

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Prinz-Eugen-Park, Öffentliche Grünflächen		
Stadtbezirk: 13 Bogenhausen		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Neubau	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Dezember 2018 / G11 / 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 14.500.000 €	

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. Vorgezogenen Maßnahmen
8. Bauablauf und Termine
9. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlagen:

- A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016 (ohne Maßstab)
- B) Übersichtsplan (ohne Maßstab)
- C) Vorentwurf (ohne Maßstab)
- D) Projektdaten

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

25.07.2012

Die Vollversammlung des Stadtrates billigt den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016 Cosimastraße, Salzsenderweg und Stradellastraße (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117) – ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne - (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09606)

19.12.2012 (Vollversammlung)

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2016 Cosimastraße, Salzsenderweg und Stradellastraße (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117) - ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne - (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10726)

10.04.2013

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016 Cosimastraße, Salzsenderweg und Stradellastraße (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117) – ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne - tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Landeshauptstadt München in Kraft. (Amtsblatt Nr. 10 / 10.04.2013)

25.09.2013

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung über den Erhalt des südlich des Prinz-Eugen-Park gelegenen Grünzuges (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12196)

2. Bedarf

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016 Cosimastraße, Salzsenderweg und Stradellastraße (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117) – ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne - (siehe Anlage A) sieht die Schaffung Öffentlicher Grünflächen in einer Größenordnung von etwa 11,9 Hektar vor. Die Grünflächen gliedern sich in 5 Teilbereiche (siehe Übersichtslageplan Anlage B). Diese sind die Grüne Mitte (Angerhain 2,8 ha), der Jugendspielbereich unterhalb der Jörg-Hube-Straße im Süden (Südflügel 2,7 ha), der Bereich im Norden (Nordflügel 1,9 ha), die Biotop-Entwicklungsfläche im Osten (Ostflügel 2,0 ha) sowie die drei Fugen in Nord-Süd-Richtung zwischen den Bauclustern (insgesamt 2,5 ha).

Der Bedarf für die öffentlichen Grünflächen wird durch die Neubebauung ausgelöst. Die Grünflächen dienen der Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner.

3. Dringlichkeit

Die Herstellung der Wohnbebauung hat im Jahr 2016 begonnen. Die ersten Wohnungen wurden 2018 bezogen. Die Grundschule an der Ruth-Drexel-Straße ging mit dem Beginn des Schuljahres 2017/2018 im September 2017 in Betrieb. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sollte zeitnah zum Bezug der Wohnungen erfolgen. Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung der Wohncluster und dem notwendigen Anschluss an die Clustermauern können die öffentlichen Grünflächen in Teilbereichen erst nach Fertigstellung der Wohnbebauung bzw. der Clustermauern hergestellt werden.

Um dennoch möglichst frühzeitig die Versorgung der Bewohner mit Grünflächen und Spieleinrichtungen sicherstellen zu können, werden die für die Anwohner besonders wichtigen, spielintensiven Bereiche wie die Grüne Mitte und der südliche Jugendspielbereich ab Sommer / Herbst 2020 hergestellt.

Bereits im Frühjahr 2019 wurden die beiden Fuß- und Radwegeverbindungen des Neubauquartiers nach Osten im Endausbau hergestellt. Die nördliche dieser beiden ist bereits als Provisorium seit November 2018 nutzbar. Sie übernehmen - wie in den Vorgaben zum Bebauungsplan gefordert - gleichzeitig die Funktion eines Notfall-Feuerwehrweges zwischen der Ruth-Drexel-Straße und der Jörg-Hube-Straße und dienen als Fußweg zur Schule an der Knappertsbuschstraße. Diese beiden Wege sind nicht Gegenstand des vorgelegten Projektauftrages und werden separat aus laufenden Haushaltsmitteln des Baureferates finanziert.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebaulicher und Landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb Stadtquartier Prinz-Eugen-Park und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Neubebauung des Geländes der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne beruht auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes. Der Wettbewerb wurde mit der Feststellung des Wettbewerbsergebnisses am 02.07.2009 abgeschlossen. Es wurden fünf Wettbewerbsarbeiten prämiert, ohne eine Rangfolge festzulegen.

Diese fünf prämierten Vorschläge wurden im Juli 2009 im Rahmen einer Ausstellung und einer Informationsveranstaltung im Bezirksausschuss 13 Bogenhausen vorgestellt. Danach erhielten die fünf Preisträger die Beauftragung, ihre Entwürfe entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts zu überarbeiten und dabei auch die Vorschläge und Anregungen aus der Informationsveranstaltung zu berücksichtigen.

Am 17.11.2009 wurde unter den fünf Überarbeitungen die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft GSP Architekten und Rainer Schmidt, Landschaftsarchitekten einstimmig durch das Wettbewerbsgremium als Siegerentwurf ausgewählt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 24.03.2010 beschlossen, diesen städtebaulich-landschaftsplanerischen Siegerentwurf allen weiteren Planungsschritten zu Grunde zu legen. Ein ganztägiger Open-Space-Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern fand am 17.07.2010 statt. Mit der Durchführung dieser erweiterten Form der Öffentlichkeitsbeteiligung als eintägige Planungswerkstatt konnte dem Wunsch einer möglichst frühzeitigen und umfassenden Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger entsprochen werden.

Für das Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne wurde im Zuge eines Bauleitplanungsverfahrens der Freiflächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich II/15 geändert und der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde 10.04.2013 rechtsverbindlich.

4.2 VOF-Verfahren zur Öffentlichen Grünfläche ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne

Das Baureferat (Gartenbau) hat für die Planung der öffentlichen Grünfläche der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne ein 2-stufiges VOF-Verfahren (Vergabeverfahren gemäß der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) durchgeführt. Es haben sich 28 Landschaftsarchitekturbüros beworben. Aus diesen wurden anhand der mit der Bewerbung vorgelegten Referenzen und weiterer Kriterien die fünf Geeignetsten ausgewählt und mit der Anfertigung von Planungsskizzen beauftragt (Einreichungstermin 17.06.2015).

Die Beurteilung der eingereichten Planungsskizzen erfolgte durch ein siebenköpfiges Gremium. Dieses Gremium bestand aus der Vorsitzenden des Bezirksausschusses 13 Bogenhausen, einer externen Landschaftsarchitektin, Vertreterinnen und Vertreter des Baureferates (Gartenbau), des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie einem Vertreter der GEWOFAG.

Aus diesem Verhandlungsverfahren ging als am besten bewertete Arbeit die Arbeitsgemeinschaft der Büros terra.nova landschaftsarchitektur aus München und club L 94 Landschaftsarchitekten aus Köln als Sieger hervor. Die Arbeitsgemeinschaft wurde vorerst mit der Vorentwurfsplanung beauftragt.

Nach Abschluss des VOF-Verfahrens wurde ein erster Zwischenstand des Vorentwurfs am 10.04.2017 beim Unterausschuss Planung des Bezirksausschusses 13 Bogenhausen vorgestellt und diskutiert. Am 04.05.2017 erfolgte eine Vorstellung der Planung innerhalb eines Workshops "Straßen, Plätze, Park", initiiert durch das Konsortium Prinz-Eugen-Park. Das Konsortium Prinz-Eugen-Park ist der Zusammenschluss aller Bauherren im Neubauquartier. An diesem Termin waren neben Mitgliedern des Bezirksausschusses 13 und des Stadtrates auch Bauherrenvertreterinnen und -vertreter sowie künftige Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaugebietes Prinz-Eugen-Park anwesend. Die Teilnehmenden hatten dabei die Gelegenheit, Wünsche und Anregungen bezüglich der Planung vorzubringen.

Ausgehend von den gesammelten Anregungen und Wünschen des Bezirksausschusses 13 sowie der Bürgerinnen und Bürger zur vorgestellten Planung wurde der Vorentwurf weiter bearbeitet.

Am 04.10.2018 fand eine weitere Vorstellung der Planung vor dem Unterausschuss Planung des Bezirksausschusses 13 Bogenhausen statt; mit anschließender Ortsbegehung am 22.11.2018 auf Wunsch des Bezirksausschusses zu einzelnen Themen, wie die vorgezogene Herstellung von Wegen sowie die provisorische Begrünung von Baustelleneinrichtungsflächen der privaten Bauträger auf zukünftig öffentlichen Flächen oder dem Umgang mit der Kapelle. Diese Inhalte sind in die Planung eingeflossen.

Am 26.11.2018 folgte eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula der Ruth-Drexel-Schule, auf der sich die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie alle Interessierten über den Stand der Planung informieren konnten. Die Präsentation der Planung erfolgte innerhalb einer gemeinsamen Veranstaltung mit dem Baureferat Hochbau. Nach der Vorstellung der öffentlichen Grünflächen fand eine Information zum geplanten 13er Bürger- und Kulturtreff sowie eine Beteiligung zum zentralen Quartiersplatz, dem Maria-Nindl-Platz, statt. An diesem Termin waren neben Bezirksausschussmitgliedern auch Bauherrnvertreter und künftige Bewohnerinnen und Bewohner des Neubauquartiers Prinz-Eugen-Park anwesend.

In enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 13 Bogenhausen werden im Rahmen der anstehenden Entwurfsplanung folgende Themen vertieft: die Nutzungsbelegung bei einem Teil der Spiel- und Sportfelder im Südflügel, die Sortenwahl der Obstbäume sowie Obstbaumpatenschaften.

4.3 Parkanlage (Anlagen B und C)

Das Gelände des entstehenden Stadtquartiers ist im Norden vom Salzsenderweg, im Südosten von der Stradellastraße, im Süden durch eine bestehende Grünfläche und im Westen durch die Cosimastraße umgeben. Die Bebauung des neuen Quartiers wird von der Cosimastraße aus über zwei Stichstraßen verkehrlich erschlossen. Die neu anzulegenden öffentlichen Grünflächen betten die dichten Wohncluster ein. Die kompakten Wohncluster grenzen sich zu den öffentlichen Grünflächen durch bis zu 1,50 m hohe Mauern, Mauersockel oder äquivalente Einfriedungen ab.

Der wertvolle Baumbestand bildet das Leitmotiv des Parks. Kerngedanke der Planung ist die größtmögliche Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestands, der Wiesenlandschaft sowie der vorhandenen Biotopstrukturen.

Der die ehemalige Kaserne umschließende, dichte Baum- und Heckensaum wird im Bereich der Wegeanschlüsse behutsam geöffnet und ermöglicht so wichtige Wege- und Blickbeziehungen in die angrenzenden Quartiere und den bestehenden südlichen Grünzug. Der Prinz-Eugen-Park wird so wichtiger Teil der bestehenden übergeordneten Freiraumstruktur im Stadtraum.

Wegesystem und Beleuchtung

Ein differenziertes Wegesystem verbindet Parkräume, Wohnhöfe und öffentliche Straßen- und Platzräume.

Die Hauptwege des Parks werden in einer Breite von 3,50 m hergestellt. Sie dienen der Vernetzung der nördlichen, östlichen und südlichen Randbereiche mit der umliegenden Umgebung. Im Inneren des Parks, dem Angerhain, befindet sich ebenfalls ein Hauptweg.

Die untergeordneten Wege erhalten eine Breite von 2,50 m mit einem beidseitigen 0,50 m breiten Schotterrasenstreifen, um eine Befahrbarkeit für Pflegefahrzeuge zu gewährleisten.

Auf Wunsch des Bezirksausschusses 13 Bogenhausen wird der überwiegende Teil der innerhalb der Grünanlagen liegenden Wege als wassergebundene Wege hergestellt, um den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren.

Der Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen sieht allerdings wassergebundene Wegedecken auf Wegen, welche z. B. Spielbereiche erschließen, kritisch. Als Argument wird aufgeführt, dass wassergebundene Beläge in der schlechten Jahreszeit nicht so lange und so gut nutzbar seien wie Wege aus Asphalt, Platten oder Ort beton. Tatsächlich werden in Grünanlagen standardmäßig Wege unversiegelt mit wassergebundener Decke hergestellt. Nur übergeordnete Wegeverbindungen werden asphaltiert oder mit festen Belägen hergestellt. Diese Wege werden dann wegen ihrer verkehrlichen Bedeutung auch beleuchtet und im Winter geräumt.

Bei den im Prinz-Eugen-Park betroffenen und vom Bezirksausschuss als wassergebunden gewünschten Wegen handelt es sich nicht um solche Wege mit übergeordneter Verbindungsfunktion.

Das Baureferat schließt sich daher dem Wunsch des Bezirksausschusses an und schlägt die standardmäßige, unversiegelte Ausführung der Parkwege vor.

Im Anschluss an die als Sackgassen mündenden Wohnstraßen schließen die Fuß- und Fahrradwege in Weiterführung nach Osten an die außerhalb des Planungsgebietes liegende Fahrradhaupttroute (Stradellastraße mit nördlicher Verlängerung) an. Diese Fuß- und Fahrradwege werden mit einer Beleuchtung versehen.

Zusätzlich dazu wird der Schulweg vom Salzsanderweg nach Süden zur Ruth-Drexel-Schule beleuchtet. Die Beleuchtung dieser asphaltierten Wege erfolgt mit Mastleuchten entsprechend dem angrenzenden Bestand. Die speziellen Anforderungen an eine Beleuchtung, wie z. B. Insektenfreundlichkeit und Niedervoltspannung, werden berücksichtigt.

Ausstattung

Die Sitzelemente innerhalb der öffentlichen Grünfläche setzen sich aus vier Ausstattungstypen zusammen.

Verwendung findet die typische Münchner Bank, die, über die gesamte Grünfläche verteilt, entlang von Wegen und an Aufenthaltsbereichen die notwendigen Sitzmöglichkeiten bietet. Bei dieser Bank handelt es sich um eine offene Stahlunterkonstruktion mit Holzlattung.

Ergänzt werden diese Bänke mit Tisch-Bank-Kombinationen innerhalb der Fugen und unterschiedlich großen Holzdecks im Bereich des Jugendspielplatzes sowie der Biotopentwicklungsfläche.

In der Grünen Mitte, dem Angerhain, entstehen an den Wegekreuzungen großzügige Aufenthaltsbereiche, die mit besonders gestalteten Sitzelementen überstellt sind.

Fahrradständer werden vorrangig im weiteren Umgriff des geplanten Bolzplatzes entlang der Wege situiert.

Hundewiesen

Entsprechend der Grünanlagensatzung ist das Mitführen oder frei laufen lassen von Hunden unter anderem in folgenden Bereichen nicht gestattet: Spielplätze für Kinder und Jugendliche sowie mit "grünen Pollern" gekennzeichnete Spiel- und Liegewiesen. Dies betrifft innerhalb der Öffentlichen Grünfläche des Prinz-Eugen-Parks die Grüne Mitte und den Südflügel sowie die Spielplatzbereiche im Nordflügel. Die Biotop-Entwicklungsfläche im Osten wird ebenfalls mit "grünen Pollern" gekennzeichnet.

Keine Einschränkung für das Mitführen von Hunden ist in den Fugen sowie dem Nordflügel (ausgenommen Spielplatzbereiche) vorgesehen.

Kunst am Bau

Für die öffentliche Grünfläche des Prinz-Eugen-Parks wird empfohlen, auf die Durchführung eines eigenen Kunst-am-Bau-Verfahrens zu verzichten. Die Kunstmittel aus der öffentlichen Grünfläche in Höhe von 230.000 Euro sowie die vorhandenen Kunstmittel aus dem Schulbauprojekt Grundschule an der Ruth-Drexel-Straße (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02143) in Höhe von 120.000 Euro und dem Projekt der öffentlichen Verkehrsflächen inklusive dem Maria-Nindl-Platz (siehe Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10276) in Höhe von 150.000 Euro sollen stattdessen für die Finanzierung der Kunst am Bau auf dem Maria-Nindl-Platz verwendet werden. Durch die Gesamtsumme in Höhe von 500.000 Euro wird die Realisierung eines Brunnenkunstwerks am zentralen Platz möglich. Dem Wunsch der Bürgerschaft, welcher in der Beteiligungsveranstaltung geäußert wurde, kann so Rechnung getragen werden..

Barrierefreiheit

Zu der vorliegenden Planung hat am 18.07.2017 eine Besprechung mit dem Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen stattgefunden. Bei der Planung der Wege sowie der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der einzelnen Bereiche wird auf Barrierefreiheit geachtet. Die Anforderungen von inklusiven Spielplätzen wurden besprochen und sollen, wenn umsetzbar, in der konkretisierten Planung innerhalb der Entwurfsphase berücksichtigt werden.

Biotop, Biotopverbund und Biotop-Entwicklungsfläche

Auf dem Gelände sind insgesamt 13 Einzel-Biotopflächen mit der Ausprägung Park, Hain, Baumbestände, Hecken und Wiesen erfasst. Diese weisen überwiegend gleichzeitig eine Biotopverbundfunktion auf. So sind sie Verbindungsstrukturen zwischen den Grün- und Gehölzbeständen des naheliegenden Fidelioparkes, der Kleingartenanlage "Schlüsselgarten" an der Cosimastraße sowie des Grünstreifens an der Wahnfriedallee. Die weitläufige, extensiv genutzte und von langgestreckten Baumhecken gesäumte Wiesenfläche auf dem ehemaligen Übungsgelände im Osten des Parks dient als wichtige lokale Verbundfläche bzw. -linie für zahlreiche Tierarten. Sie bietet zum Beispiel für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Fuchs, Hase und Insekten (wie Ameisen, Wildbienen, Käfer und Tagfalter) neben wichtigen Nahrungs-, Brut-, Schutz- und Jagdhabitaten auch Wander- und Orientierungsstrukturen. Diese Biotop-Entwicklungsfläche wird analog den Zielsetzungen des Bebauungsplanes weitläufig und extensiv belassen und im Sinne des Artenschutzes entwickelt. So sollen insbesondere für den hier sehr zahlreich vorkommenden, überregional bedeutsamen Idas-Bläuling sowie den in den Altbäumen brütenden, eher seltenen Grünspecht während und auch nach der Beendigung der Bauzeit Nahrungsersatzhabitate entwickelt werden.

Fledermäuse

In den Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden bei Höhlenbaumkartierungen mindestens 6, zum Teil stark gefährdete, Fledermausarten erfasst. Daher wurden entsprechend den Vorgaben bereits vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2015 über 60 Nistkästen als Ersatzhabitate aufgehängt, die seitdem jährlich kontrolliert, gewartet und falls beschädigt, ersetzt werden.

Totholz

Soweit es die Anforderungen an die Verkehrssicherheit zulassen, werden totholzreiche Altbäume und Höhlenbäume für Fledermäuse und Spechte erhalten. Falls stehendes Totholz aus Sicherheitsgründen ausscheidet, werden abgeschnittene Stämme in unbedenklichen Bereichen als liegendes Totholz abgelegt und der natürlichen Verwitterung überlassen.

Weitere bemerkenswerte Tierfunde

Neben den genannten Tierarten konnte im ehemaligen Kasernenareal außerdem der Baumfalke beobachtet werden, dessen Brutplatz sich vermutlich am Rand des Areals befindet. Für den Baumfalken sind noch vor Beendigung der Baumaßnahmen geeignete Nahrungshabitate vorzusehen.

In den durch den Baustellenverkehr entstandenen Pfützen im zentralen Grünzug konnte zwischenzeitlich der Grasfrosch ablaichen. Es wird im noch zu erstellenden Pflege- und Entwicklungsplan für die Biotopentwicklungsfläche geprüft werden, ob dort künftig Laichmöglichkeiten geschaffen werden können.

In offenen kiesigen Abbruchkanten von Baugruben wurden zahlreiche, nach Naturschutzrecht besonders geschützte Wildbienenarten beobachtet. Das festgestellte Artenspektrum stellt für München eine Besonderheit dar. Soweit möglich, sollen diese Standorte während des Baugeschehens so lange wie möglich erhalten werden. In der östlichen Biotopentwicklungsfläche werden im Rahmen des Pflege- und Entwicklungsplanes für Wildbienen geeignete langfristige Niststrukturen vorgesehen.

Baumbestand und Baumentfernungen

Im Norden, Osten und Süden umschließt ein intensiver, sehr eng stehender Gehölzaufwuchs als Baum- und Heckensaum, der sogenannte "Stangenwald", den Park. Der Baumbestand im zentralen Bereich weist teilweise sehr wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen auf. Der nördliche und größere Teil des ehemaligen Kasernenareals ist überwiegend von linearen Baum- und Wildheckenstrukturen durchzogen. Größere Teilflächen des Baum- und Gehölzbestandes sind als schützenswerte Biotope erfasst und erfüllen wichtige Funktionen hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie der Biotopvernetzung.

Nahezu alle Baumgruppen sind gemäß Bebauungsplan grundsätzlich als zu erhalten festgesetzt.

Insgesamt sind bei einem Bestand von etwa 2.211 Bäumen 166 Fällungen erforderlich, davon haben 94 Bäume einen Stammumfang von 80 cm oder mehr. Gemäß der vorgelegten Planung sind dafür 214 Baumneupflanzungen vorgesehen. Auch wenn bei der Planung der weitestgehende Erhalt des Baumbestandes maßgebliche Vorgabe war, ist eine Baumentfernung in dem oben beschriebenen Umfang notwendig.

Gründe sind maßgeblich die gemäß Bebauungsplan geforderten Wegeanschlüsse bzw. Vernetzungen zu den benachbarten Wohngebieten und Grünflächen sowie die innere Erschließung mit Wegen für Fußgänger und Radfahrer.

Baumneupflanzungen und Baumbilanz

Aufgrund der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen Baumfällungen für die baulichen Nutzungen und Verkehrsflächen sind rein rechnerisch mindestens 100 Baumneupflanzungen in der öffentlichen Grünfläche erforderlich, wobei bei der Baumartenwahl vorrangig die vorhandenen Baumarten zu verwenden sind. Da bei der konkreten Bemessung des Nachpflanzgebotes auch Faktoren wie die Vitalität, die Standortverhältnisse und die Dichte des Bestandes mit berücksichtigt werden müssen, ist die Zahl von 100 Bäumen laut Unterer Naturschutzbehörde nicht zwingend 1:1 nachzupflanzen.

Gemäß der vorgelegten Planung sind für die insgesamt 166 Baumentfernungen 214 Baumpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen hohen Dichte des Baumbestandes und den Anforderungen des Artenschutzes nach sonnenbeschienenen Wiesen und Freiflächen erscheint eine Erhöhung der Anzahl der Baumpflanzungen nicht sinnvoll.

4.3.1 Grüne Mitte / Angerhain

Der zentrale Bereich des Parks, der Angerhain, besteht aus schattigen und besonnten Bereichen. Prägend ist der landschaftliche Charakter des alten hainartigen Baumbestandes sowie der naturhaften Wiesen- und Rasenflächen.

Als zentraler Erholungs- und Spielraum ist der Angerhain von besonderer Bedeutung für das neue Quartier. Er wird durch einen Rundweg mit angelagerten Sitz- und Aufenthaltsbereichen und zwei großen Spielplätzen betont. Der im Siegerentwurf des VOF-Verfahrens vorgeschlagene Rundweg wird als klare geometrische Doppel-Acht geführt. Im weiteren Planungsprozess wurde die genaue Lage des Weges kritisch und intensiv untersucht und auf dessen Verträglichkeit mit dem Altbaumbestand und dem minimalsten Eingriff geprüft. Der Rundweg ist in wassergebundener Wegedecke mit beidseitiger Einfassung geplant. Das bestehende Gelände wird weitestgehend belassen und muss nicht angeglichen werden. In Richtung der Wohncluster schließt der Weg niveaugleich ans Gelände an.

An den Wegekreuzungen entstehen großzügige Aufenthaltsbereiche, die mit besonders gestalteten Sitzelementen Bereiche der Kommunikation schaffen und im Schatten der Bestandsbäume zum Aufenthalt einladen.

In der Mitte des Angerhains befindet sich eine ehemalige Kapelle aus der Zeit der militärischen Nutzung des Areals. Sie diente als Ort der Erinnerung für die gefallenen Opfer des Krieges. Die Kapelle steht nicht unter Denkmalschutz und wird aufgrund ihrer Situierung und Baufälligkeit durch das Kommunalreferat in Absprache mit dem Bezirksausschuss abgebrochen. Der Gedenkstein wird gesichert und an nahezu gleicher Stelle zukünftig das Thema der Kapelle als Erinnerungsort aufnehmen.

Am westlichen und östlichen Ende des langgestreckten Bereichs positionieren sich zwei intensiv gestaltete Spielbereiche mit Angeboten für Klein- und Schulkinder. Sie sind von den Wohngebieten im Norden und Süden aus gleich gut erreichbar.

Auf der Westseite ist ein differenzierter Wasserspielplatz geplant. Große Felsen gliedern den Sandspielbereich. Unterschiedliche Ausstattung bietet ein breites Spielangebot. Eine Raseninsel mit sanften Böschungen zum Sandspielbereich dient als Ruhezone. Der vorhandene Baumbestand bietet ein natürliches Schattendach. Bänke und Hängematten bieten notwendige Sitzmöglichkeiten.

Auf der Ostseite ist ein großzügiger Kletterspielplatz geplant. Niedrige wie hohe Holzstrukturen, teilweise verbunden mit Seilen und Netzen, bieten vielfältige Spiel- und Klettermöglichkeiten. Holzhäcksel gewährleisten den notwendigen Fallschutz.

Zwischen den beiden Spielplätzen bieten modellierte Rasenspielflächen Bereiche für freies Spiel, punktuell werden zusätzlich an ausgesuchten Standorten hohe Schaukeln gesetzt.

Maßnahmen zur Inklusion sowie Geschlechtergerechtigkeit werden planerisch berücksichtigt. Beispielsweise besteht beim Kletterspielplatz mit dem Fallschutzmaterial Holzhäcksel eine rollstuhlgerechte Zugänglichkeit. Zudem wird bei der Bespielbarkeit einzelner Elemente Barrierefreiheit und Inklusion gewährleistet. Durch die Schaffung vielfältig nutzbarer Bereiche wird auf die Anforderungen einer geschlechtergerechten Planung eingegangen.

4.3.2 Südflügel / Jugendspiel

Der südliche gelegene Bereich ist geprägt von alten und wertvollen Einzelbäumen mit extensiven Wiesenflächen. Hierin eingebettet entsteht ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitnutzungen. Der seitens des Bebauungsplanes geforderte Lärmschutz für den Bolzplatz wird durch über Rasenböschungen abgesenkte Felder gewährleistet. Es entsteht ein attraktiver Jugendspiel- und Sportbereich. Auf der Westseite, entlang der Cosimastraße, bildet ein modellierter Aussichtshügel den Eingangsbereich in den Abschluss zur stark befahrenen Cosimastraße. Der Hügel ist einfach und robust gestaltet (Salbei-Schotter-Wiese) und mit Baum-Neupflanzungen überstellt. Er ermöglicht einen Ausblick in die anschließende Grünfläche. Auf der Ostseite dienen Holzliegen im Böschungsbereich als Sitz- und Aufenthaltsbereiche.

Das Mehrzweckspielfeld (Bolzplatz) mit einer Größe von 15 m x 30 m wird mit farbigem (grünem) Asphalt hergestellt. Durch die Linierung und die Ausstattung mit Körben und Toren sind neben Fußball- und Basketballspiel auch Hockey und weitere Ballsportarten wie Hand- oder Brennball möglich. Das Spielfeld ist auf zwei Seiten von einer Tribüne aus Sitzstufen umgeben. Das eingesenkte Spielfeld ist von Osten wie von Westen barrierefrei zu erreichen. Ein 6 m hoher Ballfangzaun wird an den Stirnseiten positioniert.

Nördlich des Mehrzweckspielfeldes ist ein eingesenktes Boule-Feld mit einer Größe von 9 m x 23 m geplant. Das Feld wird mit Wassergebundener Wegedecke hergestellt. Eine Tisch-Bank-Kombiantion bietet notwendige Sitzmöglichkeiten.

Östlich des Mehrzweckspielfeldes ist ein großes Kletternetz vorgesehen.

Auf der Ostseite wird eine eingesenkte Parcoursanlage mit EPDM-Kunststoff-Belag hergestellt. Sie wird mit Betonmauern aus Fertigteilen in unterschiedlichen Höhen ausgestattet. In nächster Nähe sind auf einer eingesenkten Asphaltfläche zwei fest installierte Tischtennisplatten geplant.

Zusätzlich zu den eingesenkten Feldern entstehen ebenerdige Bereiche mit gemähtem Rasen. Diese freien Flächen, teilweise mit großen Holzdecks ausgestattet, können als Treffpunkte zum Aufenthalt genutzt werden. Möglich sind beispielsweise auch Nutzungen wie Yoga, Federball und Picknick.

4.3.3 Nordflügel

Der nördliche Bereich wird von linearen Gehölzstrukturen und einer ausgeprägten Walltopographie bestimmt. Der bestehende Lärmschutzwall liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Er zieht sich über eine Länge von circa 200 m und hat über zwei Ebenen eine Gesamthöhe von insgesamt circa 5,50 m. Auf dem Wall befindet sich zudem ein Holzzaun mit einer Höhe von circa 3,00 m. Der Lärmschutzwall wird gegen beklettern mit einem engmaschigen Stahlnetz überspannt und gesichert. Zudem wird er mit zum Teil blühenden Kletterpflanzen intensiv begrünt.

Südlich des Walls und der bestehenden Baumstrukturen bietet ein 3,50 m breiter Weg die notwendige Ost-West-Wegeverbindung zur Vernetzung des neuen Quartiers mit der umliegenden Umgebung. An Wegekreuzungen zu den südlichen Fugen-Wegen entstehen kleinere Aufweitungsbereiche, die mit Bänken zum Aufenthalt einladen. Entlang der Wege ergänzen zusätzliche Bänke dieses Angebot.

Innerhalb der blütenreichen Wiesenflächen, nördlich der Wohncluster WA3 und WA5, entstehen zwei kleinere Spielbereiche mit Kleinkinderspiel sowie ein Aufenthaltsbereich mit Holzdeck. Diese werden über die Parkwege, aus den Grünfugen kommend, erschlossen.

Das Thema der Obstwiesen aus den Fugen findet sich bei den Spielbereichen in der Spielausstattung wieder. Eigens entwickelte Spielgeräte nehmen die Formensprache der in den Fugen vorgesehenen Obstgehölze auf und bieten die Möglichkeit zum Schaukeln, Rutschen, Klettern und Balancieren. Sandspielbereiche ergänzen das Spielangebot. Baumpflanzungen sorgen für gezielte Beschattung im Sommer. Zudem bieten Bänke die notwendigen Sitzmöglichkeiten.

4.3.4 Ostflügel / Biotop-Entwicklungsfläche

Die Planung sieht im Sinne des Artenschutzes vor, für den Grünspecht dauerhaft Nahrungsflächen zu erhalten und zu entwickeln. Dafür sind offene, ameisenreiche, teils kiesige Bereiche mit kurz gehaltenen Gras- und Krautsäumen notwendig. Entlang der geplanten Wege werden magere, kiesige und blütenreiche Saumstrukturen angelegt, die vor allem dem Idas-Bläuling und anderen Insekten als Nahrungshabitate dienen. Für die Wildbienen bieten neben den blütenreichen Wegsäumen vornehmlich Traufbereiche von Gehölzen und lehmige Geländeanschnitte wichtige Lebensräume. Geplant ist, die höherliegende, aus Eschen bestehende Baumgruppe in der Biotop-Entwicklungsfläche zur Entwicklung solcher Lebensraumstrukturen zu nutzen. Die konkreten Entwicklungsmaßnahmen werden in der Entwurfsphase innerhalb eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes festgelegt.

Entlang des Nord-Süd-gerichteten wassergebundenen Weges bieten Bänke die notwendigen Sitzmöglichkeiten. An drei Stellen sind innerhalb der Wiesenflächen Holzdecks geplant. Diese bieten die Möglichkeit des Naturerfahrens sowie des Aufenthaltes und Verweilens. Zum Beobachten lädt ein gestalteter Hochsitz am östlichen Rand der Wiesenflächen ein, der einen freien Blick auf die naturhafte Wiesenfläche und die Umgebung erlaubt.

4.3.5 Fugen

Die Fugen zwischen den Gebäudeclustern verbinden die äußeren Parkbereiche mit der Grünen Mitte. Sie sind geprägt vom landschaftlichen Charakter naturhafter Wiesenflächen im Wechsel mit gemähten Rasenflächen. Locker verteilte Obstgehölze ergänzen den Baumbestand zu Obstbaumwiesen, durch die schmale Parkwege führen und gleichzeitig die Wohncluster mit dem Park vernetzen. An den Wegekreuzungen werden trittsteinartig Aufenthaltsflächen angeordnet. Tisch-Bank-Kombinationen bieten notwendige Sitzmöglichkeiten innerhalb dieser Bereiche. Entlang der Wege ergänzen Parkbänke dieses Angebot.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2016. Ein Baugenehmigungsverfahren ist nur für den Jugendspielbereich erforderlich.

Für die Entfernung von Bäumen, die gemäß Bebauungsplan festgesetzt sind, ist eine Abweichung vom Bebauungsplan zu beantragen.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Kaserne. Es besteht daher generell ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel. Die Altlastenfremmachung und Entmunitionierung liegt in der Verantwortlichkeit des Kommunalreferates. Nach entsprechenden Voruntersuchungen des Kommunalreferates hinsichtlich Altlasten erfolgte 2014 eine Bodensanierung. Dabei wurden 16 schadstoffrelevante Auffüllungen auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne beseitigt. Insgesamt wurden lediglich abfallrechtlich relevante Auffüllungen festgestellt, die laut Referat für Gesundheit und Umwelt nicht gefährlich sind. Dennoch ist gemäß der Empfehlung des Kommunalreferates und des Referates für Gesundheit und Umwelt eine baubegleitende Überprüfung der Aushubböden in geplanten Kinderspielbereichen während der Landschaftsbauarbeiten vorgesehen. Betreffend die Kampfmittelsondierung bzw. -räumung sind laut Kommunalreferat die erforderlichen Arbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen. Letzte Teilflächen, die bisher von Bauträgern belegt sind, werden bis Herbst 2019 nachgegraben und beräumt. Das zuständige Kommunalreferat sichert zu, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen die gutachterlichen Anforderungen an die Kampfmittelfreiheit erfüllt werden, so dass die Grünflächen für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbar sind:

- 1) Die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit bezüglich großkalibriger Munition wird auf dem gesamten Gelände erreicht.
- 2) In Spielbereichen wird die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erreicht.
- 3) In Bereichen mit Baumbestand, Wiesen und Biotopentwicklungsflächen (Flächen, die nicht baulich verändert werden) wird die Sicherheit für die öffentliche Nutzung durch die Räumung bis 0,3 m Tiefe hergestellt.
- 4) Darüber hinaus werden bei den Flächen, die baulich verändert werden, die kampfmitteltechnischen Arbeiten baubegleitend erfolgen. Dadurch wird z. B. in Wegen die Kampfmittelfreiheit bis zu einer Tiefe von 0,70 m hergestellt. In allen bearbeiteten Flächen wird nach den erdbautechnischen Aushubarbeiten zusätzlich eine Kampfmittel-Sondierung auf dem Planum erfolgen.

Das Gelände ist einigermaßen eben, im Bereich ehemaliger Gebäude und Straßen sind jedoch kleinere Abgrabungen und Aufschüttungen vorhanden. Im Südosten befindet sich eine Böschung zur Biotop-Entwicklungsfläche hin. Diese liegt um ca. 1,5 m niedriger als das westlich angrenzende Gelände. Die öffentlichen Straßen befinden sich im Südwesten (Eugen-Jochum-Straße / Ecke Jörg-Hube-Straße) um ca. 1 m niedriger als der angrenzende Baumbestand. Daher werden hier zum Teil Böschungen erforderlich.

7. Vorgezogene Maßnahmen

Da seit Frühjahr 2018 die ersten Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtquartier leben und der Baubeginn der Hauptbaumaßnahmen für den Park ab Frühjahr 2021 vorgesehen ist, wurden zwingend notwendige Wegebaumaßnahmen als ein Teilprojekt ausgegliedert.

Dies betrifft die Herstellung der sogenannten Feuerwehr-Überläufe (einschließlich der dafür erforderlichen Gehölzentnahmen), die durch die Grünanlage verlaufen und gleichzeitig zwei wichtige Fuß- und Rad-/ sowie Schulwege darstellen. Diese vorgezogenen Maßnahmen sind nicht Gegenstand des vorgelegten Projektauftrages. Sie werden separat aus laufenden Haushaltsmitteln des Baureferates finanziert.

In 2019 erhalten im Nordflügel Teilbereiche der Baustelleneinrichtungsflächen der privaten Bauträger, die sich auf zukünftig öffentlichen Flächen befinden, eine provisorische Zwischenbegrünung mit einer extensiven Wiesenansaat bzw. Landschaftsrasen.

Aufgrund des geplanten Baubeginns in 2021 muss die notwendige Entfernung von Gehölzen in allen Bauabschnitten bereits im Winter 2020/2021 durchgeführt werden. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Ausführungsgenehmigung vorliegen wird, ist es erforderlich, die im Winter 2020/2021 notwendigen Gehölzentnahmen bereits mit dem vorliegenden Projektauftrag zu beschließen.

Die erforderliche Gestattung zur Entfernung der Bäume, die gemäß Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, wird das Baureferat (Gartenbau) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission einholen.

Die Kosten für die Herstellung der provisorischen Zwischenbegrünung und die notwendigen Gehölzentnahmen belaufen sich auf 250.000 Euro und sind in den Projektkosten enthalten.

8. Bauablauf und Termine

Der Bau der öffentlichen Grünflächen soll in drei Bauabschnitten erfolgen.

Im ersten Bauabschnitt wird der Nordflügel mit seinen kleinen Spielbereichen und fugenartigen Grünflächen zwischen den nördlichen Wohnclustern hergestellt. Zeitgleich wird die Biotopentwicklungsfläche mit ihren Parkwegen gebaut.

Der Angerhain als zentraler Erholungs- und Spielraum sowie der Südflügel mit seinem attraktiven Jugendspiel- und Sportbereich werden als zweiter und dritter Bauabschnitt hergestellt. Die ersten beiden Bauabschnitte werden zeitgleich bearbeitet, die Fugen zwischen den Wohnclustern dienen dabei als Zufahrten zur Grünen Mitte. Dies kann erst erfolgen, sobald die Mauern der Wohncluster endgültig hergestellt sind und die Fugen nicht mehr als Baustelleneinrichtungsflächen der Bauträger benötigt werden.

Der 3. Bauabschnitt startet etwa sechs Monate nach den Bauabschnitten 1 und 2.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Termine vorgesehen:

Provisorische Zwischenbegrünung	2019
Vorgezogene Baumentfernungen	Winter 2020 / 2021
<u>1. Bauabschnitt:</u>	Frühjahr 2021 bis Ende 2022
- Nordflügel mit kleinen Spielbereichen und Fugen	
- Ostflügel mit der Biotopentwicklungsfläche	
<u>2. Bauabschnitt:</u>	Frühjahr 2021 bis Ende 2022
- zentrale Mitte mit Wasser- und Kletterspielplatz	
<u>3. Bauabschnitt:</u>	Herbst 2021 bis Sommer 2022
- Südflügel mit den Sportterrassen	

9. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Baukosten für die Maßnahme belaufen sich auf 12.340.000 Euro. Inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 2.160.000 Euro (17,5 %) folgen daraus investive Projektkosten von ca. 14.500.000 Euro.

Die Projektkosten von 14.500.000 € entsprechen bei einer Fläche von ca. 11,9 ha über alles betrachtet einem Quadratmeterpreis von ca. 122 Euro.

Dieser durchschnittliche Quadratmeterpreis ergibt sich aus einer Mischung aus intensiv gestalteten Bereichen wie Kinder- und Jugendspiel mit Sportflächen einerseits sowie den extensiven Flächen wie Baumbestand und Wiesen andererseits. Der Quadratmeterpreis für das Gesamtprojekt liegt damit unter dem vergleichbarer Projekte wie z. B. Domagkpark (126 Euro) und Ackermannbogen (144 Euro), jeweils ohne die dem Tiefbau zugeordneten Flächen gerechnet.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von ca. 298.000 Euro pro Jahr ermittelt.