

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)	
Projektname: Neubau der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2081	
Stadtbezirk: 10 Moosach	
Erschließungsträger: Rathgeber AG und F. X. Meiller Gelände GmbH & Co. KG	Maßnahmeart: Neubau der öffentlichen Grünflächen zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße und an der Untermenzinger Straße
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. 02.12.2019 / G1 / 233 - 60350	
Gliederung des Bedarfsprogrammes	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung) 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081, Maßstab 1:2000 B) Übersichtsplan, Maßstab 1:2000 C) Gestaltungskonzept öffentliche Grünfläche zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße, Maßstab 1:500 D) Gestaltungskonzept öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße, Maßstab 1:500 	

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 03.12.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 Memminger Platz (südwestlich), Untermenzinger Straße (südlich), Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich), (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1903), (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01906) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.02.2015 in Kraft.

2. Bedarf

Die Erschließungsträgerin Rathgeber AG entwickelt auf Basis des Bebauungsplanes auf dem circa 6,7 Hektar großen Areal eine Wohnbebauung mit rund 570 Wohneinheiten. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch diese Neubebauung ausgelöst.

Die Lage der Grün- und Freispielflächen wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 festgesetzt.

3. Dringlichkeit

3.1 Grünfläche vom Memminger Platz zur Margarete-Steiff-Straße

Die Erschließungsträgerin ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die öffentliche Grünfläche mit Vollendung der Hochbauten einschließlich deren Außenanlagen, spätestens jedoch 12 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu bauen, spätestens also 2026.

Der Baubeginn der Wohnbebauung erfolgte mit dem Wohngebiet WA 3 und dem Mischgebiet 2017. Die Wohngebiete WA 2, 3 und 4 werden bis Ende 2020 fertiggestellt. Die Durchführung des letzten Baugebietes WA 1 wird voraussichtlich Anfang 2024 abgeschlossen sein.

In Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke erfolgt der Bau der Grünfläche voraussichtlich von Frühjahr 2020 bis Herbst 2020.

3.2 Grünfläche an der Untermenzinger Straße

Die Erschließungsträgerin ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die öffentliche Grünfläche einschließlich der Lärmschutzmaßnahme zur Untermenzinger Straße mit Vollendung der Hochbaumaßnahme fertigzustellen.

Die Grünfläche zusammen mit dem Lärmschutzwall entlang der Untermenzinger Straße werden in einem Bauabschnitt voraussichtlich von Sommer 2020 bis Herbst 2021 hergestellt.

4. Planungskonzept

4.1 Planungskonzept der öffentlichen Grünfläche zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße

Die Grünanlage wird durch eine Abfolge von offenen Rasenflächen und von Hecken gefassten, unterschiedlich genutzten Freiräumen gegliedert, die über einen drei Meter breiten Hauptweg aus Asphalt mit Abstreifung miteinander verbunden werden. In den drei mit Hecken gefassten Flächen werden Kinderspielplatz, Schmuckpflanzungen, Boule und ein Schachfeld eingebettet. Parkbänke, langgestreckte Sonnenbänke und Liegen ergänzen das Angebot. Querende Wege ermöglichen direkte Verbindungen zu den Wohnhöfen der angrenzenden Wohnbebauung.

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung ist im zentralen Heckenzimmer ein Spielbereich für Klein- und Schulkinder geplant. Während der Kleinkinderspielbereich eine eingefasste Sandspielfläche mit Rutsch- und Kletterkombination erhält, können sich die größeren Kinder auf gespannten Netzen und Seilen auf vielfältigen Elementen zum Balancieren, Klettern, Hangeln und Schwingen bewegen. Zwei Sitzrondelle mit Tisch bieten den Begleitpersonen attraktive Aufenthaltsflächen.

Eine Großbaumreihe trennt räumlich die öffentliche Grünfläche vom privaten Vorfeld der Wohnbebauung.

Es werden 33 neue Bäume gepflanzt und vorwiegend mit bienenfreundlichen Sträuchern bereichert. Teile der Grünflächen werden als blumenreiche Wiesen hergestellt.

Das Planungskonzept zur Grünfläche zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße wurde am 06.05.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises werden alle berücksichtigt.

4.2 Planungskonzept Grünfläche an der Untermenzinger Straße

Das Gestaltungskonzept sieht für diese öffentliche Grünanlage eine Parklandschaft vor. Die Grünanlage ist über eine zentrale Wegeverbindung, die aus dem Wohngebiet von der Margarete-Steiff-Straße zur Melitta-Bentz-Straße führt, erschlossen. Dieser Weg wird in Asphalt mit heller Abstreifung ausgeführt. Querwege in wassergebundener Wegedecke stellen die Anbindung an die Untermenzinger Straße her.

Entlang der zentralen Wegeverbindung sind Spielangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen angeordnet. Im südlichen Teil der Grünfläche befindet sich ein Spielbereich für Klein- und Schulkinder in Form einer eingefassten Sandspielfläche, die eine ausladende Rutsch- und Kletterlandschaft erhält. Das Bewegungsangebot wird mit einem zweiten Spielbereich, einer Schaukelinsel sowie einer kindgerechten Seilbahn auf Fallschutzbelt zwischen Tobewiese und Geländemodellierung, ergänzt.

Nördlich davon liegt eine weitere Insel, die als Streetball-Court auf Fallschutzbelag genutzt wird und, mit einem tiefer liegenden Basketballkorb ausgestattet, auch motorisch eingeschränkten Personen die Teilnahme am Spiel ermöglicht. In unmittelbarer Nachbarschaft sind drei Tischtennisplatten geplant. Eine Gruppe von Hängematten bildet den Abschluss der Bewegungsflächen. Sie befindet sich im Anschluss an die Trimmeinrichtungen der Calisthenicsanlage wie Reckstangen oder Balancierbalken, die für den Freizeitsport der Jugendlichen und Erwachsenen auf einem EPDM-Belag eingebaut werden.

Zwischen der Aktivzone mit den Spielangeboten und dem Lärmschutzwall entlang der Untermenzinger Straße werden weite offene Rasenflächen ausgebildet, die als gemähte Spiel- und Liegewiese angelegt werden, und für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Straßenseite des Lärmschutzwalls sowie die Randbereiche der Grünfläche werden intensiv mit vorwiegend insektenfreundlichen Kleingehölzen bepflanzt.

Zahlreiche Parkbänke entlang der Wege und im Bereich der Kinderspieleinrichtungen laden zum Verweilen ein. Zusätzliche Sitzgelegenheiten bieten Tisch-Bank-Kombinationen sowie Hängematten im Bereich der Spiellandschaften.

Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden. Es werden 74 Bäume gepflanzt.

Das Planungskonzept zur Grünfläche an der Untermenzinger Straße wurde am 06.05.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises werden alle berücksichtigt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 vorhanden.

Seitens der Erschließerin wird statt einer festgesetzten lärmabsorbierenden Lärmschutzwand die Errichtung eines circa drei Meter hohen Lärmschutzwalls entlang der Untermenzinger Straße vorgeschlagen. Aufgrund der rückseitigen Nutzung als Rodelhügel, Sonnenwiese, den differenzierten Räumen am Hangfuß und Ausblicken ermöglicht der Wall eine deutlich höhere Freiraumqualität. Mittels eines Schallschutzgutachtens wurde dargelegt, dass der geforderte Lärmschutz durch den Wall eingehalten werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Änderung zugestimmt.

Durch die Errichtung einer Abschirmeinrichtung kann die öffentliche Grünfläche vom Geräuschpegel der Untermenzinger Straße weitgehend abgeschirmt werden.

6. Gegebenheiten der Grundstücke

Die Grundstücke der Grünflächen befinden sich momentan noch im Eigentum der Rathgeber AG, gehen aber nach Fertigstellung und Abnahme in städtisches Eigentum über.

Die Beräumung und Freimachung der Flächen erfolgt im Auftrag und zu Lasten der Erschließungsträgerin, so dass die Flächen nach Fertigstellung altlasten- und kampfmittelfrei an die Landeshauptstadt übergeben werden.

Beide Grünflächen sind weitgehend eben. Das Gelände verfügt über einen Bestandsbaum am Memminger Platz, der erhalten bleibt.

7. Bauablauf und Termine

7.1 Grünfläche vom Memminger Platz zur Margarete-Steiff-Straße

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich in einem Bauabschnitt abgewickelt. In Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke erfolgt der Bau der Grünfläche voraussichtlich von Frühjahr 2020 bis Herbst 2020.

7.2 Grünfläche an der Untermenzinger Straße

Die Grünfläche zusammen mit dem Lärmschutzwall entlang der Untermenzinger Straße wird in einem Bauabschnitt voraussichtlich von Sommer 2020 bis Herbst 2021 hergestellt.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Erschließungsträgerin Rathgeber AG hat auf der Grundlage der Planungskonzepte die Kosten ermittelt. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

8.1 Grünfläche zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche am Memminger Platz belaufen sich nachrichtlich auf rund 790.000 Euro. Sie werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche am Memminger Platz wurden mit circa 15.000 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

8.2 Grünfläche an der Untermenzinger Straße

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche an der Untermenzinger Straße belaufen sich nachrichtlich auf 2.390.000 Euro. Sie werden ebenfalls zu 100 % von der Erschließungsträgerin finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit circa 38.000 Euro brutto pro Jahr ermittelt.