

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Neubau öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106		
Stadtbezirk: 24 Feldmoching-Hasenberg		
Erschließungsträger: WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG Wolfratshäuser Straße 49 82049 Pullach im Isartal		Maßnahmeart: Neubau der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche, Hochmuttinger Straße
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		
Datum / Organisationseinheit / Tel. Dezember 2021 / G1 / 233 - 60350		Projektkosten: (nachrichtlich) ca. 2.400.000,- €
 Gliederung des Bedarfsprogrammes 		
1. Bisherige Befassung des Stadtrates		
2. Bedarf		
3. Dringlichkeit		
4. Planungskonzept		
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen		
6. Gegebenheiten des Grundstücks		
7. Bauablauf und Termine		
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen		
<u>Anlagen:</u>		
A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106		
B) Übersichtsplan		
C) Spielbereiche		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München hat am 04.12.2019 den Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16924) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.03.2020 in Kraft.

2. Bedarf

Auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 waren landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Der Bedarf an einer öffentlichen Grünfläche von insgesamt ca. 19.000 m² mit Spielangeboten sowie an einer Ausgleichsfläche wird durch die Neubebauung ausgelöst.

Die Lage der Ausgleichsfläche sowie der Kinderspielbereiche und des Jugendspiels werden durch den Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzt.

3. Dringlichkeit

Die WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG hat sich mit dem Erschließungsvertrag vom 03.08./16.09.2020 verpflichtet, die öffentliche Grünfläche sowie die Ausgleichsfläche mit Fertigstellung aller Hochbauten, einschließlich ihrer Außenanlagen, im Bereich des Bebauungsplanes abzuschließen.

Die Fertigstellungstermine für die Wohnbebauungen reichen von Mitte 2023 bis Mitte 2027.

Die Herstellung des südlichen Teilbereichs der Grünfläche ist als 1. Bauabschnitt für das 1. und 2. Quartal 2023 geplant.

Als 2. Bauabschnitt werden der mittlere und der nördliche Teilbereich der Grünfläche sowie die Ausgleichsfläche realisiert, geplant für das 3. und 4. Quartal 2023.

4. Planungskonzept

Auf dem circa 8,4 Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 zwei Kindertagesstätten, Wohneinheiten für rund 1.340 Personen, eine öffentliche Grünfläche und eine Ausgleichsfläche entwickelt.

4.1 Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche hat eine Gesamtgröße von circa 19.000 m² und gliedert sich räumlich in drei Teile (siehe Anlage B).

Der erste Teil verläuft nördlich der Baufelder WA 5 und WA 6 in Ost-West-Richtung. Der zweite Teil liegt mittig im Quartier, zwischen den Baufeldern WA 3 und WA 4.

Der dritte und größte Teil der Grünfläche befindet sich südlich der Baufelder WA 2 und

WA 7. Er erstreckt sich in Ost-West-Richtung parallel zur Herbergstraße und schließt nahtlos an die dazwischenliegende vorhandene Grünanlage an.

Gemäß Vorgabe des Bebauungsplans soll die öffentliche Grünfläche in Anbetracht der Lage am Siedlungsrand die angrenzenden landschaftlichen Strukturen mit dem Planungsgebiet verbinden. Es sollen vielseitig nutzbare Freiflächen mit dem Anspruch der Nachhaltigkeit geschaffen und unnötige Versiegelungen vermieden werden. Des Weiteren soll ein robustes Grüngerüst durch die Pflanzung großer und mittelgroßer Bäume aufgebaut werden.

Wegesystem

Die Hauptwegeverbindungen durch die Grünfläche folgen der Ausrichtung der drei Teilbereiche der Grünanlage und nehmen bestehende Wegebeziehungen auf.

Sämtliche Wege in den Grünflächen werden barrierefrei und mit einem Belag aus wassergebundener Wegedecke ausgebildet. Die Hauptwege werden in 4 m Breite ausgebaut, untergeordnete Wegeverbindungen in 2,40 m Breite.

Im südlichen Teilbereich schließt ein Hauptweg in Nord-Süd-Richtung direkt an den Erika-Fuchs-Weg an und führt am großen Spielplatz vorbei nach Süden zur Herbergstraße. Hier kann man fußläufig den U- und S-Bahnhof Feldmoching erreichen. Dieser Weg wird beleuchtet.

Im mittleren Teilbereich erhält der Wegeabschnitt zwischen der Marie-Juchacz-Straße und der Lilli-Kurowski-Straße ebenfalls eine Beleuchtung, da er die kürzeste Verbindung zwischen den beiden Anliegerstraßen darstellt. Alle weiteren Wege bleiben unbeleuchtet. Die Beleuchtungen werden insektenfreundlich ausgeführt.

Entlang aller Wege sind in regelmäßigen Abständen Bänke und Mülleimer vorgesehen.

Spielbereiche

Die Spielflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans verortet.

Im südlichen Teilbereich der Grünfläche ist ein großer Spielplatz mit Spielwiese geplant, im mittleren Teilbereich ein kleinerer Spielplatz und im Norden laden ein Rasenbolzplatz sowie weitere Spielmöglichkeiten Kinder, Jugendliche und Erwachsene zur Bewegung ein.

Das breite Angebot an neuen Spielmöglichkeiten im südlichen Teilbereich ergänzt den bestehenden Spielplatz an der Herbergstraße und richtet sich vorrangig an Klein- und Schulkinder.

Im großen Sandbereich finden zwei verschiedene Doppel-Schaukeln Platz: eine überhohe Schaukel und eine zweite, in normaler Höhe, die unter anderem mit einem Sicherheitssitz für bewegungseingeschränkte Kinder versehen wird. Außerdem wird eine Spiel- und Rutschenkombination eingebaut, die aus mehreren Einzeltürmen besteht, die durch vielfältige Kletter- und Balancierangebote in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden miteinander verbunden werden. Südlich davon befindet sich, abgesetzt durch eine gepflasterte Durchwegung, der ruhigere Spielbereich. Hier kann auf Holzstämmen balanciert werden und eine Sandbaustelle auch mit einem Rollstuhl vom Rand aus befahren und zum Sandspiel genutzt werden.

Als Abschirmung und als Schutz gegen plötzliches Herauslaufen der Kinder wird eine niedrige Strauchhecke zwischen den Sandbereichen und den angrenzenden Wegen eingeplant, die nur an den Zugängen durchbrochen wird.

Der kleinere und kompaktere Spielplatz im mittleren Teilbereich liegt zwischen den beiden Wegen. Er bietet Möglichkeiten für Versteck- und Kletterspiele. Im Sandbereich

gibt es eine Nestschaukel, Spiel- und Wackeltierchen, Findlinge sowie eine Spielkombination aus Pfahlhäusern, die zum Teil auch mit einem Rollstuhl befahren werden können. Zum Hauptweg im Osten hin gibt es auch hier eine Abpflanzung mit einer geschnittenen Hecke. Im südlichen Anschluss erstreckt sich eine kleine, baumbestandene, befestigte Platzfläche mit einer großen Rundbank, auf der Bobbycars oder Laufräder zum Einsatz kommen können.

Im nördlichen Teilbereich ist Jugendspiel festgesetzt. Hier wird ein abgesenkter Rasenbolzplatz angeboten. Die Böschung zum Weg wird mittels Blockstufen, die auch zum Sitzen genutzt werden können, abgefangen. Östlich an den Bolzplatz angrenzend entsteht – geschützt durch einen Ballfangzaun – ein weiterer Spiel- und Aufenthaltsbereich. Es gibt einen Streetballplatz, zwei Tischtennisplatten, eine fest montierte Slackline sowie eine Überdachung mit Sitzgelegenheiten als Jugendunterstand.

Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit differenzierten Spielangeboten auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzunehmen. Es wurde ferner darauf geachtet, dass gleichermaßen ein Spielwert für Jungen wie Mädchen gegeben ist und viele Sitzmöglichkeiten für Kinder und Ihre Begleitpersonen angeboten werden.

Vegetationskonzept

In der Grünfläche werden 154 Bäume neu gepflanzt. Die Baumartenauswahl orientiert sich am Bestand der angrenzenden Grünräume sowie an für den Landschaftsraum typischen und stadtklimaverträglichen Arten. Wild- und Zierobstgehölze sowie Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zu den Baufeldern erhöhen zusätzlich die Artenvielfalt.

Vor allem die Sandspielbereiche werden zur Beschattung von großkronigen Bäumen umstellt, die bereits bei der Pflanzung eine große Qualität aufweisen. Auf Antrag des Bezirksausschusses 24 wurden zusätzlich nochmals mehr Bäume an die Ränder gesetzt und jeweils eine Bauminsel mit einem großkronigen Baum in den großen Sandbereich des südlichen und des mittleren Spielplatzes eingepflanzt.

Die offenen Standorte werden in weiten Teilen als artenreiche, insektenfreundliche und extensiv gepflegte Wiesenflächen angelegt. Hierdurch entstehen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ca. 3000 m² artenreiche Blumenwiesen, die zusätzlich zu den festgesetzten Ausgleichsflächen geschaffen werden. Die intensiv genutzten Spiel- und Liegewiesen im Anschluss an die Spielplätze werden als Rasenflächen ausgebildet. Sie umfassen eine Fläche von ca. 6.700 m² und werden mit Hundepollern versehen.

4.2 Teilprojekt Ausgleichsflächen

Für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen im Umfang von 20.923 m² zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen auf 1.803 m² Ausgleichsflächen. Der restliche Bedarf von 19.120 m² Ausgleichsflächen wird im Rahmen des Ausgleichsflächenkontos Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchner Norden e. V. nachgewiesen. Gegenstand dieser Bedarfs- und Konzeptgenehmigung ist nur die interne Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die interne Ausgleichsfläche setzt die Vorgaben aus dem Pflege- und Entwicklungskonzept vom 12.04.2018 um, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Im Norden des geplanten Wohngebietes im Übergang zur angrenzenden Ackerflur entsteht eine 1.800 m² große artenreiche extensiv gepflegte Wiese, die durch eine

Wildhecke aus heimischen Sträuchern gegen Einträge aus der landwirtschaftlichen Flur geschützt wird. Die Wiesenbereiche bieten Ausblicke in die freie Landschaft. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans soll die Ausgleichsfläche mit Obstbaum-Hochstämmen zu einer Streuobstwiese mit einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen autochthoner Herkunft entwickelt werden. Es entsteht eine Streuobstwiese mit 15 Obstbäumen aus robusten und regionaltypischen Sorten von Apfel, Birne und Zwetschge.

Vorbereitend wurde im Herbst 2021 eine Zwischenbegrünung als Lebensraum für Insekten angesät.

Die Planung wurde am 12.07.2021 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises konnten umgesetzt werden.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106.

Für die Ausgleichsfläche wurde im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt München von der WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & CO. KG ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Dieses Konzept vom 12.04.2018 ist die Grundlage für die Gestaltung der Ausgleichsfläche.

Die Erschließungsträgerin wurde zur Durchführung der im Artenschutzbeitrag (ASB) aufgeführten Maßnahmen verpflichtet, im Einzelnen zur Anbringung von 7 unterschiedlichen Vogelnistkästen in einer bereits bestehenden öffentlichen Grünfläche im direkten Umfeld des Planungsgebiets.

Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen mit ebener Geländetopographie.

Die Flurstücke der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche befinden sich momentan noch im Eigentum der Erschließungsträgerin, 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 München übergeben werden.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung des südlichen Teilbereichs der Grünfläche ist als 1. Bauabschnitt für das 1. und 2. Quartal 2023 geplant.

Als 2. Bauabschnitt werden der mittlere und der nördliche Teilbereich der Grünfläche sowie die Ausgleichsfläche realisiert, geplant für das 3. und 4. Quartal 2023.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Erschließungsträgerin WOWOBAU Wohnungsbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage der Planungskonzepte die Kosten ermittelt.

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche belaufen sich nachrichtlich auf circa 2.400.000 Euro und werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin vorfinanziert. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die Kosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 belaufen sich nachrichtlich auf ca. 2.320.000,- €. Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit 105.000,- € pro Jahr ermittelt.

Die Kosten zur Herstellung und zweijährigen Entwicklungspflege der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 belaufen sich nachrichtlich auf rund 80.000,- € brutto.

Die Kosten der anschließenden 18-jährigen Entwicklungspflege für Wiesenflächen bzw. der 28-jährigen Entwicklungspflege für Gehölzflächen werden von der Erschließungsträgerin mit einer Einmalzahlung in Höhe von 65.712,- € an die Landeshauptstadt München abgelöst.

Für den Kostenaufwand, der durch Kontrolle, Wartung, Reinigung, Ersatz und Monitoring der Vogelnistkästen entsteht, zahlt die Erschließungsträgerin einen einmaligen Kostenbeitrag von 30.370,- € an die Landeshauptstadt München.

Die Höhe der Ablösesummen ist im städtebaulichen Vertrag vom 11.06.2018 geregelt.

Gemäß den geschlossenen Verträgen finanziert die Landeshauptstadt München als Planungsbegünstigte Teile der Grün- und Ausgleichsfläche. Näheres hierzu regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Erschließungsträgerin, welcher am 11.06.2018 geschlossen wurde.

Nach derzeitigem Kenntnisstand beläuft sich der Anteil der Projektkosten, der aufgrund des ursächlichen Bedarfs durch die Erschließungsträgerin finanziert wird, auf rund 1.570.000 Euro und die Kosten, welche durch die Landeshauptstadt München getragen werden, auf rund 830.000 Euro.