

**Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche am Bauernbräuweg  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a  
im 7. Stadtbezirk Sendling - Westpark**

**1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche**

**2. Teilprojekt: Ausgleichsfläche**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05241**

Anlagen

- Bedarfsprogramm für das 1. Teilprojekt Öffentliche Grünfläche
- Bedarfsprogramm für das 2. Teilprojekt Ausgleichsfläche
- Übersicht Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a (ohne Maßstab, Anlage A)
- Entwurfsplan Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsfläche (Anlage B)
- Entwurfsplan Spielplatz (Anlage C)

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 7 Sendling-Westpark  
vom 22.03.2016**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a

Für den Bereich südlich Bauernbräuweg, westlich der Bahnlinie München-Lenggries und nördlich der Zielstattstraße hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 07.12.2011 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08091). Der Bebauungsplan mit Grünordnung trat am 18.04.2012 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind die öffentlichen Grünflächen mit Ausgleichsfläche herzustellen. Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 5.300 m<sup>2</sup> öffentliche Grünanlagen und ca. 800 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

## 1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen Aurelis Asset GmbH sowie der Deutsche Bahn AG ist am 22.06.2011 ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

Zur Erschließung der festgesetzten Baugrundstücke ist es unter anderem notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und, zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die interne Ausgleichsfläche zu planen und herzustellen.

## 1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Durchführung der Maßnahmen wurden zwischen dem Baureferat und der Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Ausgleichsfläche der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung am 25.08./09.09.2014 geschlossen.

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

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1. Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen liegen als schmale Grünverbindung zwischen den weitgehend geschlossenen Gebäuderiegeln der Wohnbebauung östlich des Distlhofweges (WA 2.1, WA 2.2 und WA 3) und der Bahnlinie München-Lenggries (siehe Anlage A). Südlich der Wohnbebauung weitet sich die ca. 0,5 ha große öffentliche Grünfläche auf, hier liegt der im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz.

Westlich des Spielplatzes schließt die großzügige Grünfläche des Augustiner Schützengartens an (ehemals Münchener Haupt). Zwischen dem Spielplatz und dem Biergarten verläuft eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die von der Zielstattstraße an den Wendehammer des Distlhofweges anschließt.

Die öffentliche Grünfläche (siehe Anlage B) wird in Nord-Süd-Richtung über einen geschwungenen, 2,50 m breiten Weg erschlossen, der mit einer wassergebundenen Decke befestigt ist. Der Grünanlagenweg schließt im Süden an die asphaltierte und beleuchtete Fuß- / Radwegeverbindung an, die von der Zielstattstraße zum Distlhofweg führt.

Von der Grünanlage gibt es drei Verbindungswege durch die Wohnanlage zum westlich gelegenen Distlhofweg. Die öffentliche Nutzung der privaten Wege- und Platzflächen in der Wohnanlage ist über ein Geh- und Nutzungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Etwa 1/3 der Rasenflächen werden als extensive, artenreiche Wiesenflächen angelegt. Hiermit wird der natürliche Übergang zur integrierten Ausgleichsfläche geschaffen, die als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche hin mit Wildrosensträuchern, ortsfesten Steinhaufen und Baumstämmen abgeschirmt wird.

Die Spielplatzanlage ist in zwei Aktivitätenbereiche unterteilt: Der Bereich für Schulkinder älterer Altersgruppen (ca. 6-12 Jahre) enthält eine große, elliptisch angelegte Spiellandschaft aus Holz, die ein aktives Spiel mit Klettern, Rutschen und Schaukeln in unterschiedlichen Abfolgen und Schwierigkeitsstufen ermöglicht. Ergänzt wird diese Spiellandschaft mit einer freistehenden Schaukel. Abgerückt von dem bewegungsintensiven Spielbereich ist eine Kleinkinderspielfläche angeordnet, die mit einem Spielhäuschen und einem Bocktisch im Spielsand ausgestattet ist.

Die Spielflächen sind mit Bänken mit Holzauflage und Rückenlehnen ausgestattet.

Die Einfriedung der öffentlichen Grünfläche erfolgt zur Bahn hin mit einem 1,80 m hohen Maschendrahtzaun, der im Norden und Süden an die vorhandenen Zaunanlagen der angrenzenden Privatgrundstücke anschließt, um ein unbeabsichtigtes Betreten der Gleisanlagen zu verhindern. Auf der Süd- und Westseite schließt um den Spielplatz umlaufend ein 1 m hoher Stabgitterzaun an, der die Aufsicht für die Eltern erleichtert und die spielenden Kinder vor dem querenden Radverkehr schützt. Um den Spielplatz für die Öffentlichkeit offen zu gestalten, ist der Zaun nach Norden hin zur Wohnbebauung geöffnet.

Der Zaunverlauf ist integriert in lockere Strauchpflanzungen mit Wild- und Beeresträuchern, die das Grundstück eingrünen.

Aufgrund der nahe liegenden Gleisanlagen können im nördlichen Teil der Grünfläche wegen sicherheitstechnischer Anforderungen der Bahn nur Großsträucher und Kleinbäume gepflanzt werden. Die Wegeanschlüsse zum Wohnquartier werden jeweils mit einem Baumtor aus Zieräpfeln betont, wohingegen die Hauptwegerichtung mit Felsenbirnen in Verbindung mit frei wachsenden Hecken aus Weiden begleitet wird. Im Süden werden größere Baumarten (Zerr-Eiche, Vogelkirsche) gepflanzt, um eine Beschattung des Spiel- und Aufenthaltsbereiches zu erreichen.

## 2.2. Teilprojekt Ausgleichsfläche

Für die Ausgleichsfläche liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor, zu dem der Erschließungsträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 22.06.2011 verpflichtet wurde und das durch den Erschließungsträger zu planen und umzusetzen ist.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 811 m<sup>2</sup> und grenzt an die künftige öffentliche Grünfläche der neu entstehenden Bebauung an. An ihrer Ostseite schließen die Bahnanlagen der Bahnstrecke München-Lenggries sowie ein Nebengleis an.

Die Ausgleichsfläche wird nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept als offener, trockenwarmer Standort entwickelt mit dem Ziel, die Funktion einer bahnbegleitenden trockenwarmen Vernetzungsstruktur zu erfüllen. Die Fläche steht damit im Kontext zu den bestehenden Trockenbiotop-Vernetzungsstrukturen innerhalb der Landeshauptstadt München. Sie erfüllt die Zielvorgabe des Arten- und Biotopschutzprogramms, das entlang der Bahnlinie die Entwicklung von linearen Vernetzungsachsen für den Biotopverbund von Trockenlebensräumen vorsieht.

Folgende Maßnahmen sind im einzelnen geplant:

- Entwicklung schütterer Magerrasen und magerer Saumstrukturen durch Ansaat von autochthonem Magerrasensaatgut auf kiesigem Rohboden mit Schotteranteil,
  - Ansaat mit hohem Anteil an Horn- und Wundklee (für Idas-Bläuling und andere stadtbedeutsame Tagfalterarten, wie z.B. Zwergbläuling).
  - Dauerhaftes Freihalten der offenen Flächenanteile von Gehölzaufwuchs,
  - Anlage von Kleinstrukturen zur Anreicherung des Habitatangebotes für geschützte Tierarten: Sandhaufen als Sonnplätze für Reptilien, Holzstapel als Sonn- und Versteckplätze, Hinterpflanzung der Kleinstrukturen mit einzelnen Wildrosen als Schutz und Versteckmöglichkeit.
  - Aufstellen von Informationstafeln, die die künftigen Bewohner und Nutzer der umgebenden Freiflächen über den Zweck der Ausgleichsfläche informieren.
- Die Ausgleichsfläche wird durch vielfältige Randstrukturen gegenüber der öffentlichen Grünfläche abgegrenzt. Zum Einsatz kommen, neben ortsfesten Steinwällen, gelegte Baumstämme und lockere Strauchpflanzungen aus Wildrosen- und Beerensträuchern. Ein 1,80 m hoher Maschendrahtzaun ist an der Ostgrenze zur Bahnlinie hin vorgesehen.

### 3. Bauablauf und Termine

#### 3.1. Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Wegeflächen und des Spielplatzes erfolgt voraussichtlich zwischen Frühjahr 2016 und Herbst 2016.

#### 3.2. Teilprojekt Ausgleichsfläche

Die Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche zwischen Frühjahr 2016 und Herbst 2016.

### 4. Kosten

Der Erschließungsträger Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt.

Die Projektkosten werden zu 100 % von dem Erschließungsträger getragen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die Kosten zur Projektierung und Herstellung der einzelnen Teilprojekte teilen sich nachrichtlich wie folgt auf:

Teilprojekt öffentliche Grünfläche: 935.000 €

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit ca. 32.500 € pro Jahr ermittelt.

Teilprojekt Ausgleichsfläche: 15.000 €.

Die laufenden Folgekosten für die langfristige Entwicklungspflege einschließlich der Kosten für das Monitoring wurden nach den SoBoN-Werten mit 11.411 € brutto (14,07 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Die Kosten werden zu 100 % vom Erschließungsträger getragen.

## 5. Finanzierung

Die Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG hat sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kostentragung für die öffentliche Grünfläche und die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a zu 100 % zu übernehmen.

## 6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung zu 100 % von dem Erschließungsträger Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG übernommen wird, entfallen die weiteren Planungs- und Entscheidungsschritte gemäß den Projektierungsrichtlinien für Gartenbauprojekte.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

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**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 7 Sendling-Westpark beschließt:

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

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

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 7 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Günter Keller

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 des Stadtbezirkes 7 Sendling-Westpark

An das Direktorium HA II / V - BA-Geschäftsstelle Süd

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Kommunalreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

An das Baureferat - G, G1, G11, GZ, GZ1, G02

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 13

zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Baureferat - RG 4

I.A.

**V. Abdruck von I. mit IV.**

1. An das .....referat

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 vom

kann vollzogen werden.

kann / soll nicht vollzogen werden.

**VI. An das Direktorium - HA II - BA**

Der Beschluss des Bezirksausschusses 7 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 7 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.