

**Siedlungsschwerpunkt Freiham
Freiham Nord - Freihamer Park**

Strukturkonzept und Maßnahmen zum Erstausbau

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

A) Freihamer Park - Strukturkonzept

Ergebnis Strukturkonzept zur Realisierbarkeit
der neuen, zusätzlichen Anforderungen an den Park
und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

**B) Freihamer Park - Erstausbau von Jugendspiel-,
Sport- und Freizeitangeboten**

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Weiteres Vorgehen
3. Sicherung der Finanzierung zum Ausbau des Landschaftsparks Freiham
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08082
des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22
Aubing - Lochhausen - Langwied
vom 06.08.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17837

Beschluss des Bauausschusses vom 13.01.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Freihamer Park – Ergebnis des Strukturkonzeptes zur Realisierbarkeit der neuen Anforderungen an den Park und weiteres Vorgehen Neubau einer öffentlichen Grünanlage mit Erholungs- und Freizeitflächen insbesondere für Jugendliche als Maßnahmen zum Erstausbau im Bereich Freihamer Park Süd
Inhalt	- Sachstand - Freihamer Park – Strukturkonzept Ergebnis Strukturkonzept Darstellung mittels Testentwurf Vorschlag zum weiteren Vorgehen - Freihamer Park - Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten Projektbeschreibung Vorschlag zum weiteren Vorgehen BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08082
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja

Entscheidungs- vorschlag	A) Freihamer Park – Strukturkonzept 1. Das Strukturkonzept wird als Grundlage für die Weiterentwicklung des Freihamer Parks beschlossen. Die ursprüngliche Planung wird gemäß dem Vortrag der Referentin unter Teil A) Punkt 5 nicht weiterverfolgt. 2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Park verlaufenden Autobahnzubringer sowie die Landschaftsbrücken und die ursächlichen Grünflächen des Freihamer Parks zu sichern. 3. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausgestaltung des Lärmschutzes entlang der Autobahn als landschaftliche Modellierung gemäß dem Vortrag der Referentin unter Teil A) „Wall / Lärmschutz entlang der Autobahn auf der Westseite des Freihamer Parks“ mit der Autobahn GmbH zu verhandeln und dafür die entsprechenden Planungen zu beauftragen. 4. Das Baureferat wird, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen, beauftragt, die wasserrechtliche Genehmigung der beiden Gewässer gemäß dem Vortrag der Referentin unter Teil A) „Wasserflächen“ herbeizuführen und entsprechende Planungen zu beauftragen. 5. Das Baureferat wird beauftragt, mit den Ergebnissen der jeweiligen oben genannten Konkretisierungen das im Vortrag beschriebene Strukturkonzept unter Einbindung der betroffenen Referate zu einem Masterplan weiterzuentwickeln. Hierbei ist auch die Konkretisierung der baulichen Festlegungen zur Gastronomie und Erschließung unter Beachtung des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. 6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, soweit sich Änderungsbedarfe der Bauleitplanung Freihamer Park ergeben, diese anzupassen und dabei den Masterplan, mit entsprechenden Gutachten (u. a. Lärmvorsorge, Luftthygiene, Arten- und Naturschutz und Wasserrecht) zu Grunde zu legen.
--	--

Entscheidungsvorschlag	B) Freihamer Park – Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten 7. Die Planung für den Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten im Freihamer Park wird genehmigt. 8. Das Baureferat wird beauftragt, für Teil B Freihamer Park – Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Finanzierung im kommenden Eckdatenverfahren anzumelden und die Realisierung schnellstmöglich herbeizuführen, um die Grünflächenversorgung für den 1. Bauabschnitt, 2. Realisierungsabschnitt sicherzustellen. 9. Der Antrag Nr. 20-26 / B 08082 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied vom 06.08.2025 ist damit satzungsgemäß behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	- Freiham Nord - Freihamer Park - Freihamer Park Erstausbau
Ortsangabe	- Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied - Freiham - Bodenseestraße - Autobahn A 99

**Siedlungsschwerpunkt Freiham
Freiham Nord - Freihamer Park**

Strukturkonzept und Maßnahmen zum Erstausbau

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

A) Freihamer Park - Strukturkonzept

Ergebnis Strukturkonzept zur Realisierbarkeit
der neuen, zusätzlichen Anforderungen an den Park
und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

**B) Freihamer Park - Erstausbau von Jugendspiel-,
Sport- und Freizeitangeboten**

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Weiteres Vorgehen
3. Sicherung der Finanzierung zum Ausbau des Landschaftsparks Freiham
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08082
des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22
Aubing - Lochhausen - Langwied
vom 06.08.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17837

Anlagen

Anlage 1: BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08082

Anlage 2: Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 12.12.2025

Beschluss des Bauausschusses vom 13.01.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Ausgangslage	3
1.1 Anlass	3
1.2 Sachstand	4
A) Freihamer Park – Strukturkonzept.....	6
1. Strukturkonzept - schrittweise Entwicklung und Realisierung	6
2. Strukturkonzept – konzeptionelle Festlegungen	9
3. Darstellung und Überprüfung der untersuchten Themen mittels Testentwurf	19
4. Beteiligungsverfahren und Einbindung der städtischen Gremien.....	22
5. Empfehlung zum weiteren Vorgehen.....	23
B) Freihamer Park - Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten	24
1. Ausgangslage	24
2. Bestandssituation.....	25
3. Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen	25
4. Projektbeschreibung	26
5. Öffentliche Toilette	30
6. Altlastensanierung und Kampfmittelräumung	30
7. Weiteres Vorgehen	30
8. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08082 des Bezirksausschusses 22 Aubing - Lochhausen - Langwied vom 06.08.2025	30
C) Klimaprüfung.....	31
D) Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	32
II. Antrag der Referentin	34
III. Beschluss.....	35

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Planung und Umsetzung des Siedlungsgebiets Freiham Nord umfasst eine Gesamtfläche von etwa 200 ha. Die Wohnstandorte mit öffentlichen Grünflächen werden in zwei Realisierungsabschnitten und mehreren Bauabschnitten bis in die 2040er Jahre entwickelt. Zwischen den Wohngebieten und der Autobahn A 99 entsteht ein etwa 60 ha großer Park, welcher großzügige Erholungsflächen für den Münchner Westen bereithält sowie wichtiger Bestandteil des Münchner Grüngürtels ist.

Der Freihamer Park ist ähnlich groß wie der Westpark und besitzt überregionale, über das Gebiet von Freiham und München hinausgehende Bedeutung. Der geplante Park erstreckt sich zwischen dem Wohnstandort Freiham sowie auf einer Länge von 2 km entlang der Bundesautobahn 99 (BAB 99) und bildet so den städtebaulichen Abschluss des Siedlungsgebietes nach Westen. Im Süden wird er durch die Bodenseestraße, im Norden durch die Bahnstrecke München - Buchloe begrenzt. Aufgrund des querenden Autobahnzubringers ist der Park in einen Nord- und einen Südabschnitt unterteilt. Um die beiden Parkbereiche zu verbinden, sind Landschaftsbrücken über dem zukünftigen Autobahnzubringer geplant.

Im Jahr 2013 hat der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2083 für den rund 60 ha großen Park gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12880). Für das konkrete Gestaltungskonzept des Parks wurde 2015 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und 2017 abgeschlossen. Aufgrund der Ausbauplanung der Autobahn A 99 mussten die Planungen zum Freihamer Park 2019 zunächst eingestellt werden. Die Planungen sind ab 2023 wieder aufgenommen worden. Dabei haben sich neue, grundlegende Fragestellungen ergeben.

Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen für den Ausbau der BAB 99 sowie der geplanten Verlängerung der U5 West von Pasing nach Freiham und den aktuellen Anforderungen hinsichtlich der Funktion und Ausstattung öffentlicher Grünflächen wurde dem Stadtrat mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14487) empfohlen, die weitere Planung des damaligen Wettbewerbsergebnisses auszusetzen. Stattdessen wurde das Baureferat mit oben genanntem Beschluss beauftragt, für den Freihamer Park ein Strukturkonzept zur Realisierbarkeit der neuen, zusätzlichen Anforderungen an den Park in Auftrag zu geben und den Stadtrat mit dem Ergebnis und einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen zu befassen.

Zudem wurde im oben genannten Beschluss das Baureferat beauftragt, „(...) eine Vorplanung mit Erholungs-/ Freizeitflächen insbesondere für Jugendliche als Interimsmaßnahme, unter Beteiligung der ansässigen Nutzer*innen, in Auftrag zu geben und diese dem Stadtrat zum Beschluss (Projektauftrag) vorzulegen. (...)“

1.2 Sachstand

Das vorliegende Strukturkonzept wurde vom Baureferat-Gartenbau gemeinsam mit einem renommierten Münchner Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet.

Das Konzept berücksichtigt nicht nur eine räumliche Zuordnung von Funktionen und Nutzungen, sondern auch die zukünftige Zeitschiene für die Realisierung des Parks. Darüber hinaus werden auch die logistischen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen einbezogen, die mit der Bewegung großer Erdmassen zur Modellierung eines etwa 60 ha großen Parks verbunden sind.

Es wurden Lösungsvorschläge zur Integration der hohen Lärmschutzanforderungen, der Integration von Wasserflächen und der barrierefreien Erschließung der Landschaftsbrücken über den Autobahnzubringer erarbeitet.

Als maßgebliches Element des Parks und für eine zeitlich flexible Realisierbarkeit von einzelnen Bauabschnitten wurde ein übergeordnetes Wegesystem konzipiert.

Unterschiedlichste Angebote für Spiel- und Sport für alle Altersgruppen, kulturelle sowie gastronomische Angebote, soziale Infrastruktur und Maßnahmen zur Klimaanpassung wurden verortet. Das Strukturkonzept sieht im südlichen Abschnitt Jugendspiel vor.

Im Teil A dieser Beschlussvorlage wird das Ergebnis des Strukturkonzeptes zur Realisierbarkeit der neuen, zusätzlichen Aufgaben an den Park vorgestellt und erläutert. Des Weiteren wird ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet.

Teil B der vorliegenden Beschlussvorlage befasst sich mit der Herstellung eines ersten Teilbereichs des Freihamer Parks als Erstausbau. Die Maßnahme liegt im südlichen Teil des zukünftigen Freihamer Parks und kann in weiten Teilen verstetigt werden. Sie schließt westlich an den bestehenden Sport- und Bildungscampus des 1. Realisierungsabschnitts an.

Sowohl das Strukturkonzept als auch die Planung für das Sport- und Spielangebot wurden in einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit präsentiert und in einem separaten Termin dem Bezirksausschuss vorgestellt. Von beiden Seiten, sowohl aus der Öffentlichkeit als auch vom Bezirksausschuss, erhielten die Konzepte große Zustimmung.

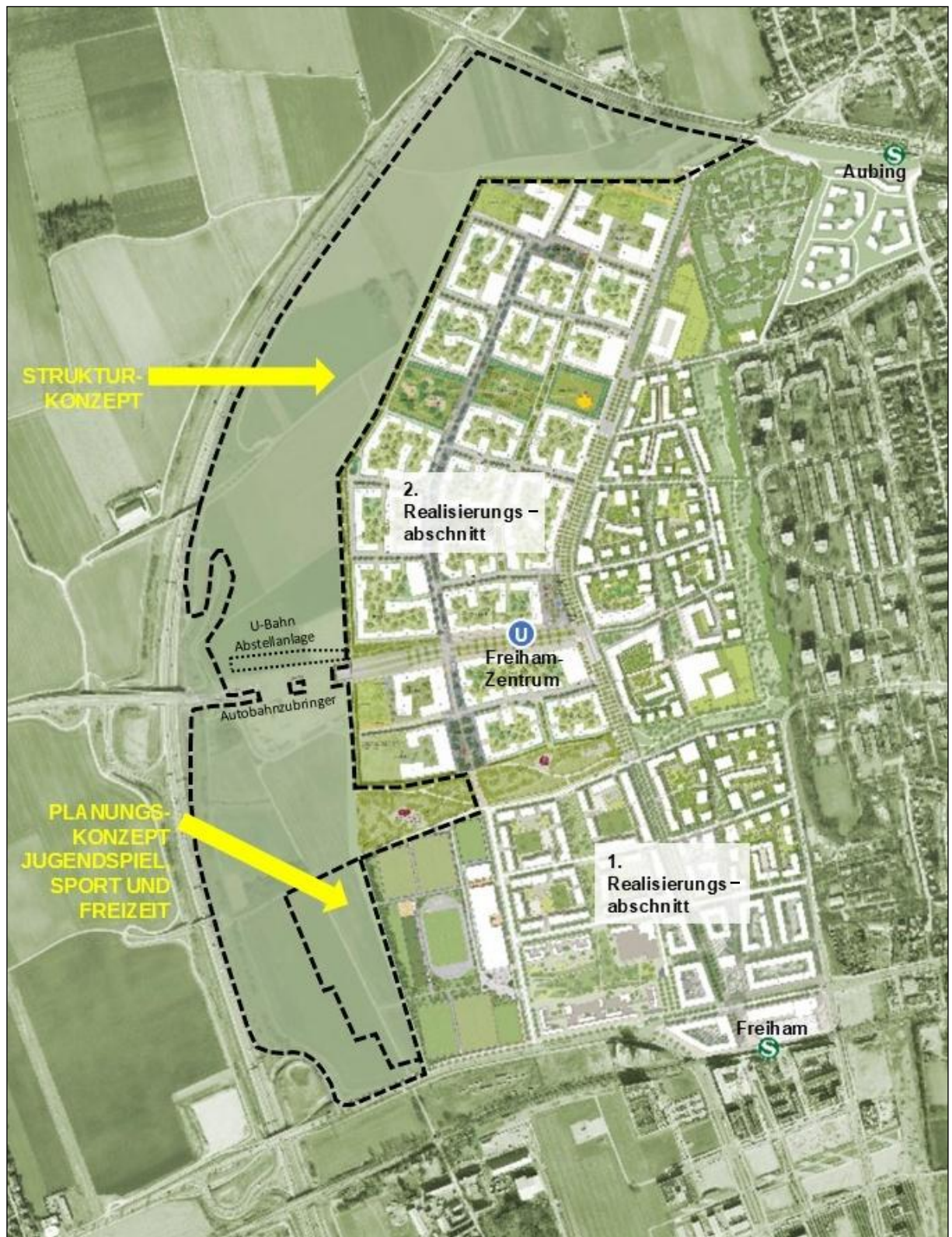


Abbildung 1 – Umgriff Strukturkonzept und Erstausbau

© LHM 2025
 mit OSA Ochs Schmidhuber Architekten GmbH, Valentini + Valentini (Freiham Süd)
 mit Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH, Topotek 1 GmbH, BSM Berlin mbH, West 8 (Freiham Nord 1. Realisierungsabschnitt)
 mit 03 Architekten, Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten (Aubing Mitte)
 mit Hild und K Architekten BDA, Sergison Bates architects LLP, von Ballmoos Krucker Architekten AG und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten (Freiham Nord 2. Realisierungsabschnitt)

A) Freihamer Park – Strukturkonzept

Im Beschluss des Bauausschusses vom 3. Dezember 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14487) wurden die geänderten Rahmenbedingungen und Planungsanforderungen detailliert erläutert und werden im Folgenden nochmals aufgezählt:

- 6-spuriger Ausbau der BAB 99 mit einem notwendigen, 2 km langen und 3 bis 7 m hohen Lärmschutz entlang des gesamten Parks
- Errichtung einer unterirdischen U-Bahn-Wendeanlage im Park zur Verlängerung der U5 West
- Berücksichtigung von Gewässern als Naherholungsangebot sowie zur Förderung der Klimaanpassung
- Bereitstellung bedarfsgerechter Gastronomie
- Berücksichtigung von geeigneten Orten für kulturelle Veranstaltungen
- Ausgewogene Verteilung von Spiel- und Sportangeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene im gesamten Park
- Entwicklung eines klimawirksamen Vegetationskonzepts

Als bislang noch unberücksichtigte, aber maßgebliche Rahmenbedingung wurde die langfristige nur abschnittsweise Realisierbarkeit des Parks identifiziert.

1. Strukturkonzept - schrittweise Entwicklung und Realisierung

Die Terminierung der vollständigen Realisierung des Freihamer Parks hängt maßgeblich von verschiedenen Faktoren ab. Dazu gehören unter anderem die sonstigen Baumaßnahmen, die nicht direkt mit dem Parkausbau in Zusammenhang stehen, der Fortschritt der angrenzenden Siedlungsentwicklung sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke, die für den Park benötigt werden.

Sonstige Baumaßnahmen:

- Der Bau des Autobahnzubringers mit Landschaftsbrücken sowie der Rückbau des vorläufigen Autobahnzubringers werden erst ab 2031 abgeschlossen werden können.
- Westlich wird der Park von der Autobahn auf ganzer Länge begrenzt. Der sechsspurige Ausbau der Autobahn mit erforderlichem 1,2 km langem Lärmschutz wird nach aktuellem Planungsstand bis 2036 dauern. Bis dahin werden parkseitig Baustellen- und Baustelleneinrichtungsflächen vorgehalten werden müssen.
- Die Planung und Umsetzung des östlichen Randes im Nordteil des Parks sind abhängig von der Realisierung der an den Park angrenzenden Bauabschnitte des zweiten Realisierungsabschnittes. Eine Fertigstellung der Quartiere ist hier bis Ende der 2030er Jahre prognostiziert.
- Die Errichtung des U-Bahn-Bauwerks unter dem Park ist ca. 2040 vorgesehen. Auch hierfür werden parkseitig Baustellen- und Baustelleneinrichtungsflächen vorgehalten werden müssen.
- Für den Nordteil des Parks, jenseits des Hörwegs (Umgriff Bebauungsplan 2083 b), sind ca. 30 % der Grundstücke noch in privatem Besitz und müssen erst erworben werden. Einen terminlichen Ausblick für den Erwerb kann das zuständige Kommunalreferat derzeit nicht in Aussicht stellen.
Die restlichen ca. 70 % der Grundstücke sind jeweils hälftig im Eigentum der LHM bzw. des Zweckverbandes Freiham.

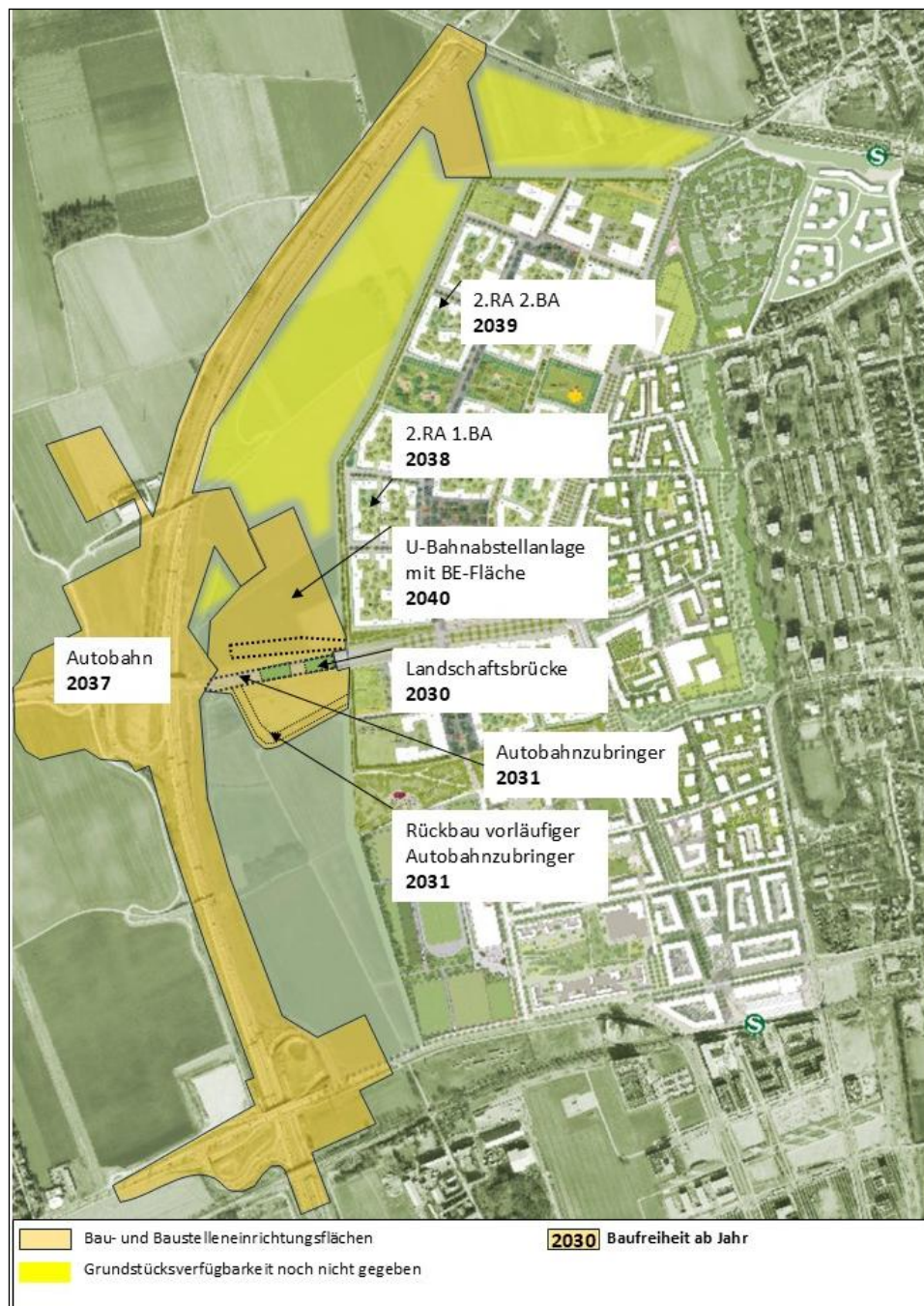


Abbildung 2 - Baufreiheit und Grundstücksverfügbarkeit

Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass unterschiedliche Flächen des zukünftigen Parks zu unterschiedlichen Zeitpunkten für eine Realisierung zur Verfügung stehen. Eine zeitgleiche Realisierung des gesamten Freiamer Parks ist nicht möglich. Stattdessen muss der Park abschnittsweise über einen Zeitraum von voraussichtlich mehr als 20 Jahren hergestellt werden.

Die aktuelle Situation zeigt deutlich, dass die frühe Festlegung eines Gesamtkonzepts, das den aktuellen Anforderungen gerecht werden sollte, in Verbindung mit einer stark zeitversetzten Realisierung nicht zielführend ist. Eine eventuell bereits vorhandene Bewohnerschaft wird in Planungen einbezogen, die erst viele Jahre später realisiert werden. Die Chance, zukünftige Bedarfe zu berücksichtigen, wäre somit abermals vergeben.

Auch erscheint es aus heutiger Sicht abwegig, ein Planungskonzept zu realisieren, das zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits 20 Jahre alt ist. Zudem wäre die LHM über einen sehr langen Zeitraum an die Urheber*in eines Gesamtgestaltungskonzeptes und ggf. deren Rechtsnachfolger gebunden.

Ein maßgeblicher Bestandteil des vorgelegten Strukturkonzepts ist deshalb die Eröffnung der Möglichkeit, den Park abschnittsweise zu entwickeln, während gleichzeitig sichergestellt wird, dass zukünftig ein zusammenhängender und ganzheitlich erlebbarer Freiraum entsteht.

Das Strukturkonzept sieht daher sechs Realisierungsabschnitte vor. Diese Gliederung erfolgt unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen, der funktionalen Zusammenhänge, der topografischen Gegebenheiten sowie der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.



Abbildung 3 - Realisierungsabschnitte

2. Strukturkonzept – konzeptionelle Festlegungen

Damit der Park abschnittsweise entwickelt werden kann und zukünftig dennoch ein gesamtheitlich erlebbarer Freiraum entsteht, müssen im nächsten Schritt folgende Festlegungen getroffen werden:

Für eine unabhängige Entwicklung und Realisierung der einzelnen sechs Abschnitte des Parks muss die Lage des **Hauptwegesystems** festgelegt werden. Dies gewährleistet nicht nur eine durchgängige Erschließung des 2.000 m langen Parks, sondern auch eine nahtlose Anbindung an die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen. Gleichzeitig dient das Hauptwegesystem als gestalterisches verbindendes Element.

Zudem muss die Entscheidung getroffen werden, ob der Lärmschutz durch eine Modellierung, eine Erhöhung der zum Teil bestehenden **Wälle**, erfolgen soll oder auf ganzer Länge von 2 km 3 m bis 7 m hohe Lärmschutzwände den westlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung bzw. des Parks in Freiham bilden sollen. Dies wäre eine der Voraussetzungen für die erforderlichen Abstimmungen im aktuell bereits laufenden Genehmigungsverfahren mit der Autobahn GmbH.

Es muss auch entschieden werden, ob im Park künftig **Wasserflächen** angeboten werden sollen und gegebenenfalls, wo diese ideal situiert werden könnten. Zum einen sind dafür frühzeitig wasserrechtliche und planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, zum anderen begünstigt das anfallende Aushubmaterial ökonomisch und ökologisch die Realisierung der o. g. Lärmschutzmodellierungen und ist wiederum dafür entscheidungsrelevant.

Ebenso müssen Bauräume für die **Gastronomien** im Park frühzeitig verortet werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen zu können. Das Strukturkonzept beinhaltet Vorschläge für die ergänzende Situierung von Kiosken und Orte zur kulturellen Nutzung.

Es erscheint aus heutiger Sicht sinnvoll, die Lage von **Sport- und Spielnutzungen** sowie Flächen für eine zukünftige **Kleingartenanlage** mitzudenken jedoch noch nicht abschließend festzulegen.

Ein maßgeblicher Teil der Parkflächen soll zu gegebener Zeit als zu konkretisierende **Landschaft** mit den dann aktuellen Bedarfen und Anforderungen (Nutzung, Klimaanpassung, Biodiversität, Raumbildung und Gestaltung) erarbeitet werden.

Um den Herausforderungen von sich wandelnden Rahmenbedingungen und Anforderungen während des langen Umsetzungszeitraums des Parks gerecht zu werden, wurde ein Strukturkonzept entwickelt. Dieses Konzept integriert die genannten Elemente in den Park. So wird sichergestellt, dass der Park in der weiteren Planung als ein zusammenhängendes Ganzes fungiert und dass ein stimmiges, koordiniertes sowie funktionales Gesamtkonzept entsteht.

Auf dieser Basis werden die einzelnen Realisierungsabschnitte nach Bedarf und Möglichkeit nach und nach weiter konkretisiert und realisiert.

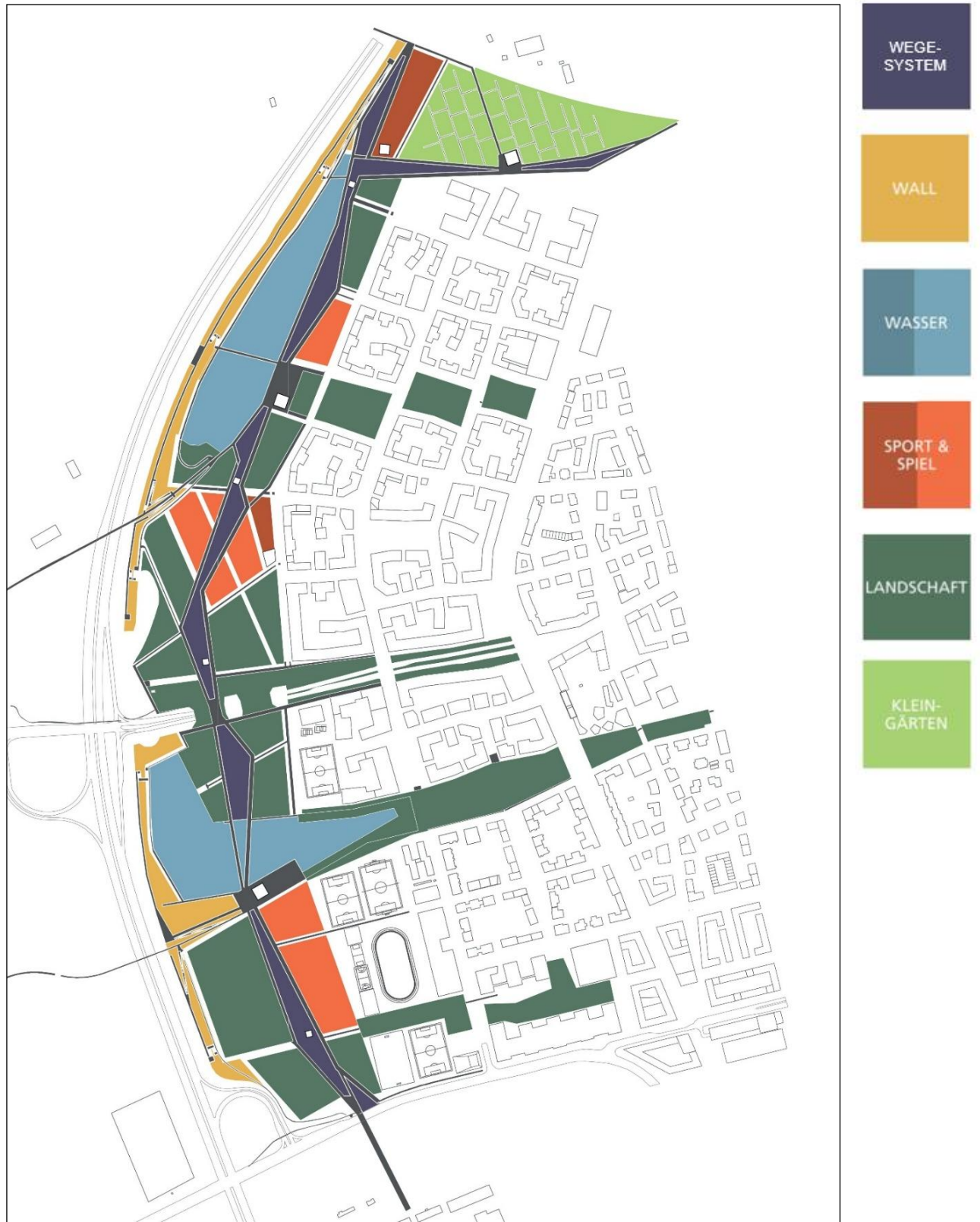


Abbildung 4 - Strukturkonzept

Ankunftsorte / zentrale Erschließung / Wegesystem

Das Strukturkonzept schlägt eine Hauptwege- bzw. Erschließungsstruktur vor, die im Weiteren konkret gestalterisch ausgeplant wird. Dadurch entsteht sowohl eine infrastrukturelle als auch eine gestalterische Verbindung über alle Bauabschnitte hinweg, die sowohl die Erschließungsfunktion als auch die gestalterische Identität des Parks gewährleistet.



Abbildung 5 – Wegesystem + Ankunftsorte

Im neuen Stadtteil Freiham liegt der Schwerpunkt im Sinne der Mobilitätswende auf Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV. Entsprechende Anschlüsse und Bewegungsflächen müssen angeboten werden.

Basierend auf dem Konzept der kurzen Wege bildet eine mittig, zentrale Wegeachse, die sich über das gesamte Areal von Nord nach Süd erstreckt, das künftige Rückgrat des Freihamer Parks. Die zentrale Erschließung dient als direkte Verbindung zwischen den einzelnen Realisierungsabschnitten und zur Anbindung der Zugänge zum Park.

Die Achse ist als befestigter, zweiläufiger Weg gestaltet, dessen Breite variiert. Durch die Trennung der Wege für Fußgänger*Innen und Radfahrer*Innen wird die Zugänglichkeit verbessert und Nutzungskonflikte, die heute in fast allen bestehenden Parks in München gegeben sind, entgegengewirkt.

Zudem können verschiedene Sport- und Freizeitaktivitäten integriert werden und Joggingstrecken, Radwege und Spazierwege harmonisch zusammenwirken.

Die großzügigen Aufweitungsbereiche bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Sie können sowohl als ruhige, baumüberstandene Verweilorte entlang des Weges gestaltet werden, als auch Raum für verschiedene sportliche Aktivitäten wie Streetball, Boule, Tischtennis und informelle Freizeitangebote bieten. Zudem besteht die Möglichkeit, landschaftlich besonders gestaltete Bereiche innerhalb der Achse zu integrieren.

Entlang der Achse sollen die infrastrukturelle Erschließung, die Bereitstellung von Elektrizität, Wasser, Abwasserentsorgung, Beleuchtung sowie Kioske und Toiletten realisiert werden.

Das Wegesystem wird durch die wichtigen Ost-West-Verbindungen ergänzt. Die vorhandenen Brückenbauwerke des Birnbaumsteigs sowie des Germeringer Weges bleiben erhalten.

Der Stellplatzbedarf für KFZ und Fahrräder im Bereich des Freihamer Parks muss noch im Rahmen der Weiterentwicklung zu einem Masterplan und der damit verbundenen Konkretisierung der Nutzungen ermittelt und entsprechende Flächen in Bezug auf das Wegesystem und die identifizierten Verknüpfungspunkte bzw. Zugangsbereiche in den Park verortet werden.

Wall / Lärmschutz entlang der Autobahn auf der Westseite

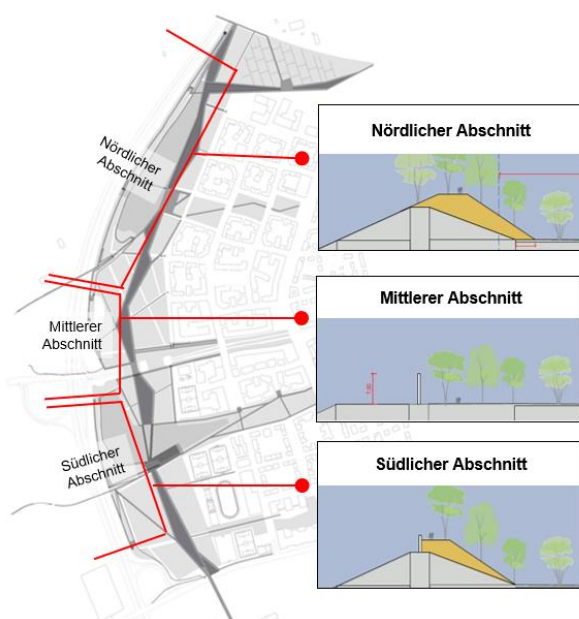
Den westlichen Abschluss des Freihamer Parks bildet aktuell der bestehende bis zu 10 m hohe landschaftlich modellierte Lärmschutzwall entlang der Autobahn.

Laut der Vorplanung der Autobahn GmbH, die mit der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens weiter manifestiert wurde, ist vorgesehen, zwischen Bodenseestraße und Germeringer Weg eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m und einer Länge von 1,2 km auf der Wallkrone zu errichten. In Bereichen ohne vorhandenen Wall, insbesondere bei den Sickerbecken der Autobahn, wird die Lärmschutzwand abschnittsweise Höhen von bis zu 7 m erreichen. Im nördlichen Bereich zwischen Germeringer Weg und Aubinger Tunnelportal ist auf Grundlage der Lärmschutzuntersuchung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine Erhöhung des Lärmschutzes mit einer ca. 3 m hohen Wand auf dem bestehenden Wall ausreichend. In diesem Abschnitt ist die Stadt München selbst für die Herstellung des Lärmschutzes zuständig, da die Bauleitplanung für den 2. Realisierungsabschnitt 2. Bauabschnitt zu dem Zeitpunkt des Planfeststellungsverfahrens noch nicht hinreichend verfestigt war. Zusätzlich ist zum Schutz des Freihamer Parks und der Wohnbebauung eine ca. 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke erforderlich.

Die Landeshauptstadt München hat mit Schreiben vom 06.06.2025 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Herstellung der Lärmschutzmaßnahmen wie folgt Stellung genommen: „(...) Mit der Erarbeitung des Strukturkonzeptes soll auch die in der vorliegenden Planfeststellung vorgeschlagene Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen - vor allem Lärmschutzwände u.a. auf den vorhandenen Lärmschutzwällen überprüft werden. Zusätzlich soll auf der Basis nunmehr geänderter Rahmenbedingungen gegenüber dem ursprünglich zugrunde gelegten Entwurf die Planung künftig konkretisiert und räumlich verortet werden. Dies beinhaltet auch einen Umgang mit den hohen Lärmschutzanforderungen in Varianten. (...)“

Im Beschluss des Stadtrates vom Dezember 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14487) ist dargestellt, dass im weiteren Planungsprozess eine Variante mittels Erhöhung des bestehenden Walls und möglichst unter Vermeidung von technischen Bauwerken und sichtbaren Schallschutzwänden geprüft werden soll.

Das Strukturkonzept schlägt folgende Lösungen für den erforderlichen Lärmschutz vor:



Im südlichen Bereich, der sich von der Bodenseestraße bis zum Autobahnzubringer erstreckt, ist parkseitig eine Anschüttung der 4 m hohen Wand vorgesehen, die von der Autobahn GmbH bisher als freistehende Wand geplant war. Sie soll gemäß Strukturkonzept als Stützwand genutzt werden und übernimmt gleichzeitig die Funktion der Absturzsicherung. Die sichtbare Höhe der Wand muss den Anforderungen der Verkehrssicherheit entsprechen und beträgt mindestens 1,40 m über der Oberkante des Geländes auf der Parkseite. Die lärmschutzfachlichen Anforderungen werden bei der Dimensionierung der Geländemodellierung berücksichtigt.

Abbildung 6 – Lärmschutz

Im mittleren Bereich, der sich südlich des Germeringer Weges bis zum Autobahnzubringer erstreckt, sind die Flächenverhältnisse sehr beengt. In diesem Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Wall das Versickerungsbecken der Autobahn, dessen Lage und Ausdehnung unverändert bleiben müssen.

Daher ist eine landschaftliche Erhöhung des Walls in diesem Bereich nicht möglich. Vor diesem Hintergrund erscheint die Vorplanung der Autobahn GmbH für diesen Abschnitt als die sinnvollste Lösung. Die Planung sieht vor, den erforderlichen Lärmschutz im Bereich des Sickerbeckens entlang der Autobahn durch eine 7 m hohe Lärmschutzwand zu gewährleisten. Auf dem sich nördlich anschließenden Wall ist bis zum Germeringer Weg eine 4 m hohe Wand vorgesehen.

Für den nördlichen Abschnitt, der nördlich des Germeringer Weges bis zum Tunnelportal reicht, sieht das Strukturkonzept eine Erhöhung des Walls um ca. 3 m vor. Diese Maßnahme, die noch auf Basis der lärmschutztechnischen Anforderungen genauer zu dimensionieren ist, wird als eine rein landschaftliche Modellierung vorgeschlagen. Der notwendige Lärmschutz gegenüber dem Bahnlärm wird im weiteren Planungskonzept berücksichtigt.

Im nördlichen und im südlichen Bereich der neuen Wallkrone wird der geplante „Neue Wallweg“ angelegt. Eine Rampenanlage ermöglicht den barrierefreien Zugang zu diesem Weg und stellt sicher, dass alle Besucher*innen des Freihamer Parks freie Sicht in die angrenzenden Landschaften haben. Zusätzlich bieten zwei großzügige Landschaftsbalkons hohe Aufenthaltsqualität und ermöglichen einen Überblick über den Park und das anschließende Siedlungsgebiet im Osten. Bei guten Wetterverhältnissen hat man einen Ausblick auf die südlich gelegene Alpenkette.

Die Prüfung im Rahmen des Strukturkonzeptes hat gezeigt, dass eine differenzierte Betrachtung und Planung der Ausgestaltung des erforderlichen Lärmschutzes entlang des insgesamt 2 km langen Bestandswalls zur Autobahn hin notwendig sind, um weitere Abstimmungen mit der Autobahn GmbH zur Ausgestaltung des erforderlichen Lärmschutzes im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu führen.

Erdmassenmanagement

Für die geplante Auf- und Anschüttung des Geländes entlang des bestehenden Autobahnwalls, zur Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes und zur barrierefreien Integration der Landschaftsbrücken wird nach aktuellem Planungsstand ein Erdmassenvolumen von etwa 550.000 m³ benötigt. Um Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu fördern, sollten die Transportwege möglichst kurz sein. Es wird vorgeschlagen, die benötigten Erdmassen für die geplanten Auf- und Anschüttungen direkt vor Ort durch den Aushub von Wasserflächen zu gewinnen. Das geschätzte Aushubvolumen für die Anlage von zwei Seen beträgt rund 560.000 m³. Die Integration von Wasserflächen wird somit nicht nur im Hinblick auf den Freizeit- und Erholungswert und eine klimasensible Planung, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Gestaltung des erforderlichen Lärmschutzes und die barrierefreie Gestaltung der Landschaftsbrücken zum festen Bestandteil des zukünftigen Freihamer Parks.

Wasserflächen

Offene Wasserflächen – sei es als Badensee oder als Raum für Naturerlebnisse – spielen eine zentrale Rolle in der Gestaltung heutiger großer Siedlungsentwicklungen und eines zeitgemäßen Parks mit überregionaler Bedeutung.

Angesichts der aktuellen Herausforderungen durch den Klimawandel und der Notwendigkeit zur Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen tragen diese Elemente erheblich zum thermischen Komfort und zum Freizeitwert des Parks bzw. für die zukünftig etwa 30.000 Bewohner*innen bei.

Im Rahmen des Strukturkonzepts wurde die Option für Wasserflächen im Freihamer Park auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie geprüft. Grundsätzlich ist die Schaffung von Wasserflächen im Park möglich. Das Strukturkonzept legt zwei potenzielle Standorte für deren Realisierung fest.

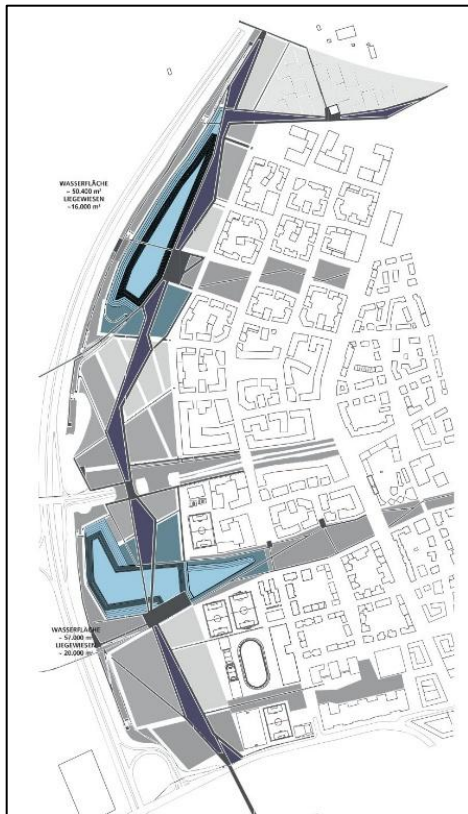


Abbildung 7 – Wasserflächen

Die Gestaltung eines Sees wird entscheidend von der Höhe des Grundwasserflurabstands sowie der Schwankungsbreite des Grundwasserspiegels zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Stand beeinflusst.

Im südlichen Bereich besteht die Möglichkeit, eine Wasserfläche von etwa 5,7 ha zu schaffen. Für eine optimale Nutzung der verfügbaren Flächen wird eine L-förmige Anordnung vorgeschlagen, die sich nach Osten in den angrenzenden Bereich der öffentlichen Grünflächen der Wohnbebauung erstreckt. Aufgrund des mittleren Grundwasserstandes von etwa 5 - 6 m wird vom Gutachter an dieser Stelle die Anlage eines abgedichteten, grundwassergespeisten Sees geraten. Laut der Machbarkeitsstudie sind die Voraussetzungen für eine Nutzung zum Baden gegeben.

Im Norden des Freihamer Parks besteht die Möglichkeit, eine weitere Wasserfläche von etwa 5 ha in Nord-Süd-Ausrichtung zu schaffen. In diesem Bereich liegt der Grundwasserspiegel höher, so dass die Herstellung eines Grundwassersees ohne Abdichtung grundsätzlich möglich ist. Allerdings ist mit Schwankungen des Grundwasserstands von 2 m bis 3 m zu rechnen,

dem durch entsprechende Modellierungen zu begegnen wäre. Sollen auch im nördlichen See die Voraussetzungen für eine Badenutzung geschaffen werden, so muss dieser gemäß Machbarkeitsstudie ebenfalls als abgedichteter See geplant werden.

Das vorliegende Strukturkonzept hat bestätigt, dass die Integration von Wasserflächen im Freihamer Park technisch realisierbar ist. Allerdings sind dafür umfangreiche weitere Untersuchungen notwendig, um die Auswirkungen der Wasserflächen auf die Bautätigkeiten im Umfeld des Freihamer Parks, wie die bestehende und zukünftige Siedlungsentwicklung in Freiham, das U-Bahnbauwerk, die Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB 99 und den Tunnel Aubing sowie den Grundwasserkörper zu analysieren. Auch die gegebenenfalls zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Seen im Freihamer Park und dem geplanten, westlich gelegenen Badensee sind zu bewerten.

Ebenso sind die stadtklimatischen Auswirkungen der Wasserflächen im weiteren Verlauf detaillierter zu untersuchen. Der tagsüber positiven Wirkung und hohen bioklimatischen Bedeutung der Wasserflächen durch Verdunstung und Abkühlung steht nachts eine zeitverzögerte Abkühlung der Wasserflächen entgegen.

Das Kaltluftgeschehen während der Nacht sollte vertieft untersucht werden.

Im Hinblick auf die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung gilt es, die Grundwasserspeisung, die Abdichtung, potenzielle Dükerungen und die zu erwartenden Wassermengen, die umgeleitet werden müssten, detailliert zu prüfen. Darüber hinaus ist eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit notwendig – auch in Bezug auf den Bau der Lärmschutzmodellierungen.

Für die Erstellung der erforderlichen Unterlagen, Planungen und Gutachten für das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren werden 2 VZÄ erforderlich. Die Bearbeitung kann vorbehaltlich der Besetzung der Stellen erfolgen. Die Stellen werden in den kommenden zwei Jahren zu den jeweiligen Eckdatenverfahren angemeldet.

Spiel- und Sportangebote

Im Park werden verschiedene Bereiche für unterschiedliche Nutzungsangebote vorgeschlagen, die den Bedürfnissen von Kleinkindern, Schulkindern, Jugendlichen und Erwachsenen gerecht werden. Eine inklusive und gendergerechte Gestaltung ermöglicht gemeinsames Spielen und einen Begegnungsraum im Park. Dies schafft ein vielfältiges Spektrum an Möglichkeiten, das auch innovative Elemente und Trendsportarten integriert.

Die detaillierte Gestaltung wird im Rahmen der Planung des jeweiligen Realisierungsabschnitts unter Berücksichtigung der lärmschutzfachlichen Anforderungen erfolgen, wobei die zukünftige ansässige Bevölkerung aktiv einbezogen werden kann.

Das Strukturkonzept definiert somit Platzhalter zur Lage der intensiven Spiel- und Sportbereiche im Park.



Abbildung 8 - Spiel- / Sportangebote +
Soziale Infrastruktur

Es wurde damit nachgewiesen, dass für eine Wohnbebauung mit etwa 30.000 Einwohner*innen die erforderlichen Spielflächen von mindestens 0,75 m² pro Person bereitgestellt werden können. Für Schulkinder stehen etwa 23.000 m² und für Jugendliche etwa 22.000 m² im Park zur Verfügung.

Die Einrichtung für die offene Arbeit mit Kindern und Jugendlichen (OKJA) des Sozialreferates wird mit einer benötigten Geschossfläche von etwa 1.080 m² sowie zusätzlichen etwa 1.000 m² Freiflächen im Rahmen des sechsten Realisierungsabschnitts in der zentralen Parklage entlang des ursprünglichen Hörwegs platziert.

Der geplante Abenteuerspielplatz (Sozialreferat), der eine Gesamtfläche von rund 4.000 m² umfasst, einschließlich eines Festbaus mit einer Geschossfläche von ca. 360 m², wird im nördlichen Bereich des Parks positioniert, westlich der vorgesehenen Kleingartenanlage.

Insgesamt stehen für alle Angebote ausreichend großzügige Flächen zur Verfügung.

Darüber hinaus können ergänzende Spielangebote bei der Planung des jeweiligen Realisierungsabschnittes in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzer*innen situiert werden.

Gastronomie und Kultur

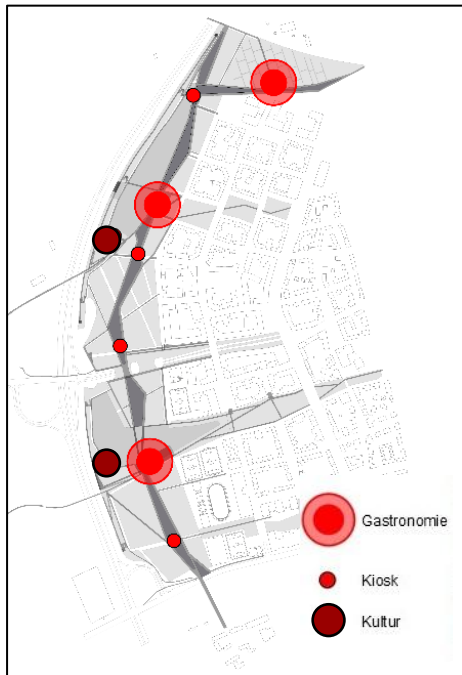


Abbildung 9 - Gastronomie + Kultur

Der Park soll über mehrere, unterschiedliche gastronomische Angebote verfügen.

Dies wurde durch die Aktualisierung der betriebswirtschaftlichen HOGA-Untersuchung (Hotel- und Gaststättenberatung) belegt, die das Baureferat (Gartenbau) Anfang 2025 für den Freihamer Park in Auftrag gegeben hat. Ziel dieser Untersuchung war es, mögliche und sinnvolle gastronomische Grundkonzepte für den Freihamer Park zu entwickeln, basierend auf den aktuellen Rahmenbedingungen des Stadtteils Freiham.

Laut der HOGA-Untersuchung sollten die gastronomischen Konzepte im Park sowohl die Entwicklung des Stadtteils als auch die spezifischen Vorgaben des Strukturkonzepts und die daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigen.

Im Freihamer Park sollten auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen zwei bis drei größere gastronomische Einrichtungen in der Nähe der

Wasserflächen oder der Kleingartenanlage in Betracht gezogen werden.

Am südlichen See könnte beispielsweise eine Gastronomie mit einem Innenbereich für 200 bis 250 Sitzplätze sowie einem Wirtsgarten für 300 bis 350 Gäste geplant werden. Das Strukturkonzept weist den dafür erforderlichen Flächenbedarf nach.

Zudem wäre es bei einem Park dieser Größe sinnvoll, verteilt zwei bis drei Standorte für Kioske zu berücksichtigen. Eine strategische Platzierung dieser Einrichtungen an den Verbindungspunkten der Erschließungsachse würde nicht nur die Orientierung im Park, sondern auch die Erreichbarkeit innerhalb des Parks erleichtern.

Durch die vorgeschlagene zweiläufige Wegeachse sind die Kioske innerhalb der Aufweitungsbereiche optimal situiert.

Für die Kleingartenanlage ist die Errichtung einer Gastronomie mit einem angrenzenden Vereinsheim vorgesehen, wobei die genauen Bedarfe hier noch geklärt werden müssen.

Im südlichen Abschnitt des Parks ist eine großzügige Seebühne vorgesehen, die sich an der Seebühne im Westpark und dem Theatron am Olympiasee orientiert und im nördlichen Bereich ein Amphitheater für kulturelle Veranstaltungen. Beide Standorte sind so positioniert, dass sie in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung liegen, um Lärmkonflikte vermeiden zu können. Durch ihre Lage an der zentralen Erschließungsachse sind sie dennoch gut angebunden.

Die gegebenenfalls daraus entstehenden Stellplatzbedarfe für Kfz und Fahrräder sollen im Verkehrsgutachten ermittelt werden.

Landschaft und Vegetation



Abbildung 10 - Landschaft

Im Rahmen des Landschaftskonzepts wird großzügiger Raum für landschaftliche Elemente geschaffen, wie weitläufige Wiesen, dichte Gehölzstrukturen und Lichtungen. Die Gestaltung fördert sowohl die Naturerfahrung als auch die Biodiversität in der Region. Die landschaftlichen Flächen können jedoch auch variabel mit spezifischen Sport- und Spielangeboten ergänzt oder als Rückzugs- und Ruheorte gestaltet werden.

Darüber hinaus kann der Landschaftsraum vielfältig genutzt werden und sollte sich an den aktuellen Bedürfnissen sowie den Ergebnissen der Beteiligung von Nutzer*innen orientieren.

Die Wiesenflächen erstrecken sich insgesamt über etwa 17 ha und umfassen sowohl Strand- und Liegewiesen als auch blütenreiche Wiesenbereiche. Dies macht etwa 27 % der gesamten Parkflächen aus.

Das Konzept bietet daneben an, dass zum Zeitpunkt des jeweils zu realisierenden Bauabschnittes entsprechende bedarfsorientierte Schwerpunkte bezüglich Klimaresilienz (viele Bäume), Freizeitnutzung oder Förderung der Biodiversität (Offenlandstandorte) gesetzt werden können.

Unter Berücksichtigung der Realisierung von zwei Seen mit voraussichtlich insgesamt 10,5 ha Wasserfläche ist eine Baumkronenüberdeckung der restlichen Parkflächen von etwa 40 % - 45 % möglich. Die Möglichkeit des Erhalts der beiden vorhandenen Gehölzinseln wird in der weiteren Planung geprüft.

Der Anteil und die Verteilung von Offenlandstandorten und extensiven Wiesenflächen anstelle von klimawirksamen Gehölzstrukturen werden im Sinne der Biodiversitätsstrategie im Laufe der weiteren Planung abzuwägen sein.

Die Gehölzkulissen entlang der östlichen Parkgrenze können flexibel auf die unterschiedlichen Geschosshöhen der Siedlungskante reagieren. Bei den punktuell vorgesehenen 8-geschossigen Gebäuden besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Gehölzstruktur durch Geländemodellierungen im Park auf die Höhe der Gebäude zu reagieren. Dadurch kann im Park gegenüber der Siedlungskante eine räumliche Wirkung erzielt werden.

Die zentrale Achse, als Rückgrat der Erschließung, kann abhängig von der Nutzungsintensität unterschiedlich dicht mit Bäumen bepflanzt werden – von locker bis stark beschattete Wege- und Aufenthaltsflächen können angeboten werden. Entlang der historisch genutzten Wege und der wichtigsten Verbindungsachsen sollen Baumreihen und Alleen die räumliche Wahrnehmung dieser Routen zusätzlich hervorheben.

Kleingärten und Flächen für gärtnerische Nutzungen



Es ist eine Fläche vorgesehen, auf der die Entwicklung einer Kleingartenanlage mit etwa 150 Parzellen möglich wäre. Diese Anlage wird neben einer Gemeinschaftsfläche, die Platz für eine öffentliche Gastronomie bietet, auch über entsprechende Parkplatzflächen verfügen.

Die Wahl des Standorts im nordöstlichen Bereich des Freihamer Parks erweist sich als optimal, da die Kleingartenanlage eine Fläche von rund 4,5 ha benötigt und eine gute Erreichbarkeit gewährleistet sein muss. Über den Germeringer Weg ist eine direkte Andienung gegeben.

Die Entwicklung der Flächen für gärtnerische Nutzungen kann an dieser Stelle des Parks als eigenständiger Realisierungsabschnitt des Parks erfolgen, sobald die entsprechenden Grundstücke verfügbar sind.

Abbildung 11 – Kleingärten und Flächen
für gärtnerische Nutzung

3. Darstellung und Überprüfung der untersuchten Themen mittels Testentwurf



Abbildung 12 - Testentwurf



Zur Überprüfung des Strukturkonzepts wurde ein Testentwurf erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass ein ausgewogenes, vielfältiges und gleichzeitig flexibles Gesamtkonzept realisierbar ist, das als solide Grundlage für die zukünftige Umsetzung des Freihamer Parks in schlüssigen Realisierungsabschnitten dienen kann. Angesichts der langen Umsetzungsdauer des Parks sowie des bestehenden Nutzungsdrucks vor Ort ist es wichtig, dass im südlichen Teil des Parks bereits vorab erste Teilabschnitte realisiert werden können.

Der Testentwurf zeigt deutlich, dass das vorliegende Strukturkonzept die aktuellen Rahmenbedingungen, wie den Ausbau der Autobahn A 99 mit den notwendigen Lärmschutzmaßnahmen und die geplante Verlängerung der U5 West von Pasing nach Freiam, angemessen berücksichtigt. Zudem werden die neuen Planungsanforderungen – einschließlich der blaugrünen Infrastruktur, Klimaanpassung sowie Angebote für Spiel, Gastronomie und Veranstaltungen – in die Planung integriert und dabei die erforderlichen Flächengrößen berücksichtigt.

Die einzelnen Bereiche sind durch ein durchdachtes Wegesystem sinnvoll miteinander verbunden.

Mit der sukzessiven Herstellung des Freihamer Parks können die für das Siedlungsgebiet Freiam erforderlichen und im Zuge der Bauleitplanung für den 1. und 2. Realisierungsabschnitt ursächlichen öffentlichen Grünflächen nachgewiesen werden. Im Rahmen des Testentwurfs wurde belegt, dass die für eine Wohnbebauung mit etwa 30.000 Einwohner*innen benötigten Spielflächen in einer Gesamtgröße von 45.000 m² zur Verfügung gestellt werden können.

Abbildung 13 – Ausschnitt Testentwurf



Abbildung 14 - Vogelperspektive



Abbildung 15 - Blick vom Wallweg



Abbildung 16 Blick auf See und Gastronomie

4. Beteiligungsverfahren und Einbindung der städtischen Gremien

Forum Freiam

Bei einem Termin mit dem Forum Freiam am 02.04.2025 wurden die interessierten Anwohner*innen über die Erstellung des Strukturkonzeptes für den Freihamer Park sowie die Planung des Erstaubaus für Jugendspiel, Sport und Freizeit informiert. Das Forum Freiam fand in der Mensa des Bildungscampus Freiam statt. Das vorgeschlagene Vorgehen stieß auf Zustimmung.

Kommission Freiam

Am 16.07.2025 wurde das Gremium der Kommission Freiam über den aktuellen Stand zur Planung des Strukturkonzeptes sowie über die aktuelle Planung des beauftragten Angebotes für Jugendspiel, Sport und Freizeit informiert.

Das Strukturkonzept fand Zustimmung, wobei die Notwendigkeit einer zügigen Umsetzung des präsentierten Planungskonzeptes für den südlichen Teil des Parks besonders betont wurde. Dies sei insbesondere im Hinblick auf die langfristige Realisierung der weiteren Parkabschnitte in den kommenden Jahrzehnten von großer Relevanz.

Öffentlichkeitsinformation

Im Rahmen des "Tag der offenen Türen Freiam" am 19.07.25 war das Baureferat (Gartenbau) mit einem Stand vor Ort, um über den aktuellen Stand zur Planung des Strukturkonzeptes sowie die aktuelle Planung zum Konzept für das Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangebot zu informieren. Die Veranstaltung war sehr gut besucht. Das Interesse an der aktuellen Planung und weiteren Entwicklung des Freihamer Parks war groß. Es konnten zudem vielfältige Anregungen der Anwesenden aufgenommen und diskutiert werden.

Der Vorschlag zur Bildung von zeitlich unabhängigen Realisierungsabschnitten wurde positiv aufgenommen. Am häufigsten fiel der Wunsch nach intensiv nutzbaren Wasserflächen, aber auch nach Ruhe- bzw. generell beschatteten Orten sowie Gastronomie- und Kulturf Flächen. Genannt wurden u. a. viele Flächen für Jugendliche, Trinkwasserbrunnen und PKW-Stellplätze für Parkbesucher*innen.

Einbindung Bezirksausschuss 22

In Abstimmung mit dem BA 22 wurde das Strukturkonzept nach dem Tag der offenen Tür in Freiam am 28. Juli 2025 vor dem Unterausschuss für Planung, Bauen und Umwelt präsentiert.

Auch der Unterausschuss hat sich positiv zum Vorschlag der Realisierungsabschnitte wie auch der Integration von Wasserflächen geäußert. Angesichts der langen Umsetzungsdauer des Parks sowie des bestehenden Nutzungsdrucks vor Ort wurde betont, wie entscheidend es sei, die Planung für den südlichen Teil des Parks zeitnah voranzutreiben. Besonders wichtig seien hierbei die Angebote für Jugendliche im Erstaubau (siehe Teil B).

Der BA 22 hat in seiner Sitzung am 06.08.2025 einen Antrag (BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08082) gestellt, in dem die Bereitstellung von Finanzmitteln für die vorgezogene Umsetzung eines Teilbereichs im Südabschnitt des Freihamer Parks gefordert wird.

Dieser Antrag wird innerhalb dieser Beschlussvorlage behandelt, siehe B) Punkt 8.

5. Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09955) wurde das Baureferat beauftragt, den damaligen Preisträger des Wettbewerbs (Lützow 7, Berlin) mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Auf Basis der dargestellten Ergebnisse des Strukturkonzeptes empfiehlt das Baureferat jedoch, das Strukturkonzept als Grundlage für die weitere Entwicklung des Parks zu Grunde zu legen. Die ursprüngliche, aus dem Wettbewerb 2017 resultierende Planung für den Freihamer Park wird nicht weiterverfolgt.

Das Baureferat empfiehlt zudem, die detaillierte Planung für den Lärmschutzwall sowie die Seen zu entwickeln. Außerdem wird die Konkretisierung der Gestaltungsmaßgaben für das Wegesystem als eine infrastrukturelle wie auch gestalterische Klammer über alle Bauabschnitte hinweg empfohlen. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl die Erschließungsfunktion als auch die gestalterische Identität des Parks gewahrt bleiben. In diesem Zuge sind auch die Baufelder für eine potenzielle Gastronomie festzulegen.

Das vorliegende Strukturkonzept kann mit den o. g. Konkretisierungen, unter Einbindung der betroffenen Referate, in einen verbindlichen Masterplan weiterentwickelt werden. Hierbei sind neben den genannten Konkretisierungen zu den baulichen Festlegungen zur Gastronomie und Kultur, den Spiel- und Sporteinrichtungen und der Erschließung auch die Ergebnisse aus den weiterführenden Untersuchungen zur Lärmvorsorge, der Luft-hygiene, der Verkehrserschließung und dem Stellplatzbedarf, dem Arten- und Naturschutz sowie dem Wasserrecht zu berücksichtigen.

Auf Basis der im Strukturkonzept vorgeschlagenen Ausgestaltung der Wallanlage wird die LH München die Abstimmungen und Verhandlungen mit der Autobahn GmbH zur Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn BAB 99 West führen.

Das Baureferat wird die wasserrechtliche Genehmigung für die beiden Gewässerstandorte herbeiführen und die erforderlichen Planungen und Untersuchungen beauftragen, sobald die dafür erforderlichen Ressourcen zur Verfügung stehen.

Finanzierung

Die Finanzierung der vertiefenden Untersuchungen sowie der Weiterentwicklung des Strukturkonzeptes ist durch Mittel der Maßnahme 5800.8340 „Landschaftspark Planungskosten“ im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 - 2029 sichergestellt.

B) Freihamer Park - Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten

1. Ausgangslage

Für den südlichen Abschnitt des Freihamer Parks, der sich zwischen der Bodenseestraße und dem Birnbaumsteigweg erstreckt und westlich an den Sportpark grenzt, liegt bereits die Flächenverfügbarkeit für den ersten der genannten sechs Realisierungsabschnitte vor.

Gemäß Vorgaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung soll die zeitnahe Herstellung von Jugendspiel, Sport- und Freizeitangeboten auf dieser Fläche gewährleisten, dass die erforderlichen öffentlichen Grünflächen für den 1. Bauabschnitt des 2. Realisierungsabschnittes Wohnen, mit dessen Umsetzung 2027 begonnen werden soll, zeitnah zur Verfügung stehen.

Mit Blick auf die in Freiham bereits realisierten und geplanten öffentlichen Grünflächen wird sichtbar, dass aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung bisher vor allem attraktive Spielflächen für Klein- und Schulkinder geschaffen werden konnten, jedoch ein Defizit an öffentlichen Angeboten für Jugendliche besteht.

Vor diesem Hintergrund hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14487) Folgendes beschlossen:

„Das Baureferat wird beauftragt, (...) eine Vorplanung mit Erholungs-/ Freizeitflächen insbesondere für Jugendliche als Interimsmaßnahme, unter Beteiligung der ansässigen Nutzer*innen, in Auftrag zu geben und diese dem Stadtrat zum Beschluss (Projektauftrag) vorzulegen.“

Das Baureferat hatte die Interimsmaßnahme auftragsgemäß zum Eckdatenverfahren 2026 angemeldet. Mit Beschluss der VV vom 30.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V16679) wurde das Vorhaben nicht bei den Investitionen berücksichtigt.



Abbildung 17 – Überlagerung Strukturkonzept / Erstausbau

Das neu entwickelte Strukturkonzept hat gezeigt, dass die Jugendspielplanung für diesen ersten Umsetzungsabschnitt des Freihamer Parks in die zukünftige Entwicklung des Parks integriert und in weiten Teilen verstetigt werden kann. Dies ermöglicht einen kosteneffizienten Erstausbau, der kurzfristig attraktive Freizeit- und Sportmöglichkeiten schafft. Angesichts des bereits vorhandenen Bedarfs der Anwohner*innen und der künftig zu erwartenden sehr hohen Frequentierung der Anlage ist das Angebot in Umfang und Ausstattung angemessen.

Die gewählte Ausführungsweise orientiert sich an einem einfachen Ausbaustandard für Jugendspielanlagen. Dabei wird auf Materialien wie EPDM-Belag und Kunstrasen sowie auf eine Beleuchtung verzichtet. Dies führt zu einer Reduzierung der Kosten.

Gleichzeitig können im Rahmen des Erstausbaus bereits Bäume gepflanzt werden, um natürliche Beschattung für die Sport- und Freizeitbereiche zu gewährleisten. Zu einem späteren Zeitpunkt könnten qualitativ höherwertige Beläge und Möblierung, Beleuchtung (Leerrohre werden bereits vorgesehen) und ggf. weitere erforderliche Ausstattung nachgerüstet werden, ohne nennenswerten verlorenen Bauaufwand.

Für das Siedlungsgebiet Freiham (1. und 2. Realisierungsabschnitt) sind auch im Freihamer Park ursächliche öffentliche Grünflächen nachgewiesen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung betont daher die Dringlichkeit der Herstellung von öffentlichen Grünflächen im Freihamer Park, damit sichergestellt ist, dass sukzessive mit der geplanten Bebauung auch öffentliche Grünflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Um zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort ein adäquates Angebot an Grünflächen für die künftigen Bewohner*innen bis zur endgültigen Herstellung des Freihamer Parks bereitzustellen, ist es aufgrund der langen Planungs- und Ausführungszeiten des Freihamer Parks dringend notwendig, dass das Baureferat erste Erholungsflächen als kostengünstigen Erstausbau in dem Teilabschnitt des Parks, der vorab und unabhängig von anderen Planungen geplant und realisiert werden kann, herstellt.

2. Bestandssituation

Die Fläche befindet sich im südlichen Teil des Freihamer Parks, im ersten Realisierungsabschnitt des Strukturkonzepts, westlich des Sportparks. Aktuell wird das Areal landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und ist über Feldwege zugänglich. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist im Planungsgebiet kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Die historische Wegeachse der Freihamer Allee, welche die Bodenseestraße quert, verläuft derzeit als Feldweg durch das Gelände.

3. Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen

Wie im Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2024 dargestellt, wurden die ansässigen Jugendlichen und Bewohner*innen von Freiham im Rahmen der Entwicklung des Strukturkonzeptes beteiligt. Hierzu hat das Baureferat mehrere Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen durchgeführt. Zudem wurde das Konzept der Kommission Freiham vorgestellt.

02.04.2025	Bürger*inneninformation zu Strukturkonzept und Jugendspielplanung, Forum Freiham
27.05.2025	Jugendbeteiligung zur Gestaltung des Jugendspiels, Jugendtreff Neuaubing, Feierwerk Boom Freiham
16.07.2025	Vorstellung Strukturkonzept und Planung Erstausbau vor der Kommission Freiham
19.07.2025	Bürger*inneninformation zu Strukturkonzept und Vorplanung Erstausbau, Tag der offenen Türen Freiham

Bei der offenen Jugendbeteiligung wurden an zwei Standorten anwohnende Schulkinder, Jugendliche und junge Erwachsene befragt. So konnte ein breites Spektrum an Altersgruppen und Peer Groups erreicht werden. Das vorgestellte Planungskonzept wurde von den Jugendlichen sehr positiv bewertet. Die Rückmeldung der Jugendlichen wurde aufgenommen, kategorisiert, analysiert und bewertet. Mehrere Wünsche wurden in die Vorplanung eingearbeitet. Diese sind beispielsweise große Trampoline, ein Boulder-Würfel und eine größere Calisthenics-Anlage.

Im Rahmen des kostengünstigen Erstaubaus können einige Wünsche aktuell noch nicht berücksichtigt werden. Im Zuge der langfristigen Planungen des Freihamer Parks sollen diese aber geprüft und wenn möglich weiterverfolgt werden. Darunter fallen beispielsweise ein Kiosk, die Beleuchtung der Wege-/ Aufenthalts-/ und Sportflächen, ein W-LAN Hotspot und ein Kunstrasenspielfeld mit Bande.

4. Projektbeschreibung

Die Anordnung der Spiel-, Sport- und Freizeitangebote orientiert sich an der historischen Achse zum Gut Freiham. Östlich des derzeitigen Feldweges entsteht mit befestigten Spielfeldern und vielfältig nutzbaren Platzflächen der intensiv ausbaute Bereich. Westlich der Achse finden sich mit Beachvolleyball- und Rasenspielfeldern sowie einer flexibel nutzbaren Rasenfläche extensivere und ruhigere Bereiche. Die Spiel- und Sportangebote werden von Wiesenflächen gefasst, die als Spiel- und Liegewiesen sowie als extensive, artenreiche Wiesenflächen ausgebildet sind. Das Gelände umfasst insgesamt etwa 4,9 ha.



Abbildung 18 - Planungskonzept

Anstelle eines Endausbaus (des südlichen Bereichs des ersten Bauabschnitts) mit Projektkosten in Höhe von 15 – 20 Mio. Euro liegen die Projektkosten für den hier beschriebenen Erstausbau inklusive Risikoreserve nach aktuellem Kostenstand bei 5 Mio. Euro.

Durch die barrierefreie Gestaltung und die Vielfalt der Spiel- und Aufenthaltsangebote wird sichergestellt, dass sowohl das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderungen als auch das gleichberechtigte Spiel aller Geschlechter ermöglicht wird. Die offenen Rasenflächen mit Baumpflanzungen gliedern die Sportflächen, ermöglichen dennoch eine Einsehbarkeit der Sportflächen und tragen somit zu einem subjektiven Sicherheitsgefühl für alle Gruppen bei. Sitzgelegenheiten entlang der Wegeachsen, in der Ruhezone sowie den Sportflächen zugeordnet, bieten älteren und mobil eingeschränkten Menschen die Möglichkeit auch längere Wegestrecken mit gelegentlichen Pausen zurückzulegen. Zudem fungieren sie in Kombination mit den Unterständen als gemeinschaftlicher Treffpunkt und zur Kommunikation. Seitlich der Sitzgelegenheiten sind Aufstellflächen für Rollstuhlfahrer*innen gegeben.

Erschließung

Die Achse zum Gut Freiham wird als 5 m breite Promenade gestaltet. Die Spiel- und Sportflächen werden durch Wege und Platzflächen an die Promenade angebunden. Die übergeordnete Achse sowie die Wege- und Platzflächen sind in wassergebundener Wegedecke vorgesehen. Sie sind stufenlos und barrierefrei. Eine Beleuchtung kann im Rahmen des Erstaubaus noch nicht umgesetzt werden, es werden jedoch Leerrohre für eine spätere Nachrüstung vorgesehen. Im weiteren Ausbau der Parkanlage auf Grundlage des Strukturkonzepts wird die Promenade ihre Fortsetzung im Freihamer Park finden.

Ein vielseitig nutzbares Wegeband aus Asphalt (im Übersichtplan als „Laufbahn“ betitelt) verbindet die verschiedenen Sport- und Freizeitangebote miteinander und schafft sowohl visuell als auch funktional eine Einheit zwischen den einzelnen Bereichen. Es ist ideal für Aktivitäten mit Tretrollern oder Inlineskates. Darüber hinaus verbindet das Band den Jugendspielbereich mit den bestehenden und zukünftigen öffentlichen Freiflächen im Siedlungsgebiet, darunter die öffentliche Skateanlage im Sportpark und die geplante Grünfläche an der Annemarie-Renger-Straße.

Sport- und Aufenthaltsflächen östlich der Promenade

Im Süden beginnt das Jugendspiel mit einem baumüberstandenen Platz mit Boulefläche und einer Ruhezone, in der mehrere Bänke im Baumschatten den Aufenthalt auch für Anwohner*innen anderer Altersgruppen attraktiv machen. Weiter nördlich entsteht ein Feld mit vielfältigen Spiel- und Chill-Flächen in Form von einfachen Holzdecks, Trampolinen, einer Netzlandschaft und Hängematten, die auch von jüngeren Kindern nutzbar sind, sowie Tischtennisplatten.

Die anschließenden Sportflächen bieten Raum für klassische Sportarten wie Basketball, Streetball mit unterschiedlich hohen Streetballkörben und Fußball, aber auch neue Trendsportarten wie Pickleball und Teqball. In der Mitte ist ein Boulder-Würfel zentraler Anziehungs- und Treffpunkt. Das Multisportfeld, der Streetballplatz, der Basketballplatz, der Teqballplatz und der Pickleballplatz sind in Asphalt ausgebildet.

Nördlich entsteht eine ruhigere Fläche zum Rückzug und Treffen sowie mit Tischtennisplatten. Calisthenicsgeräte zum individuellen Training von Kraft, Koordination und Balance schließen an eine Anlage für Parkourläufer*innen an. Die Sportflächen sind anstelle von EPDM-Belag und Kunstrasen mit einem kostengünstigeren Asphaltbelag vorgesehen.

Die Möblierung im zentralen Jugendbereich erfolgt kostengünstig aus Paletten in verschiedenen Stapelhöhen. Ausgebaute Container als Unterstände sind Treffpunkte, bieten Ablagemöglichkeiten und Rückzug bei schlechterem Wetter.

Die Ruhezonen an den Platzflächen und die Promenade sind mit barrierefreien Sitzmöbeln mit Arm- und Rückenlehne ausgestattet.

Sport- und Aufenthaltsflächen Bereich westlich der Promenade

Der Bereich West ist im Süden und Norden jeweils von einer baumüberstandenen Platzfläche gefasst. Im Süden bietet der „Auftaktplatz“, ausgestattet mit Picknicktischen, einen weiten Blick auf die westliche Wiesenfläche. Hier ist auch eine Tanz- und Performancefläche angeboten mit einer Spiegelwand aus poliertem Edelstahl. Im Norden lädt die mit Bäumen überstellte „Beachtterrasse“ mit Bänken und Liegen zu Aufenthalt und Ruhen ein. Zwischen dem Ost- und Westteil entsteht eine leichte topografische Kante als Rasenböschung, welche vielfältige informelle Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Zwei Beachvolleyballfelder sowie zwei Rasensportfelder bilden den Übergang zur landschaftlichen Weite. Vom Weg entlang der Nord-Süd-Achse aus ist der Ausblick auf die Wiesenfläche mit Sportfeldern möglich.

Vegetationskonzept

Der Abgleich mit dem erarbeiteten Strukturkonzept hat gezeigt, dass auch im Endausbau in diesem Bereich des Parks Jugendspiel vorgesehen ist. Daher sollen schattenspendende Maßnahmen nicht nur, wie zuvor vorgesehen, provisorisch durch die Pflanzung von Großsträuchern und Jugendunterständen erreicht werden. Auch Baumpflanzungen können bereits mit Erstausbau im zentralen Bereich vorgesehen werden. Die Baumpflanzungen und Grünstrukturen zwischen den Sportflächen werden durch eine spätere Verstetigung nicht beeinträchtigt. Insgesamt werden 75 neue Bäume gepflanzt, welche sich im Ostteil der Grünanlage verdichten.

Da der künftige Freihamer Park und auch das Jugendspiel im Übergang zur freien Landschaft und zum Naturraum Moosswaige liegen, sollen neben klimaresilienten Bäumen auch gebietseigene Gehölze verwendet werden.

Durch die vorgesehenen blüh- und artenreichen Wiesenflächen erhält die Grünanlage, neben den intensiven Sport- und Aufenthaltsangeboten, in Teilen auch naturnahen Charakter. Die Wiesenflächen bilden den nördlichen und südlichen Auftakt und werden durch gemähte Wiesenwege erlebbar gemacht.



Abbildung 19 - Vogelperspektive



Abbildung 20 – Blick nach Norden entlang der Promenade



Abbildung 21 – Blick nach Osten mit Beachterrasse, Laufbahn und Beachvolleyballfeld

5. Öffentliche Toilette

Auf Basis des Beschlusses „Toiletten im öffentlichen Raum“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) des Bauausschusses vom 03.12.2019 wurde der Bedarf für eine öffentliche Toilette in den künftigen öffentlichen Grünflächen überprüft.

Der Bedarf einer öffentlich zugänglichen Toilette ist gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Kriterien gegeben und soll im Bereich des neuen Jugendspiels an der Promenade realisiert werden.

Die Toilette ist durch die Anbindung an die Promenade gut auffindbar und ganzjährig nutzbar. Die Benutzung der Toilette ist kostenfrei. Bei der Toilette handelt es sich um eine vollautomatisch selbstreinigende Unisex-Toilette, die zudem mit einem Urinal und einem Wickeltisch ausgestattet wird und nach DIN 18040-1 behindertengerecht ist. Für die Toilette wird ein bewährtes Betreibermodell zur Ausführung kommen. Die Toilette wird mit einem außenliegenden Wasser- und Stromanschluss ausgestattet.

Die Toilette erhält eine von außen zugängliche Trinkwasserstelle.

Die Finanzierung erfolgt über die entsprechende Pauschale und kann daher unabhängig vom Jugendspiel finanziert werden.

6. Altlastensanierung und Kampfmittelräumung

Im Rahmen der archäologischen Freimachung der Flächen im Bereich des Landschaftsparks Süd werden die Flächen auch auf Kampfmittel und Altlasten untersucht.

Die Flächen werden dann lastenfrei vom Kommunalreferat an das Baureferat übergeben, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen in den öffentlichen Grünflächen bestehen.

7. Weiteres Vorgehen

Das neu entwickelte Strukturkonzept hat gezeigt, dass im ersten Umsetzungsschritt des Freihamer Parks im südlichen Abschnitt Jugendspiel vorgesehen ist.

Daher empfiehlt das Baureferat dies als kostengünstigen Erstausbau zu realisieren, der zu einem späteren Zeitpunkt verstetigt werden kann. Zu gegebenem Zeitpunkt wird das Baureferat die Projektkosten zum Eckdatenverfahren anmelden.

Die Finanzierung der Planung erfolgt aus Mitteln der im MIP enthaltenen Maßnahme 5800.8340 „Landschaftspark Planungskosten“.

Einzahlungs- / Auszahlungs-Schätzung (EAS)

Durch diesen Beschluss verändert sich die EAS Freiham Nord vom 23.01.2019 nicht.

8. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08082 des Bezirksausschusses 22 Aubing - Lochhausen - Langwied vom 06.08.2025

Der Bezirksausschuss 22 hat in seiner Sitzung am 06.08.2025 die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Finanzierung der Interimsmaßnahme zur vorgezogenen Herstellung eines Teilbereiches im Südabschnitt der Freihamer Parks in Höhe von ca. 3 bis 5 Mio. € weiterhin sicherzustellen.

Hierzu führt das Baureferat Folgendes aus:

Das Baureferat wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14487) beauftragt, eine Vorplanung mit Erholungs- und Freizeitflächen insbesondere für Jugendliche als Interimsmaßnahme für den südlichen Teil des Freihamer Parks in Auftrag zu geben und diese dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen. Das Baureferat (Gartenbau) hat diese Planung unter Beteiligung der ansässigen Nutzer*innen und in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 22 erstellt und die erforderlichen Mittel zum Eckdatenverfahren 2026 angemeldet.

Aufgrund der aktuellen Haushaltssituation konnte das Vorhaben im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16679, bei den Investitionen nicht berücksichtigt werden.

Das Baureferat beabsichtigt, entsprechend dem Stadtratsauftrag vom 03.12.2024 die Vorplanung für den Erstausbau eines Sport- und Freizeitangebotes im südlichen Teil des Freihamer Parks dem Stadtrat dennoch zur Genehmigung vorzulegen. Auf Grund des Freiraumbedarfs und der hohen Dringlichkeit sollen die benötigten Mittel zur Umsetzung dieses Projektes zum Eckdatenverfahren 2027 erneut angemeldet werden.

C) Klimaprüfung

In Bezug auf den Klimaschutz ist das Vorhaben als relevant einzustufen.

Durch die Errichtung der Parkfläche wird ein ortsnahes, hochwertige Angebot zur Freizeitgestaltung bereitgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass dadurch eine bedeutsame Anzahl an Fahrten zu weiter entfernten Freizeitaktivitäten, und damit eine bedeutsame Menge an Treibhausgas (THG)-Emissionen vermieden werden kann (30.000 Bewohner*innen).

Als negativ klimaschutzrelevant werden folgende Aspekte eingestuft:

- Errichtung neuer Gebäude (OKJA, Festbau am Abenteuerspielplatz, Gastronomie)
- möglicher Energieverbrauch für den Betrieb von einem oder zwei abgedichteten Grundwasserseen

Die Änderung der Flächennutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu öffentlichen Grünflächen wird hingegen als nicht klimaschutzrelevant betrachtet, da mit keiner erheblichen Zu- bzw. Abnahme bzw. Speicherung von Treibhausgasen gerechnet werden kann.

Eine quantifizierte Treibhausgasbilanz aller Maßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden.

Beim Erdmassenmanagement kann voraussichtlich eine bedeutsame Optimierung der THG-Bilanz des Vorhabens erreicht, indem die benötigten Erdmassen für die geplanten Auf- und Anschüttungen direkt vor Ort durch den Aushub von Wasserflächen gewonnen werden.

Die Maßnahme trägt durch den Rückbau der landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Neubau der öffentlichen Grünfläche mit umfangreichen Ergänzungen der Vegetation zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet bei.

Die Einschätzung zur Klimaschutzprüfung wurde mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

D) Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Kommunalreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Referat für Klima- und Umweltschutz und das Mobilitätsreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat die Sitzungsvorlage zur Kenntnis genommen und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Finanzierung der vertiefenden Untersuchungen sowie der Weiterentwicklung des Strukturkonzeptes und der Planung des Freihamer Parks ist durch Mittel der Maßnahme 5800.8340 „Landschaftspark Planungskosten“ im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 sichergestellt.

Angesichts der prekären Haushaltslage der LHM müssen alle Anstrengungen unternommen werden, um auch in künftigen Jahren stets einen genehmigungsfähigen Haushalt zu erzielen. Da es sich bei o.g. Vorhaben um eine freiwillige Aufgabe der Stadt handelt, muss in Anbetracht der aktuellen Haushaltslage die Notwendigkeit sowie der Umfang dieses Projekts kritisch hinterfragt werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt wird das Baureferat die Projektkosten zum Eckdatenverfahren anmelden. Im Hinblick auf die Freiwilligkeit der Aufgabe kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Anmeldung von finanziellen Mitteln bei einem zukünftigen Eckdatenbeschlussverfahren erfolgreich verläuft. Jegliche Verpflichtungen, die nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben sind, müssen vermieden werden.“

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Ein maßgeblicher Teil und eine Besonderheit des Strukturkonzeptes ist es, dass für den Freihamer Park ein sukzessiver und bedarfsgerechter Ausbau vorgesehen ist. Der Park kann u. a. nach Bedarf und Finanzierungsmöglichkeit zukünftig in voneinander unabhängigen Abschnitten wachsen. Eine kurzfristige Realisierung und Finanzierung als ein Projekt ist, wie dargestellt, bereits aufgrund der zahlreichen, zeitabhängigen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Des Weiteren führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Stellungnahme vom 14.11.2025 zum Beschlussentwurf Folgendes aus:

„(...) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154 zum 1. Bauabschnitt 2. Realisierungsabschnitt Freiham wurde am 12. Februar 2025 vom Stadtrat gebilligt und soll ab 2027 umgesetzt werden. Auch für den Wohnungsbau dieses Realisierungsabschnittes sollen Teile der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort im Freihamer Park nachgewiesen werden. Aus vorgenannten Gründen ist es dringend erforderlich, dass der Freihamer Park zeitnah umgesetzt wird – zumindest in Teilbereichen, zum Beispiel als Vorabmaßnahme oder Interim. (...)“

Eine Vorstellung des Planungskonzeptes im Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied ist in der Unterausschusssitzung Planung, Bauen, Umwelt am 28.07.2025 erfolgt.

Das Konzept zum Erstausbau wurde dem Städtischen Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen vorgelegt. Dessen Anmerkungen wurden in die Planung übernommen.

Die Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport, Geschäftsbereich Sport / Sportkonzepte hat das Planungskonzept zum Erstausbau mit den dargestellten Sportarten und Bewegungsformen bestätigt.

Der Planung wurden die Sozialraumbeschreibung und das Monitoring für das Sozialreferat zu Grunde gelegt und berücksichtigt.

Der Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Mit E-Mail vom 12.12.2025 hat der Bezirksausschuss 22 wie folgt Stellung genommen (siehe auch Anlage 2):

„Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat sich in seiner Sitzung am 10.12.2025 mit der Beschlussvorlage zum Strukturkonzept Freiham Nord – Freihamer Park und den Maßnahmen zum Erstausbau befasst und stimmt diesen einstimmig mit folgenden Ergänzungen zu:

Es wird hier die dringende Notwendigkeit der Realisierung gesehen und die Stadtkämmerei wird gebeten, die erforderlichen Mittel für den schnellen Beginn des Ausbaus, insbesondere des Erstaubaus und Bereitstellung der Mittel in Höhe von ca. 3-5 Mio. Euro zur Verfügung zu stellen.“

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Ruff, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

A) Freihamer Park – Strukturkonzept

1. Das Strukturkonzept wird als Grundlage für die Weiterentwicklung des Freihamer Parks beschlossen. Die ursprüngliche Planung wird gemäß dem Vortrag der Referentin unter Teil A) Punkt 5 nicht weiterverfolgt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Park verlaufenden Autobahnzubringer sowie die Landschaftsbrücken und die ursächlichen Grünflächen des Freihamer Parks zu sichern.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausgestaltung des Lärmschutzes entlang der Autobahn als landschaftliche Modellierung gemäß dem Vortrag der Referentin unter Teil A) „Wall / Lärmschutz entlang der Autobahn auf der Westseite des Freihamer Parks“ mit der Autobahn GmbH zu verhandeln und dafür die entsprechenden Planungen zu beauftragen.
4. Das Baureferat wird, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen, beauftragt, die wasserrechtliche Genehmigung der beiden Gewässer gemäß dem Vortrag der Referentin unter Teil A) „Wasserflächen“ herbeizuführen und entsprechende Planungen zu beauftragen.
5. Das Baureferat wird beauftragt, mit den Ergebnissen der jeweiligen oben genannten Konkretisierungen das im Vortrag beschriebene Strukturkonzept unter Einbindung der betroffenen Referate zu einem Masterplan weiterzuentwickeln. Hierbei ist auch die Konkretisierung der baulichen Festlegungen zur Gastronomie und Erschließung unter Beachtung des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, soweit sich Änderungsbedarfe der Bauleitplanung Freihamer Park ergeben, diese anzupassen und dabei den Masterplan, mit entsprechenden Gutachten (u. a. Lärmvorsorge, Lufthygiene, Arten- und Naturschutz und Wasserrecht) zu Grunde zu legen.

B) Freihamer Park – Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten

7. Die Planung für den Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten im Freihamer Park wird genehmigt.
8. Das Baureferat wird beauftragt, für Teil B Freihamer Park – Erstausbau von Jugendspiel-, Sport- und Freizeitangeboten die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Finanzierung im kommenden Eckdatenverfahren anzumelden und die Realisierung schnellstmöglich herbeizuführen, um die Grünflächenversorgung für den 1. Bauabschnitt, 2. Realisierungsabschnitt sicherzustellen.
9. Der Antrag Nr. 20-26 / B 08082 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied vom 06.08.2025 ist damit satzungsgemäß behandelt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause
2. Bürgermeister

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis.

V. Wv. Baureferat – RG 4 zur weiteren Veranlassung

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22
An das Direktorium - Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Kommunalreferat
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Bildung und Sport
An das Referat für Klima- und Umweltschutz
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Mobilitätsreferat
An die Stadtwerke München GmbH
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An die Behindertenbeauftragte der LHM, Frau Maier, Sozialreferat
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat
An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat
An das Sozialreferat der LHM – S-II-KJF, S-GL-SP
An das Baureferat - G, G1, G3, GZ, G02
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - Gartenbau
zum Vollzug des Beschlusses.

Am.....

Baureferat - RG 4