



Landeshauptstadt München, Baureferat
81671 München

Bezirksausschuss 14
Herr Alexander Friedrich
Geschäftsstelle Ost
Friedenstraße 40
81660 München

Gartenbau Planung und Neubau
Planungsbezirk Ost
Bau-G11

Friedenstraße 40
81671 München
Telefon: 089 233
Telefax: 089
Dienstgebäude:
Friedenstraße 40

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

11.06.2025

Baumkirchen Mitte: Herstellung der Grünflächen inkl. Kinderspielplatz gemäß Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07705 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim
vom 29.04.2025

Sehr geehrter Herr Friedrich,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Antrag vom 29.04.2025 hat der BA 14 seine Forderung erneuert, die Grünflächen in Baumkirchen Mitte gemäß Bedarfs- und Konzeptgenehmigung vom 26.04.2022 schnellstmöglich herzustellen. Der „Interimsspielplatz“ wird nicht als Dauerlösung akzeptiert und einer erneuten Verlängerung der Frist zur endgültigen Fertigstellung des Baugebietes MI inkl. der öffentlichen Grünfläche über den 31.12.2028 hinaus wird nicht zugestimmt.

Zu Ihren Fragen können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Nr. 1

Frage: Wurde der temporäre Spielplatz baulich tatsächlich so ausgeführt, dass die dort verbauten Spielgeräte mit Herstellung der finalen Grünflächen problemlos an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standort des Kinderspielplatzes versetzt werden können?

Antwort: Der Kinderspielplatz im Osten der öffentlichen Grünfläche kann erst nach Fertigstellung des Baugebietes MI an der Baumkirchner Straße hergestellt werden, da die Fläche bis dahin als Zufahrt und Baustelleneinrichtungsfläche für die Herstellung des

Baugebietes MI zwingend benötigt. Um die Versorgung mit Kinderspielflächen bis zu diesem Zeitpunkt sicher zu stellen, hat sich die gegenüber der Landeshauptstadt München bereit erklärt, einen temporären Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe herzustellen. Die Planung erfolgte zudem auf ausdrücklichen Wunsch und in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 14. Im Hinblick auf einen ressourcenschonenden Umgang sollen die nun eingebauten Spielgeräte bei Herstellung des Spielplatzes an seinem endgültigen Standort wiederverwendet werden. Der temporäre Standort wird vollständig rückgebaut.

Nr. 2

Frage: Was genau ist hier genehmigt bzw. war für die Errichtung des Interimspielplatzes durch den Erschließungsträger die Einholung einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung erforderlich?

Antwort: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass Spielplätze in öffentlichen Grünflächen verfahrensfrei errichtet werden können und somit keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Nach § 14 Abs. 3 des Bebauungsplanes kann von den Festsetzungen in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen sind nach der Prüfung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegend gegeben, zumal es sich um eine temporäre Situierung des Spielplatzes handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Fragen 3 bis 7 wie folgt beantwortet:

Nr. 3

Frage: Wie wird sichergestellt, dass der Erschließungsträger seiner Verpflichtung nachkommt, die beschlossene Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Grünflächen umzusetzen und welche Handhabe hat die Landeshauptstadt München bei Nichteinhaltung?

Antwort: Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages hat sich die Planungsbegünstigte u.a. verpflichtet, die Herstellung der öffentlichen Grünfläche zu übernehmen. Zur Ausgestaltung dieser Verpflichtung wurde zwischen Baureferat und Planungsbegünstigter ein sogenannter Erschließungsvertrag geschlossen, der die genauen Pflichten der Herstellung beschreibt. Die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag bzw. aus dem Erschließungsvertrag sind mit Sicherheiten, im konkreten Fall mit einer Bankbürgschaft, abgesichert. Sofern die Planungsbegünstigte ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, würde die LH München die Bürgschaften einfordern und die Maßnahmen selbst veranlassen.

Nr. 4

Frage: Welcher aktuelle Stand und welche Zeitschiene bezüglich der Realisierung des MI ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bekannt?

Antwort: Die endgültige Fertigstellung des Baugebietes MI hat lt. derzeit gültigem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Landeshauptstadt bis spätestens 31.12.2028 zu erfolgen. Der notwendige Baubeginn im Sinne von Art. 68 Abs. 8 BayBO hat bis zum 30.06.2026 zu erfolgen und ist der LHM gesondert anzuzeigen.

Nr. 5

Frage: Wie genau wird sichergestellt, dass die im Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag festgesetzte Realisierungsfrist für das MI eingehalten wird?

Antwort: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung steht in regelmäßigen Kontakt mit dem Bauträger. Nach derzeitiger Sachlage geht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung von einer fristgerechten Realisierung des Projektes durch den Bauträger bzw. durch einen möglichen Käufer aus. Sofern der Bauträger die vereinbarte Frist nicht einhält und keine

einvernehmliche neue Vereinbarung zwischen Bauträger und Stadt gefunden wird, bestünde die Möglichkeit für die Stadt den Klageweg zu beschreiten.

Zu beachten ist allerdings, dass es aufgrund der unzureichenden Mittelausstattung des Freistaates Bayern im Bereich des geförderten Wohnungsbaus auch in diesem Projekt zu Verwerfungen kommen könnte, die bei Abschluss des Nachtrages in keiner Weise vorhersehbar waren. Wie hierauf reagiert werden kann, ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.

Nr. 6

Frage: Warum wurde der Bezirksausschuss nicht über die Verlängerung der Frist vom 31.12.2026 auf 31.12.2028 informiert?

Antwort: Gemäß § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) erfolgt die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen im Benehmen mit dem Bezirksausschuss. Eine Befassung des zuständigen Bezirksausschusses beim Abschluss bzw. beim Nachtrag von städtebaulichen Verträgen ist hierbei nicht vorgesehen, vgl. auch § 9 Abs. 1 der Bezirksausschuss-Satzung i.V.m. der Anlage 1 der BA-Satzung, Katalog, Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Insofern wurde der Bezirksausschuss auch nicht informiert.

Nr. 7

Frage: Verhandelt die Münchner Wohnen - wie vom Bezirksausschuss gefordert - über den Ankauf des verbleibenden Bauabschnitts und wie ist hier der Sachstand?

Antwort: Die Münchner Wohnen GmbH führt nach wie vor Gespräche zum Erwerb eines Bauabschnitts von Baumkirchen Mitte mit den Investoren. Eine Realisierung dieser Übernahme wird aktuell jedoch durch die unzureichende Mittelausstattung des Freistaates Bayern im Bereich des sozialen Wohnungsbaus beeinträchtigt.

Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 07705 ist damit satzungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.