

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		ANLAGE
Projektname: Schittgablerstraße Öffentliche und private Grünflächen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947		
Zusätzliche örtliche Bezeichnung: Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg		
Bauferrat - HA Gartenbau Abteilung G 1	Maßnahmeart: Neubau von öffentlichen und privaten Grünflächen	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. April 2016 / G 1 / 233-60350	Projektkosten: (nachrichtlich) 1.800.000 €	
<p style="text-align: center;">Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand und bisherige Befassung des Bezirksausschusses 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Projektbeschreibung / Planungskonzept 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"> 1) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 (Ausschnitt) (Maßstab 1:1.500) 2) Gestaltungskonzept Grünflächen (Maßstab 1:1.500) 3) Lageplan Ausschnitt Spielbereiche (Maßstab 1:500) 4) Gesamt-Lageplan (Luftbild) (Maßstab 1:1.500) 		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Bezirksausschusses

Die geplante Grünfläche zwischen der Schittgablerstraße im Norden und der Wilhelmine-Reichard-Straße im Süden hat eine Größe von circa 36.850 m² und befindet sich bis auf minimale Randflächen im Besitz eines Erschließungsträgers. Sie wurde in der Vergangenheit durch verschiedene Gewerbebetriebe intensiv genutzt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 hatte u. a. die Neuordnung und Konzentration der gewerblichen Flächen zum Ziel. In diesem Zuge soll die neue Grünfläche sowohl eine Puffer- und Abschirmungsfunktion zum nördlich angrenzenden Wohngebiet übernehmen, als auch die notwendigen Erholungsflächen nachweisen. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen sind auf großen Teilen der Fläche starke Bodenverunreinigungen vorhanden. Zum Schutz des Grundwassers wurden daher in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Wasserwirtschaftsamt umfangreiche Abdichtungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger durchgeführt. Die Grünfläche soll insgesamt als öffentlich gut nutzbare Fläche geplant und ausgebaut werden. Auch bei der Begrünung und der Gestaltung der Oberfläche einschließlich der Spielflächen sind umweltschutztechnische Auflagen im Zusammenhang mit der Abdichtung der Altlasten zu berücksichtigen. Wegen des Restrisikos der Altlasten soll der größte Teil der Fläche (96 %) im privaten Besitz verbleiben und mit der Dienstbarkeit einer Nutzung als öffentliche Grünfläche versehen werden. Die restlichen, unbelasteten Flächen (4 %) gehen nach der Herstellung an die Landeshauptstadt München über.

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 „Moosacher Straße (nördlich), Bahngleisbogen München-Feldmoching – München-Milbertshofen (östlich), Schittgablerstraße (südlich), Lerchenauer Straße (westlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1688a) - Knorr-Bremse AG -“ wurde durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 11.02.2009 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01527). Der Bebauungsplan trat am 16.06.2009 in Kraft.

Bereits am 26.06.2008 war ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen Knorr-Bremse AG (im Folgenden KB-AG genannt), Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH (im Folgenden KBSfS genannt) sowie MORCAR Grundstücksgesellschaft mbH & Co oHG (im Folgenden MORCAR genannt) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden. Alle drei genannten Firmen sind Eigentümer von verschiedenen Grundstücken, die von dem Städtebaulichen Vertrag betroffen sind. Die Grundstücke, die im Umgriff der öffentlichen und privaten Grünflächen des vorliegenden Beschlusses liegen, befinden sich jedoch ausschließlich im Eigentum der KBSfS. Im städtebaulichen Vertrag hat sich die KBSfS verpflichtet, u. a. die Herstellung auf eigene Kosten zu 100 % selbst durchzuführen oder die Kosten für die von der Stadt hergestellten Grünflächen zu erstatten. Weiterhin haben sich die Grundeigentümer verpflichtet, Altlasten zu entsorgen, zu sanieren oder zu sichern. Betroffen davon sind bei den geplanten Grünflächen lediglich Bereiche, die im Privateigentum der KBSfS verbleiben und nicht an die Landeshauptstadt München abgetreten werden.

Ein Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der KBSfS über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen und Dienstbarkeitsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1947 wurde am 21./30.07.2015 unterzeichnet.

1.2 Zuständigkeiten / Kosten

Die Planung und Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt, wie durch den Städtebaulichen Vertrag geregelt und durch den Erschließungsvertrag über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen und Dienstbarkeitsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947 konkretisiert, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch den Erschließungsträger KBSfS.

Nach der Herstellung gehen die im Bebauungsplan und den Verträgen gekennzeichneten *öffentlichen* Grünflächen ins Eigentum der Landeshauptstadt über (siehe Anlage 1, circa 4 % der Grünfläche). Die gekennzeichneten *privaten* Grünflächen verbleiben im Eigentum der KBSfS und sind im Bereich der parkartig zu gestaltenden und zu begrünenden Flächen mit Dienstbarkeiten (Gehen, Radfahren, Leitungsrecht) zu Gunsten der Allgemeinheit belegt (siehe Anlage 1, circa 96 % der Grünfläche). Somit stehen sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Grünflächen der öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Grünflächen, also auch der öffentlich nutzbaren privaten Grünfläche, gehen nach Fertigstellung an die Landeshauptstadt München (Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau) über.

1.3 Bisherige Befassung des Bezirksausschusses

Am 25.07.2012 wurden die Grundzüge der Planung für die Grünflächen dem Unterausschuss Planen-Verkehr-Umwelt des Bezirksausschusses 24 erstmals vorgestellt. Die Planung fand grundsätzliche Zustimmung, eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde empfohlen.

Die Beteiligungsaktion wurde am 10.10.2012 unter Leitung der Kinderbeauftragten des Bezirksausschusses 24 mit Unterstützung des Baureferates, Hauptabteilung Gartenbau und der vom Erschließungsträger beauftragten Landschaftsarchitekten durchgeführt. Die Kinder und Jugendlichen sollten sich in erster Linie zu den gewünschten Spielaktivitäten auf dem Gelände äußern. Beteiligt wurden eine Hortgruppe der Kinderbetreuungseinrichtung an der Waldmeisterstraße 25 und Jugendliche der benachbarten Pfarrei St. Agnes. Die von den teilnehmenden Kindern und Jugendlichen geäußerten Spiel- bzw. Aktivitätenwünsche konnten größtenteils in die weitere Planung übernommen werden.

Die letzte Vorstellung des Planungskonzeptes im neu gewählten Unterausschuss Planen-Verkehr-Umwelt des Bezirksausschusses 24 fand am 06.05.2015 statt. Dabei wurde die vorgestellte Planung begrüßt. Es wurden keine Einwände vorgebracht. Die vorgetragenen Hinweise wurden in die Planung integriert.

2. Bedarf

Der Bedarf an öffentlichen beziehungsweise öffentlich nutzbaren privaten Grünflächen wird durch den oben genannten Bebauungsplan mit Grünordnung vorgegeben. Darin ist auch der Umfang und die Lage der Grünflächen festgelegt. Mit der Herstellung der Grünflächen wird auch die Freiraum- und Spielflächenversorgung der umliegenden Wohngebiete verbessert.

3. Dringlichkeit

Die neuen Gewerbeflächen nördlich und südlich der Wilhelmine-Reichard-Straße sind teilweise bereits in Betrieb. Eine Stützmauer als Abgrenzung zwischen den Grünflächen und der Gewerbefläche nördlich der Wilhelmine-Reichard-Straße wurde inzwischen errichtet. Mit Vollendung der Hochbauten einschließlich deren Außenanlagen im Bereich des Bebauungsplanes, spätestens jedoch 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (das heißt bis Juni 2019), müssen die öffentlichen und privaten Grünflächen komplett fertiggestellt sein. Da die Beteiligungsaktion mit Kindern und Jugendlichen bereits 2012 stattfand, gilt es, deren Erwartungshaltung an eine zeitnahe Umsetzung der eingebrachten Ideen nicht zu sehr zu strapazieren. Die bisherigen Verzögerungen sind darauf zurückzuführen, dass seitens der KBSfS größere Erdmassen zwischengelagert wurden und damit keine Baufreiheit für die Grünflächen bestand. Der Beginn der letzten und eher untergeordneten Baumaßnahmen für die öffentliche Grünfläche östlich des Gewerbehofes erfolgt sinnvollerweise erst nach Fertigstellung des Gewerbehofes innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn der Hochbaumaßnahme.

4. Projektbeschreibung / Planungskonzept

Die Größe der neuen Grünflächen nördlich der Wilhelmine-Reichard-Straße beträgt insgesamt circa 36.850 m² und setzt sich aus drei Teilflächen zusammen. Es handelt sich dabei um eine zentrale große Grünfläche von circa 35.500 m² sowie um zwei kleine, randliche Flächen von circa 850 m² und 500 m². Die an der Lerchenauer Straße befindliche Teilfläche 4 von circa 1.500 m² wird erst im Zuge des Baus der unmittelbar angrenzenden Gewerbefläche geplant und als extensives Begleitgrün ohne Erholungsfunktion ausgebaut.

4.1 Geländemodellierung

Auf der gesamten Fläche wird oberhalb der Abdichtungen eine mit Geländemodellierungen landschaftlich gestaltete Parkanlage mit Wegen und Spieleinrichtungen geschaffen. Durch die bewegte Topographie und die raumgliedernde Bepflanzung entsteht eine spannungsvolle Abfolge unterschiedlicher Raumdimensionen.

Das Gelände liegt bereits wegen der erforderlichen Abdichtungen und Aufschüttungen im Mittel etwa 1 Meter höher als die Umgebung. Es wird zusätzlich durch circa 1,5 Meter hohe Erdaufschüttungen modelliert. Die Höhe des zentral gelegenen und punktuell herausragenden Rodelhügels beträgt circa 4,0 Meter. Da der südliche Zugang ins Gelände im Bereich der Abdichtung und Aufschüttung liegt, wird er als Rampe mit seitlichen Stützmauern ausgebildet.

4.2 Wegesystem

Aufgrund der höher gelegenen Grünfläche erfolgt die Erschließung des Geländes allseitig über rampenartige Wege mit einer Neigung von max. 6 %. Eine geringere Neigung ist aufgrund des teilweise abgedichteten Untergrundes nicht möglich. Die Hauptwegeverbindung verläuft als gemeinsamer Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung. Sie ist asphaltiert und wird beleuchtet. Der aus Richtung Süden von der geplanten Bahnunterführung kommende Weg teilt sich im Bereich der Grünfläche gabelförmig in zwei Abzweige.

Der in West-Ost-Richtung verlaufende Nebenweg parallel zur Schittgablerstraße erhält einen Belag aus wassergebundener Decke.

Alle Wegerampen werden an der unteren, der Straße zugewandten Seite, mit ausreichend großen Umlaufsperrern ausgestattet, um eine Gefährdung von Radfahrenden zu vermeiden.

4.3 Spielbereiche

Die Spielbereiche sind zentral in der Grünfläche angeordnet. Gemäß der Verortung im Bebauungsplan ist im Süden ein Bolz- und Streetballplatz geplant, der mit einem Ballfangzaun und einem Asphaltbelag ausgestattet wird. Daran grenzen der Spielplatz für Schul- und Kleinkinder mit vielfältiger Spielgeräteausstattung sowie ein Kleinkinder-Sandspielbereich an.

Unmittelbar benachbart ist eine circa 30 Meter lange Seilbahn auf einer Rasenfläche angeordnet.

Der Rodelhügel weist eine plateauartige Aussichtsebene auf. Er ist nach Süden mit Sträuchern abgepflanzt und ermöglicht das Rodeln nach Norden hin.

Als Ergänzung zum Bolzplatz wird gegenüber eine Rasenfläche zum freien Spiel zur Verfügung gestellt.

Im Osten ist ein Rundweg vorgesehen, der für alle Grünanlagenbesucher zur Verfügung steht, aber auch als Rundkurs von Skatern benutzt werden kann. Damit wurde ein bei der Beteiligung von Jugendlichen geäußerter Wunsch erfüllt.

4.4 Vegetation

Auf der gesamten Grünfläche werden 111 Bäume gepflanzt. Die Arten wurden unter anderem wegen ihrer Trockenheitsverträglichkeit im Hinblick auf den Klimawandel ausgewählt. Im Randbereich zum südlich gelegenen Gewerbegebiet ist als Sichtschutz zusätzlich eine dichte Strauchpflanzung, vor allem aus heimischen Wildsträuchern, geplant. Weitere Strauchpflanzungen erfolgen auf den zentralen Erdmodellierungen in West-Ost-Richtung.

Besonders prägnant für die Grünfläche ist die Vielfalt an verschiedenen Wiesentypen wie Blumenwiese, Magerrasen, Schattensäumen und wärmeliebenden Säumen.

4.5 Sonstige Ausstattungen

Entlang der Wege und im Bereich der Spielflächen werden Sitzbänke aus Betonfertigteilen mit Sitzauflagen eingebaut. In Kombination dazu sind Papierkörbe vorgesehen. Im zentralen Spielbereich werden neben den Wegen Fahrradanhänger aufgestellt.

4.6 Barrierefreiheit

Die Planung wurde am 22.06.2015 der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen bei der Bayerischen Architektenkammer in Vertretung für den Beraterkreis vorgelegt und dort positiv beschieden. Bei den Rampenwegen sind Zwischenpodeste und Handläufe vorgesehen. In den Spielbereichen werden zur besseren Begehrbarkeit für bewegungseingeschränkte Personen als Fallschutzbelag Holzhackschnitzel an Stelle von Riesel (Kies) verwendet. Bei den Bänken werden teilweise Rücken- und Armlehnen montiert.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Im Bebauungsplan mit Grünordnung sind Symbole für einen Spielplatz und einen Bolzplatz lagemäßig verortet.

Die KBSfS hat sich im Erschließungsvertrag verpflichtet, eine ggf. erforderliche Baugenehmigung selbst zu erwirken bzw. die hierzu erforderliche Planung zu erstellen.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die bekannten Bodenbelastungen im Bereich der geplanten privaten Grünflächen stammen gemäß den Untersuchungsergebnissen von einer ehemaligen Kiesgrube, die teilweise mit Produktionsrückständen, Kriegs- und Bauschutt verfüllt wurde. Sie umfassen unter anderem Schwermetalle und organische Belastungen. Der Erschließer hat gemäß der genannten Verträge in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Referat für Gesundheit und Umwelt ein Konzept zur erforderlichen Oberflächenversiegelung erstellen lassen. Die belasteten Bereiche wurden gemäß diesem Konzept mit einer mineralischen Abdichtungsschicht bzw. Überschüttungen und einer Rekultivierungsschicht aus sauberem Bodenmaterial überdeckt. Die Schichtdicken wurden dabei je nach Folgenutzung (Kinderspiel, Bolzplatz und Grünfläche) gewählt.

Die Gesamtfläche der zu versiegelnden Bereiche beträgt gemäß Konzept circa 1,3 Hektar.

7. Bauablauf und Termine

Erste Arbeiten zur Geländeherrichtung begannen im Herbst 2015. Laut KBSfS sollen die wesentlichen Landschaftsbauarbeiten voraussichtlich bis Frühsommer 2016 abgeschlossen sein.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Alle Leistungen, die zur Planung und Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen einschl. Wegebau, Vegetationsflächen, Ausstattungen und Spielbereichen erforderlich sind, werden im Auftrag und auf Rechnung der KBSfS durchgeführt.

Der Erschließungsträger hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt.

Die Kosten zur Herstellung der Maßnahme belaufen sich nachrichtlich auf circa 1.800.000 Euro und werden zu 100 % vom Erschließer getragen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht genannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden in einer Höhe von circa 72.500 Euro pro Jahr ermittelt.

Die Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH hat sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag vom 26.06.2008 gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, u. a. entweder die Herstellung auf eigene Kosten zu 100 % selbst durchzuführen oder die Kosten für die von der Stadt hergestellten Grünflächen in voller Höhe zu erstatten.

Im Erschließungsvertrag über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen vom 21./30.07.2015 hat die Landeshauptstadt München dem Erschließungsträger die Planung und Herstellung der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen übertragen. Die KBSfS trägt die Kosten der von ihr nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen zu 100 %.

Die Herstellung der Wegebeleuchtung plant und projiziert das Baureferat. Diese Kosten werden vom Baureferat vorfinanziert und dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.