

Diamalt-Gelände

Neubau öffentliche Grünfläche und Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02575

Anlagen

- Bedarfsprogramm
- Bebauungsplan Nr. 2103 (Anlage A)
- Übersichtsplan (Anlage B)
- Lageplan Vorentwurf (Anlage C)
- Lageplan Bauabschnitte (Anlage D)

Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing vom 09.03.2021 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103

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).

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der ISARIA Objekt am Münchfeld GmbH (im Folgenden ISARIA genannt) ist am 03.07.2017 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 Grünfläche sowie der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen entlang der Bahngleise zu übernehmen und zu finanzieren.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen auf dem Diamalt-Gelände wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der ISARIA am 06.07.2018 bzw. 25.07.2018 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 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 (siehe Anlage B). 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 Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen entwickelt.

2.1 Öffentliche Grünfläche

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. 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.

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 (siehe Anlage C).

Der Spiel- und Sportbereich bietet neben einem differenzierten Spielangebot für Klein- und Schulkinder auch landschaftlich gestaltete Flächen für freies Spiel. Für Jugendliche und Erwachsene werden mit einem Calisthenicsgerät und Slacklines attraktive Sportmöglichkeiten geschaffen. Detailliertere Ausführungen dazu sind in beiliegendem Bedarfsprogramm zu finden.

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.

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.

2.2 Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für den Artenschutz

Gemäß Bebauungsplan ist an der Ostseite des Umgriffs eine circa 10.000 Quadratmeter große Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen, die Bestandteil einer linearen Vernetzungsachse von Trockenstandorten entlang der Bahnstrecke wird.

Die Fläche wird als Rohboden- / Magerrasenfläche mit Trockengebüschen, Strukturelementen und einem Laichgewässer ausgebildet und soll Reptilien und Amphibien (insbesondere den Zielarten Zauneidechse, Wechselkröte, Idas-Bläuling und Ödlandschrecke) als Lebensraum dienen.

Da bereits vor Baubeginn funktionierende Eidechsenhabitate nachzuweisen waren, wurde der Großteil der Fläche bereits 2018 vorgezogen hergestellt.

Der restliche, kleinere Teil wird 2022 abgeschlossen sein.

2.3 Abstimmungen

Bezirksausschuss

Das Planungskonzept wurde am 06.11.2020 Vertreter*innen des Bezirksausschuss 23 vorgestellt. Die Planung ist auf Zustimmung gestoßen.

Es wurde jedoch darum gebeten, nicht ausschließlich Laubbäume, sondern auch eine untergeordnete Anzahl an Nadelbäumen vorzusehen.

Am 17.11.2020 fand weiterhin ein Ortstermin mit Vertreter*innen des Bezirksausschusses 23 statt.

Hier wurde ergänzend zur bisherigen Planung darum gebeten, eine Sichtbeziehung von der Georg-Reismüller-Straße im Westen zum Kesselhaus zu berücksichtigen, indem die Lage der Bäume in diesem Bereich leicht angepasst wird. Weiterhin soll

ein untergeordneter Stichweg zwischen der Grünfläche und dem Grundstück Kesselhaus ergänzt werden.
Die vom Bezirksausschuss geäußerten Wünsche können in der Planung berücksichtigt werden.

Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen

Das Planungskonzept wurde am 16.11.2020 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Die Empfehlungen des Beraterkreises werden größtenteils berücksichtigt.

Eine Infotafel mit taktilem Übersichtsplan und mit Hinweis auf die nächste öffentliche Toilette kann nicht realisiert werden. Zur Orientierung werden zwei städtische Grünanlagenschilder mit Bezeichnung und Größe der Grünanlage aufgestellt. Zur Forderung nach Armlehnen bei Parkbänken wird auf das Antwortschreiben zum Stadtratsantrag vom 18.08.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / A 01323) zu Seniorenparkbänken verwiesen. Wie in allen Münchner Parks kommen auch in der öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Diamaltgeländes Parkbänke sowohl mit als auch ohne Lehne zum Einsatz.

3. Bauablauf und Termine

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.

In Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Wohnblöcke erfolgt der Bau der Grünfläche im ersten Bauabschnitt voraussichtlich zwischen Frühjahr 2021 und Ende 2021, der zweite, deutlich größere Bauabschnitt wird zwischen Frühjahr 2022 und Frühjahr 2023 realisiert (siehe Anlage D).

Die Herstellung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für den Artenschutz ist zum größten Teil schon erfolgt, da bereits vor der Errichtung der Bebauung die Eidechsenhabitate herzustellen waren (siehe auch 2.2.).

Der restliche, kleinere Teil wird 2022 abgeschlossen sein.

4. Kosten

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 Ausgleichsfläche 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 Diamalt-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 Flächen an die Stadt übergibt.

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

5. Finanzierung

Die ISARIA hat sich als Erschließungsträgerin durch den Städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 zu 100 % zu übernehmen.

6. Weiteres Vorgehen

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

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing beschließt:

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Pascal Fuckerieder

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 23

An das Direktorium - HA II - BA-Geschäftsstelle West

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Kommunalreferat

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, GZ, GZ1, G02

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das Baureferat - G12

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I. A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

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 (Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium – D-II-BA

Der Beschluss des Bezirksausschusses 23 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 23 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.