

**Am Oberwiesenfeld
Neubau öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2073**

**im 10. Stadtbezirk Moosach und
im 11. Stadtbezirk Milbertshofen - Am Hart**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11045

Anlagen

- Bedarfsprogramm
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 10 vom 21.03.2018
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 vom 15.03.2018

Beschluss des Bauausschusses vom 10.04.2018 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2073

Für den Bereich der zukünftigen Grünfläche hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München am 04.12.2013 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2073 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13585). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.03.2014 in Kraft. Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2073 ist die westlich des Wohnquartiers gelegene öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche herzustellen (siehe Anlage A).

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Knorr-Bremse Aktiengesellschaft, der Quadrum Grundstücksverwaltungs- und Verwertungs GmbH sowie der Olympia Wohn Park GmbH & Co. KG ist am 10.10.2013 ein städtebaulicher Vertrag mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

Darin hat sich die Erschließungsträgerin verpflichtet, u. a. die Herstellung der öffentlichen Grünfläche zu übernehmen und vorzufinanzieren.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Olympia Wohn Park GmbH & Co. KG am 30.03.2017 und 12.04.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

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

2. Projektbeschreibung

Auf dem circa 6,8 Hektar großen Planungsgebiet wird, entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2073, ein städtebauliches Konzept mit Wohnbebauung (circa 411 Wohneinheiten), Einzelhandelsnutzung und sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie einer öffentlichen Grünfläche entwickelt.

Die Größe der neuen Grünfläche beträgt in ihrer Grundfläche circa 42.100 Quadratmeter. Begrenzt wird diese durch die Moosacher und Triebstraße (südlich), die östlich gelegene Bebauung, die westlich gelegene Kleingartenanlage an der Feldbahnstraße sowie die nördlich gelegene DB Bahnstrecke (siehe Anlage B).

Die öffentliche Grünfläche wird aus dem Wohnquartier und anliegenden Straßen mit Fußwegen erschlossen und soll auch zukünftig über den Nord-Süd-Grünzug erreicht werden können.

2.1 Topographie und Wegeverbindungen

Gemäß Bebauungsplan wird der zentrale Bereich der Grünfläche mit Liegewiese und Spieleinrichtungen durch Lärmschutzwälle an der südlichen, westlichen und nördlichen Seite gefasst (siehe Anlage C).

Die Lärmschutzwälle werden topographisch weich und mit Höhenstaffelung, in Anlehnung an den Olympiapark, modelliert.

Ein Rundweg aus Asphalt (Olympiamastix - Belag) führt um die große Rasenfläche und verbindet mit den bestehenden Wegen der östlichen Bebauung. Zukünftig soll die Wegeverbindung des Nord-Süd-Grünzuges, auf der ehemaligen Gleistrasse der S-Bahn zum Olympiabahnhof, an diesen Hauptweg im südwestlichen Eck der Grünfläche angebunden werden.

Die Jugend- und Kinderspieleinrichtungen sind direkt oder durch gesonderte, asphaltierte Wege an den Rundweg angebunden und somit barrierefrei zu erreichen. Alle asphaltierten Wege werden mit insektenfreundlicher Beleuchtung ausgestattet. Für eine eventuelle Nachrüstung von Beleuchtung im Bereich des Jugendunterstandes und Bolzplatzes werden Leerrohre vorgesehen.

Alle zusätzlichen Erschließungswege, z. B. zu Aussichtshügeln (nördlich und südlich) werden mit wassergebundener Wegedecke ausgeführt.

Entlang des Rundweges, im Bereich des Kinderspielplatzes und auf der östlich gelegenen platzartigen Begegnungsfläche werden Parkbänke angeordnet. Im Bereich des Begegnungsbereiches und der Kinder- und Jugendspieleinrichtungen werden Fahrradlehnenbügel angeboten.

Die öffentliche Grünfläche wird zur Bahnstrecke im Norden hin durch eine bestehende Lärmschutzwand abgesichert. Diese wird mittels eines neu zu errichtenden Tores mit der neuen Lärmschutzwand im Nord-Osten verbunden, um ein unbeabsichtigtes Betreten der Gleisanlagen zu verhindern.

2.2 Spieleinrichtungen

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der öffentlichen Grünfläche altersspezifische Spieleinrichtungen angeboten. Die Kinder- und Jugendspieleinrichtungen befinden sich gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2073 im eher südlichen Bereich der Grünfläche und werden räumlich voneinander durch eine Erdmodellierung getrennt. Die einzelnen Spielangebote mit ihren jeweils individuellen Gestaltungselementen ergeben in ihrer Gesamtheit eine abwechslungsreiche und interessante Spiellandschaft. Sie sind detailliert im anliegenden Bedarfsprogramm beschrieben.

2.3 Vegetation und Artenschutz

Die Spiel- und Liegewiese wird als regelmäßig gemähte Rasenfläche ausgebildet. Außerhalb des Rundweges werden ökologisch wertvolle, extensiv gestaltete Magerrasenflächen und Landschaftsrasenflächen angelegt, welche sich auch über die Lärmschutzwälle als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen erstrecken.

Der Zentrale Rasenbereich sowie die Ausgleichsflächen und Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen werden durch Hundepoller gekennzeichnet. Im östlichen Bereich der Grünfläche, Richtung Wohnbebauung, werden Wiesenflächen für Hunde angeboten.

In der Grünfläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand 150 Baumstandorte geplant (130 Neupflanzungen und 20 bestehende Bäume). Da die Kampfmittelfreimessung und Altlastensanierung aufgrund der artenschutzrechtlichen Belange bauabschnittsweise erfolgen müssen und noch nicht abgeschlossen sind, kann sich das Verhältnis von Bestandsbäumen zu Neupflanzungen aber noch ändern. Das Baumkonzept ist im anliegenden Bedarfsprogramm detailliert dargestellt ebenso wie die Artenschutzmaßnahmen.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2073 wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von circa 2.000 Quadratmetern ermittelt. Dieser errechnete Flächenbedarf dient als Kompensation für die Überbauung von Lebensräumen geschützter Tierarten. Soweit der Ausgleichsbedarf nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebiets gedeckt werden kann, wurden zusätzliche Flächen angelegt.

2.4 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Das Planungskonzept wurde am 08.03.2017 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Mit der Planung besteht grundsätzliches Einverständnis.

3. Bauablauf und Termine

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Regierung von Oberbayern wurde aufgrund der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Vorabmaßnahmen im Planungsgebiet, ein Projektierungskonzept zur Abwicklung und Umsetzung der Baumaßnahme entwickelt.

Grundsätzlich wird die Maßnahme über zwei Bauabschnitte abgewickelt, um zwischen Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 die erforderliche Umsiedlung der artenschutzrechtlich geschützten Tiere im Planungsgebiet durchführen zu können (siehe Anlage D).

Bauabschnitt 1, der im 3. und 4. Quartal 2018 ausgeführt werden soll, beinhaltet die nördliche Lärmschutzwallschüttung mit Ausgleichsflächen. Des Weiteren befinden sich in diesem Bauabschnitt eine Pflegezufahrt, Baumpflanzungen und ein Aussichtspunkt mit Zuwegung. Bauabschnitt 2 beinhaltet die Erstellung der restlichen öffentlichen Grünfläche mit Artenschutzmaßnahmen und Flächen zum Biotopverbund. Der zweite Bauabschnitt soll voraussichtlich im Mai 2019 begonnen und im 2. Quartal 2020 fertiggestellt werden.

4. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsträgerin Olympia Wohn Park GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Projektkosten anhand einer qualifizierten Kostenschätzung nach DIN 276 ermittelt. Die Kosten zur Herstellung der Grünfläche mit Ausgleichsfläche belaufen sich nachrichtlich auf rund 7.650.000 Euro und werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin vorfinanziert. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht genannt werden. Gemäß den geschlossenen Verträgen finanziert die Stadt Anteile der Grünfläche. Näheres hierzu regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Erschließungsträgerin, welcher am 30.03.2017 und 12.04.2017 geschlossen wurde.

Nach derzeitigem Kenntnisstand beläuft sich der Anteil der Projektkosten, welche anhand des ursächlichen Bedarfs durch die Erschließungsträgerin finanziert werden, auf rund 2.860.000 Euro und die Kosten, welche durch die Landeshauptstadt München getragen werden, auf rund 4.790.000 Euro (inklusive Risikoreserve in Höhe von 710.000 Euro).

Der Betrag ist nach Abschluss der beiden Bauabschnitte (voraussichtlich in 2019 bzw. in 2020) jeweils nach Vorlage der prüffähigen Rechnungen zu zahlen.

Das Baureferat wird den städtischen Kostenanteil zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022, unter der Maßnahmen Nr. 5800.8530 „Am Oberwiesenfeld, Neubau öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche“ zur Aufnahme in die Investitionsliste 1 und die erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2019 und 2020 anmelden. Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche wurden mit circa 84.600 Euro pro Jahr ermittelt. Für die langfristige Pflege der Ausgleichsflächen wurde durch die Erschließungsträgerin im Jahr 2014 bereits eine Ablösezahlung an die Landeshauptstadt München geleistet.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

5. Weiteres Vorgehen

Da die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Ausgleichsfläche zu 100 Prozent sowie deren Finanzierung anteilig von der Erschließungsträgerin übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 10 Moosach und 11 Milbertshofen - Am Hart wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Baureferates, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 11 Milbertshofen - Am Hart hat der Sitzungsvorlage in seiner Sitzung am 14.03.2018 einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 3).

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 10 Moosach hat in seiner Sitzung am 19.03.2018 mit folgender Maßgabe einstimmig zugestimmt: Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.1 werden nur asphaltierte Wege mit insektenfreundlicher Beleuchtung ausgestattet. Für eine Beleuchtung im Bereich des Jugendunterstandes werden nur Leerrohre vorgesehen. Nach Ansicht des BA 10 wird eine Beleuchtung dort auch für notwendig erachtet. Diese kann mit Rücksicht auf die Nachtruhe der Vögel geschaltet werden (Anlage 2).

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Entscheidung über den Einbau der Beleuchtung kann erst erfolgen, nachdem das Pilotprojekt zur Beleuchtung der Skateanlage „Im Gefilde“, welches mit Beschluss des Bauausschusses vom 04.07.2017 genehmigt wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09229), abgeschlossen ist. Dem Bauausschuss soll demzufolge ein Jahr nach Inbetriebnahme des Pilotprojektes über die gesammelten Erfahrungen Bericht erstattet werden und die Möglichkeit für die Beleuchtung von weiteren Jugendspielflächen im Stadtgebiet dargelegt werden.

Die Beschlussvorlage konnte wegen der zeitlichen Abläufe für die verwaltungsinterne Abstimmung und für die Anhörung der zu beteiligenden zwei Bezirksausschüsse nicht früher vorgelegt werden.

Die Behandlung in einem späteren Ausschuss ist nicht möglich, weil die Maßnahme aufgrund der aktuellen Vorgaben der Stadtkämmerei ansonsten nicht mehr rechtzeitig zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 angemeldet werden könnte und damit die Voraussetzung für eine Anmeldung der erforderlichen Rate im Haushaltsplan 2019 nicht mehr gegeben wäre.

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

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, den nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlichen städtischen Kostenanteil von rund 4.790.000 Euro (inklusive Risikoreserve in Höhe von 710.000 Euro) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022, Investitionsliste1 anzumelden.

Am Oberwiesenfeld, Neubau öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche
IL 1, Maßnahme-Nr. 5800.8530

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Restfinanzierung 2024 ff.
	950	4.080	0	4.080	0	1.360	2.720				
B	Summe	4.080	0	4.080	0	1.360	2.720				
G	Summe	0	0	0	0	0	0				
Z	Summe	0	0	0	0	0	0				
St.A.		4.080	0	4.080	0	1.360	2.720				
Nachrichtlich: Risikoreserve		710		710				710			

3. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 5800.950.8530 erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2019 und 2020 anzumelden.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über das Direktorium - HA II V Stadtratsprotokolle

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei (2 x)

an die Stadtkämmerei - II/21

zur Kenntnis.

V. Wv. im Baureferat zur weiteren Veranlassung

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes Moosach

An den Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirkes Milbertshofen - Am Hart

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Bildung und Sport

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Kreisverwaltungsreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

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

An das Baureferat - RG4, RG2, RZ

An das Baureferat - G, G1, G12, GZ3, GZ1, G1 C/S

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 12

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat/RG 4