

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche am Bauernbräuweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a		
<b>Stadtbezirk:</b> 7. Stadtbezirk Sendling - Westpark		
<b>Erschließungsträger:</b> Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG Südliche Münchener Straße 2a 82031 Grünwald	<b>Maßnahmeart:</b> Neubau der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zwischen Bauernbräuweg (südlich) und Zielstattstraße (nördlich)	
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G 1		
<b>Datum/ Organisationseinheit/Tel.</b>  Januar 2016 / G 13 / 233 - 60393	<b>Projektkosten:</b> (nachrichtlich) Erschließungsträger ca. 935.000 €	

### **Gliederung des Bedarfsprogrammes**

1. Sachstand und 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

## **1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates**

07.12.2011

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08091)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschließt am 07.12.2011 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a für den Bereich südlich Bauernbräuweg, westlich der Bahnlinie München-Lenggries und nördlich der Zielstattstraße. Der Bebauungsplan mit Grünordnung trat am 18.04.2012 in Kraft.

08.06.2011

Die Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06886) beschließt die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages (Grundvereinbarung) im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung mit Erwerb einer integrierten Kooperationseinrichtung.

Der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2017a) ist zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen Aurelis Asset GmbH sowie der Deutschen Bahn AG am 22.06.2011 geschlossen worden.

25.08./09.09.2014

Für die Durchführung der Maßnahmen wurde zwischen dem Baureferat und der Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Ausgleichsfläche der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung am 25.08./09.09.2014 geschlossen.

## **2. Bedarf**

Für den Bereich des Bauernbräuwegs in Mittersending beschloss der Stadtrat am 28.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha, auf der ein attraktives Wohngebiet mit differenziertem Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen, eine Einrichtung mit je drei Kindergarten- und Kinderkrippengruppen sowie öffentlichen Freiflächen entstehen soll. Die Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG übernimmt die Planung und die ordnungsgemäße Herstellung der festgesetzten Grünflächen mit Spielplatz, Fuß- und Radwegeverbindungen und Ausgleichsflächen.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen mit Spielbereichen für alle Altersgruppen wird durch die Neubebauung ausgelöst. Umfang und Lage der öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz und Ausgleichsfläche sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a vorgegeben.

## **3. Dringlichkeit**

Derzeit hat bereits der Bezug der ersten Wohnbaufelder (WA 2.1 und WA 2.2) in Teilabschnitten begonnen. Die Fertigstellung des südlichen Wohnbaufeldes WA 3 ist für das 1. Quartal 2016 geplant. Nach Aussagen des Erschließers beginnt die Herstellung der Grünflächen unmittelbar nach dessen Fertigstellung ab Frühjahr 2016 in einem Zuge, um den dann bestehenden Bedarf nach Erholungsflächen und Wegeverbindungen der neu eingezogenen Bewohner baldmöglichst decken zu können. Die Fertigstellung ist bis Herbst 2016 geplant.

#### 4. Grob- / Planungskonzept

Die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen liegen als schmale Grünverbindung zwischen den weitgehend geschlossenen Gebäuderiegeln der Wohnbebauung östlich des Distlhofweges (WA 2.1, WA 2.2 und WA 3) und der Bahnlinie München-Lenggries. Südlich der Wohnbebauung weitet sich die ca. 0,5 ha große öffentliche Grünfläche auf, hier liegt der im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz.

Westlich des Spielplatzes schließt die großzügige Grünfläche des Augustiner Schützengartens an (ehemals Münchener Haupt). Zwischen dem Spielplatz und dem Biergarten verläuft eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die von der Zielstattstraße an den Wendehammer des Distlhofweges anschließt.

Die öffentliche Grünfläche wird in Nord-Süd-Richtung über einen geschwungenen, 2,50 m breiten Weg erschlossen, der mit einer wassergebundene Decke befestigt ist. Der Grünanlagenweg schließt im Süden an die asphaltierte und beleuchtete Fuß- / Radwegeverbindung an, die von der Zielstattstraße zum Distlhofweg führt.

Von der Grünanlage gibt es drei Verbindungswege durch die Wohnanlage zum westlich gelegenen Distlhofweg. Die öffentliche Nutzung der privaten Wege- und Platzflächen in der Wohnanlage ist über ein Geh- und Nutzungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Etwa 1/3 der Rasenflächen werden als extensive, artenreiche Wiesenflächen angelegt. Hiermit wird der natürliche Übergang zur integrierten Ausgleichsfläche geschaffen, die als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche hin mit Wildrosensträuchern, ortsfesten Steinhaufen und Baumstämmen abgeschirmt wird.

Die Spielplatzanlage ist in zwei Aktivitätenbereiche unterteilt: Der Bereich für Kinder älterer Altersgruppen (ca. 6-12 Jahre) enthält eine große, elliptisch angelegte Spiellandschaft aus Holz, die ein aktives Spiel mit Klettern, Rutschen und Schaukeln in unterschiedlichen Abfolgen und Schwierigkeitsstufen ermöglicht. Ergänzt wird diese Spiellandschaft mit einer freistehenden Schaukel. Abgerückt von dem bewegungsintensiven Spielbereich ist eine Kleinkinderspielfläche angeordnet, die mit einem Spielhäuschen und einem Bocktisch im Spielsand ausgestattet ist. Die Spielflächen sind mit Bänken mit Holzauflege und Rückenlehnen ausgestattet.

Die Einfriedung der öffentlichen Grünfläche erfolgt zur Bahn hin mit einem 1,80 m hohen Maschendrahtzaun, der im Norden und Süden an die vorhandenen Zaunanlagen der angrenzenden Privatgrundstücke anschließt, um ein unbeabsichtigtes Betreten der Gleisanlagen zu verhindern. Auf der Süd- und Westseite schließt um den Spielplatz umlaufend ein 1 m hoher Stabgitterzaun an, der die Aufsicht für die Eltern erleichtert und die spielenden Kinder vor dem querenden Radverkehr schützt. Um den Spielplatz für die Öffentlichkeit offen zu gestalten, ist der Zaun nach Norden hin zur Wohnbebauung geöffnet. Der Zaunverlauf ist integriert in lockere Strauchpflanzungen mit Wild- und Beeresträuchern, die das Grundstück eingrünen.

Aufgrund der nahe liegenden Gleisanlagen können im nördlichen Teil der Grünfläche wegen sicherheitstechnischer Anforderungen der Bahn nur Großsträucher und Kleinbäume gepflanzt werden. Die Wegeanschlüsse zum Wohnquartier werden jeweils mit einem Baumtor aus Zieräpfeln betont, wohingegen die Hauptwegerichtung mit Felsenbirnen in Verbindung mit frei wachsenden Hecken aus Weiden begleitet wird. Im Süden werden größere Baumarten (Zerr-Eiche, Vogelkirsche) gepflanzt, um eine Beschattung des Spiel- und Aufenthaltsbereiches zu erreichen.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten, so dass keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Flurstücke der öffentlichen Grünfläche werden nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger an die Stadt München übergeben. Topographisch betrachtet sind alle Flächen nahezu eben.

Aufgrund der erfolgten Nutzung gibt es zahlreiche Altlastenflächen. Diese werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch die Erschließungsträger gem. städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen bestehen.

Auf dem Gelände besteht ein Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgt im Rahmen der Baufeldfreimachung ebenso durch den Erschließungsträger.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt nach Fertigstellung der Wohnbebauung WA 3 in einem Zuge. Die Ausführung ist von Frühjahr 2016 bis Herbst 2016 vorgesehen.

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

Die öffentlichen Grünanlagen mit Spielplatzeinrichtungen und Fuß- und Radwege werden durch den Erschließungsträger hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die Kosten werden zu 100 % von der Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG getragen. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG vom 25.08./09.09.2014. Die Kosten zur Projektierung und Ausführung der öffentlichen Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers auf brutto, ca. 935.000 €. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünanlage von ca. 5.300 m<sup>2</sup> einem Quadratmeterpreis von ca. 150 € und somit einem mittleren bis höheren Ausbaustandard. Die laufenden Folgekosten wurden für die öffentliche Grünfläche mit 32.500 € ermittelt.