

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)		ANLAGE 1
Projektname: Messestadt Riem EM 486 Öffentliche Grünanlage am Sportpark		
Stadtbezirk: 15 Trudering - Riem		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		Maßnahmeart: Projekt der Maßnahmeträger München-Riem GmbH (MRG) - Neubau der öffentlichen Grünanlage am Sportpark in der Messestadt Riem - EM 486
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Oktober 2019 / BAU-G1 / 233 - 60350		Projektkosten: (Kostenrahmen) 6.850.000 €
<h3>Gliederung des Nutzerbedarfsprogrammes</h3> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Dringlichkeit 4. Projektbeschreibung (Bedarfsdeckung) 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Billigungs- und vorbehaltliche Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 wurde am 26.09.2018 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12706).

In der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.10.2018 wurde der Billigungsbeschluss (vorbehaltlich endgültiger Beschluss) zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/32 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12464). Dieser betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2.

Der Bauausschuss beschloss am 09.10.2018, den Vorplanungsauftrag zum Neubau und zur Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld des Schulcampus und des Sportparkes an die MRG zu erteilen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12773).

2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)

Für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünanlage ist gemäß Grundleistungsvertrag die Maßnahmeträger München-Riem GmbH (MRG) zuständig.

Ziel des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 ist es, den Bedarf an weiterführenden Schulen in der Messestadt Riem mit dem Neubau eines Gymnasiums und einer Realschule sowie einem Sportgelände zu decken. In diesem Zuge soll der Sportpark in eine öffentliche Grünanlage eingebunden und an den bestehenden Riemer Park angeschlossen werden. Der betreffende Bereich wird damit freiraumplanerisch arrondiert und bildet den nord-westlichen Abschluss des Riemer Parkes.

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 erforderliche Objektplanung für die erstmalige Herstellung dieser öffentlichen Grünanlage umfasst die in Anlage 2 und 3 dargestellten Bereiche westlich, südlich und östlich des Sportparkes sowie die noch fehlende Anbindung des Riemer Parkes bis zum Kopfbau der Tribünenanlage (siehe Anlage 2 und 4).

Des Weiteren soll die nordöstlich an die Tribünenanlage (Richtung Edinburghplatz) angrenzende Dreiecksfläche als ökologische Vorrangfläche mit artenreichen Wiesen und Baumpflanzungen aufgewertet werden (Fläche D in Anlage 2).

Das Nutzerbedarfsprogramm für die öffentliche Grünanlage basiert auf dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 (Anlage 3), dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728i (Anlage 4), der aktuellen Rahmenplanung des Riemer Parkes (Anlage 5) sowie dem Beschluss des Stadtrates vom 04.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12464) zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich VI/32. Ebenso ist die räumlich direkt anschließende Sportparkplanung zu berücksichtigen.

3. Dringlichkeit

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 (Projektauftrag Bildungscampus mit Sportpark) wurde für die Inbetriebnahme des Schul- und Sportcampus das 3. Quartal 2022 (Schuljahresbeginn) festgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11808).

Die Haupteerschließung des Sportparkes auf der Ostseite des Areals erfolgt über die öffentliche Grünanlage zwischen Paul-Wassermann-Straße und Joseph-Wild-Straße. Der südliche Zugang des Sportparkes wird über die öffentliche Grünanlage an den Riemer Park angebunden. Eine für den Betrieb des Sportparkes notwendige Erschließung ist bis zu dessen Inbetriebnahme herzustellen.

In welchem Umfang durch den tatsächlichen Bauablauf Provisorien erforderlich werden bzw. Teilbereiche zeitlich versetzt hergestellt werden müssen, ist im Zuge der weiteren Planungsschritte zu klären. Das zeitliche Ziel zur Inbetriebnahme des Sportparkes darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

4. Projektbeschreibung (Bedarfsdeckung)

Fläche A (Anlage 2)

Öffentliche Grünanlage im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 – Flächen im Westen, Süden und Osten bis Nordende Tribüne

Die öffentliche Grünanlage im Westen, Süden und Osten (bis zum Nordende der Tribüne) ist im Bebauungsplan als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt. Sie ist als artenreiche Wiese mit dem Entwicklungsziel Magerrasen bzw. Salbei-Glatthaferwiese mit einzelnen Baumpflanzungen aus standortgerechten Bäumen herzustellen. Ein mit dem Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau, abzustimmendes Ausgleichsflächenkonzept soll die ökologischen Ziele dauerhaft sicherstellen.

Im Süden und Osten des Areals sind Fuß- und Radwege zur Erschließung der Grünanlage und Anbindung des südlichen Sportparkzugangs anzuordnen.

Die Ausformulierung der im Bebauungsplan definierten Elemente ergibt sich aus der aktuellen Rahmenplanung zum Riemer Park:

Zwischen der Straße „Am Mitterfeld“ und Sportpark sollen, den Grundprinzipien des Riemer Parkes folgend, zwei geometrisch geformte Hügel angeordnet werden, die am Rand der Umzäunung mit geometrischen Gehölzpflanzungen zu ergänzen sind.

Südlich des Sportplatzes soll ein Fuß- und Radweg von der Straße „Am Mitterfeld“ zur Tribüne führen und den Südzugang des Sportareals mit anbinden. Entlang der Zaunanlage der Sportflächen sowie an der Grenze zum Nachbarflurstück sind Gehölzpflanzungen vorzusehen, welche die starren Abgrenzungen abschirmen.

Östlich des Sportgeländes ist ein geschwungener Fuß- und Radweg parallel zur denkmalgeschützten Tribüne auf einem durchgängigen Höhenniveau anzuordnen.

Dieser bindet im Nord-Osten an den Hauptzugang des Sportgeländes an.

Die Flächen zwischen Weg und Sportpark sind mit Sträuchern und Einzelbäumen aus Arten zu bepflanzen, die bereits im Landschaftspark Riem Verwendung finden.

Östlich des Weges soll eine ca. 2,50 Meter breite und ca. 1,50 Meter hohe Böschung als Steinschüttung ausgebildet werden, die zur Tribüne hin abfällt.

Zwischen Böschungsfuß und Westfassade der Tribüne entsteht hierdurch ein etwa 7 Meter breiter Graben. Dieser ist als Senkgarten auszuführen, der durch karge Böden und Sukzessionsvegetation geprägt wird. Die bisherige Straße in diesem Bereich soll zurückgebaut werden.

Fläche B (Anlage 2)

Öffentliche Grünanlage im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 – Fläche Nord-Ost (Bereich Hauptzugang Sportpark)

Die Teilfläche der Grünanlage nordöstlich des Sportparkes ist im Bebauungsplan als „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt.

Die aktuelle Rahmenplanung Riemer Park präzisiert die Gestaltungsziele wie folgt:
Die Bäume des Pappelhains sollen so weit wie möglich erhalten werden.

Das Gestaltungsprinzip der parallelen Gärten im Riemer Park soll aufgegriffen und die Fläche durch lineare, west-ost-gerichtete Verkehrs-, Ruhe- und Pflanzbereiche gegliedert werden. Im Bereich der HAUPTERSCHLIEßUNG des Sportareals soll ein großzügiger Vorplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen. Eine schwerlastfähige Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr- und LKW-Verkehr zwischen Paul-Wassermann-Straße und Hauptzugang des Sportparkes ist dabei sicherzustellen. Die Zuwegung zwischen Paul-Wassermann-Straße und Eingang Sportpark soll beleuchtet werden. Der von der Nord-Süd-Achse abzweigende Weg in Richtung Kreuzungsbereich Joseph-Wild-Straße / Paul-Wassermann-Straße muss den Großteil des Rad- und Fußverkehrs in diesem Abschnitt aufnehmen und sollte deshalb als kombinierter Fuß- und Radweg mit Beleuchtung ausgeführt werden. Hierzu ist durch die MRG eine Abstimmung mit dem Verfasser des Rahmenplanes Riemer Park durchzuführen.

Fläche C (Anlage 2)

Südliche Anbindung des Sportparkes an den Riemer Park im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728i

Die öffentliche Grünanlage im Umgriff des Bebauungsplanes 1728d Teil 2 geht im Süden nahtlos in die Grünanlage im Bereich des Bebauungsplanes 1728i über. Die nördlichen Flächen dieses Bereiches sind als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt. Diese sind demnach als artenreiche, naturnahe Flächen, vor allem als Magerrasen, zu entwickeln. Für diese Bereiche ist analog zu Fläche A ein Ausgleichsflächenkonzept zu erstellen.

Die Flächen im Bereich des Südendes der Tribüne sind als „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt. Diese sind überwiegend für intensive Erholungsnutzung zu gestalten.

Die aktuelle Rahmenplanung Riemer Park präzisiert die Gestaltungsziele wie folgt:
Die Hauptwegeachse des Sportparkes ist linear nach Süden bis zum Platz am südlichen Kopfbau der Tribüne fortzuführen. Der im Norden der Tribüne beginnende ovale Fuß- und Radweg, die wegebegleitende Böschung sowie der Graben (Senkgarten), die parallel zur Tribünenanlage verlaufen, sind ebenso bis zum Platz am Ende der Tribüne weiterzuführen. Die bisherige Straße in diesem Bereich soll zurückgebaut werden. Die Ausführung von Weg, Böschung und Senkgarten soll analog der Beschreibung bei Fläche A erfolgen.

Die an die Wege angrenzenden Grünflächen sind als Wiesenflächen mit Einzelbaumpflanzungen zu entwickeln.

Fläche D (Anlage 2)

„Dreiecksfläche“ nordöstlich der Tribünenanlage (Richtung Edinburghplatz)

Die Fläche ist im Bestand als wassergebundene Decke ausgeführt. Diese soll zurückgebaut und begrünt werden. Entsprechend der Rahmenplanung zum Riemer Park ist in diesem Bereich ein artenreicher Magerrasen mit Einzelbaumstandorten anzulegen.

Allgemeine Vorgaben

Barrierefreiheit:

Die MRG wird gebeten, die Vorplanung der öffentlichen Grünanlage mit dem Städtischen Beraterkreis „Barrierefreies Bauen“ und dem Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München abzustimmen und die Abstimmungsergebnisse schriftlich dem Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau, zu übermitteln.

Gehölzverwendung:

Sämtliche Gehölzarten sind im Hinblick auf klimatische Bedingungen und Schädlingsanfälligkeit (insbesondere Asiatischer Laubholzbockkäfer) mit dem Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau, abzustimmen.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 am 26.09.2018 durch den Billigungsbeschluss soweit konkretisiert, dass von einer unveränderten planungsrechtlichen Lage auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgegangen wird.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728i vom 10.12.2003 ist rechtskräftig und somit planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Grunderwerb ist nicht erforderlich. Die eigentumsrechtlichen Angaben des Katasters sind noch vom Kommunalreferat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 fortzuschreiben.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Grundstücke der zukünftigen Grünanlage befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Soweit keine Erkenntnisse zu Altlasten und Kampfmitteln vorliegen, sind entsprechende Untersuchungen für die in diesem Nutzerbedarfsprogramm umfassten öffentlichen Grünflächen im Zuge der Planung durch die MRG zu veranlassen.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Projektkosten für die öffentliche Grünanlage im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2 und in Teilbereichen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728i belaufen sich nach Angaben der MRG vorläufig auf (gerundet) 6.850.000 € (Kostenrahmen).

Dabei wurde für die Gesamtfläche ein mittlerer Ausbaustandard unterstellt. Darin enthalten ist ein Ansatz von 17,5 Prozent für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Bei den genannten Kosten handelt es sich um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand. Dies bedeutet, dass sich durch die allgemeine Preisentwicklung und die fortschreitende Planung neue Kostenerkenntnisse ergeben können.

Mit Zuwendungen und Kostenbeteiligungen ist aus Sicht des Baureferates nicht zu rechnen. Sie sind gegebenenfalls von der MRG zu beantragen.