

**Neubau der öffentlichen Grünflächen
zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße
und an der Untermenzinger Straße
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2081**

im 10. Stadtbezirk Moosach

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17571

Anlage
Bedarfsprogramm

Beschluss des Bauausschusses vom 03.03.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081

Für den Bereich der zukünftigen Grünflächen hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München am 03.12.2014 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01906).

Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.02.2015 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2081 sind zwei öffentliche Grünflächen herzustellen (siehe Anlage A).

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Rathgeber AG und der F. X. Meiller Gelände GmbH & Co. KG (im Folgenden Rathgeber AG genannt) ist am 02.10.2014 ein städtebaulicher Vertrag mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

Darin hat sich die Erschließungsträgerin verpflichtet, u. a. die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie einer Lärmschutzwand entlang der Untermenzinger Straße zu übernehmen und zu finanzieren.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen am Memminger Platz und an der Untermenzinger Straße sowie der Errichtung einer Lärmschutzwand wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Rathgeber AG am 21.07.2017, 26.07.2017 und am 28.07.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen. Nachdem der Wohnungsbau entsprechend fortgeschritten ist, sollen jetzt die Grünflächen hergestellt werden.

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

2. Projektbeschreibung

Das circa 6,7 Hektar große Planungsgebiet wird im Norden von der Untermenzinger Straße und im Nordosten vom Memminger Platz, im Süden vom Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Meiller sowie im Südosten von Bahnanlagen (Bahnlinie München – Regensburg) begrenzt und befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Betriebsflächen der F. X. Meiller Fahrzeug- und Maschinenfabrik GmbH & Co KG. Auf dem Areal werden, entsprechend dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081, circa 570 Wohneinheiten inklusive zweier Kindertageseinrichtungen sowie zwei öffentliche Grünflächen entwickelt.

Die durch die Erschließungsträgerin herzustellenden öffentlichen Grünflächen erstrecken sich vom Memminger Platz bis zur Margarete-Steiff-Straße sowie südlich der Margarete-Steiff-Straße entlang der Untermenzinger Straße und umfassen circa 1,9 Hektar (siehe Anlage B). Über ein Netz von Wohnwegen sind die Hauseingänge mit den öffentlichen Grünflächen verbunden.

2.1 Öffentliche Grünfläche zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße

Die circa 5.000 Quadratmeter große Grünfläche erstreckt sich mit einer Länge von 200 Metern und einer Breite von circa 25 Metern vom Memminger Platz bis zur Margarete-Steiff-Straße. Sie bildet die zentrale Grünachse im zukünftigen Wohngebiet. Die südöstliche Längsseite wird durch die Bebauung, die parallel zur Bahnlinie München – Regensburg verläuft, gefasst und schirmt die Freifläche vom Schienenlärm ab. Gegenüberliegend grenzen drei Wohnhöfe an die Grünfläche, die in das Neubaugebiet hineinführen (siehe Anlage C). Der in der Grünfläche gelegene historische Uhrenturm westlich der Rathgebervilla verbleibt im Eigentum der Erschließungsträgerin.

Planungskonzept

Die Grünanlage wird durch eine Abfolge von offenen Rasenflächen und von Hecken gefassten, unterschiedlich genutzten Freiräumen gegliedert, die über einen drei Meter breiten Hauptweg aus Asphalt mit Abstreue barrierefrei miteinander verbunden werden. In den drei mit Hecken gefassten Flächen werden Kinderspielplatz, Schmuckpflanzungen, Boule und ein Schachisch eingebettet. Parkbänke, langgestreckte Sonnenbänke und Liegen ergänzen das Angebot.

Querende Wege ermöglichen direkte Verbindungen zu den Wohnhöfen der angrenzenden Wohnbebauung.

Eine Großbaumreihe trennt räumlich die öffentliche Grünfläche vom privaten Vorfeld der Wohnbebauung.

Es werden 33 neue Bäume gepflanzt und mit vorwiegend bienenfreundlichen Sträuchern bereichert. Teile der Grünflächen werden als blumenreiche Wiesen hergestellt.

2.2 Öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße

Die zweite öffentliche Grünfläche, die circa 1,4 Hektar umfasst, liegt zwischen der Untermenzinger Straße im Nordwesten und der bestehenden gewerblichen Nutzung der Firma Meiller im Südosten (siehe Anlage D).

Planungskonzept

Das Gestaltungskonzept sieht für diese öffentliche Grünanlage eine Parklandschaft vor. Die Grünanlage ist über eine zentrale Wegeverbindung, die aus dem Wohngebiet von der Margarete-Steiff-Straße zur Melitta-Benz-Straße führt, erschlossen. Dieser Weg wird in Asphalt mit heller Abstreue ausgeführt. Querwege in wassergebundener Wegedecke stellen die Anbindung an die Untermenzinger Straße her.

Entlang der zentralen Wegeverbindung sind Spielangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen angeordnet. Im südlichen Teil der Grünfläche befindet sich ein Spielbereich für Klein- und Schulkinder, an den sich nördlich davon die Bewegungsflächen für den Freizeitsport der Jugendlichen und Erwachsenen anschließen.

Die Spielbereiche ergeben attraktive Spiel- und Sportmöglichkeiten im Hinblick auf die verschiedenen Altersgruppen und Genderinteressen. Sie sind detailliert im anliegenden Bedarfsprogramm beschrieben.

Zwischen der Aktivzone mit den Spielangeboten und dem Lärmschutzwall entlang der Untermenzinger Straße werden weite offene Rasenflächen ausgebildet, die als gemähte Spiel- und Liegewiese angelegt werden und für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Straßenseite des Lärmschutzwalls sowie die Randbereiche der Grünfläche werden intensiv mit vorwiegend insektenfreundlichen Kleingehölzen bepflanzt.

Zahlreiche Parkbänke entlang der Wege und im Bereich der Kinderspieleinrichtungen laden zum Verweilen ein. Zusätzliche Sitzgelegenheiten bieten Tisch-Bank-Kombinationen im Bereich der Spiellandschaften.

Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden. Es werden 74 Bäume gepflanzt.

Lärmschutz

In dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 ist die Ausgestaltung einer lärmabsorbierenden Lärmschutzwand entlang der Untermenzinger Straße festgesetzt.

Seitens der Erschließerin wird stattdessen die Errichtung eines circa drei Meter hohen Lärmschutzwalls entlang der Untermenzinger Straße vorgeschlagen. Aufgrund der rückseitigen Nutzung als Rodelhügel, Sonnenwiese, den differenzierten Räumen am Hangfuß und Ausblicken ermöglicht der Wall eine deutlich höhere Freiraumqualität. Mittels eines Schallschutzgutachtens wurde dargelegt, dass der geforderte Lärmschutz durch den Wall eingehalten werden kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Änderung zugestimmt.

2.3 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Die Planungskonzepte zur Grünfläche am Memminger Platz und zur Grünfläche an der Untermenzinger Straße wurden am 06.05.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises werden alle berücksichtigt.

3. Bauablauf und Termine

3.1 Öffentliche Grünfläche zwischen Memminger Platz und Margarete-Steiff-Straße

Die Baumaßnahme soll in einem Bauabschnitt abgewickelt werden. In Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke erfolgt der Bau der Grünfläche voraussichtlich von Frühjahr 2020 bis Herbst 2020.

3.2 Öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße

Die Grünfläche zusammen mit dem Lärmschutzwall entlang der Untermenzinger Straße wird in einem Bauabschnitt voraussichtlich von Sommer 2020 bis Herbst 2021 hergestellt.

4. Kosten

Die Erschließungsträgerin Rathgeber AG hat auf der Grundlage der Planungskonzepte die Kosten ermittelt.
Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

4.1 Öffentliche Grünfläche am Memminger Platz

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche am Memminger Platz belaufen sich nachrichtlich auf rund 790.000 Euro. Sie werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche am Memminger Platz wurden mit circa 15.000 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

4.2 Öffentliche Grünfläche an der Untermenzinger Straße

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche an der Untermenzinger Straße belaufen sich nachrichtlich auf 2.390.000 Euro. Sie werden ebenfalls zu 100 % von der Erschließungsträgerin finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit circa 38.000 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die Rathgeber AG hat sich als Erschließungsträgerin durch den Städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und der Lärmschutzwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2081 zu 100 % zu übernehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen von der Erschließungsträgerin Rathgeber AG übernommen wird, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Der Behindertenbeirat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach wird für die unter Nr. 2 genannten öffentlichen Grünflächen satzungsgemäß beteiligt. Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Beschlussvorlage stehen dem Bezirksausschuss 10 gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach hat jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information erhalten.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über das Direktorium - HA II/V Stadtratsprotokolle
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis.

V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 10
An das Kommunalreferat
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An den Behindertenbeauftragten der LHM, 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, GZ1, G02
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.