

**Öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche „Gleisharfe“
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1998b
im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche

2. Teilprojekt: Ausgleichsfläche

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09943

Anlagen

- Bedarfsprogramm Öffentliche Grünfläche (Anlage 1)
- Bedarfsprogramm Ausgleichsfläche (Anlage 2)
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b (Anlage A)
- Übersichtsplan (Anlage B)
- Lageplan vertikaler Spielplatz (Anlage C)
- Lageplan horizontaler Spielplatz (Anlage D)
- Lageplan topografischer Spielplatz (Anlage E)

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22
Aubing-Lochhausen-Langwied vom 15.11.2017**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b

Für den Bereich südlich der Bahnlinie München-Herrsching, westlich der Kravogelstraße, südlich und östlich der Papinstraße und nördlich des Gewerbegebietes ehemaliges Ausbesserungswerk hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 17.06.2015 für den Bebauungsplan mit

Grünordnung Nr. 1998b den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03146). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 08.01.2016 in Kraft. (siehe Anlage A)

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1998b ist die im Wohnquartier gelegene öffentliche Grünfläche und die Ausgleichsfläche im östlichen Bereich des Planungsgebietes herzustellen. Der Bebauungsplan und die vorliegende Planung basieren auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, ist am 03.02.2015 ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag)

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen dem Baureferat und der aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen am 25.11.2015 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

2. Projektbeschreibung

2.1 Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Auf dem circa acht Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung 1998b circa 500 Wohneinheiten, zwei Kindertagesstätten, eine Ausgleichsfläche und eine öffentliche Grünfläche entwickelt (siehe Anlage B).

Die öffentliche Grünfläche hat eine Gesamtgröße von circa 19.600 m², beinhaltet drei Spielplätze und gliedert sich in zwei Bereiche, den nördlichen schmaleren Grünsaum sowie den GleisharfePark im Westen und Süden. Die zentral liegenden Baufelder werden im Norden, Westen und Süden durch die öffentliche Grünfläche eingefasst.

2.1.1 Gestaltungskonzept öffentliche Grünfläche

Der Grünsaum verläuft als lineare Grünstruktur am nördlichen Rand des Planungsgebietes. Im südwestlichen Bereich weitet sich der Grünsaum auf. Hier findet sich einer der drei Spielplätze des Planungsgebietes. Neben der wichtigen, fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhof Neuaubing und den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten befinden sich im nordöstlichen Bereich die denkmalgeschützte, wegbegleitende Backsteinmauer sowie eine markante Gruppe von Bestandsbäumen. Hier schließt der Grünsaum an den Quartiersplatz an.

Der Gleisharfe park stellt die zentrale öffentliche Freifläche des geplanten Wohngebietes dar. In diesem Bereich der öffentlichen Grünfläche befinden sich zwei weitere Spielplätze und weitläufige Rasenflächen, die eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind für diesen Bereich Hundepoller vorgesehen.

Die großflächigen Abgrabungen, die aufgrund der Altlastensanierung und der Kampfmittelfreiräumung notwendig waren, wurden bewusst nicht wieder komplett aufgefüllt, so dass die öffentliche Grünfläche etwa 50 cm abgesenkt zum privaten Grün und den Wege- und Straßenflächen liegt. Dadurch ergibt sich eine natürliche, fließende Distanz zwischen privatem und öffentlichem Freiraum.

2.1.2 Wegesystem

In Anlehnung an den Gestaltleitfaden sieht die Wegeführung in den öffentlichen Freiräumen eine Unterteilung in Haupt- und Nebenwege vor. Die Hauptwege sind asphaltiert und haben eine Wegebreite von 3,50 Metern. Die Nebenwege werden mit einer Breite von circa 2,50 Metern wassergebunden ausgeführt und bilden das untergeordnete Wegenetz der öffentlichen Grünanlage. Die Hauptwegeverbindung im nördlichen Grünsaum wird mit Beleuchtung ausgeführt, da dieser Weg eine direkte Anbindung an die S-Bahnstation darstellt. Die anderen Wege bleiben unbeleuchtet.

2.1.3 Spielplätze

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der öffentlichen Grünfläche drei altersspezifische Spieleinrichtungen angeboten. Die einzelnen Spielangebote mit ihren jeweils individuellen Gestaltungselementen ergeben in ihrer Gesamtheit eine abwechslungsreiche und interessante Spiellandschaft für das Gesamtquartier. Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit differenziertem Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzuhaben.

Alle drei Spielplätze befassen sich mit dem Thema Eisenbahn und nehmen so Bezug auf die Vorgeschichte des Ortes. Dieses Leitthema setzen sie auf unterschiedliche Art und Weise um. Als wiederkehrendes Element stellt ein Holzsteg-Gleis die gestalterische Verbindung zwischen den Spielplätzen her.

2.1.4 Vegetationskonzept

Das Baumkonzept orientiert sich eng an den Leitbildern des Gestaltungsleitfadens und greift die bereits im Bestand vorhandenen Baumarten, wie Eichen, Ulmen, Ahorne und Kiefern auf. Die Pflanzung erfolgt in hainartigen Gruppen und locker gestellten Einzelbäumen. Die Eingänge in die öffentliche Grünfläche und wichtige Kreuzungspunkte in der Grünfläche werden mit besonderen mehrstämmigen Solitärgehölzen markiert.

Die Innenbereiche der Grünflächen sind als kurzgemähte Spielwiesen angelegt und stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung. Die Rand- und Böschungsbereiche werden als extensive Magerwiesen entwickelt und bilden so wertvolle, naturnahe Lebensräume für viele Pflanzen- und Tierarten. Über die Hälfte der Ansaatflächen werden als extensive Wiesenflächen gestaltet.

Die Planung wurde am 18.07.2017 mit dem städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

2.2 Teilprojekt Ausgleichsfläche

Für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelösten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsflächen im Umfang von 4,1 ha zu erbringen. Dieser Bedarf wird wie folgt gedeckt: 1,3 ha können auf der 1,7 ha großen internen Ausgleichsfläche der Gleisharfe angerechnet werden, weitere 2,8 ha Ausgleichsfläche entstehen extern auf der Langwieder Haide. Gegenstand dieser Bedarfs- und Konzeptgenehmigung ist nur die interne Ausgleichsfläche.

Die interne Ausgleichsfläche auf der Gleisharfe umfasst zwei von Nord nach Süd verlaufende Bereiche:

2.2.1 Kiefernwäldchen

Das Kiefernwäldchen mit ca. 0,7 ha Größe liegt im Osten der geplanten Wohnbebauung und ist Teil des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 880-139. Der Bestand soll sich zu einem lichten Eichen-Kiefernwald und einem gestuften Waldrand mit wärmeliebenden Säumen entwickeln.

2.2.2 Biotopvernetzungszone

Zwischen der geplanten Bebauung und dem östlich angrenzenden Kiefernwald befinden sich die ehemaligen Gleisanlagen. Dieser als Biotopvernetzungszone fungierende Streifen hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Er verbindet die südlich gelegenen Trockenstandorte des Ausbesserungswerkes Neuaubing und des Gleislagers mit dem übergeordneten Verbundsystem magerer Trockenstandorte entlang der nördlich gelegenen Bahnstrecke.

Von der aurelis Real Estate GmbH wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan für die Ausgleichsfläche beauftragt, der in Abstimmung mit den städtischen Dienststellen 2014 fertiggestellt wurde. Er enthält die Details zu den Herstellungsmaßnahmen und dem zeitlichen Ablauf der Maßnahmen, zu den Pflegemaßnahmen und den langfristigen Entwicklungszielen. Im Pflege- und Entwicklungsplan sind regelmäßige Funktionskontrollen (Umfang und Zeitintervalle) festgelegt.

3. Bauablauf und Termine

3.1 Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Die Herstellung der großen, öffentlichen Grünfläche ist vom Herbst 2018 bis Sommer 2019 geplant.

3.2 Teilprojekt Ausgleichsfläche

Die Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt schrittweise. Im Zuge der Baufeldfreimachung der benachbarten Wohnbebauung wurden bereits Teile der Ausgleichsfläche zur Übertragung von Magerrasensonden 2015/2016 ertüchtigt. 2016/2017 erfolgte das Auflichten des Kiefernwäldchens und das Pflanzen der Eichen. Die Ausführung der weiteren Ausgleichsfläche ist ab Herbst 2017 vorgesehen.

4. Kosten

4.1 Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Der Erschließungsträger hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen belaufen sich nachrichtlich auf circa 2,25 Mio. Euro und werden zu 100 Prozent vom Erschließungsträger aurelis Asset GmbH finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit circa 60.500 Euro pro Jahr ermittelt.

4.2 Teilprojekt Ausgleichsflächen

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsfläche wurden anhand der SoBoN-Werte ermittelt und belaufen sich auf circa 142.000 Euro, sie werden zu 100 Prozent vom Erschließungsträger aurelis Asset GmbH finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die laufenden Folgekosten für die langfristige Entwicklungspflege wurden mit ca. 10.375 € pro Jahr ermittelt. Die Kosten für die Funktionskontrolle (Dauer 20 Jahre) sind darin enthalten.

Die Gesamtkosten von 207.500 € für die langfristige Entwicklungspflege bis zur Zielerreichung (20 Jahre) einschließlich der Funktionskontrolle werden zu 100 Prozent von der aurelis Asset GmbH getragen.

5. Finanzierung

Die aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG hat sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1998b zu übernehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche zu 100 Prozent vom Erschließungsträger aurelis Asset GmbH übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die Stadtkämmerei und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22 Aubing-Lochhausen-Langwied beschließt:

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt.
2. Die Bedarfs- und Kozeptgenehmigung für die Ausgleichsfläche wird erteilt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Sebastian Kriesel

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22

An das Direktorium - D-II-BA - BA-Geschäftsstelle West (3 x)

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An den Städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - H, J, T, V, MSE

An das Baureferat - G, G1, G1CS, GZ, GZ1, G02,

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 13

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I.A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen, der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

kann vollzogen werden.

kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium - D-II-BA

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).

Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Baureferat - RG 4
I.A.