

**Gerberau
Neubau öffentlicher Grünflächen mit Ausgleichsflächen
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
mit Grünordnung Nr. 2044**

im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13481

Anlage
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 23
Allach-Untermenzing vom 11.12.2018
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044

Für den Bereich der zukünftigen Grünfläche hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 04.06.2014 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00302).

Der Bebauungsplan trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.08.2014 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2044 sind die beiden öffentlichen Grünflächen mit Ausgleichsflächen herzustellen (siehe Anlage A).

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der MAN Truck & Bus AG, der MAN Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der Park Projekt MAN GmbH & Co. KG ist am 20.11.2013 ein städtebaulicher Vertrag mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

Darin hat sich die Park Projekt MAN GmbH & Co. KG verpflichtet, u. a. die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen zu übernehmen und zu finanzieren.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Park Projekt MAN GmbH & Co. KG am 18.05. / 24.05.2016 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

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

2. Projektbeschreibung

2.1 Gestaltungskonzept und Wegeverbindungen

Das circa 6,5 Hektar große Planungsgebiet liegt südlich der Straße „Gerberau“ (siehe Anlage B). Auf dem Areal werden, entsprechend dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044, circa 290 Wohneinheiten, ein Parkhaus für circa 1450 PKW-Stellplätze als Ersatz für den ehemaligen MAN-Parkplatz, Einzelhandelsflächen, ein Haus für Kinder sowie zwei öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsflächen entwickelt.

Die öffentlichen Grünflächen inklusive der Ausgleichsflächen haben eine Gesamtgröße von circa 14.800 Quadratmetern und gliedern sich in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich (siehe Anlagen C und D). Beide Teilbereiche grenzen an den mittig gelegenen Martha-Näbauer-Platz (Quartiersplatz) an. Die Baukörper gruppieren sich locker um den Platz. Das Gestaltungskonzept entwickelt sich ausgehend vom ortsbildprägenden Laubbaumbestand, der weitgehend erhalten bleibt. Die Freiflächengestaltung behält den naturnahen Charakter der Flächen bei.

Die öffentlichen Grünflächen werden aus dem Wohnquartier, vom Quartiersplatz und den anliegenden Straßen mit Fußwegen erschlossen. Zudem verläuft eine übergeordnete Radwegeverbindung an der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der westlichen Grünfläche.

Alle Grünanlagenwege werden in Asphalt mit hellem Abstreifen ausgeführt. Die übergeordnete Radwegeverbindung und der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg in der östlichen Grünfläche werden darüber hinaus mit insektenfreundlicher

Beleuchtung ausgestattet. Parkbänke finden sich entlang der Fußwege sowie im Bereich der Kinderspieleinrichtungen.

2.2 Spieleinrichtungen

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in beiden öffentlichen Grünflächen Spieleinrichtungen angeboten. In der östlichen Grünfläche kommen Spieleinrichtungen für Klein- und Schulkinder zur Ausführung, in der westlichen Grünfläche Spieleinrichtungen für alle Altersklassen. Der direkt an den Fußweg angrenzende westliche Spielplatz wird mit einer Umzäunung gesichert. Die einzelnen Spielangebote mit ihren verbindenden Gestaltungselementen ergeben in ihrer Gesamtheit eine abwechslungsreiche und interessante Spiellandschaft. Sie sind detailliert im anliegenden Bedarfsprogramm beschrieben.

2.3 Vegetation und Artenschutz

Wie zuvor beschrieben wird der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten. Darüber hinaus werden 98 neue Bäume gepflanzt. Neben den waldartigen Gehölzbeständen werden auch Spiel- und Liegewiesen angelegt, die mit Hundepollern gekennzeichnet für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.807 Quadratmetern festgelegt. Diese teilen sich in eine größere Ausgleichsfläche im Süden des westlichen Grünzuges sowie in eine kleinere Fläche im Norden des östlichen Grünzuges auf. Die Ausgleichsflächen werden als Rohboden und Halbtrocken- bzw. Magerrasen ausgebildet und sollen den vor Ort nistenden geschützten Wildbienen als neuer Lebensraum dienen.

2.4 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Das Planungskonzept wurde am 04.06.2018 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Mit der Planung besteht grundsätzliches Einverständnis.

3. Bauablauf und Termine

Die Baumaßnahme wird über zwei Bauabschnitte abgewickelt:

Die östliche Grünfläche und Ausgleichsfläche sollen von Frühjahr bis Herbst 2019 hergestellt werden, während die westliche Grünfläche und Ausgleichsfläche bis nach dem Bau der Kindertagesstätte zurückgestellt werden müssen, da die Baustraße für die Kindertagesstätte längs durch die spätere Grünfläche verläuft. Die Bauausführung der westlichen Grünfläche und Ausgleichsfläche ist in Abhängigkeit von der Fertigstellung des Hauses für Kinder frühestens für die 2. Jahreshälfte 2020 vorgesehen.

4. Kosten

Der Erschließungsträger Park Projekt MAN GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Herstellung der Grünflächen mit Ausgleichsflächen belaufen sich nachrichtlich auf rund 1.950.000 Euro und werden zu 100 % vom Erschließungsträger finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünflächen wurden mit circa 40.300 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

Die laufenden Folgekosten für die langfristige Entwicklungspflege der Ausgleichsflächen wurden mit circa 1.592 Euro brutto pro Jahr ermittelt. Entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag pflegt die ersten beiden Jahre nach Fertigstellung der Erschließer die Ausgleichsflächen auf seine Kosten. Die weiteren 18 Jahre der Entwicklungspflege sowie die Funktionskontrolle (Monitoring) übernimmt die Stadt. Die Gesamtkosten von 28.660 Euro brutto für die langfristige Entwicklungspflege bis zur Zielerreichung einschließlich der Funktionskontrolle werden zu 100 % von der Park Projekt MAN GmbH & Co. KG getragen.

5. Finanzierung

Die Park Projekt MAN GmbH & Co. KG und MAN Truck & Bus AG haben sich als Erschließungsträger durch den Städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2044 zu 100 % zu übernehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen zu 100 % vom Erschließungsträger Park Projekt MAN GmbH & Co. KG übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

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 Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing beschließt:

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Heike Kainz

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 23

An das Direktorium - HA II - BA-Geschäftsstelle West

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 Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

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

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat - G, G1, G1 C/S, GZ, GZ1, G02

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das Baureferat - G12

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 23 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 23 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.