

| | | |
|---|--|---------|
| Bedarfsprogramm (Planungskonzept) | | Seite 1 |
| Projektname: Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche am Bauernbräuweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a | | |
| Stadtbezirk: 7. Stadtbezirk Sendling - Westpark | | |
| Erschließungsträger: Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG Südliche Münchener Straße 2a 82031 Grünwald | Maßnahmeart: Neubau der Ausgleichsfläche zwischen der öffentlichen Grünfläche (östlich) und der Bahnstrecke Lenggries (westlich) | |
| Baureferat - HA Gartenbau Abteilung GZ 3 | | |
| Datum/ Organisationseinheit/Tel. Januar 2016 / GZ 3 / 233 - 60417 | Projektkosten: (nachrichtlich) Erschließungsträger ca. 15.000 € | |
| <h3 style="text-align: center;">Gliederung des Bedarfsprogrammes</h3> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen | | |

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

07.12.2011

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08091)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschließt am 07.12.2011 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a für den Bereich südlich Bauernbräuweg, westlich der Bahnlinie München-Lenggries und nördlich der Zielstattstraße. Der Bebauungsplan mit Grünordnung trat am 18.04.2012 in Kraft.

08.06.2011

Die Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06886) beschließt die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages (Grundvereinbarung) im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung mit Erwerb einer integrierten Kooperationseinrichtung.

Der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2017a) ist zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen Aurelis Asset GmbH sowie der Deutschen Bahn AG am 22.06.2011 geschlossen worden.

25.08./09.09.2014

Für die Durchführung der Maßnahmen wurde zwischen dem Baureferat und der Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Ausgleichsfläche der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung am 25.08./09.09.2014 geschlossen.

2. Bedarf

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 1,18 ha ermittelt. Dieser dient als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Neubebauung ausgelöst werden. Umfang und Lage der Ausgleichsflächen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a vorgegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann der Ausgleichsflächenbedarf auf 811 m² verfügbarer Fläche gedeckt werden. Der restliche Ausgleichsflächenbedarf wird auf externen Ausgleichsflächen (2.698 m² an der Boshetsrieder Straße und 8.304 m² auf der Langwieder Heide) gedeckt. Diese externen Ausgleichsflächen wurden bereits hergestellt und sind nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

3. Dringlichkeit

Nach dem Erschließungsvertrag vom 25.08./09.09.2014 müssen die Ausgleichsflächen mit Vollendung der Hochbauten fertiggestellt werden. Derzeit hat bereits der Bezug der ersten Wohnbaufelder (WA 2.1 und WA 2.2) in Teilabschnitten begonnen. Die Fertigstellung des südlichen Wohnbaufeldes WA 3 ist für das 1. Quartal 2016 geplant. Nach Aussagen des Erschließers beginnt die Herstellung der Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche ab Frühjahr 2016. Die Fertigstellung ist bis Herbst 2016 geplant.

4. Grob-/ Planungskonzept

Für die Ausgleichsfläche liegt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vor, zu dem der Erschließer im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 22.06.2011 verpflichtet wurde und das durch den Erschließer zu planen und umzusetzen ist.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 811 m² und grenzt an die künftige öffentliche Grünfläche der neu entstehenden Bebauung an. An ihrer Ostseite schließen die Bahnanlagen der Bahnstrecke München-Lenggries sowie ein Nebengleis an.

Die Ausgleichsfläche wird nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept als offener, trockenwarmer Standort entwickelt mit dem Ziel, die Funktion einer bahnbegleitenden trockenwarmen Vernetzungsstruktur zu erfüllen. Die Fläche steht damit im Kontext zu den bestehenden Trockenbiotop-Vernetzungsstrukturen innerhalb der Landeshauptstadt München. Sie erfüllt die Zielvorgabe des Arten- und Biotopschutzprogramms, das entlang der Bahnlinie die Entwicklung von linearen Vernetzungsachsen für den Biotopverbund von Trockenlebensräumen vorsieht.

Folgende Maßnahmen sind im einzelnen geplant:

- Entwicklung schütterer Magerrasen und magerer Saumstrukturen durch Ansaat von autochthonem Magerrasensaatgut auf kiesigem Rohboden mit Schotteranteil,
- blütenreiche Ansaat mit hohem Anteil an Horn- und Wundklee (für Idas-Bläuling und andere stadtbbedeutsame Tagfalterarten, wie z.B. Zwergbläuling).
- Dauerhaftes Freihalten der offenen Flächenanteile von Gehölzaufwuchs,
- Anlage von Kleinstrukturen zur Anreicherung des Habitatangebotes für geschützte Tierarten: Sandhaufen als Sonnplätze für Reptilien, Holzstapel als Sonn- und Versteckplätze, Hinterpflanzung der Kleinstrukturen mit einzelnen Wildrosen als Schutz und Versteckmöglichkeit.
- Aufstellen von Informationstafeln, die die künftigen Bewohner und Nutzer der umgebenden Freiflächen über den Zweck der Ausgleichsfläche informieren.

Die Ausgleichsfläche wird durch vielfältige Randstrukturen gegenüber der öffentlichen Grünfläche abgegrenzt. Zum Einsatz kommen neben ortsfesten Steinwällen, gelegte Baumstämme und lockere Strauchpflanzungen aus Wildrosen- und Beerensträuchern. Ein 1,80 m hoher Maschendrahtzaun ist an der Ostgrenze zur Bahnlinie hin vorgesehen.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a vorhanden. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes, so dass keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Ausgleichsfläche wird nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger an die Stadt München übertragen.

Topographisch betrachtet ist die Fläche nahezu eben mit einer leichten Anböschung zur östlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund der erfolgten Nutzung gibt es zahlreiche Altlastenflächen. Diese werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch den Erschließungsträger gem. städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen bestehen.

Auf dem Gelände besteht ein Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und Freimachung erfolgt im Rahmen der Baufeldfreimachung durch den Erschließungsträger.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt gemeinsam mit der öffentlichen Grünfläche nach Fertigstellung der Wohnbebauung WA 3 in einem Zuge. Die Ausführung ist von Frühjahr 2016 bis Herbst 2016 vorgesehen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Ausgleichsfläche wird durch den Erschließungsträger hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die Kosten werden zu 100 % von der Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG getragen. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der Tölzer Straße Baywobau und Terrafinanz GmbH & Co. KG vom 25.08./09.09.2014. Die Kosten zur Projektierung und Ausführung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers auf brutto ca. 15.000 €.

Die langfristige Entwicklungspflege für die Dauer von 20 Jahren wird vom Baureferat Hauptabteilung Gartenbau durchgeführt. Die Kosten dafür werden vom Erschließungsträger abgelöst.