

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Ausgleichsfläche „Gleisharfe“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1998b		
<b>Stadtbezirk:</b> 22 Aubing-Lochhausen-Langwied		
<b>Erschließungsträger:</b> aurelis Asset GmbH Mergenthalerallee 15-21 65760 Eschborn		<b>Maßnahmeart:</b> Neubau einer Ausgleichsfläche
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung GZ3		
Datum / Organisationseinheit / Tel.  08.08.2017 / GZ3 / 233-60328		<b>Projektkosten:</b>

### **Gliederung des Bedarfsprogrammes**

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

Anlagen:

Anlage A Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b

Anlage B Übersichtsplan

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

05.12.2012

Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10678)  
Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes vom 05.10.2012 beschließt der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Entwurfs des ersten Preises von Meili Peter Architekten mit Bauchplan Landschaftsarchitekten durchzuführen.

19.12.2012

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/23 Bahnlinie München Herrsching (südlich) Kravogelstraße (westlich), Stadtgrenze (nördlich), ehemaliges Gleislager (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2012 wird endgültig beschlossen. (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10736)

21.01.2015

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02145)  
Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1988b durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

17.06.2015

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03146)  
Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1998b südlich der Bahnlinie München Herrsching, westlich der Kravogelstraße, südlich und östlich der Papinstraße und nördlich des Gewerbegebietes ehemaliges Ausbesserungswerk durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

10.11.2015

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung Neubau Straßen im Bebauungsplanumgriff (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04265)

## **2. Bedarf**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1998b wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 4,1 ha ausgelöst. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen auf 1,7 ha neue Ausgleichsflächen.

Der restliche Bedarf wird durch die Anlage von Ausgleichsflächen auf der Langwieder Haide gedeckt und ist nicht Bestandteil dieses Bedarfsprogramms

## **3. Dringlichkeit**

Die aurelis Asset GmbH hat sich in der Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 1998b vom 03.02.2015 verpflichtet, die Ausgleichsflächen innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen herzustellen.

## **4. Projektbeschreibung / Planungskonzept**

Im östlichen Randbereich des Bebauungsplanumgriffes wird die ca. 1,7 ha große Ausgleichsfläche hergestellt und entwickelt.

Die Ausgleichsfläche gliedert sich in zwei Abschnitte:

#### 1. Kiefernwäldchen

Das ca. 0,7 ha große Kiefernwäldchen liegt im Osten des Bebauungsplanumgriffs und ist Teil des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 880-139. Der Bestand soll sich zu einem lichten Eichen-Kiefernwald mit einem wärmeliebenden, artenreichen Saum entwickeln.

Dazu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entnahme von Gehölzen (vorwiegend Ahorn, Pappel, Birke) zur Vorbereitung der Entwicklung des lichten Eichen-Kiefern-Wäldchens,
- Pflanzen von Eichen in den entstandenen Kleinlichtungen,
- Herstellung von besonnten Saumstrukturen und gestuften Waldrändern durch Gehölzrücknahme am Waldrand, Anlage der Saumflächen am Waldrand, gezielte Förderung durch Pflegemahd,
- Lichthalten des Eichen-Kiefern-Wäldchens durch regelmäßiges Entfernen von aufkommenden Gebüsch und Mähen der Kleinlichtungen

#### 2. Biotopvernetzungszone

Auf den ehemaligen, teilweise verbuschten Gleisanlagen werden magere Strukturen mit einem Mosaik aus offenen Böden, Initialvegetation und Magerrasen entstehen, die als Biotopvernetzungszone zwischen den Ausgleichsflächen des früheren Ausbesserungswerkes Neuaubing sowie des ehemaligen Gleislagers Neuaubing und den Trockenstandorten entlang der nördlich gelegenen Bahnstrecke dienen.

Dazu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sicherung der wertvollen Magerrasensoden bei der Baufeldfreimachung für die Wohnbebauung und Herrichten der Empfängerflächen auf der zukünftigen Ausgleichsfläche durch Entfernen von Gleisanlagen, Roden von Gebüsch, Mähen und Übertragen der Soden,
- Einbau von mageren Bodenmaterialien wie Gleisschotter, Wandkies und Rotlage,
- Anlage der Initialvegetation und der Magerrasen, gezielte Förderung durch Pflegemahd,
- Lichthalten des Eichen-Kiefern-Wäldchens durch regelmäßiges Entfernen von aufkommenden Gebüsch und Mähen der Kleinlichtungen,
- Zäunung der gesamten Ausgleichsfläche mit einem mindestens 1,20 Meter hohem dauerhaften Schutzzaun als Auflage aus dem Bebauungsplan und gemäß § 8 der Grundvereinbarung vom 03.02.2015.

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

### **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die Herstellung der Ausgleichsfläche erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Flurstücke der Ausgleichsfläche werden nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger kostenfrei an die Landeshauptstadt München übergeben. Auf Grund der erfolgten Vornutzung gibt es Altlastenflächen im Planungsgebiet. Diese werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch den Erschließungsträger gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftige Nutzungen bestehen.

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

Der in Teilbereichen vorhandene Gehölzbestand musste durch den Erschließungsträger zur Kampfmittel- und Altlastenfreimachung teilweise entfernt werden. Prägender Baumbestand wird im Rahmen der Möglichkeiten erhalten. Die Beantragung der erforderlichen Fällgenehmigungen erfolgte durch den Erschließungsträger.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt schrittweise. Im Zuge der Baufeldfreimachung der benachbarten Wohnbebauung wurden bereits Teile der Ausgleichsfläche zur Übertragung von Magerrasensoden 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.

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

Die Ausgleichsfläche wird durch den Erschließungsträger hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsfläche belaufen sich auf ca. 142.000 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 die langfristige Entwicklungspflege einschließlich Funktionskontrolle betragen für die Dauer von 20 Jahren 207.500 € und werden zu 100 Prozent von der aurelis Asset GmbH getragen.