Feldes befindet sich ein weiterer Jugendunterstand in Form eines umgebauten Schiffscontainers. Das anschließende Rasenspielfeld im Westen liegt 1 m tiefer. Das Spielfeld weist ein gängiges Kleinfeldmaß auf und kann somit für verschiedene Ballsportarten genutzt werden. Es bietet mit zwei Toren an den Längsseiten Raum zum Fußballspielen und für Softballspiel – dafür werden dauerhafte Bodenmarkierungen angebracht. Ballfangzäune hinter den Fußball-Toren schützen die angrenzenden Flächen. An allen Bewegungs- und Trainingsangeboten werden Sitzmöglichkeiten am Spielfeldrand errichtet. Die vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsangebote berücksichtigen sowohl die Gender- wie auch die Inklusionsaspekte.

Vegetationskonzept

Der auf dem Bahndamm vorhandene Baumbestand wurde in das Planungskonzept integriert. Durch Baumpflanzungen, extensive Langgraswiesen und Rasenflächen erhält

die Grünanlage insgesamt einen naturnahen Charakter.

In Anlehnung an den alten Gehölzbestand auf dem Rosenheimer Bahndamm begleiten linienförmig gepflanzte Baumgruppen beidseitig den Fuß- und Radweg. Es werden insgesamt 110 neue Bäume gepflanzt. An den Kinderspielbereichen beschatten Pflanzungen aus heimischen Bäumen die Spielflächen und Sitzbereiche. Auch die Sitzmöglichkeiten an den Sportfeldern im Westen sind von Bäumen beschattet. Für den Jugendspielbereich und die Spielwiese am Kleinkinderspielplatz ist Rasen vorgesehen. Die übrigen Bereiche werden als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesenflächen angelegt. Somit kann gut die Hälfte der offenen Flächen als naturnaher Lebensraum für Pflanzen und Tiere hergestellt werden.

Das Konzept wurde am 01.02.2021 mit dem Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

3. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt voraussichtlich von Herbst 2022 bis Jahresende 2024. Die Fertigstellung kann erst 2024 erfolgen, da Teilflächen der zukünftigen öffentlichen Grünfläche als Baustelleneinrichtungsf lächen für das Bauvorhaben an der Baumkirchner Straße benötigt werden.

4. Kosten

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes hat die Erschließungsträgerin die Kosten ermittelt.

Die Kosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlage belaufen sich nachrichtlich auf ca. 2.400.000,- € brutto und werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG übernommen.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit ca. 48.000,- € pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG hat sich als Erschließungsträgerin durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971 zu 100 % zu übernehmen. Die Grünanlage wird nach deren Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen von der Erschließungsträgerin CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG übernommen wird, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Ruff, sowie der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Alexander Friedrich

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 14

An das Direktorium HA II – BA-Geschäftsstelle Ost

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 Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An den Städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM

An den Seniorenbeirat der LHM

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

An das Baureferat - G, G1, G2, G3, GZ, GZ1, G02

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - Gartenbau

zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.

V. 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 - D-II-BA

Der Beschluss des Bezirksausschusses 14 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 14 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.