

**Öffentliche Grünflächen Werksviertel  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061**

**im 14. Stadtbezirk Berg am Laim**

**Herstellung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05605**

Anlagen

Bedarfsprogramm mit den Anlagen:

- Lageplan, Strukturplan Werksviertel (Anlage A)
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 (Anlage B)
- Übersichtsplan öffentliche Grünflächen, Erschließungsabschnitt Nord/Süd (Anlage C)
- Entwurfsplan Grünflächen August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße (Anlage D)
- Entwurfsplan Grünflächen Erika-Köth-Straße, Elisabeth-Bergner-Straße und Ludwig-Jung-Straße (Anlage E)

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim  
vom 22.02.2022**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat für den Bereich "Rosenheimer Straße (nördlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Mühldorfstraße (südlich) und Friedenstraße (östlich)" am 20.09.2017 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09891). Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12 am 30.04.2018 in Kraft (siehe Anlage B).

Der Bebauungsplan und die vorliegende Planung basieren auf dem mehrstufig überarbeiteten Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes „Rund um den Ostbahnhof“. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind mehrere öffentliche Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von circa 25.500 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen, deren Umfang und Lage durch den Bebauungsplan vorgegeben sind, ergibt sich aus der Neubebauung.

## 1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und allen planungsbegünstigten Eigentümern von Liegenschaften im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2061 wurde am 12./13.12.2016 ein städtebaulicher Vertrag mit begleitendem Vertrag zum Umlegungsverfahren Nr. 82 geschlossen. Dieser enthält Festlegungen zur Neustrukturierung und Erschließung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes und verpflichtet die Planungsbegünstigten zur Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

## 1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag)

Die Verpflichtung zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 haben verschiedene Erschließungsträger übernommen.

Daher wurde zur Durchführung der Maßnahmen für den Erschließungsabschnitt Nord zwischen dem Baureferat und der R & S Realty II GmbH & Co. KG am 15.01.2019, für den Erschließungsabschnitt Süd zwischen dem Baureferat und der OTEC GmbH & Co. KG sowie der Werksviertel Süd Erschließungsgesellschaft mbH am 30.12.2019/15.01.2020 jeweils ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Dienstbarkeitsflächen im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 wird durch gesonderte Erschließungsverträge geregelt.

Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind die straßenbegleitenden öffentlichen Grünanlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2061 - angerartige Grünflächen in der Mitte der Verkehrsstraßen (siehe Anlage C).

Die Planung der zentralen Grünfläche mit allen Spieleinrichtungen und des Piusanger West mit dem Umfeld des zukünftigen Konzerthauses des Freistaates Bayern kann erst in Abhängigkeit von den detaillierteren Planungen für dieses Projekt sowie für die 2. S-Bahn-Stammstrecke erfolgen und wird zu gegebener Zeit in einer separaten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

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

## 2. Projektbeschreibung

### Städtebauliches Konzept

Das ehemals rein gewerblich genutzte Planungsgebiet mit einer Größe von etwa 39 Hektar befindet sich südöstlich des Ostbahnhofs im 14. Stadtbezirk Berg am Laim (siehe Anlage A). Durch die Aufgabe oder Verlagerung von Betrieben sowie durch Umstrukturierung und Verdichtung boten sich gute Voraussetzungen für die Entwicklung zu einem Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe sowie Kultur, Bildung und Freizeit. Insgesamt werden dort circa 1.150 Wohneinheiten sowie über 11.000 Arbeitsplätze in zentraler Lage geschaffen. Im Mittelpunkt des neuen Stadtteils entsteht der öffentliche Zentralpark an der Schnittstelle zwischen den Wohngebieten im Osten und den Kerngebieten im Westen des Viertels (nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage).

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt gemäß Bebauungsplan über Verkehrsstraßen mit mittigen, angerartigen Grünflächen. Diese sind integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes für den Freiraum. Die Kombination aus Grünflächen und einheitlich gestalteten Verkehrsflächen sollen als Ort der Begegnung, des Verweilens und der Durchwegung dienen. Die straßenbegleitenden Grünflächen haben insgesamt eine Fläche von circa 9.500 m<sup>2</sup>, deren Lage durch den Bebauungsplan vorgegeben ist (siehe Anlage C).

Die Grünanger gliedern das Planungsgebiet räumlich und stellen die Verbindung zum geplanten Zentralpark her, in dem abseits der Verkehrsstraßen die öffentlichen Spielangebote situiert werden. Sie dienen auch als Streifräume zum informellen Spiel, offiziell ausgewiesene Spielbereiche sind aufgrund der Straßennähe dort nicht geplant. Die straßenbegleitenden Grünbänder sehen 11 bis 17 Meter breite Grünflächen vor, die meist beidseitig von einspurigen Fahrbahnen, Längsparkern und Gehbahnen umgeben sind. Der Straßenraum ist bebauungsplankonform auf beiden Seiten mit einer Reihe aus großkronigen Bäumen begrünt.

### Grünflächen August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße

(siehe Anlage D)

Diese angerartigen Grünflächen in Insellage sind rund 17 Meter breit und werden jeweils von Straßen gequert, wodurch unterschiedlich lange Teilstücke der Grünanlage entstehen.

In Längsrichtung verläuft jeweils ein außermittiger Fußweg in 2,50 Meter Breite. Alle Belagsflächen werden als Asphaltdecke mit Splittabstreuerung hergestellt, die unter dem zu erwartenden Nutzungsdruck bei jedem Wetter eine dauerhafte barrierefreie Erschließung gewährleistet. Entlang der Fußwege laden in regelmäßigen Abständen Sitzbänke mit Blick in die Grünfläche zum Verweilen ein. Die Bänke mit Rückenlehne sind teils mit Armlehnen ausgestattet, ebenso mit erweiterten Sitzbereichen zum Abstellen von Rollstühlen, Rollatoren oder Kinderwägen. Die dahinter liegenden Schnitthecken aus heimischen Gehölzen bieten zum einen Rückenschutz zur Fahrbahn als auch Rückzugsraum und Nahrung für Vögel und Insekten. Zwischen den Hecken und Fußwegen sind Bänder aus blühenden Wildstauden vorgesehen.

Für die Aufstellflächen der Feuerwehr im Bereich der Grünanger ist gemäß Bebauungsplan das Freihalten eines „hindernisfreien Raumes“ erforderlich. Daher wird zwischen Hecke und Straßenraum ein knapp zwei Meter breiter Streifen Blumenwiese realisiert.

Innerhalb der Grünbänder sind Treffpunkte vorgesehen, unter anderem auch zur Mittagspause der umliegenden Bürostandorte. Dort befinden sich verschiedene Sitzmöglichkeiten unter einer berankten Pergola oder schattenspendenden Blütenbäumen. Die Grünanlagenwege selbst sind nicht beleuchtet, werden aber durch das Streulicht des umgebenden Straßenraumes erhellt.

Die großen Grünflächen entlang der Wege werden als sanft modellierte Streuobstwiesen angelegt. Die artenreichen, extensiv gepflegten Wiesenflächen bieten interessante Blühaspekte und dienen als Bienenweide. Die Wiesen werden locker mit verschiedenen Obstbäumen überstellt. Die Obstbäume können realisiert werden, da sich der Erschließungsträger bereit erklärt hat, die fachgerechte Pflege langfristig zu übernehmen.

#### Grünflächen Erika-Köth-Straße und Elisabeth-Bergner-Straße (siehe Anlage E)

Die Grünfläche an der Erika-Köth-Straße ist etwa 11 Meter breit. Die Charakteristik liegt hier in der Pflanzung einer Doppelreihe Großbäume über einer blühenden Wiesenfläche, die ebenfalls sanft modelliert ist. Der Längsweg aus einer Asphaltdecke mit Splittabstreuung wird von Sitzbänken begleitet und verbindet die beiden Aufenthaltsplätze, die in diesem Fall an den Stirnseiten angeordnet sind. Im Schatten der Bäume bilden Spielfelder für Bodenschach das Zentrum, gerahmt von Sitzbänken für Zuschauer.

Die Grünfläche an der Elisabeth-Bergner-Straße hat eine Breite von 12,50 Metern. Hier grenzt nur an einer Seite eine Verkehrsstraße an, die andere Seite ist ein reiner Fußgängerbereich, an dem sich auch die Sitzbänke aufreihen. Diese ermöglichen den Blick sowohl Richtung Gehweg als auch zur Grünfläche. Dieses Grünband besteht ebenfalls aus einer Doppelreihe Großbäumen und einer blühenden Wiesenfläche mit sanfter Bodenmodellierung.

Alle Ausstattungselemente und Vegetationsstrukturen entsprechen denen der Grünflächen an der August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße. Auch alle inklusiven Elemente werden wie dort beschrieben umgesetzt.

#### Grünfläche Ludwig-Jung-Straße (siehe Anlage E)

Die kleine Grünfläche liegt an der Ecke Ludwig-Jung-Straße zur Aschheimer Straße und ist ein Relikt aus der Zeit der gewerblichen Nutzung. Hier befinden sich noch Reste des Gleisbogens, der das Planungsgebiet einst versorgte. Die aufgelassenen Gleise mit Prellböcken sind über die Jahre durch Wildwuchs nun mit großem Baumbestand überstellt. Dieser soll gemäß Bebauungsplan erhalten bleiben, ebenso wie die Bahnrelikte.

Aufgrund des Baumbestandes und der Störwirkung der eingewachsenen Gleisrelikte konnte die Kampfmittelsondierung auf dieser Fläche noch nicht abgeschlossen werden. Das zuständige Kommunalreferat sichert zu, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen die gutachterlichen Anforderungen an die Kampfmittelfreiheit zur Nutzung als öffentliche Grünfläche erfüllt werden. Es werden die Kampfmittelfreiheit bezüglich großkalibriger Munition sowie die Betretungssicherheit für die öffentliche Nutzung durch die Räumung bis 0,3 m Tiefe hergestellt.

Der hintere Bereich mit den alten, baumüberstandenen Gleisanlagen soll ökologisch mit Stein- und Totholzhaufen sowie Wildhecken aufgewertet werden. Die Bäume werden gepflegt und von Totholz befreit, der Wildwuchs eingekürzt. Die Fläche zwischen Baumbestand und Gehweg wird als blütenreiche Wiese angelegt. Dort reihen sich einzelne Bänke entlang des Gehweges an der Ludwig-Jung-Straße auf.

Die Planung wurde am 13.07.2020 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt sowie am 22.06.2021 im Unterausschuss des Bezirksausschusses 14 vorgestellt.

### 3. Bauablauf und Termine

Teilbereiche der im Bebauungsplan ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiete sind bereits fertiggestellt, weitere Abschnitte befinden sich in Bau. Mit der geplanten Wohnbebauung wurde noch nicht begonnen. Auch der Bau der neuen Erschließungsstraßen ist fortgeschritten. Daher kann abschnittsweise mit der Herstellung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen begonnen werden. Diese erfolgt mit dem Baufortschritt der jeweiligen Erschließungsstraßen und der von den Hochbaumaßnahmen abhängigen Flächenverfügbarkeit, um stets eine ausreichende Grünversorgung für die Neubebauung zu gewährleisten.

Begonnen wird mit Teilabschnitten der Grünflächen August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße sowie den Grünflächen Erika-Köth-Straße und Ludwig-Jung-Straße in der ersten Jahreshälfte 2022. Die weiteren Teilbereiche folgen jeweils in Abhängigkeit von der sukzessiven Fertigstellung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Herbst 2024 und Herbst 2025, so dass alle straßenbegleitenden Grünflächen 2026 fertiggestellt sein werden.

Ehemals vorhandene Altlastenverdachtsflächen wurden durch die Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsverträgen saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen bestehen. Auf dem Gelände bestand ebenso ein Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgte durch die Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Kommunalreferat im Rahmen der Baufeldfreimachung oder wird noch baubegleitend durch die Erschließungsträger durchgeführt.

#### 4. Kosten

Auf Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes haben die beteiligten Erschließungsträger die Kosten ermittelt. Die Kosten zur Planung und Herstellung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 belaufen sich nachrichtlich auf circa 2.200.000 EURO und werden nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu 100 Prozent von den beteiligten Erschließungsträgern übernommen. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der straßenbegleitenden Grünflächen wurden mit circa 63.000 EURO pro Jahr ermittelt.

#### 5. Finanzierung

Die Erschließungsträger R & S Realty II GmbH & Co. KG, OTEC GmbH & Co. KG und Werksviertel Süd Erschließungsgesellschaft mbH haben sich im Städtebaulichen Vertrag vom 12./13.12.2016 gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 zu 100 Prozent zu tragen. Die Grünanlagen werden nach deren Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

#### 6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen von den beteiligten Erschließungsträgern übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die Planung und Kosten der zentralen Grünfläche und des Piusanger West werden zu gegebener Zeit in einer separaten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

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**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim beschließt:

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung 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 / V - 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 Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Sozialreferat

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

An das Baureferat - T 1/VI-O

An das Baureferat - G, G1, G 2, G11, G 22, GS, GZ, GZ1, G 02

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 11

zum Vollzug des Beschlusses.

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