

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		
Projektname: Gerberau Neubau öffentlicher Grünflächen mit Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2044		
Stadtbezirk: 23 Allach-Untermenzing		
Erschließungsträger: Park Projekt MAN GmbH & Co. KG	Maßnahmeart: Gerberau, Neubau der öffentlichen Grünflächen mit Ausgleichsflächen	
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Dezember 2018 / G1/ 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenrahmen)	

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)
3. Dringlichkeit
4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlagen:

- A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044, ohne Maßstab
- B) Übersichtsplan, Maßstab 1:2500
- C) Gestaltungskonzept Grünfläche Ost, Maßstab 1:600
- D) Gestaltungskonzept Grünfläche West, Maßstab 1:600

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 04.06.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 Gerberau (südlich), Bauschingerstraße (westlich), Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße 2063) und Zum Schwabenbächl (nördlich), Mannertstraße (östlich) (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 592 und 1341), (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00302) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.08.2014 in Kraft.

2. Bedarf

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts/ Wettbewerbs des Erschließungsträgers wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 aufgestellt (siehe Anlage A).

Der Erschließungsträger entwickelt auf Basis des Bebauungsplanes auf dem circa 6,5 Hektar großen Areal eine Wohnbebauung in Form von mehreren Wohnhausgruppen, welche über zwei aus dem Gelände herausragende Esplanaden verbunden sind. Die Wohnbebauung ist über den Quartiersplatz sowohl an die Einzelhandelsnutzung sowie an die soziale Infrastruktur angeschlossen. Die östliche und westliche Grünfläche mit Ausgleichsflächen sind ebenfalls vom Quartiersplatz und den Esplanaden aus erreichbar. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen wird durch die Neubebauung ausgelöst.

Die Lage der Grünflächen, Ausgleichsflächen und Kinderspieleinrichtungen wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 festgesetzt.

3. Dringlichkeit

Der Erschließungsträger ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die im Umgriff des Bebauungsplanes gelegenen künftigen Baugrundstücke binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu bebauen, spätestens also 2019.

Der Baubeginn der Wohnbebauung erfolgte im Mai 2017. Die Durchführung des letzten Bauabschnittes (Kindertagesstätte) wird frühestens im Sommer 2019 beginnen und voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen sein.

Mit dem Bau der östlichen Grünfläche und Ausgleichsfläche soll im Frühjahr 2019 begonnen werden. Der Bau der westlichen Grünfläche und Ausgleichsfläche kann in Abhängigkeit von der Fertigstellung des benachbarten Hauses für Kinder frühestens in der 2. Jahreshälfte 2020 starten. Es wird jeweils mit einer Bauzeit von rund 8 Monaten gerechnet.

4. Planungskonzept

4.1 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 und 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 Abstreuer 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.

4.2 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. Gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 sind die Freiflächen und dementsprechend auch die Spielbereiche naturnah zu gestalten.

Der östliche Spielbereich liegt geschützt durch leichte Wiesenhügel, welche mit lockerer Bepflanzung gegen die nördlichen Baukörper und die südliche Wegeverbindung abschirmen, im Süden der Grünfläche. Der Bereich bietet mit Spielhäusern und Kleinkinderspielgeräten Möglichkeiten zum Klettern, Balancieren, Verstecken und Rutschen und ist mittels Findlingen und Steinblöcken in einen Sand- und einen Holzhäckselbereich zониert. Mehrere Sitzbänke bieten Begleitpersonen attraktive Aufenthaltsflächen und laden zum Verweilen ein.

Der großzügige westliche Spielbereich ist mehr „abenteuerbetont“ und bietet für alle Altersklassen Spielmöglichkeiten: ein Spielturn mit Sand für die kleineren Kinder, ein großer Turm in Holzhäckselbelag mit Röhrenrutsche und Hängebrücke für die Größeren. Eine Tampenschaukel, Tischtennisplatten und Hängematten ergänzen das Spielangebot. Sitzbänke und -steine flankieren den Rundweg, welcher alle Spielmöglichkeiten verbindet. Im Süden erfolgt die Fassung des Spielraumes durch den bewachsenen Bestandshügel. Neu eingebaute Findlinge und Steinquader dienen zur Absicherung und als Spiel- und Sitzsteine. Die

Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen ergänzt und verbindet den Bestand mit der Neuplanung.

Der befestigte Zugang zu jeweils einem Spielgerät im östlichen und westlichen Spielbereich ermöglicht auch motorisch eingeschränkten Personen die Teilnahme am Spiel.

4.3 Vegetation

Das Grünkonzept entwickelt sich ausgehend vom ortsbildprägenden Laubbaumbestand, welcher soweit es geht erhalten bleibt. Die Bestände der 60 bis 70 Jahre alten Bäume haben durch Naturverjüngung und dichten Strauchunterwuchs eine naturnahe Ausprägung. Die Freiflächengestaltung versucht den naturnahen Charakter beizubehalten. Trotzdem findet sich neben den waldartigen Gehölzbeständen auch eine freie, regelmäßig gemähte parkartige Fläche als Spiel- und Liegewiese.

Es befinden sich 96 Bestandsbäume im Planungsumgriff. Durch die Planung der Wegeverbindungen werden neun Bäume gefällt. Hiervon wären fünf Bäume geschützt. Da sich das Gebiet jedoch außerhalb der durch die Baumschutzverordnung geschützten Bereiche befindet, ist diese Aufstellung nur nachrichtlich zu verstehen.

Rasenflächen und Ausgleichsflächen werden durch Hundepoller gekennzeichnet.

4.4 Artenschutzmaßnahmen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet untersucht und seltene Wildbienenarten vorgefunden. Um das Fortbestehen der Wildbienen sicherzustellen, wurden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 auf festgesetzten Ausgleichsflächen (1.807 m²) Maßnahmen zum Schutz der Wildbienen vorgesehen. 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 sind als Magerwiese bzw. vielgestaltige Ruderalflur auszubilden. Sie sollen den vor Ort nistenden geschützten Wildbienen als neuer Lebensraum dienen und einen möglichen Habitatverlust ausgleichen. (Im Fachgutachten wurden 43 Bienenarten nachgewiesen, davon sind 17 für das Stadtgebiet bedeutsam. Vier dieser Arten sind in der aktuellen Roten Liste gefährdeter Arten aufgeführt, zwei davon sind von überregionaler, landesweiter Bedeutung). Außerdem dienen die Flächen als Vernetzung nach Süden zur Allacher Lohe sowie zu Bahnflächen im Westen, die ebenfalls Bienenhabitatqualitäten aufweisen.

Zusätzlich war es aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, vor Beginn der Baumaßnahmen für die Wildbienenarten einen Übergangsbereich (Interimshabitat) bereitzustellen, bis die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsflächen hergestellt sind. Dieses Interimshabitat (ca. 18.920 m²) liegt südlich der bisherigen sogenannten „MTU-Straße“ und wurde 2013 durch die Ausbildung von artenreicher Magerwiese und Rohbodenstrukturen hergestellt. Die Pflege und die regelmäßigen Erfolgskontrollen des Interimshabitats übernimmt der Investor bis zur Übergabe (zusammen mit den Ausgleichsflächen) an die Stadt.

Die Wiese im Osten des Bebauungsplanes - nicht im Umgriff der öffentlichen Grünflächen - ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als hoch bedeutsam eingestuft worden und wird erhalten. Sie wurde im Bebauungsplan als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgelegt (1.804 m²).

4.5 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.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Grundstücke der Grün- und Ausgleichsflächen befinden sich momentan noch im Eigentum der Park Projekt MAN GmbH & Co. KG, gehen aber nach Fertigstellung und Abnahme der Baumaßnahme in städtisches Eigentum über.

Topografisch betrachtet sind die Flächen bis auf die Überreste der wallartigen Erhebung eines Splitterschutzgrabens im Süden des westlichen Grünzuges flach. Die Höhendifferenz zum anschließenden Gelände beträgt bis zu 1,00 m.

Aufgrund der Vornutzung gab es Altlastenflächen im Planungsgebiet. Diese wurden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch den Erschließungsträger gemäß Städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert, sodass keine Einschränkungen für künftige Nutzungen bestehen. Auf dem Gelände bestand Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgten als vorgezogene Maßnahmen vor Baubeginn ebenso durch den Erschließungsträger. Der in Teilbereichen vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen der Möglichkeit erhalten. Die Beantragung der erforderlichen Fällgenehmigungen erfolgte durch den Erschließungsträger.

7. 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.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

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 Finanzierung regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und dem Erschließungsträger, welcher am 18.05. / 24.05.2016 geschlossen wurde.

In den ermittelten Projektkosten enthalten sind die Baukosten entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 Prozent für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

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 der Erschließer die Ausgleichsflächen auf seine Kosten. Die folgenden 18 Jahre der Entwicklungspflege sowie die Funktionskontrolle (Monitoring) übernimmt die Landeshauptstadt München. Der Erschließer zahlt hierfür einen Ablösebetrag in Höhe von 28.660 Euro brutto.