

Projektname: Freiflächen am SalzsenderwegZusätzliche örtliche Bezeichnung: **Stadtbezirk 13 Bogenhausen****Baureferat - HA Gartenbau**
Abteilung G 1**Maßnahmeart:**
Erweiterung / Umgestaltung

Datum / Organisationseinheit / Tel.

10.06.2014 / G 12 / 233 - 60382

Projektkosten:

(Kostenrahmen)

1.980.000 €

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates bzw. Bezirksausschusses
2. Bedarf
3. Dringlichkeit
4. Grob- / Planungskonzept
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlagen

- 1) Übersichtslageplan
- 2) Bebauungsplan Nr. 43 d
- 3) Vorentwurf
- 4) Vegetationskartierung
- 5) Projektdaten

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates bzw. Bezirksausschusses

Bebauungsplan Nr. 43 d

Der Bebauungsplan Nr. 43 d Cosimastraße, Johanneskirchner Straße, Freischützstraße und Fideliostraße wurde im Dezember 1984 gefasst. Der Bebauungsplan trat am 10.04.1985 in Kraft.

Münchner Radsportverein Tretlager e.V.

Am 01.12.2010 hat der Ausschuss für Bildung und Sport beschlossen, einen Teil des Flurstücks Nr. 816 dem Münchner Radsportverein Tretlager e.V. durch einen Mietvertrag zu überlassen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05109).

Ideen-Workshop zur Zukunft der Freifläche am Salzsenderweg

Mit Beschluss vom 07.06.2011 hat der Bezirksausschuss 13 die Empfehlung Nr. 08-14 / E 00837 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen behandelt. Es wurde festgelegt, dass ein Ideen-Workshop zur Zukunft der Freifläche am Salzsenderweg veranstaltet werden soll (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06654).

Der Workshop fand am 22.10.2011 im Spiel- und Begegnungszentrum FidelioPark statt. Die Bürgerinnen und Bürger gaben zahlreiche Anregungen für die weitere Entwicklung der Fläche.

Wissenschaftliche Begleitung der Entwicklung eines Stadt-Klima-Parks - Die öffentliche Grünfläche am Salzsenderweg als Modell-Fläche für zukünftige Naherholungsgebiete

Mit Beschluss vom 17.04.2012 hat der Bezirksausschuss 13 die Empfehlung Nr. 08-14 / E 01144 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen behandelt. Darin wurde ausgeführt, dass bei der weiteren Entwicklung der öffentlichen Grünfläche am Salzsenderweg die Aspekte des Klimawandels besonders berücksichtigt werden sollen und zu diesem Zweck ein Experte hinzugezogen werden soll (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08977).

Jugendbeteiligung

Am 08.02.2013, 26.02.2013 und 11.03.2013 fand eine Jugendbeteiligung im SBZ statt. Gemeinsam mit den Jugendlichen wurden Planungsideen entwickelt, die sich insbesondere auf die Umgestaltung des Jugendspielbereiches (Bolzplatz) sowie einen gewünschten Jugendunterstand bezogen.

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2036

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2036 Meistersingerstraße (westlich), Robert-Heger-Straße (südlich) wurde am 26.09.2012 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10150). Der Bebauungsplan ist am 30.11.2012 in Kraft getreten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078

Der Billigungsbeschluss und vorbehaltliche Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2078 Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich) wurde am 16.07.2014 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00729).

Informationsveranstaltung zur Planung

Am 26.03.2014 wurde die auf der Grundlage des Ideenworkshops erarbeitete Planung für das Gebiet interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Spiel- und Begegnungszentrum FidelioPark vorgestellt.

2. Bedarf

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 43 d setzt die Flurstücke Nr. 580, 814/11, 815, 816/2, 816/4, 816/5, 816/8, 816/9, 816/10 und 819/3 Gemarkung Daglfing sowie die Flurstücke Nr. 452, 452/2, 452/4 und 471 Gemarkung Oberföhring als öffentliche Grünfläche fest. Das Flurstück Nr. 816 Gemarkung Daglfing wird als Fläche zur Anlage einer Bezirkssportanlage ausgewiesen.

Der gesamte Bereich ist Teil des städtischen Grünzuges D „Grünes Band Ost“. Teile der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurden bereits vor längerer Zeit hergestellt. Das Flurstück Nr. 815 befand sich in Privatbesitz und konnte erst im Jahr 2013 durch die Landeshauptstadt erworben werden. Das Flurstück Nr. 816 kann aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung und der Regelungen der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmschV) nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen für den Bau einer Bezirkssportanlage verwendet werden. Aufgrund der bestehenden Beschlusslage ist die Fläche dennoch weiterhin als Vorbehaltsfläche für Sport zu sichern.

Der Kinder- und Jugendspielplatz im Südosten (Flur Nr. 816/2) ist sanierungsbedürftig. Das Spiel- und Sportangebot entspricht nicht den heutigen Anforderungen, die Spielgeräte und die Beläge der Sportflächen weisen altersbedingte Schäden auf.

Wegeverbindungen über die Fläche existieren zum Teil nur in Form von Trampelpfaden. Ein Hauptweg in Nord-Süd-Richtung über das Flurstück Nr. 816 ist seit vielen Jahren nur als Provisorium vorhanden.

3. Dringlichkeit

Die Umsetzung der Maßnahme dient der Vervollständigung der Inhalte des Bebauungsplanes und der Weiterentwicklung des städtischen Grünzuges „Grünes Band Ost“. Während die Wohnbebauung im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 43 d bereits in den 80er Jahren errichtet wurde, konnten die öffentlichen Grünflächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht vollendet werden.

Die geänderten Rahmenbedingungen bezüglich der ursprünglich geplanten Bezirkssportanlage ermöglichen nun auch die Einbeziehung zusätzlicher Flächen in die Grünanlagengestaltung.

Aus den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nr. 2036 und Nr. 2078 stehen Finanzmittel für die Herstellung bzw. Aufwertung öffentlicher Grünflächen zur Verfügung, die am Salzsenderweg investiert werden müssen.

4. Grob- / Planungskonzept

Für das Planungsgebiet wurden eine Vegetationskartierung (Anlage 4) sowie ein Klimagutachten erstellt. Darüber hinaus wurde eine Jugendbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse der Gutachten und der Jugendbeteiligung wurden unmittelbar bei der Planung berücksichtigt.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 12,1 Hektar. Davon entfallen ca. 4,4 Hektar auf die bereits hergestellte öffentliche Grünfläche im Westen, die unverändert bleibt. Das von der Maßnahme tatsächlich betroffene Gebiet beinhaltet somit ca. 7,7 Hektar. Davon umfasst die Biotopentwicklungsfläche im Westen ca. 3,2 Hektar. Die aufzuwertende Grünfläche im Osten mit bestehendem Spiel- und

Bolzplatz ist ca. 2,0 Hektar groß. Die neu zu gestaltende Fläche im Zentrum des Gebietes weist eine Größe von ca. 2,5 Hektar auf.

Der extensive, naturnahe Charakter des Gebietes soll weitgehend erhalten bleiben. Behutsame Ergänzungen sollen diesen Charakter unterstreichen und den Erholungswert der Fläche erhöhen. Dabei soll gleichzeitig die vorhandene ökologische Wertigkeit der Flächen weiter verbessert werden.

Wegenetz

Das Wegenetz wird ergänzt. Die im Bestand als Trampelpfad vorhandene Ost-West-Verbindung nördlich des Spiel- und Begegnungszentrums Fideliopark (SBZ) von der Freischützstraße durch die im Westen des Gebietes liegende Biotopentwicklungsfläche wird als allwettertauglicher Weg ausgebaut. Dabei wird der Baumbestand berücksichtigt. In der Biotopentwicklungsfläche wird der Weg mit geringerer Breite angelegt als weiter östlich.

Der vorhandene, auch als Schulweg wichtige Weg in Nord-Süd-Richtung entlang der Dirtbikeanlage wurde bisher nur provisorisch hergestellt und mit einer ebenfalls provisorischen Beleuchtung mit Holzmasten ausgestattet. Er wird um ca. 8 Meter nach Osten versetzt, um den Zaun der Dirtbikeanlage durch Strauchpflanzungen besser in die Umgebung einbinden zu können. Der neue Weg wird asphaltiert und mit einer dauerhaften Beleuchtung versehen. Darüber hinaus werden weitere, untergeordnete Wegeverbindungen im Gebiet angelegt.

Ausstattung / Spiel- und Sporteinrichtungen

Der Klein- und Schulkinderspielplatz im Südosten des Gebietes soll umfassend saniert und mit neuen Spielgeräten aufgewertet werden. Der benachbarte, sanierungsbedürftige Bolzplatz soll ebenfalls saniert werden. Entsprechend dem Ergebnis der Jugendbeteiligung wird er in zwei Spielfelder aufgeteilt, d.h. es entstehen ein Bolzplatz mit Bande und ein Basketballfeld.

Weiter westlich (nördlich des SBZ) ist ein Jugendunterstand geplant. Westlich des SBZ soll entlang des Weges ein Fitnessparcours entstehen.

Die Jugendlichen hatten sich auch ein Beachvolleyballfeld gewünscht. Im Vorentwurfsplan wird vorgeschlagen, ein solches Feld auf dem Gelände des SBZ zu realisieren. Das Gelände des SBZ und damit auch das Beachvolleyballfeld sind jedoch nicht Gegenstand dieses Beschlusses.

Bepflanzung

Entlang der Nordgrenze des Gebietes sowie westlich des SBZ und entlang der Dirtbikeanlage werden Bäume und Sträucher gepflanzt. Sie dienen der Eingrünung der Flächen und haben klimatische Wirkung. Für die Bepflanzung werden Baumarten verwendet, die im Hinblick auf den Klimawandel auf ihre Eignung für trockene Verhältnisse getestet werden sollen. Im Norden erfolgt aus diesem Grund die Pflanzung auf einen neu zu schüttenden, niedrigen Wall (Herstellung trockener Bodenverhältnisse). Nördlich der Dirtbikeanlage wird eine Liegewiese angelegt. Die große, offene Wiesenfläche im Zentrum des Gebietes bleibt erhalten. Hier werden Maßnahmen getroffen, um aus der monotonen Langgraswiese eine abwechslungsreiche, ökologisch höherwertige und optisch ansprechende Blumenwiese (Salbei-Glatthaferwiese) zu entwickeln.

Biotopentwicklungsflächen

In den Biotopentwicklungsflächen werden überwiegend nur Pflegemaßnahmen durchgeführt, die zum Ziel haben, die ökologische Wertigkeit der Flächen zu erhalten bzw. zu verbessern oder auch wieder herzustellen. Der ökologische Wert liegt in den trockenen, warmen Saumbereichen, die seltenen Schmetterlingsarten wie dem Idas-Bläuling und dem Schachbrettfalter Lebensraum bieten. Das Planungsgebiet bildet eine Vernetzungszone zwischen ähnlichen Flächen weiter westlich und östlich. Um den Lebensraum der genannten Tierarten langfristig zu sichern, ist es erforderlich, offene und sonnige Waldsaumbereiche zu erhalten. Zu diesem Zweck erfolgt bereichsweise eine behutsame Auslichtung des Gehölzbestandes.

Vorbehaltsfläche für Sport

Die Planung wurde mit dem Referat für Bildung und Sport - Sportamt abgestimmt. Die Errichtung von Sportplätzen ist aufgrund der geltenden Lärmschutzbestimmungen nicht möglich. Es ist jedoch denkbar, dass auf der Fläche eine Sporthalle mit den notwendigen Nebenanlagen errichtet werden kann. Aufgrund der notwendigen Erschließung kommt dafür nur der südliche Bereich der Fläche nahe des Salzsenderweges in Frage. In der Planung wurde die entsprechende Wiesenfläche freigehalten. Die vorliegende Planung wäre daher mit dem möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden Bau einer Sporthalle vereinbar.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Der westliche Teil des Flurstücks Nr. 816 sowie Teile der Flurstücke Nr. 815, 816/2 und 816/5 sind als Biotopentwicklungsflächen erfasst.

Eine Baugenehmigung ist für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und die Umgestaltung des Spielplatzes nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob für den Bau des Jugendunterstandes eine Baugenehmigung erforderlich wird.

Genehmigungspflichtige Baumfällungen sind nicht geplant.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Bearbeitungsfläche ist weitgehend eben, lediglich in den Biotopentwicklungsflächen im Westen und Südosten des Gebietes sind Erhebungen vorhanden.

Teile der Fläche sind als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Eine aktuelle Untersuchung ergab nur in kleineren Teilbereichen eine geringe Belastung. Im Rahmen der Baumaßnahme werden in Koordination mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt die erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Voraussichtlich ist eine Überdeckung der gering kontaminierten Bereiche mit unbelastetem Oberboden ausreichend. Ein Abtransport größerer Mengen kontaminierten Materials ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auf der Fläche besteht Kampfmittelverdacht. Es wurde bereits eine Luftbildauswertung vorgenommen, in der Bombenabwürfe ermittelt wurden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Untersuchung des Geländes auf Kampfmittel und gegebenenfalls deren Entsorgung erforderlich.

7. Bauablauf und Termine

Im weiteren Planungsfortgang soll eine Kinderbeteiligung für die Neugestaltung des Klein- und Schulkinderspielplatzes im Südosten des Gebietes durchgeführt werden. Für die Projektabwicklung ist folgender Terminrahmen vorgesehen:

Oktober 2014 - Mai 2015	Entwurfsplanung verwaltungsinterne Projektgenehmigung
Juni 2015 - November 2015	Vorbereitung der Ausführung Ausführungsgenehmigung
März 2016 - Juli 2016	Bauausführung

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2036 stehen insgesamt 178.500 € für die Herstellung bzw. Aufwertung öffentlicher Grünflächen als Kompensationsmaßnahme für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zur Verfügung.

Ein Betrag in Höhe von 212.625 € ist zudem ebenfalls als Kompensationsmaßnahme aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 zu erwarten. Er ist nach In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes auf Anforderung zur Zahlung fällig und wird voraussichtlich Anfang 2015 zur Verfügung stehen.