

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		
<b>Projektname: Neubau der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076</b>		
<b>Stadtbezirk: 5 Au - Haidhausen</b>		
<b>Erschließungsträger:</b> <b>Bayerische Hausbau GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>Maßnahmeart:</b> <b>Neubau der öffentlichen Grünflächen an der Regerstraße und an der Falkenstraße</b>	
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> <b>Abteilung G1</b>		
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Oktober 2019 / G1 / 233 - 60350		
<b>Gliederung des Bedarfsprogrammes</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)</li> <li>3. Dringlichkeit</li> <li>4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)</li> <li>5. Rechtliche Bauvoraussetzungen</li> <li>6. Gegebenheiten des Grundstücks</li> <li>7. Bauablauf und Termine</li> <li>8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen</li> </ol>		
<u>Anlagen:</u>		
A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076, ohne Maßstab		
B) Übersichtsplan, Maßstab 1:2500		
C) Gestaltungskonzept Grünfläche an der Regerstraße, Maßstab 1:1250		
D) Gestaltungskonzept Grünfläche an der Falkenstraße, Maßstab 1:500		

## **1. Bisherige Befassung des Stadtrates**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 02.12.2015 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (westlich), (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04632) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.02.2016 in Kraft.

## **2. Bedarf**

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts/ Wettbewerbs des Erschließungsträgers wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 aufgestellt (siehe Anlage A).

Der Erschließungsträger entwickelt auf Basis des Bebauungsplanes auf dem circa 6 Hektar großen Areal eine Wohnbebauung mit rund 1.000 Wohneinheiten. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch diese Neubebauung ausgelöst.

Die Lage der Grünflächen und Kinderspieleinrichtungen wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 festgesetzt.

## **3. Dringlichkeit**

### **3.1 Grünfläche an der Regerstraße**

Der Erschließungsträger ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die öffentliche Grünfläche mit Vollendung der Hochbauten einschließlich deren Außenanlagen, spätestens jedoch 12 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu bauen, spätestens also 2028.

Der Baubeginn der Wohnbebauung erfolgte mit dem Baugebiet 2(3) 2018. Die Baugebiete 2(1) und 2(4) werden bis Sommer 2022 fertiggestellt. Die Durchführung des letzten Baugebietes 2(2) wird voraussichtlich Anfang 2023 abgeschlossen sein.

Mit dem Bau der Grünfläche soll im Herbst 2021 begonnen werden. Auf Grund der im Bereich der Grünfläche vorgesehenen Baustelleneinrichtungsf lächen der vier Baugebiete wird mit einer Bauzeit von rund 24 Monaten gerechnet.

### **3.2. Grünfläche an der Falkenstraße**

Der Erschließungsträger ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die öffentliche Grünfläche und die beiden Stege mit Vollendung der Hochbaumaßnahme fertigzustellen.

Der Baubeginn der Wohnbebauung erfolgte 2018. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden.

Mit dem Bau der Grünfläche und der Stege soll im Februar 2020 begonnen werden. Es wird mit einer Bauzeit von rund 4 Monaten gerechnet.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Planungskonzept Grünfläche an der Regerstraße

#### 4.1.1 Gestaltungskonzept und Wegeverbindungen

Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von circa 13.000 Quadratmetern. Im südlichen Bereich schließt unmittelbar eine öffentlich gewidmete, private Grünfläche, welche durch die Tiefgaragenerweiterung der Gaststätte am Nockherberg unterbaut ist, an. Diese öffentlich nutzbare, private Grünfläche weist eine Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern auf. Entsprechend dem Bebauungsplan 2076 sind die öffentliche Grünfläche und die öffentlich gewidmete Grünfläche als eine zusammenhängende parkartig gestaltete Grünfläche zu planen und herzustellen.

Die gesamte Grünfläche wird durch vier Wohnblöcke, die Gaststätte am Nockherberg und ein Haus für Kinder gefasst.

Das Gestaltungskonzept für die gesamte Grünanlage sieht eine Parklandschaft mit offenen und baumüberstellten Rasenflächen vor. Diese werden als gemähte Spiel- und Liegewiesen angelegt, mit Hundepollern gekennzeichnet und stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung.

Die öffentliche Grünfläche wird von den anliegenden Straßen erschlossen. Entlang der Wohngebäude befindet sich ein 8,50 Meter breiter Bereich auf privatem Grund, der der Erschließung der Wohngebäude dient. Zwischen den umlaufenden Erschließungswegen der Wohnblöcke liegen die zentralen Rasenflächen, in die die Spielflächen eingebettet liegen. Querende Wege ermöglichen den direkten barrierefreien Zugang zu den Spielbereichen. Gegenüber dem Carl-Amery-Platz entsteht von der Regerstraße zur Hochstraße eine zentrale Wegeverbindung mit einem baumüberstandenen Platz als Auftakt und einer weiterführenden baumüberstandenen platzartigen Aufweitung entlang des Weges.

Die Grünanlagenwege werden in Asphalt mit heller Abstreue ausgeführt. Die ganzjährige barrierefreie Erschließung der angrenzenden Gebäude kann so gewährleistet werden. Für die von den Wegen umgebenen platzartigen Aufweitungen ist eine wassergebundene Decke vorgesehen.

Die zentrale Wegeverbindung wird mit einer Beleuchtung ausgestattet.

Als Aufenthaltsmöglichkeiten sind Parkbänke zahlreich entlang der Wege und im Bereich der Kinderspieleinrichtungen angeordnet. Zusätzliche Sitzgelegenheiten bieten freie Bestuhlung und Tisch-Bank-Kombinationen im Bereich der zentralen Wegeverbindung.

Die südliche, öffentlich gewidmete Rasenfläche befindet sich über einer Tiefgarage. Um ausreichend durchwurzelbaren Raum für die vorgesehenen Bäume über der Tiefgaragendecke zu schaffen, muss die Rasenfläche um 20 cm aufgekantet werden. Punktuell ist die barrierefreie Erschließung durch Rampen vom Weg auf den Rasen gewährleistet.

#### 4.1.2 Spieleinrichtungen

Gemäß der Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der zentralen Grünfläche zwei Spieleinrichtungen angeboten. Im nördlichen Teil der Grünfläche befindet sich der Spielbereich für Klein- und Schulkinder, der teilweise mit einer niedrigen Hecke gefasst ist. Im südlichen Teil ist ein Spielbereich für Schulkinder und Jugendliche vorgesehen. Die beiden Spielbereiche ergeben mit ihren verschiedenen, aufeinander abgestimmten Bewegungsangeboten zwei abwechslungsreiche und attraktive Spiel- und Sportmöglichkeiten im Hinblick auf die verschiedenen Altersgruppen und Genderinteressen.

Der nördliche Spielbereich erhält drei große Sandspielflächen und ein Heckenlabyrinth. Der Bereich bietet mit Spielhäusern, Spieltischen, Kletterkieseln, Schaukeln, einer Rutsch-Kletterkombination, einer Wippe und einem Rollstuhlkarussell vielfältige Möglichkeiten zum Bewegen, Klettern, Balancieren, Rutschen und Verstecken. Mehrere Sitzbänke, zwei große Holzdecks und eine Bank-Tisch-Kombination bieten Begleitpersonen attraktive Aufenthaltsflächen und laden zum Verweilen ein. Spielfelsen in der Rasenfläche ergänzen das Angebot. Mit Ausnahme des Teilstücks, das unmittelbar an den Weg angrenzt, ist der Spielbereich nicht eingezäunt.

Der großzügige südliche Spielbereich bietet verschiedene Herausforderungen für Schulkinder und Jugendliche. Er ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Lärmabstände zur Wohnbebauung vor der Brandwand angeordnet und gliedert sich in drei Spielinseln. Den Auftakt bildet ein von Kletterfelsen umgebener Seilgarten mit einem ca. acht Meter hohen Spiel- und Kletterturm. Vielfältige Möglichkeiten des Kletterns und Balancierens zum Beispiel über Netze und Seile werden angeboten sowie eine Riesenschaukel. In der mittleren Insel sind ein Streetballplatz sowie zwei Tischtennisplatten angeordnet. Eine Parkouranlage mit Stangenbereich und abgesenkter Hindernisarena befinden sich in der dritten Insel. Zwei Trampoline, eine Slackline und Hängematten ergänzen das Spielangebot. Sitzmöglichkeiten in Form von Sitzbänken und Holzdecks erhöhen die Aufenthaltsqualität im südlichen Spielbereich. Außerdem werden Fahrradständer am Spielbereich angeordnet.

Spielgeräte mit einem befestigten Zugang, wie im nördlichen Spielbereich die Vogelneestschaukel, das Rollstuhlkarussell und das Heckenlabyrinth und im südlichen Spielbereich ein bodenbündiges Trampolin, Tischtennisplatten und Streetball ermöglichen auch motorisch eingeschränkten Personen die Teilnahme am Spiel.

#### 4.1.3 Vegetation

Das Gelände verfügt über keinen Baumbestand. Es werden 104 neue Bäume gepflanzt. Entlang der Wohngebäude und der Paulaner Brandwand werden Baumreihen vorgesehen. Mit Bezug auf den Baumbestand am Carl-Amery-Platz wird der aufgeweitete Bereich der zentrale Wegeverbindung mit einem Baumhain überstellt. Eine lockere, gemischte Baumpflanzung erhalten die zentralen Grünflächen.

Heckenpflanzungen erfolgen im nördlichen Teil der Grünanlage in Form eines Heckenlabyrinths und als Eingrünung des Spielbereichs. Bienenfreundliche Gehölze werden im südlichen Bereich der Grünanlage, der privaten Grünfläche, vorgesehen.

#### 4.1.4 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Das Planungskonzept wurde am 21.01.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises barrierefreies Planen und Bauen werden alle umgesetzt .

### 4.2 Planungskonzept Grünfläche an der Falkenstraße

#### 4.2.1 Gestaltungskonzept und Wegeverbindungen

Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von rund 1.000 Quadratmetern und befindet sich direkt am Auer Mühlbach. Sie ist über den öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg von der Falkenstraße sowie über den privaten Weg aus dem Wohngebiet von Norden erreichbar. Nach Osten erfolgt eine Anbindung an die bestehende Uferpromenade, über die auch die Ohlmüllerstraße barrierefrei erreicht werden kann. Die beiden geplanten Stege über den Auer Mühlbach ermöglichen eine Anbindung nach Süden.

Gemäß der Festsetzungen der Bauleitplanung ist in der Grünanlage ein Erholungsbereich für Erwachsene vorzusehen.

Die Grünfläche wird als offene Rasenfläche mit eingestreuten schattenspendenden Baumpflanzungen ausgebildet. Pflanzflächen aus hohen Gräsern und bienenfreundlichen Stauden gliedern die Fläche und wirken raumbildend. Zusammen mit den verschiedenen Liegebänken, wovon eine barrierefrei erreichbar ist, bieten sie eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit in direkter Bachnähe. Die Rasenfläche ist mit Hundepollern gekennzeichnet.

Die Uferpromenade mit einer Breite von 3,50 Meter dient als Fuß- und Radweg und wird in Asphalt mit grauer Abstreu ausgeführt. Wie auch im weiteren Verlauf der bestehenden Uferpromenade ist eine Beleuchtung vorgesehen. Entlang der Uferpromenade laden mehrere Sitzbänke zum Verweilen am Bach ein. Der nach Norden führende Weg schließt an den privaten Weg an und wird als Plattenbelag ausgeführt.

Die Uferpromenade liegt circa 40 Zentimeter höher als das Niveau des anschließenden Wohnblocks. An der Grundstücksgrenze zwischen privatem und öffentlichem Grün beträgt die Höhendifferenz noch 20 Zentimeter und wird auf privatem Grund mit einer Metallkante abgefangen.

#### 4.2.2 Stege

In Verlängerung des öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweges von der Falkenstraße und des privaten Weges (Patrizia Gelände) von der Nockherstraße nach Norden ist jeweils eine Fuß- und Radwegbrücke über den Auer Mühlbach geplant. Die Brücken werden hinter den Ufermauern tief gegründet und sind als Stahlträgerkonstruktionen vorgesehen. Der Belag besteht aus verzinktem Stahlgitterrost. Die Stützweiten betragen 7,30 Meter und 6,80 Meter, die nutzbare Breite liegt bei 3,50 Meter. Als Absturzsicherung ist wegen der Radführung eine Höhe von 1,30 Meter erforderlich.

#### 4.2.3 Vegetation

Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden. Für die Errichtung der Brückenaufleger sind auf dem südlichen Nachbargrundstück acht Baumfällungen notwendig, davon fallen drei Bäume unter die Baumschutzverordnung. Dies wird durch die Neupflanzung von 11 neuen Bäumen in der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.

#### 4.2.4 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Das Planungskonzept wurde am 21.01.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises barrierefreies Planen und Bauen werden alle umgesetzt.

### 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten.

Der Erschließungsträger wird einen Bauantrag für die beiden Fuß- und Radwegbrücken stellen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ausgelöst und beschieden.

### 6. Gegebenheiten der Grundstücke

Die Grundstücke der Grünflächen befinden sich momentan noch im Eigentum der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG, gehen aber nach Fertigstellung und Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme in städtisches Eigentum über.

Die Beräumung und Freimachung der Flächen erfolgt im Auftrag und zu Lasten des Erschließungsträgers, so dass die Flächen nach Fertigstellung altlasten- und kampfmittelfrei an die Landeshauptstadt übergeben werden.

Es existiert kein vorhandener Baumbestand auf beiden Grundstücken.

#### 6.1 Topographie Grünfläche an der Regerstraße

Topografisch betrachtet ist die Fläche flach. Mit einer Höhendifferenz von 1,40 Metern von Nord nach Süd und 0,40 Metern von West nach Ost tritt kein nennenswertes Gefälle auf.

#### 6.2 Topographie Grünfläche an der Falkenstraße

Die Uferpromenade liegt circa 40 Zentimeter höher als das Niveau der nördlich anschließenden Wohnbebauung. Die Uferpromenade weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten entlang des Auer Mühlbachs auf.

## **7. Bauablauf und Termine**

### **7.1 Grünfläche an der Regerstraße**

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich in einem Bauabschnitt abgewickelt.

Die Grünfläche soll voraussichtlich von Herbst 2021 bis Herbst 2023 hergestellt werden. Die Fertigstellung der Grünfläche steht in Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnbebauung (Baugebiete 2 (1-4), da die Baustelleneinrichtungsflächen der Baugebiete im Bereich der zukünftigen Grünfläche vorgesehen sind.

### **7.2 Grünfläche an der Falkenstraße**

Die Grünfläche und die beiden Brücken über den Auer Mühlbach werden in einem Bauabschnitt voraussichtlich von Februar 2020 bis Juni 2020 hergestellt.

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

### **8.1 Grünfläche an der Regerstraße**

Der Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Herstellung der Grünflächen belaufen sich nachrichtlich auf rund 3.525.000 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 21.02. / 24.02.2017 geschlossen wurde.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünflächen wurden mit circa 67.400 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

### **8.2 Grünfläche an der Falkenstraße**

Der Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche und der beiden Brücken belaufen sich nachrichtlich auf ca. 670.000 Euro. Sie 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 Grünfläche wurden mit circa 6.500 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt beider Brücken betragen circa 2.300 Euro brutto pro Jahr.