

**Schittgablerstraße  
Öffentliche und private Grünflächen  
im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947  
im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05958**

Anlage  
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 24  
Feldmoching-Hasenberg vom 31.05.2016**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

Die geplante Grünfläche zwischen der Schittgablerstraße im Norden und der Wilhelmine-Reichard-Straße im Süden hat eine Größe von circa 36.850 m<sup>2</sup> und befindet sich bis auf minimale Randflächen im Besitz eines Erschließungsträgers. Sie wurde in der Vergangenheit durch verschiedene Gewerbebetriebe intensiv genutzt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 hatte u. a. die Neuordnung und Konzentration der gewerblichen Flächen zum Ziel. In diesem Zuge soll die neue Grünfläche sowohl eine Puffer- und Abschirmungsfunktion zum nördlich angrenzenden Wohngebiet übernehmen, als auch die notwendigen Erholungsflächen nachweisen. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen sind auf großen Teilen der Fläche starke Bodenverunreinigungen vorhanden. Zum Schutz des Grundwassers wurden daher in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Wasserwirtschaftsamt umfangreiche Abdichtungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger durchgeführt. Die Grünfläche soll insgesamt als öffentlich gut nutzbare Fläche geplant und ausgebaut werden. Auch bei der Begrünung und der Gestaltung der Oberfläche einschließlich der Spielflächen sind umweltschutztechnische Auflagen im Zusammenhang mit der Abdichtung der Altlasten zu berücksichtigen.

Wegen des Restrisikos der Altlasten soll der größte Teil der Fläche (96 %) im privaten Besitz verbleiben und mit der Dienstbarkeit einer Nutzung als öffentliche Grünfläche versehen werden. Die restlichen, unbelasteten Flächen (4 %) gehen nach der Herstellung an die Landeshauptstadt München über.

### 1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 „Moosacher Straße (nördlich), Bahngleisbogen München-Feldmoching – München-Milbertshofen (östlich), Schittgablerstraße (südlich), Lerchenauer Straße (westlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1688a) - Knorr-Bremse AG -“ wurde durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 11.02.2009 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01527). Der Bebauungsplan trat am 16.06.2009 in Kraft.

### 1.2 Städtebaulicher Vertrag

Bereits am 26.06.2008 war ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen Knorr-Bremse AG (im Folgenden KB-AG genannt), Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH (im Folgenden KBSfS genannt) sowie MORCAR Grundstücksgesellschaft mbH & Co oHG (im Folgenden MORCAR genannt) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden. Alle drei genannten Firmen sind Eigentümer von verschiedenen Grundstücken, die von dem Städtebaulichen Vertrag betroffen sind. Die Grundstücke, die im Umgriff der öffentlichen und privaten Grünflächen des vorliegenden Beschlusses liegen, befinden sich jedoch ausschließlich im Eigentum der KBSfS.

Im städtebaulichen Vertrag hat sich die KBSfS verpflichtet, unter anderem die Herstellung auf eigene Kosten zu 100 % selbst durchzuführen oder die Kosten für die von der Stadt hergestellten Grünflächen zu erstatten. Weiterhin haben sich die Grundeigentümer verpflichtet, Altlasten zu entsorgen, zu sanieren oder zu sichern. Betroffen davon sind bei den geplanten Grünflächen lediglich Bereiche, die im Privateigentum der KBSfS verbleiben und nicht an die Landeshauptstadt München abgetreten werden.

### 1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag)

Ein Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der KBSfS über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen und Dienstbarkeitsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1947 wurde am 21./30.07.2015 unterzeichnet.

## 1.4 Zuständigkeiten / Kosten

Die Planung und Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt, wie durch den Städtebaulichen Vertrag geregelt und durch den Erschließungsvertrag über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen und Dienstbarkeitsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947 konkretisiert, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch den Erschließungsträger KBSfS.

Nach der Herstellung gehen die im Bebauungsplan und den Verträgen gekennzeichneten *öffentlichen* Grünflächen in das Eigentum der Landeshauptstadt über (siehe Anlage 1 zum Bedarfsprogramm, circa 4 % der Grünfläche). Die gekennzeichneten *privaten* Grünflächen verbleiben im Eigentum der KBSfS und sind im Bereich der parkartig zu gestaltenden und zu begrünenden Flächen mit Dienstbarkeiten (Gehen, Radfahren, Leitungsrecht) zu Gunsten der Allgemeinheit belegt (siehe Anlage 1 zum Bedarfsprogramm, circa 96 % der Grünfläche). Somit stehen sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Grünflächen der öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht der gesamten Grünflächen, also auch der öffentlich nutzbaren privaten Grünfläche, gehen nach Fertigstellung an die Landeshauptstadt München (Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau) über.

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

## 2. Projektbeschreibung

Flächenkulisse (siehe Anlage 1 zum Bedarfsprogramm)

Die Größe der neuen Grünflächen nördlich der Wilhelmine-Reichard-Straße beträgt insgesamt circa 36.850 m<sup>2</sup> und setzt sich aus drei Teilflächen zusammen. Es handelt sich dabei um eine zentrale große Grünfläche von circa 35.500 m<sup>2</sup> sowie um zwei kleine, randliche Flächen von circa 850 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>.

Die an der Lerchenauer Straße befindliche Teilfläche 4 von circa 1.500 m<sup>2</sup> wird erst im Zuge des Baus der unmittelbar angrenzenden Gewerbefläche geplant und als extensives Begleitgrün ohne Erholungsfunktion ausgebaut.

Planungskonzept (siehe Anlagen 2 und 3 zum Bedarfsprogramm)

Auf der gesamten Fläche wird oberhalb der Abdichtungen eine mit Geländemodellierungen landschaftlich gestaltete Parkanlage mit Wegen und Spieleinrichtungen geschaffen. Durch die bewegte Topographie und die raumgliedernde Bepflanzung entsteht eine spannungsvolle Abfolge unterschiedlicher Raumdimensionen.

### Geländemodellierungen

Das Gelände liegt bereits wegen der erforderlichen Abdichtungen und Aufschüttungen im Mittel etwa 1 Meter höher als die Umgebung. Es wird zusätzlich durch circa 1,5 Meter hohe Erdaufschüttungen modelliert. Die Höhe des zentral gelegenen und punktuell herausragenden Rodelhügels beträgt circa 4,0 Meter.

Da der südliche Zugang ins Gelände im Bereich der Abdichtung und Aufschüttung liegt, wird er als Rampe mit seitlichen Stützmauern ausgebildet.

### Wegesystem

Aufgrund der höher gelegenen Grünfläche erfolgt die Erschließung des Geländes allseitig über rampenartige Wege mit einer Neigung von maximal 6 %. Eine geringere Neigung ist wegen der Höhenunterschiede nicht möglich. Die Hauptwegeverbindung verläuft als gemeinsamer Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung. Sie ist asphaltiert und wird beleuchtet. Der aus Richtung Süden von der geplanten Bahnunterführung kommende Weg teilt sich im Bereich der Grünfläche gabelförmig in zwei Abzweige. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Nebenweg parallel zur Schittgablerstraße erhält einen Belag aus wassergebundener Decke. Alle Wegerampen werden an der unteren, der Straße zugewandten Seite, mit ausreichend großen Umlaufsperrern ausgestattet, um eine Gefährdung von Radfahrenden zu vermeiden.

### Spielbereiche (siehe Anlage 3 zum Bedarfsprogramm)

Die Spielbereiche sind zentral in der Grünfläche angeordnet. Gemäß der Verortung im Bebauungsplan ist im Süden ein Bolz- und Streetballplatz geplant, der mit einem Ballfangzaun und einem Asphaltbelag ausgestattet wird. Daran grenzen der Spielplatz für Schul- und Kleinkinder mit vielfältiger Spielgeräteausrüstung sowie ein Kleinkinder-Sandspielbereich an.

Unmittelbar benachbart ist eine circa 30 Meter lange Seilbahn auf einer Rasenfläche angeordnet.

Der Rodelhügel weist eine plateauartige Aussichtsebene auf. Er ist nach Süden mit Sträuchern abgepflanzt und ermöglicht das Rodeln nach Norden hin.

Als Ergänzung zum Bolzplatz wird gegenüber eine Rasenfläche zum freien Spiel zur Verfügung gestellt.

Im Osten ist ein Rundweg vorgesehen, der für alle Grünanlagenbesucher zur Verfügung steht, aber auch als Rundkurs von Skatern benutzt werden kann.

Damit wurde ein bei der Beteiligung von Jugendlichen geäußerter Wunsch erfüllt.

### Vegetation

Auf der gesamten Grünfläche werden 111 Bäume gepflanzt. Die Arten wurden unter anderem wegen ihrer Trockenheitsverträglichkeit im Hinblick auf den Klimawandel ausgewählt. Im Randbereich zum südlich gelegenen Gewerbegebiet ist als Sichtschutz zusätzlich eine dichte Strauchpflanzung, vor allem aus heimischen Wildsträuchern, geplant. Weitere Strauchpflanzungen erfolgen auf den zentralen Erdmodellierungen in West-Ost-Richtung.

Besonders prägnant für die Grünfläche ist die Vielfalt an verschiedenen Wiesentypen wie Blumenwiese, Magerrasen, Schattensäumen und wärmeliebenden Säumen (siehe Anlage 2 zum Bedarfsprogramm).

#### Sonstige Ausstattungen

Entlang der Wege und im Bereich der Spielflächen werden Sitzbänke aus Betonfertigteilen mit Sitzauflagen eingebaut. In Kombination dazu sind Papierkörbe vorgesehen. Im zentralen Spielbereich werden neben den Wegen Fahrradanhänger aufgestellt.

Die Planung wurde am 22.06.2015 der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen bei der Bayerischen Architektenkammer in Vertretung für den Beraterkreis vorgelegt und dort positiv beschieden.

Bei den Rampenwegen sind Zwischenpodeste und Handläufe vorgesehen. In den Spielbereichen werden zur besseren Begehrbarkeit für bewegungseingeschränkte Personen als Fallschutzbelag Holzhackschnitzel an Stelle von Riesel (Kies) verwendet.

Bei den Bänken werden teilweise Rücken- und Armlehnen montiert.

### 3. Bauablauf und Termine

Erste Arbeiten zur Geländeherrichtung begannen im Herbst 2015. Laut KBSfS sollen die wesentlichen Landschaftsbauarbeiten voraussichtlich bis Frühsommer 2016 abgeschlossen sein.

### 4. Kosten

Der Erschließungsträger hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt.

Die Kosten zur Herstellung der Maßnahme belaufen sich nachrichtlich auf circa 1.800.000 Euro und werden zu 100 % vom Erschließer getragen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht genannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden in einer Höhe von circa 72.500 Euro pro Jahr ermittelt.

## 5. Finanzierung

Die Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH hat sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag vom 26.06.2008 gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, u. a. entweder die Herstellung auf eigene Kosten zu 100 % selbst durchzuführen oder die Kosten für die von der Stadt hergestellten Grünflächen in voller Höhe zu erstatten.

Im Erschließungsvertrag über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen vom 21./30.07.2015 hat die Landeshauptstadt München dem Erschließungsträger die Planung und Herstellung der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen übertragen. Die KBSfS trägt die Kosten der von ihr nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen zu 100 %.

Die Herstellung der Wegebeleuchtung plant und projiziert das Baureferat. Diese Kosten werden vom Baureferat vorfinanziert und dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.

## 6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche zu 100 % vom Erschließer übernommen wird, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 24 Feldmoching-HasenbergI beschließt:

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentlichen und privaten Grünflächen wird erteilt.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Markus Auerbach

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 24

An das Direktorium HA II / V - BA-Geschäftsstelle Nord

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kommunalreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die Stadtwerke München GmbH

An das Baureferat - H, J, T, V, MSE

An das Baureferat - G, G 1, G 02, G 11, G 2, GZ, GZ 1

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 12  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....  
Baureferat - RG 4  
I.A.

**V. Abdruck von I. mit IV.**

1. An das .....referat

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

- kann vollzogen werden.
- kann / soll nicht vollzogen werden.

**VI. An das Direktorium - D-II-BA**

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 24 kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 24 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).
- Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am .....  
Baureferat - RG 4  
I.A.