

Telefon: 233 - 60350
Telefax: 233 - 98960350

Bezirksausschuss

5

Baureferat
Gartenbau

Eilt	Sofort	Ø				
Direktorium - HA II / BA G Ost						
22. NOV. 2019						
AZ:						
zK	zwV	R	Wv.	Abt.	Vg.	Uml.

**Neubau der öffentlichen Grünflächen
an der Regerstraße und an der Falkenstraße
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076**

im 5. Stadtbezirk Au - Haidhausen

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15998

Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vollzug des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076, hier: Herstellung der öffentlichen Grünflächen
Inhalt	Darstellung des Projektes
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich nachrichtlich auf circa 4.195.000 € und werden zu 100 % vom Erschließungsträger, der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG finanziert.
Entscheidungs- vorschlag	Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	- Regerstraße - Hochstraße - Nockherberg - Falkenstraße - Auer Mühlbach
Ortsangabe	- Stadtbezirk 5 Au - Haidhausen - westlich Regerstraße (Grünfläche Regerstraße) - östlich Falkenstraße, Auer Mühlbach (Grünfläche Falkenstraße)

**Neubau der öffentlichen Grünflächen
an der Regerstraße und an der Falkenstraße
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076**

im 5. Stadtbezirk Au - Haidhausen

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15998

Vorblatt zum Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin	1
1. Sachstand	1
2. Projektbeschreibung	2
3. Bauablauf und Termine	5
4. Kosten	5
5. Finanzierung	6
6. Weiteres Vorgehen	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	7

**Neubau der öffentlichen Grünflächen
an der Regerstraße und an der Falkenstraße
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076**

im 5. Stadtbezirk Au - Haidhausen

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15998

Anlage
Bedarfsprogramm

Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076

Für den Bereich der zukünftigen Grünflächen hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München am 02.12.2015 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04632). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.02.2016 in Kraft. Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 sind zwei öffentliche Grünflächen herzustellen (siehe Anlage A).

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG ist am 12.06.2015 ein städtebaulicher Vertrag mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

Darin hat sich der Erschließungsträger verpflichtet, u. a. die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie von zwei Brücken über den Auer Mühlbach zu übernehmen und zu finanzieren.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche an der Regerstraße wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG am 21.02.2017 und am 24.02.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche an der Falkenstraße und der beiden Fuß- und Radwegbrücken über den Auer Mühlbach wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG am 20.03.2017 und am 24.03.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

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

2. Projektbeschreibung

2.1 Öffentliche Grünfläche Regerstraße

Das circa 5 Hektar große Planungsgebiet liegt zwischen der Hochstraße im Norden und der Regerstraße im Süden auf dem Gelände der ehemaligen Paulaner Brauerei (siehe Anlage B). Auf dem Areal werden, entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076, circa 800 Wohneinheiten, Einzelhandelsflächen, zwei Häuser für Kinder, sowie eine öffentliche Grünfläche entwickelt. Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von circa 13.000 Quadratmetern. Im südlichen Bereich schließt unmittelbar eine öffentlich gewidmete, private Grünfläche, welche durch die Tiefgaragenerweiterung der Gaststätte am Nockherberg unterbaut ist, an. Diese öffentlich nutzbare, private Grünfläche weist eine Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern auf.

Planungskonzept (siehe Anlage C)

Entsprechend dem Bebauungsplan 2076 sind die öffentliche Grünfläche und die öffentlich gewidmete Grünfläche als eine zusammenhängende parkartig gestaltete Grünfläche zu planen und herzustellen.

Die gesamte Grünfläche wird durch vier Wohnblöcke, die Gaststätte am Nockherberg und ein Haus für Kinder gefasst.

Das Gestaltungskonzept für die gesamte Grünanlage sieht eine Parklandschaft mit offenen und baumüberstellten Rasenflächen vor. Diese werden als gemähte Spiel- und Liegewiesen angelegt, mit Hundepollern gekennzeichnet und stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung.

Die öffentliche Grünfläche wird von den anliegenden Straßen erschlossen. Entlang der Wohngebäude befindet sich ein 8,50 Meter breiter Bereich auf privatem Grund, der der Erschließung der Wohngebäude dient. Zwischen den umlaufenden Erschließungswegen der Wohnblöcke liegen die zentralen Rasenflächen, in die die Spielflächen eingebettet sind. Querende Wege ermöglichen den direkten barrierefreien Zugang zu den Spielbereichen. Gegenüber dem Carl-Amery-Platz entsteht von der Regerstraße zur Hochstraße eine zentrale Wegeverbindung mit einem baumüberstandenen Platz als Auftakt und einer weiterführenden baumüberstandenen platzartigen Aufweitung entlang des Weges.

Die Grünanlagenwege werden in Asphalt mit heller Abstreue ausgeführt.

Die ganzjährige barrierefreie Erschließung der angrenzenden Gebäude kann so gewährleistet werden. Für die von den Wegen umgebenen platzartigen Aufweitungen ist eine wassergebundene Decke vorgesehen.

Die zentrale Wegeverbindung wird mit einer Beleuchtung ausgestattet.

Als Aufenthaltsmöglichkeiten sind Parkbänke zahlreich entlang der Wege und im Bereich der Kinderspieleinrichtungen angeordnet. Zusätzliche Sitzgelegenheiten bieten freie Bestuhlung und Tisch-Bank-Kombinationen im Bereich der zentralen Wegeverbindung.

Die südliche, öffentlich gewidmete Rasenfläche befindet sich über einer Tiefgarage. Um ausreichend durchwurzelbaren Raum für die vorgesehenen Bäume über der Tiefgaragendecke zu schaffen, muss die Rasenfläche um 20 cm aufgekantet werden.

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der zentralen Grünfläche zwei Spieleinrichtungen angeboten. Im nördlichen Teil der Grünfläche befindet sich der Spielbereich für Klein- und Schulkinder. Im südlichen Teil ist ein Spielbereich für Schulkinder und Jugendliche vorgesehen. Die beiden Spielbereiche ergeben mit ihren verschiedenen, aufeinander abgestimmten Bewegungsangeboten zwei abwechslungsreiche und attraktive Spiel – und Sportmöglichkeiten im Hinblick auf die verschiedenen Altersgruppen und Genderinteressen. Sie sind detailliert im anliegenden Bedarfsprogramm beschrieben.

Das Gelände verfügt über keinen Baumbestand. Es werden 104 neue Bäume gepflanzt. Die notwendigen Erschließungsflächen der Paulaner Gaststätte werden im südlichen Bereich mit bienenfreundlichen Sträuchern abgepflanzt.

2.2 Öffentliche Grünfläche Falkenstraße

Das circa 9.000 Quadratmeter große Planungsgebiet liegt zwischen der Falkenstraße im Norden und dem Auer Mühlbach im Süden, ebenfalls auf ehemaligen Brauereigelände (siehe Anlage B). In diesem Teilbereich werden circa 200 Wohneinheiten sowie eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg entlang des Auer Mühlbachs und zwei querenden Fußgängerstegen errichtet. Südlich grenzen eine Kindertagesstätte und das Eiswerk der Paulaner Brauerei an das Planungsgebiet an.

Planungskonzept (siehe Anlage D)

Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von rund 1.000 Quadratmetern und befindet sich direkt am Auer Mühlbach. Sie ist über den öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg von der Falkenstraße sowie über den privaten Weg aus dem Wohngebiet von Norden erreichbar. Nach Osten erfolgt eine Anbindung an die bestehende Uferpromenade, über die auch die Ohlmüllerstraße barrierefrei erreicht werden kann. Die beiden geplanten Stege über den Auer Mühlbach ermöglichen eine Anbindung nach Süden.

Gemäß der Festsetzungen der Bauleitplanung ist in der Grünanlage ein Erholungsbereich für Erwachsene vorzusehen.

Die Grünfläche wird als offene Rasenfläche mit eingestreuten schattenspendenden Baumpflanzungen ausgebildet. Pflanzflächen aus hohen Gräsern und bienenfreundlichen Stauden gliedern die Fläche und wirken raumbildend. Zusammen mit den verschiedenen Liegebänken bieten sie eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit in direkter Bachnähe. Die Rasenfläche ist mit Hundepollern gekennzeichnet.

Die Uferpromenade mit einer Breite von 3,50 Metern dient als Fuß- und Radweg und wird in Asphalt mit grauer Abstreue ausgeführt. Als Absturzsicherung ist wegen der Radführung eine Höhe von 1,30 Metern erforderlich. Wie auch im weiteren Verlauf der bestehenden Uferpromenade ist eine Beleuchtung vorgesehen. Entlang der Uferpromenade laden mehrere Sitzbänke zum Verweilen am Bach ein. Der nach Norden führende Weg schließt an den privaten Weg an und wird als Plattenbelag ausgeführt.

Die Uferpromenade liegt circa 40 Zentimeter höher als das Niveau des anschließenden Wohnblocks. An der Grundstücksgrenze zwischen privatem und öffentlichem Grün beträgt die Höhendifferenz noch 20 Zentimeter und wird auf privatem Grund mit einer Metallkante mit vorgelagerter Pflanzfläche abgefangen. Da in diesem Bereich keine Wegeverbindungen bestehen, wird die Barrierefreiheit nicht beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden. Für die Errichtung der Brückenaufleger sind auf dem südlichen Nachbargrundstück acht Baumfällungen notwendig, davon fallen drei Bäume unter die Baumschutzverordnung. Dies wird durch die Neupflanzung von 11 neuen Bäumen in der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.

Brücken / Stege

In Verlängerung des öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweges von der Falkenstraße und des privaten Weges (Patrizia Gelände) von der Nockherstraße nach Norden ist jeweils eine Fuß- und Radwegbrücke über den Auer Mühlbach geplant. Die Brücken werden hinter den Ufermauern tief gegründet und sind als Stahlträgerkonstruktionen vorgesehen. Der Belag besteht aus verzinktem Stahlgitterrost. Die Stützweiten betragen 7,30 Meter und 6,80 Meter, die nutzbare Breite liegt bei 3,50 Metern. Als Absturzsicherung ist wegen der Radführung eine Höhe von 1,30 Metern erforderlich.

2.3 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Die Planungskonzepte zur Grünfläche Regerstraße und zur Grünfläche Falkenstraße wurden am 21.01.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises barrierefreies Planen und Bauen werden alle umgesetzt.

3. Bauablauf und Termine

3.1 Öffentliche Grünfläche Regerstraße

Die Baumaßnahme soll in einem Bauabschnitt abgewickelt werden.

In Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke erfolgt der Bau der Grünfläche voraussichtlich von Herbst 2021 bis Herbst 2023.

3.2 Öffentliche Grünfläche Falkenstraße

Die Grünfläche und die beiden Brücken über den Auer Mühlbach werden in einem Bauabschnitt voraussichtlich von März 2020 bis Juni 2020 hergestellt.

4. Kosten

Der Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage der Planungskonzepte die Kosten ermittelt.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

4.1 Öffentliche Grünfläche Regerstraße

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche Regerstraße belaufen sich nachrichtlich auf rund 3.525.000 Euro. Sie werden zu 100 % vom Erschließungsträger finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche Regerstraße wurden mit circa 67.400 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

4.2 Öffentliche Grünfläche Falkenstraße

Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche und der beiden Brücken belaufen sich nachrichtlich auf ca. 670.000 Euro. Sie werden ebenfalls zu 100 % vom Erschließungsträger finanziert.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit circa 6.500 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt beider Brücken betragen circa 2.300 Euro brutto pro Jahr.

5. Finanzierung

Die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat sich als Erschließungsträger durch den Städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und beider Fuß- und Radwegbrücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 zu 100 % zu übernehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen vom Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH übernommen wird, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien. Der Erschließungsträger wird einen Bauantrag für die beiden Fuß- und Radwegbrücken stellen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ausgelöst und beschieden.

Der Behindertenbeirat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Im Zuge der Projektentwicklung wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen sukzessive nach Projektfortschritt für die unter Nr. 2 genannten öffentlichen Grünflächen satzungsgemäß beteiligt.

Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Beschlussvorlage stehen dem Bezirksausschuss 5 gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen 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

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Die Referentin

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 5

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, Herrn Utz, 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.

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		
Projektname: Neubau der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076		
Stadtbezirk: 5 Au - Haidhausen		
Erschließungsträger: Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG	Maßnahmeart: Neubau der öffentlichen Grünflächen an der Regerstraße und an der Falkenstraße	
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Oktober 2019 / G1 / 233 - 60350		
Gliederung des Bedarfsprogrammes		
<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 mit Grünordnung Nr. 2076, ohne Maßstab		
B) Übersichtsplan, Maßstab 1:2500		
C) Gestaltungskonzept Grünfläche an der Regerstraße, Maßstab 1:1250		
D) Gestaltungskonzept Grünfläche an der Falkenstraße, Maßstab 1:500		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 02.12.2015 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (westlich), (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04632) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.02.2016 in Kraft.

2. Bedarf

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts/ Wettbewerbs des Erschließungsträgers wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 aufgestellt (siehe Anlage A).

Der Erschließungsträger entwickelt auf Basis des Bebauungsplanes auf dem circa 6 Hektar großen Areal eine Wohnbebauung mit rund 1.000 Wohneinheiten. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch diese Neubebauung ausgelöst.

Die Lage der Grünflächen und Kinderspieleinrichtungen wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 festgesetzt.

3. Dringlichkeit

3.1 Grünfläche an der Regerstraße

Der Erschließungsträger ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die öffentliche Grünfläche mit Vollendung der Hochbauten einschließlich deren Außenanlagen, spätestens jedoch 12 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu bauen, spätestens also 2028.

Der Baubeginn der Wohnbebauung erfolgte mit dem Baugebiet 2(3) 2018. Die Baugebiete 2(1) und 2(4) werden bis Sommer 2022 fertiggestellt. Die Durchführung des letzten Baugebietes 2(2) wird voraussichtlich Anfang 2023 abgeschlossen sein.

Mit dem Bau der Grünfläche soll im Herbst 2021 begonnen werden. Auf Grund der im Bereich der Grünfläche vorgesehenen Baustelleneinrichtungsflächen der vier Baugebiete wird mit einer Bauzeit von rund 24 Monaten gerechnet.

3.2. Grünfläche an der Falkenstraße

Der Erschließungsträger ist gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, die öffentliche Grünfläche und die beiden Stege mit Vollendung der Hochbaumaßnahme fertigzustellen.

Der Baubeginn der Wohnbebauung erfolgte 2018. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden.

Mit dem Bau der Grünfläche und der Stege soll im Februar 2020 begonnen werden. Es wird mit einer Bauzeit von rund 4 Monaten gerechnet.

4. Planungskonzept

4.1 Planungskonzept Grünfläche an der Regerstraße

4.1.1 Gestaltungskonzept und Wegeverbindungen

Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von circa 13.000 Quadratmetern. Im südlichen Bereich schließt unmittelbar eine öffentlich gewidmete, private Grünfläche, welche durch die Tiefgaragenerweiterung der Gaststätte am Nockherberg unterbaut ist, an. Diese öffentlich nutzbare, private Grünfläche weist eine Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern auf. Entsprechend dem Bebauungsplan 2076 sind die öffentliche Grünfläche und die öffentlich gewidmete Grünfläche als eine zusammenhängende parkartig gestaltete Grünfläche zu planen und herzustellen.

Die gesamte Grünfläche wird durch vier Wohnblöcke, die Gaststätte am Nockherberg und ein Haus für Kinder gefasst.

Das Gestaltungskonzept für die gesamte Grünanlage sieht eine Parklandschaft mit offenen und baumüberstellten Rasenflächen vor. Diese werden als gemähte Spiel- und Liegewiesen angelegt, mit Hundepollern gekennzeichnet und stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung.

Die öffentliche Grünfläche wird von den anliegenden Straßen erschlossen. Entlang der Wohngebäude befindet sich ein 8,50 Meter breiter Bereich auf privatem Grund, der der Erschließung der Wohngebäude dient. Zwischen den umlaufenden Erschließungswegen der Wohnblöcke liegen die zentralen Rasenflächen, in die die Spielflächen eingebettet liegen. Querende Wege ermöglichen den direkten barrierefreien Zugang zu den Spielbereichen. Gegenüber dem Carl-Amery-Platz entsteht von der Regerstraße zur Hochstraße eine zentrale Wegeverbindung mit einem baumüberstandenen Platz als Auftakt und einer weiterführenden baumüberstandenen platzartigen Aufweitung entlang des Weges.

Die Grünanlagenwege werden in Asphalt mit heller Abstreue ausgeführt. Die ganzjährige barrierefreie Erschließung der angrenzenden Gebäude kann so gewährleistet werden. Für die von den Wegen umgebenen platzartigen Aufweitungen ist eine wassergebundene Decke vorgesehen.

Die zentrale Wegeverbindung wird mit einer Beleuchtung ausgestattet.

Als Aufenthaltsmöglichkeiten sind Parkbänke zahlreich entlang der Wege und im Bereich der Kinderspieleinrichtungen angeordnet. Zusätzliche Sitzgelegenheiten bieten freie Bestuhlung und Tisch-Bank-Kombinationen im Bereich der zentralen Wegeverbindung.

Die südliche, öffentlich gewidmete Rasenfläche befindet sich über einer Tiefgarage. Um ausreichend durchwurzelbaren Raum für die vorgesehenen Bäume über der Tiefgaragendecke zu schaffen, muss die Rasenfläche um 20 cm aufgekantet werden. Punktuell ist die barrierefreie Erschließung durch Rampen vom Weg auf den Rasen gewährleistet.

4.1.2 Spieleinrichtungen

Gemäß der Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der zentralen Grünfläche zwei Spieleinrichtungen angeboten. Im nördlichen Teil der Grünfläche befindet sich der Spielbereich für Klein- und Schulkinder, der teilweise mit einer niedrigen Hecke gefasst ist. Im südlichen Teil ist ein Spielbereich für Schulkinder und Jugendliche vorgesehen. Die beiden Spielbereiche ergeben mit ihren verschiedenen, aufeinander abgestimmten Bewegungsangeboten zwei abwechslungsreiche und attraktive Spiel- und Sportmöglichkeiten im Hinblick auf die verschiedenen Altersgruppen und Genderinteressen.

Der nördliche Spielbereich erhält drei große Sandspielflächen und ein Heckenlabyrinth. Der Bereich bietet mit Spielhäusern, Spieltischen, Kletterkieseln, Schaukeln, einer Rutsch-Kletterkombination, einer Wippe und einem Rollstuhlkarussell vielfältige Möglichkeiten zum Bewegen, Klettern, Balancieren, Rutschen und Verstecken. Mehrere Sitzbänke, zwei große Holzdecks und eine Bank-Tisch-Kombination bieten Begleitpersonen attraktive Aufenthaltsflächen und laden zum Verweilen ein. Spielfelsen in der Rasenfläche ergänzen das Angebot. Mit Ausnahme des Teilstücks, das unmittelbar an den Weg angrenzt, ist der Spielbereich nicht eingezäunt.

Der großzügige südliche Spielbereich bietet verschiedene Herausforderungen für Schulkinder und Jugendliche. Er ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Lärmabstände zur Wohnbebauung vor der Brandwand angeordnet und gliedert sich in drei Spielinseln. Den Auftakt bildet ein von Kletterfelsen umgebener Seilgarten mit einem ca. acht Meter hohen Spiel- und Kletterturm. Vielfältige Möglichkeiten des Kletterns und Balancierens zum Beispiel über Netze und Seile werden angeboten sowie eine Riesenschaukel. In der mittleren Insel sind ein Streetballplatz sowie zwei Tischtennisplatten angeordnet. Eine Parkouranlage mit Stangenbereich und abgesenkter Hindernisarena befinden sich in der dritten Insel. Zwei Trampoline, eine Slackline und Hängematten ergänzen das Spielangebot. Sitzmöglichkeiten in Form von Sitzbänken und Holzdecks erhöhen die Aufenthaltsqualität im südlichen Spielbereich. Außerdem werden Fahrradständer am Spielbereich angeordnet.

Spielgeräte mit einem befestigten Zugang, wie im nördlichen Spielbereich die Vogelnechtschaukel, das Rollstuhlkarussell und das Heckenlabyrinth und im südlichen Spielbereich ein bodenbündiges Trampolin, Tischtennisplatten und Streetball ermöglichen auch motorisch eingeschränkten Personen die Teilnahme am Spiel.

4.1.3 Vegetation

Das Gelände verfügt über keinen Baumbestand. Es werden 104 neue Bäume gepflanzt. Entlang der Wohngebäude und der Paulaner Brandwand werden Baumreihen vorgesehen. Mit Bezug auf den Baumbestand am Carl-Amery-Platz wird der aufgeweitete Bereich der zentrale Wegeverbindung mit einem Baumhain überstellt. Eine lockere, gemischte Baumpflanzung erhalten die zentralen Grünflächen.

Heckenpflanzungen erfolgen im nördlichen Teil der Grünanlage in Form eines Heckenlabyrinths und als Eingrünung des Spielbereichs. Bienenfreundliche Gehölze werden im südlichen Bereich der Grünanlage, der privaten Grünfläche, vorgesehen.

4.1.4 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Das Planungskonzept wurde am 21.01.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises barrierefreies Planen und Bauen werden alle umgesetzt.

4.2 Planungskonzept Grünfläche an der Falkenstraße

4.2.1 Gestaltungskonzept und Wegeverbindungen

Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von rund 1.000 Quadratmetern und befindet sich direkt am Auer Mühlbach. Sie ist über den öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg von der Falkenstraße sowie über den privaten Weg aus dem Wohngebiet von Norden erreichbar. Nach Osten erfolgt eine Anbindung an die bestehende Uferpromenade, über die auch die Ohlmüllerstraße barrierefrei erreicht werden kann. Die beiden geplanten Stege über den Auer Mühlbach ermöglichen eine Anbindung nach Süden.

Gemäß der Festsetzungen der Bauleitplanung ist in der Grünanlage ein Erholungsbereich für Erwachsene vorzusehen.

Die Grünfläche wird als offene Rasenfläche mit eingestreuten schattenspendenden Baumpflanzungen ausgebildet. Pflanzflächen aus hohen Gräsern und bienenfreundlichen Stauden gliedern die Fläche und wirken raumbildend. Zusammen mit den verschiedenen Liegebänken, wovon eine barrierefrei erreichbar ist, bieten sie eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit in direkter Bachnähe. Die Rasenfläche ist mit Hundepollern gekennzeichnet.

Die Uferpromenade mit einer Breite von 3,50 Meter dient als Fuß- und Radweg und wird in Asphalt mit grauer Abstreue ausgeführt. Wie auch im weiteren Verlauf der bestehenden Uferpromenade ist eine Beleuchtung vorgesehen. Entlang der Uferpromenade laden mehrere Sitzbänke zum Verweilen am Bach ein. Der nach Norden führende Weg schließt an den privaten Weg an und wird als Plattenbelag ausgeführt.

Die Uferpromenade liegt circa 40 Zentimeter höher als das Niveau des anschließenden Wohnblocks. An der Grundstücksgrenze zwischen privatem und öffentlichem Grün beträgt die Höhendifferenz noch 20 Zentimeter und wird auf privatem Grund mit einer Metallkante abgefangen.

4.2.2 Stege

In Verlängerung des öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweges von der Falkenstraße und des privaten Weges (Patrizia Gelände) von der Nockherstraße nach Norden ist jeweils eine Fuß- und Radwegbrücke über den Auer Mühlbach geplant. Die Brücken werden hinter den Ufermauern tief gegründet und sind als Stahlträgerkonstruktionen vorgesehen. Der Belag besteht aus verzinktem Stahlgitterrost. Die Stützweiten betragen 7,30 Meter und 6,80 Meter, die nutzbare Breite liegt bei 3,50 Meter. Als Absturzsicherung ist wegen der Radführung eine Höhe von 1,30 Meter erforderlich.

4.2.3 Vegetation

Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden. Für die Errichtung der Brückenaufleger sind auf dem südlichen Nachbargrundstück acht Baumfällungen notwendig, davon fallen drei Bäume unter die Baumschutzverordnung. Dies wird durch die Neupflanzung von 11 neuen Bäumen in der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.

4.2.4 Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Das Planungskonzept wurde am 21.01.2019 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises barrierefreies Planen und Bauen werden alle umgesetzt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten.

Der Erschließungsträger wird einen Bauantrag für die beiden Fuß- und Radwegbrücken stellen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ausgelöst und beschieden.

6. Gegebenheiten der Grundstücke

Die Grundstücke der Grünflächen befinden sich momentan noch im Eigentum der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG, gehen aber nach Fertigstellung und Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme in städtisches Eigentum über.

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

Es existiert kein vorhandener Baumbestand auf beiden Grundstücken.

6.1 Topographie Grünfläche an der Regerstraße

Topografisch betrachtet ist die Fläche flach. Mit einer Höhendifferenz von 1,40 Metern von Nord nach Süd und 0,40 Metern von West nach Ost tritt kein nennenswertes Gefälle auf.

6.2 Topographie Grünfläche an der Falkenstraße

Die Uferpromenade liegt circa 40 Zentimeter höher als das Niveau der nördlich anschließenden Wohnbebauung. Die Uferpromenade weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten entlang des Auer Mühlbachs auf.

7. Bauablauf und Termine

7.1 Grünfläche an der Regerstraße

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich in einem Bauabschnitt abgewickelt.

Die Grünfläche soll voraussichtlich von Herbst 2021 bis Herbst 2023 hergestellt werden. Die Fertigstellung der Grünfläche steht in Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnbebauung (Baugebiete 2 (1-4), da die Baustelleneinrichtungsflächen der Baugebiete im Bereich der zukünftigen Grünfläche vorgesehen sind.

7.2 Grünfläche an der Falkenstraße

Die Grünfläche und die beiden Brücken über den Auer Mühlbach werden in einem Bauabschnitt voraussichtlich von Februar 2020 bis Juni 2020 hergestellt.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

8.1 Grünfläche an der Regerstraße

Der Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Herstellung der Grünflächen belaufen sich nachrichtlich auf rund 3.525.000 Euro und werden zu 100 % vom Erschließungsträger finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden. Die Finanzierung regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und dem Erschließungsträger, welcher am 21.02. / 24.02.2017 geschlossen wurde.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünflächen wurden mit circa 67.400 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

8.2 Grünfläche an der Falkenstraße

Der Erschließungsträger Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Herstellung der Grünfläche und der beiden Brücken belaufen sich nachrichtlich auf ca. 670.000 Euro. Sie werden zu 100 % vom Erschließungsträger finanziert.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit circa 6.500 Euro brutto pro Jahr ermittelt.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt beider Brücken betragen circa 2.300 Euro brutto pro Jahr.

