

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Diamalt-Gelände Neubau öffentliche Grünfläche und Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen		
Stadtbezirk: Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung Abteilung G1		Maßnahmeart: Neubau einer öffentlichen Grünfläche
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Dezember 2020 / G1/ 233 - 60350		Projektkosten:
Gliederung des Bedarfsprogramms		
<ol style="list-style-type: none"> 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 		
<u>Anlagen:</u>		
A) Bebauungsplan (o.M)		
B) Übersichtsplan (o.M)		
C) Vorentwurf öffentliche Grünfläche (o.M.)		
D) Bauabschnitte (o.M.)		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Für den Bereich der zukünftigen Grünflächen hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München am 06.12.2017 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10265).

Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.03.2018 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 sind eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen herzustellen (siehe Anlage A).

2. Bedarf

Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts der Erschließungsträgerin wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2103 aufgestellt (siehe Anlage A).

Die Erschließungsträgerin entwickelt auf Basis des Bebauungsplanes des circa 8,4 Hektar großen Areals eine Wohnbebauung sowie Büro- bzw. Gewerbeflächen und drei Kindertageseinrichtungen.

Zentral innerhalb der Wohnbebauung wird die öffentliche Grünfläche errichtet. Östlich der Wohnbebauung wird die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen hergestellt.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Neubebauung ausgelöst, die Lage wird jeweils durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung festgesetzt.

3. Dringlichkeit

Die Erschließungsträgerin ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, mit Nutzungsaufnahme der ersten Wohneinheiten eine ausreichende Grünversorgung im Planungsgebiet zu gewährleisten. Die Gesamtherstellung der öffentlichen Grünflächen ist mit Fertigstellung aller Hochbauten einschließlich ihrer Außenanlagen abzuschließen.

Der erste Bauabschnitt soll im Frühjahr 2021, der letzte Bauabschnitt im Herbst 2022 fertiggestellt und bezogen werden.

Der erste Bauabschnitt der öffentlichen Grünfläche wird daher in Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke voraussichtlich im Frühjahr 2021 begonnen und Ende 2021 fertiggestellt. Der zweite Bauabschnitt wird zwischen Frühjahr 2022 und Frühjahr 2023 realisiert.

4. Planungskonzept

Das ca. 8,4 Hektar große Planungsgebiet wird im Westen von der Georg-Reismüller-Straße, im Norden von der Ludwigsfelder Straße, im Osten von der Bahnlinie München-Treuchtlingen sowie im Süden von der imaginären östlichen Verlängerung

der Höcherstraße begrenzt und befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Betriebsflächen der Diamalt AG. Auf dem Areal werden, entsprechend dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103, 716 Wohneinheiten, circa 5.500 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche, drei Kindertageseinrichtungen sowie eine öffentliche Grünfläche und eine Ausgleichsfläche entwickelt.

Die durch die Erschließungsträgerin herzustellende öffentliche Grünfläche ist auf der Nord- und Ostseite begrenzt von der Straße „Am Münchfeld“ sowie im Westen von einer privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Die öffentliche Grünfläche umfasst circa 1,1 Hektar (siehe Anlage B). Mehrere Zugänge in allen Richtungen stellen die Anbindung der Wohngebäude an die zentral im zukünftigen Wohngebiet liegende öffentliche Grünfläche sicher.

Am Rande der öffentlichen Grünfläche liegt das historische Kesselhaus der Diamalt AG, das in privatem Eigentum verbleibt. Ein Teilbereich nördlich des Kesselhauses ist unterbaut und gehört damit als Privateigentum zum Gebäude. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Dienstbarkeitsfläche mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht ausgewiesen. Diese Fläche ist in das Planungskonzept integriert und wird als Teil der öffentlichen Grünfläche im Zusammenhang mit dieser hergestellt.

Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche wird umlaufend von einem circa fünf Meter breiten Saum aus insektenfreundlichen Stauden und Gräsern gefasst, der mit Bäumen überstellt ist. Innerhalb des Saumes werden Spiel- und Liegewiesen sowie ein Spiel- und Sportbereich angeboten. Wege aus wassergebundener Decke erschließen die Grünfläche. Zahlreiche Parkbänke entlang der Wege und im Bereich der Spiel- und Sportfläche laden zum Verweilen ein. Bank-Tisch-Kombinationen, zentral in der öffentlichen Grünfläche und im Spiel- und Sportbereich gelegen, ergänzen das Angebot.

Der Spiel- und Sportbereich bietet neben landschaftlich gestalteten Flächen für freies Spiel ein differenziertes Spielangebot für Klein- und Schulkinder. Holzkonstruktionen - erinnernd an Treibholz und ein Schiffswrack - mit einer integrierten Schaukel, einer Rutsche und Klettermöglichkeiten bieten vielfältige Spiel- und Aneignungsmöglichkeiten für Kinder bis 12 Jahre. Findlinge verschiedener Größe und Balancierbalken aus Holz sind auf einer barrierefrei zugänglichen Fläche platziert, die direkt an den Spielbereich aus Sand anschließt, so dass auch die Integration von Kindern im Rollstuhl beim Spielen gut möglich ist. Ein Wasserspiel mit Sand- / Matschbereich sowie ein Spielhäuschen für die Kleinen ergänzen das Angebot.

Südlich an den Kinderspielplatz anschließend befindet sich ein Bereich, der Aktivitätsmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene bietet: Hier sind zur körperlichen Ertüchtigung neben einem großen Calisthenics-Gerät auch zwei Slacklines und unterschiedlich hohe Betonquader für Sprung- und Step-Übungen geplant. Das Calisthenics-Gerät und die Sprungquader stehen im barrierefrei zugänglichen EPDM-Fallschutzbelag. Die beiden Slacklines befinden sich in einer Rasenfläche.

Die nordwestlich an den Kinderspielplatz anschließend gelegene Spiel- und Liegewiese hat einen ruhigen Charakter. Eine locker baumbestandene Rasenfläche

bietet Gelegenheit zum Verweilen und Entspannen in der Sonne und im Schatten. Bank-Tisch-Kombinationen bieten weitere Möglichkeiten zum Aufenthalt.

Die große, nördlich daran angrenzende Wiese ist nur am Rande mit Bäumen bepflanzt, so dass sie Platz für verschiedenste Gruppen- und Bewegungsspiele bietet.

Auf dem Grundstück ist ein Bestandsbaum vorhanden, der erhalten wird. Ergänzend werden 84 einheimische Bäume gepflanzt.

Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für den Artenschutz

Am Ostrand des Planungsgebietes ist im Bebauungsplan eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Im Bestand gibt es entlang der Gleisanlagen ein Habitat für die Zauneidechse, in dem sie gut geeignete Lebensbedingungen findet. Ziel ist eine Vernetzung der Population von der Ludwigsfelder Straße bis zum Bahnhof Allach. Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) der Stadt München ist die Fläche Bestandteil einer linearen Vernetzungssachse mit dem Ziel „Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten“.

Ursprünglich war geplant, die bestehenden Habitate innerhalb der Vernetzungssachse in ihrem Bestand zu erhalten. Allerdings befinden sich hier großflächige Auffüllungen bis zu ca. 3 m Tiefe, bei denen die Prüfwerte gemäß BBodSchV (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung), Wirkungspfad Boden-Mensch, überschritten wurden. Eine flächendeckende Altlastensanierung und Kampfmittelräumung ist zwingend erforderlich. Es muss daher großflächig in die bestehenden Zauneidechsenlebensräume eingegriffen werden.

Zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen auf die ansässige Population wurde ein Konzept mit abschnittsweisem Baufortschritt erarbeitet. Dieses sieht beim erforderlichen Eingriff eine Umsiedlung der Tiere in benachbarte Bereiche vor, in denen zuvor geeignete Lebensräume hergestellt wurden.

Außerdem wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf dem Diamalt-Gelände der Idas-Bläuling und die Blauflügelige Ödlandschrecke, zwei nach Rote Liste Bayern stark gefährdete Arten, nachgewiesen. Für diese beiden Arten besteht in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein besonderer Ausgleichsbedarf, der hier ebenfalls Berücksichtigung findet. Aufgrund der potentiellen Eignung des Geländes als Wechselkrötenlebensraum sollte, in Absprache mit der Höheren Naturschutzbehörde auch ein Laichgewässerbereich mit angrenzenden Versteckstrukturen für diese Münchner Verantwortungsart angelegt werden.

Insgesamt wird eine hohe Struktur- bzw. Habitatvielfalt angestrebt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Entwicklung eines Komplexes aus Rohboden-, Magerrasenflächen und Trockengebüschen sowie Ausstattung mit nutzbaren Habitat- und Strukturelementen für Reptilien und Amphibien entlang der Bahnlinie mit einer Flächengröße von ca. 10.000 Quadratmetern
- Schaffung magerer und gut besonnener Trockenstandorte und schütterer Magerrasen für die Zielarten Idas-Bläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke
- Schaffung einer Laichmöglichkeit für die Wechselkröte

Die Maßnahmen sind durch eine Funktionskontrolle zu überprüfen. Bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Zauneidechsenpopulation ist der Erfolg der Maßnahme durch ein Monitoring nachzuweisen.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Grundstücke der Grünfläche befinden sich momentan noch im Eigentum der ISARIA, gehen aber nach Fertigstellung und Abnahme in städtisches Eigentum über.

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

Die Grünfläche ist weitgehend eben. Das Gelände verfügt über einen Bestandsbaum neben dem Kesselhaus, der erhalten bleibt.

Die Flurstücke 1020/9 und 1027/21 verbleiben in privatem Eigentum und sind als Dienstbarkeitsfläche mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche soll mit Errichtung der Wohngebäude in zwei Bauabschnitten erfolgen.

In Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke erfolgt der Bau der Grünfläche im ersten Bauabschnitt voraussichtlich zwischen Frühjahr 2021 und Sommer 2021, der Bauabschnitt 2 wird zwischen Frühjahr 2022 und Frühjahr 2023 realisiert.

Die Herstellung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist zum größten Teil schon erfolgt, da bereits vor der Errichtung der Bebauung die Eidechsenhabitate herzustellen waren. Der restliche, kleinere Teil wird 2022 abgeschlossen sein.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Erschließungsträgerin ISARIA hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die Projektkosten zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen belaufen sich nachrichtlich auf rund 1.380.000 Euro brutto. Sie werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche Diamant-Gelände wurden mit circa 33.000 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

In der Grundvereinbarung vom 03.07.2017 zum Bebauungsplan Nr. 2103 wurde festgelegt, dass der Investor die langfristige Entwicklungspflege der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen an die Stadt übergibt.

Die laufenden Folgekosten für die 18-jährige Entwicklungspflege der Artenschutzmaßnahme werden nach Herstellung und Übergabe der Flächen mit einem einmaligen Betrag von rund 168.500 Euro von der Erschließungsträgerin abgelöst.