

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche und Lärmschutzwand Paul-Gerhardt-Allee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2058 a		
zusätzliche örtliche Bezeichnung: im 21. Stadtbezirk Pasing - Obermenzing		
<b>Erschließungsträger:</b>		<b>Maßnahmeart:</b>
aurelis Asset GmbH, Region Süd Schloßschmidtstr. 5, 80639 München ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG Bahnhofplatz 1, 82049 Pullach i. Isartal		Neubau einer Ausgleichsfläche
<b>Baureferat – HA Gartenbau</b> Abteilung GZ		
<b><u>Datum / Projektleitung / Telefon</u></b> 15.06.2015 / GZ3 / 233-60417		<b>Projektkosten</b> (nachrichtlich) Erschließungsträger ca. 860.000,- €
 <b>Gliederung des Bedarfsprogrammes</b>  		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf</li> <li>3. Dringlichkeit</li> <li>4. Planungskonzept</li> <li>5. Rechtliche Bauvoraussetzungen</li> <li>6. Gegebenheiten des Grundstücks</li> <li>7. Bauablauf und Termine</li> <li>8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen</li> </ol>		

## 1. Bisherige Befassung des Stadtrates

27.07.2011

Grundsatz- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07208)  
Die Vollversammlung des Stadtrates beschließt für den Teilbereich Paul-Gerhardt-Allee

- die Änderung des Flächennutzungsplans,
- die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2058 sowie
- das Strukturkonzept und seine Eckdaten zur städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung des Gewebegebietes zu einem Wohngebiet mit zugehöriger sozialer und Versorgungsinfrastruktur

Dabei wird auch der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes zugestimmt. Auf Grundlage seiner Ergebnisse soll die Bauleitplanung durchgeführt werden.

26.09.2012

Bekanntgabe Wettbewerbsergebnis (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 10048)  
Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes am 24.05.2012 beschließt der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Konzeptes des ersten Preises von Palais Mai Architekten mit lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten durchzuführen.

04.06.2014

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00407)  
Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr 2058 a Paul-Gerhardt-Allee (östlich), Bärmannstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Bahnlinie München-Augsburg (nördlich), Baumbachstraße (östlich) durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

25.11.2014

Zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen aurelis Asset GmbH, Verwaltungsgesellschaft Berduxstraße mbH & Co. KG und BERDUX Liegenschaften GmbH sowie Herrn Dr. Dr. Göring wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (Erschließungsabschnitt Süd) geschlossen.

27.11.2014

Zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen ARTEC Projektentwicklungsgesellschaft mbH und ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (Erschließungsabschnitt Nord) geschlossen.

21.11.2014 / 26.11.2014

Die Verträge für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen aurelis Asset GmbH (Erschließungsabschnitt Süd) sowie ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG ( Erschließungsabschnitt Nord) bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsflächen und der Lärmschutzwand entlang der Bahnflächen werden unterzeichnet.

17.12.2014

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01899)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschließt am 17.12.2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/32 und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a für den Bereich östlich der Paul-Gerhardt-Allee, südlich der Bärmannstraße, westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt und nördlich der Bahnlinie München-Augsburg.

10.04.2015

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a tritt in Kraft.

## **2. Bedarf**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2058 a wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 1,6 ha ausgelöst. Er wird durch die Herstellung von 1,4 ha neuer Ausgleichsfläche und Optimierung von 0,7 ha vorhandener Zauneidechsenhabitatflächen gedeckt. Damit entsteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Gesamtfläche von 2,1 ha auf der für die europarechtlich geschützten Arten Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer sowie für die wertgebenden Rote-Liste-Arten Idas-Bläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke Lebensräume zu entwickeln sind.

Mit der Entwicklung einer mindestens 0,8 ha großen Rohbodenfläche in der Fröttmaninger Haide sind für die europarechtlich geschützte Art Flussregenpfeifer neue Brutplätze als Ersatz für die verlorengehenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu schaffen. Diese Artenschutzmaßnahme wurde bereits durchgeführt und ist nicht Gegenstand dieses Bedarfsprogramms.

## **3. Dringlichkeit**

Da auf der Ausgleichsfläche eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme für die europarechtlich geschützte Art Zauneidechse zu erfolgen hat, wurde mit der Herstellung des südlichen Teils der Ausgleichsfläche (0,9 ha) bereits 2015 vor der eigentlichen Erschließung des Baugebietes begonnen. Die weitere Ausgleichsfläche wird zeitgleich mit der öffentlichen Grünfläche gebaut werden.

## **4. Grob-/ Planungskonzept (Anlage B-1)**

Im südlichen und östlichen Randbereich des Bebauungsplanumgriffes wird die ca. 2,1 ha große Ausgleichsfläche als Biotopvernetzungszone in der Verbundachse der Trockenlebensräume zwischen den innerstädtischen Bahnbiotopen und den Heideflächen im Westen (Langwieder Haide) und Norden der Stadt (Allacher Lohe) hergestellt und entwickelt.

Die Ausgleichsfläche wird in zwei Abschnitten hergestellt:

### **1. Artenschutzmaßnahme für die Zauneidechse (0,9 ha)**

An der Südgrenze des Bebauungsplans wird vor der geplanten Lärmschutzwand eine südexponierte Fläche ausgewiesen, die vor dem eigentlichen Eingriffszeitpunkt realisiert werden und dazu dienen, die noch bestehenden Lieferbiotopfunktionen der Baufelder vor deren Räumung für die Übersiedlung europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten in bereits als Lebensraum entwickelte Ausgleichsflächen zu nutzen.

Folgende strukturverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse werden ergriffen:

- Anlage von Winterquartieren und Sonnplätzen mit lagerhaften Bruchsteinhaufen,
- Anlage von Eiablageplätzen durch Sandschüttungen,
- Einbringung von Wurzelstöcken und
- Pflanzung von lockeren Strauchgruppen als Versteckmöglichkeiten,
- Schaffung von trockenen Säumen, Magerrasen- und Rohbodenflächen auf unterschiedlichen Ausgangssubstraten (Kies, Bahnschotter und Rotlage).

## 2. Ausgleichsfläche (1,2 ha)

Im östlichen Anschluss an die vorgezogene CEF-Maßnahme entsteht die weitere Ausgleichsfläche. Im Südosten des Plangebietes liegt sie außen auf der süd- und südostexponierten Böschung des Lärmschutzwalls. Anschließend verläuft sie weiter nach Norden als schmaler Korridor zwischen der öffentlichen Grünfläche und der geplanten Lärmschutzwand als innenliegende Fläche. Hier wird ein Komplex aus Magerrasen- und Rohbodenflächen auf unterschiedlichen Ausgangssubstraten, Sukzessionsflächen auf Kies, trockenwarmen Säumen und lockeren Strauchgruppen geschaffen, um den Lebensraumsprüchen der wertgebenden Arten gerecht zu werden. Für die Zauneidechse werden geeignete Habitatslemente angelegt. Weiterhin sind folgende Maßnahmen geplant:

- Um die Biotopvernetzung mit den nördlich gelegenen Bahnbiotopen zu erhalten, wird die Lärmschutzwand am nördlichen Ende auf einer Länge von 80 m zum Durchschlupf für Kleintiere auf 10 cm aufgeständert. Zur Einhaltung des Schallschutzes wird auf der Innenseite eine ca. 50 cm hohe Gabione mit ca. 30 cm Abstand zur Wand errichtet.
- Das nördliche Ende der Lärmschutzwand wird zur besseren Belichtung der anschließenden Bahnbiotope auf 170 m Länge als transparente Wand mit Vogelschutz-Glas ausgebildet.
- Zwischen dem nord-südlich verlaufenden Abschnitt der Ausgleichsfläche und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird eine durchgehende, ca. 1 m hohe Gabionenstufe hergestellt. Diese dient sowohl zur deutlichen Trennung der unterschiedlichen Flächennutzungen als auch zur weiteren Strukturaneicherung.
- Um eine ausreichende Besonnung der Ausgleichsfläche vor der Lärmschutzwand zu erreichen, wird das Gelände zur Lärmschutzwand hin angeschüttet, so dass eine südwest- bis westexponierte Böschung entsteht.
- An der Hildachstraße wird eine mittige Grüninsel als Trittstein und Querungshilfe für die Eidechse geschaffen.

Von der aurelis und der ARTEC wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan für die Ausgleichsfläche beauftragt, der in Abstimmung mit den städtischen Dienststellen 2014 fertiggestellt wurde. Nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche sieht der Pflege- und Entwicklungsplan den Beginn der langfristigen Pflege mit einer regelmäßigen Funktionskontrolle und ein Artmonitoring vor.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die Gestaltung der Ausgleichsfläche erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2058 a. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Arten Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer und Flussregenpfeifer durch das Bauvorhaben erfüllt werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde von der Regierung von Oberbayern am 30.01.2015 erteilt. Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Topographisch betrachtet ist die Fläche nahezu eben. Im Osten grenzen die Gleisanlagen der von Nord nach Süd verlaufenden Bahnstrecke München - Ingolstadt direkt an, im Süden grenzt die Ausgleichsfläche an die Hildachstraße und an die Gleisanlagen an.

Die Ausgleichsfläche wird nach Fertigstellung durch die Erschließungsträger an die Stadt München übertragen.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der Artenschutzmaßnahme erfolgte bereits im Sommer 2015. Die restliche Ausgleichsfläche wird zeitgleich mit der öffentlichen Grünfläche von Sommer 2016 bis Herbst 2018 hergestellt.

## **8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen**

Die Ausgleichsfläche Paul-Gerhardt-Allee wird jeweils anteilig durch die Erschließungsträger aurelis Real Estate GmbH und ARTEC Wohnbau GmbH hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die Kosten werden zu 100 % von den Erschließungsträgern getragen. Näheres regeln die jeweiligen Verträge zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der aurelis Asset GmbH vom 21.11.2014 bzw. der ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG vom 26.11.2014.

Die langfristige Entwicklungspflege wird vom Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau, durchgeführt, die Kosten dafür werden von der aurelis Asset GmbH abgelöst.