

**Neubau öffentliche Grünfläche und  
Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des  
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106  
Hochmuttinger Straße (östlich),  
Herbergstraße (nördlich),  
Paul-Preuß-Straße (westlich)  
im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06225**

**Beschluss des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes  
Feldmoching-Hasenberg vom 18.05.2022**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Vollzug des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 Hier: Grünfläche und Ausgleichsfläche
<b>Inhalt</b>	- Sachstand - Projektbeschreibung - Bauablauf und Termine - Kosten und Finanzierung
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich nachrichtlich auf circa 2.400.000 € (brutto). Die WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG übernimmt die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche, geht dafür in Vorleistung und stellt die von ihr geprüften Kosten anteilig den Planungsbegünstigten in Rechnung. Gemäß den geschlossenen Verträgen finanziert die Landeshauptstadt

	<p>München als Planungsbegünstigte Teile der Grün- und Ausgleichsfläche.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand beläuft sich der Anteil der Projektkosten, der durch die Landeshauptstadt München getragen wird, auf rund 830.000 Euro.</p>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche und die Ausgleichsfläche wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hochmuttinger Straße</li><li>- Erika-Fuchs-Weg</li><li>- Ludwig-Beck-Straße</li><li>- Marie-Juchacz-Straße</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg</li><li>- Hochmuttinger Straße</li></ul>

**Neubau öffentliche Grünfläche und  
Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des  
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106  
Hochmuttinger Straße (östlich),  
Herbergstraße (nördlich),  
Paul-Preuß-Straße (westlich)  
im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06225**

**Beschluss des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes  
Feldmoching-Hasenberg vom 18.05.2022  
Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Sachstand	1
2. Projektbeschreibung	2
3. Bauablauf und Termine	5
4. Kosten	5
5. Finanzierung	6
6. Weiteres Vorgehen	6
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>7</b>

**Neubau öffentliche Grünfläche und  
Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des  
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106  
Hochmuttinger Straße (östlich),  
Herbergstraße (nördlich),  
Paul-Preuß-Straße (westlich)  
im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06225**

Anlage  
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes  
Feldmoching-Hasenberg vom 18.05.2022**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106

Für den Bereich östlich der Hochmuttinger Straße, nördlich der Herbergstraße und westlich der Paul-Preuß-Straße hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.12.2019 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16924). Der Bebauungsplan (siehe Anlage A) trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.03.2020 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans sind eine öffentliche Grünfläche sowie eine Ausgleichsfläche herzustellen.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Der städtebaulichen Entwicklung ging ein einvernehmliches Umlegungsverfahren entsprechend den Vorgaben der §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) voraus. Der

Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt München hat am 12.12.2017 das Umlegungsverfahren Nr. 84 förmlich i.S.d. § 47 BauGB eingeleitet und am 11.06.2018 abgeschlossen.

Hierauf basierend wurde am 11.06.2018 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München, der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH, der DEMOS Wohnbau GmbH, der HI Wohnbau GmbH und [REDACTED] geschlossen. Darin ist geregelt, dass die WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH federführend für alle Planungsbegünstigten die festgesetzten Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes plant und baut. Die Kosten werden nach festgelegtem Schlüssel umgelegt.

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

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen dem Baureferat und der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH am 03.08./16.09.2020 bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH hat zwischenzeitlich Ihre Rechtsform geändert, der neue Firmenname lautet WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG.

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

## 2. Projektbeschreibung

Auf dem circa 8,4 Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 zwei Kindertagesstätten, Wohneinheiten für rund 1.340 Personen, eine öffentliche Grünfläche und eine Ausgleichsfläche entwickelt.

### 2.1 Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche hat eine Gesamtgröße von circa 19.000 m<sup>2</sup> und gliedert sich räumlich in drei Teile (siehe Anlage B).

Der erste Teil verläuft nördlich der Baufelder WA 5 und WA 6 in Ost-West-Richtung. Der zweite Teil liegt mittig im Quartier, zwischen den Baufeldern WA 3 und WA 4. Der dritte und größte Teil der Grünfläche befindet sich südlich der Baufelder WA 2 und WA 7. Er erstreckt sich in Ost-West-Richtung parallel zur Herbergstraße und schließt nahtlos an die dazwischenliegende vorhandene Grünanlage an.

Gemäß Vorgabe des Bebauungsplans soll die öffentliche Grünfläche in Anbetracht der Lage am Siedlungsrand die angrenzenden landschaftlichen Strukturen mit dem Planungsgebiet verbinden. Es sollen vielseitig nutzbare Freiflächen mit dem Anspruch der Nachhaltigkeit geschaffen und unnötige Versiegelungen vermieden werden. Des

Weiteren soll ein robustes Grüngerüst durch die Pflanzung großer und mittelgroßer Bäume aufgebaut werden.

#### Wegesystem

Die Hauptwegeverbindungen durch die Grünfläche folgen der Ausrichtung der drei Teilbereiche der Grünanlage und nehmen bestehende Wegebeziehungen auf.

Sämtliche Wege in den Grünflächen werden barrierefrei und mit einem Belag aus wassergebundener Wegedecke ausgebildet. Die Hauptwege werden in 4 m Breite ausgebaut, untergeordnete Wegeverbindungen in 2,40 m Breite.

Im südlichen Teilbereich schließt ein Hauptweg in Nord-Süd-Richtung direkt an den Erika-Fuchs-Weg an und führt am großen Spielplatz vorbei nach Süden zur Herbergstraße. Hier kann man fußläufig den U- und S-Bahnhof Feldmoching erreichen. Dieser Weg wird beleuchtet.

Im mittleren Teilbereich erhält der Wegeabschnitt zwischen der Marie-Juchacz-Straße und der Lilli-Kurowski-Straße ebenfalls eine Beleuchtung, da er die kürzeste Verbindung zwischen den beiden Anliegerstraßen darstellt. Alle weiteren Wege bleiben unbeleuchtet. Die Beleuchtungen werden insektenfreundlich ausgeführt.

Entlang aller Wege sind in regelmäßigen Abständen Bänke und Mülleimer vorgesehen.

#### Spielbereiche

Die Spielflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans verortet.

Im südlichen Teilbereich der Grünfläche ist ein großer Spielplatz mit Spielwiese geplant, im mittleren Teilbereich ein kleinerer Spielplatz und im Norden laden ein Rasenbolzplatz sowie weitere Spielmöglichkeiten Kinder, Jugendliche und Erwachsene zur Bewegung ein.

Das breite Angebot an neuen Spielmöglichkeiten im südlichen Teilbereich ergänzt den bestehenden Spielplatz an der Herbergstraße und richtet sich vorrangig an Klein- und Schulkinder.

Im großen Sandbereich finden zwei verschiedene Doppelschaukeln Platz: eine überhohe Schaukel und eine zweite, in normaler Höhe, die unter anderem mit einem Sicherheitssitz für bewegungseingeschränkte Kinder versehen wird. Außerdem wird eine Spiel- und Rutschenkombination eingebaut, die aus mehreren Einzeltürmen besteht, die durch vielfältige Kletter- und Balancierangebote in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden miteinander verbunden werden. Südlich davon befindet sich, abgesetzt durch eine gepflasterte Durchwegung, der ruhigere Spielbereich. Hier kann auf Holzstämmen balanciert werden und eine Sandbaustelle auch mit einem Rollstuhl vom Rand aus befahren und zum Sandspiel genutzt werden.

Als Abschirmung und als Schutz gegen plötzliches Herauslaufen der Kinder wird eine niedrige Strauchhecke zwischen den Sandbereichen und den angrenzenden Wegen eingepflanzt, die nur an den Zugängen durchbrochen wird.

Der kleinere und kompaktere Spielplatz im mittleren Teilbereich liegt zwischen den beiden Wegen. Er bietet Möglichkeiten für Versteck- und Kletterspiele. Im Sandbereich gibt es eine Nestschaukel, Spiel- und Wackeltierchen, Findlinge sowie eine Spielkombination aus Pfahlhäusern, die zum Teil auch mit einem Rollstuhl befahren werden können. Zum Hauptweg im Osten hin gibt es auch hier eine Abpflanzung mit einer geschnittenen Hecke. Im südlichen Anschluss erstreckt sich eine kleine, baumbestandene, befestigte Platzfläche mit einer großen Rundbank, auf der Bobbycars oder Laufräder zum Einsatz kommen können.

Im nördlichen Teilbereich ist Jugendspiel festgesetzt. Hier wird ein abgesenkter Rasenbolzplatz angeboten. Die Böschung zum Weg wird mittels Blockstufen, die auch zum Sitzen genutzt werden können, abgefangen. Östlich an den Bolzplatz angrenzend entsteht – geschützt durch einen Ballfangzaun – ein weiterer Spiel- und Aufenthaltsbereich. Es gibt einen Streetballplatz, zwei Tischtennisplatten, eine fest montierte Slackline sowie eine Überdachung mit Sitzgelegenheiten als Jugendunterstand.

Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit differenzierten Spielangeboten auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzunehmen. Es wurde ferner darauf geachtet, dass gleichermaßen ein Spielwert für Jungen wie Mädchen gegeben ist und viele Sitzmöglichkeiten für Kinder und Ihre Begleitpersonen angeboten werden.

#### Vegetationskonzept

In der Grünfläche werden 154 Bäume neu gepflanzt. Die Baumartenauswahl orientiert sich am Bestand der angrenzenden Grünräume sowie an für den Landschaftsraum typischen und stadtklimaverträglichen Arten. Wild- und Zierobstgehölze sowie Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zu den Baufeldern erhöhen zusätzlich die Artenvielfalt.

Vor allem die Sandspielbereiche werden zur Beschattung von großkronigen Bäumen umstellt, die bereits bei der Pflanzung eine große Qualität aufweisen. Auf Antrag des Bezirksausschusses 24 wurden zusätzlich nochmals mehr Bäume an die Ränder gesetzt und jeweils eine Bauminsel mit einem großkronigen Baum in den großen Sandbereich des südlichen und des mittleren Spielplatzes eingeplant.

Die offenen Standorte werden in weiten Teilen als artenreiche, insektenfreundliche und extensiv gepflegte Wiesenflächen angelegt. Hierdurch entstehen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ca. 3.000 m<sup>2</sup> artenreiche Blumenwiesen, die zusätzlich zu den festgesetzten Ausgleichsflächen geschaffen werden. Die intensiv genutzten Spiel- und Liegewiesen im Anschluss an die Spielplätze werden als Rasenflächen ausgebildet. Sie umfassen eine Fläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup> und werden mit Hundepollern versehen.

## 2.2 Teilprojekt Ausgleichsflächen

Für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen im Umfang von 20.923 m<sup>2</sup> zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen auf

1.803 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen. Der restliche Bedarf von 19.120 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen wird im Rahmen des Ausgleichsflächenkontos Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchner Norden e. V. nachgewiesen. Gegenstand dieser Bedarfs- und Konzeptgenehmigung ist nur die interne Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die interne Ausgleichsfläche setzt die Vorgaben aus dem Pflege- und Entwicklungskonzept vom 12.04.2018 um, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Im Norden des geplanten Wohngebietes im Übergang zur angrenzenden Ackerflur entsteht eine 1.800 m<sup>2</sup> große artenreiche extensiv gepflegte Wiese, die durch eine Wildhecke aus heimischen Sträuchern gegen Einträge aus der landwirtschaftlichen Flur geschützt wird. Die Wiesenbereiche bieten Ausblicke in die freie Landschaft. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans soll die Ausgleichsfläche mit Obstbaum-Hochstämmen zu einer Streuobstwiese mit einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen autochthoner Herkunft entwickelt werden. Es entsteht eine Streuobstwiese mit 15 Obstbäumen aus robusten und regionaltypischen Sorten von Apfel, Birne und Zwetschge.

Vorbereitend wurde im Herbst 2021 eine Zwischenbegrünung als Lebensraum für Insekten angesät.

Die Planung wurde am 12.07.2021 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises konnten umgesetzt werden.

### 3. Bauablauf und Termine

Die Herstellung des südlichen Teilbereichs der Grünfläche ist als 1. Bauabschnitt für das 1. und 2. Quartal 2023 geplant.

Als 2. Bauabschnitt werden der mittlere und der nördliche Teilbereich der Grünfläche sowie die Ausgleichsfläche realisiert, geplant für das 3. und 4. Quartal 2023.

### 4. Kosten

Die Erschließungsträgerin WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage der Planungskonzepte die Kosten ermittelt.

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche belaufen sich nachrichtlich auf circa 2.400.000 Euro und werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin vorfinanziert. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit 105.000,- € pro Jahr ermittelt.

Die laufenden Folgekosten für die langjährige Entwicklungspflege der Ausgleichsfläche und die Kosten für die ökologische Erfolgskontrolle wurden mit 65.712,- € ermittelt und werden von der Erschließungsträgerin mit einer Einmalzahlung an die Landeshauptstadt München abgelöst.

Gemäß den geschlossenen Verträgen finanziert die Landeshauptstadt München als Planungsbegünstigte Teile der Grünfläche und der Ausgleichsfläche. Näheres hierzu regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Erschließungsträgerin, welcher am 11.06.2018 geschlossen wurde.

Nach derzeitigem Kenntnisstand beläuft sich der Anteil der Projektkosten, der aufgrund des ursächlichen Bedarfs durch die Erschließungsträgerin finanziert wird, auf rund 1.570.000 Euro und die Kosten, welche durch die Landeshauptstadt München getragen werden, auf rund 830.000 Euro.

Die WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG übernimmt die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche, geht dafür in Vorleistung und stellt die von ihr geprüften Kosten anteilig den Planungsbegünstigten in Rechnung.

## 5. Finanzierung

Die WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG hat sich gemäß Erschließungsvertrag vom 03.08./16.09.2020 über die Planung und Herstellung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 festgesetzten öffentlichen Grünfläche und Ausgleichsfläche verpflichtet, die geplanten Maßnahmen zu 100 Prozent vorzufinanzieren. Die Kosten werden gemäß städtebaulichem Vertrag anteilig auf die Planungsbeteiligten umgelegt.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 11535) wird der vertraglich geschuldete Eigenanteil der Landeshauptstadt München durch das Kommunalreferat aus der Finanzposition 8800.932.8300.5 finanziert.

## 6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche zu 100 Prozent von der WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co.KG vorfinanziert und entsprechend dem Schlüssel aus dem städtebaulichen Vertrag an die Planungsbeteiligten weitergegeben werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herr 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 und die Ausgleichsfläche wird erteilt.

## **III. Beschluss** nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dr. Rainer Großmann

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 24

An das Direktorium HA II - BA-Geschäftsstelle Nord

An das Direktorium – Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

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 das Baureferat - H, J, T, T1, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat - G, G1, GS, GZ, GZ1, GZ3, G02

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das 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 24 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 24 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.