

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Neubau öffentliche Grünanlage Henschelstraße zwischen der Federseestraße und der Mettnauer Straße teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084		
Stadtbezirk: 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Neubau einer öffentlichen Grünanlage	
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Juli 2023 / G1 / 233 – 60350	Projektkosten: (Kostenschätzung) 2.400.000 €	
 Gliederung des Bedarfsprogrammes 		
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) Projektdaten		
B) Übersichtsplan		
C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084		
D) Lageplan		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

02.10.2013

Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12928) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 Kleiberweg (südlich), Henschelstraße (südwestlich), Federseestraße (westlich und nördlich)

26.03.2014

Preisgerichtssitzung zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb mit Preisvergabe des 1. Preises an Deffner Voitländer Architekten, Dachau, mit Schegk Landschaftsarchitekten, Haimhausen.

12.07.2017

Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 Kleiberweg (südlich), Henschelstraße (südwestlich), Federseestraße (westlich und nördlich) zwischen der Landeshauptstadt München und der DEMOS Wohnbau GmbH.

26.07.2017

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09317) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 Kleiberweg (südlich), Henschelstraße (südwestlich), Federseestraße (westlich und nördlich).

06.12.2017

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage 14-20 / V 10474) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 Kleiberweg (südlich), Henschelstraße (südwestlich), Federseestraße (westlich und nördlich).

09.01.2019

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2084 Kleiberweg (südlich), Henschelstraße (südwestlich), Federseestraße (westlich und nördlich) mit Veröffentlichung im Amtsblatt.

2. Bedarf

Der Bedarf für den Neubau der Grünanlage an der Henschelstraße leitet sich aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 Kleiberweg (südlich), Henschelstraße (südwestlich), Federseestraße (westlich und nördlich) und der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 ab. Für die künftigen Bewohner*innen wird eine qualitativ hochwertige öffentliche Grünanlage hergestellt, welche flächenmäßig die städtebaulichen Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung erfüllt.

3. Dringlichkeit

Mit der schrittweisen Fertigstellung der Wohngebäude soll eine adäquate, quartiersnahe Bereitstellung von Grün- und Freiflächen zur Erholungsnutzung erfolgen. Die Herstellung der öffentlichen Grünanlage ist ab Herbst 2025 geplant.

4. Grob-/ Planungskonzept

Bestandsbeschreibung

Die künftige öffentliche Grünanlage liegt im Bereich der sogenannten Landbecktrasse, welche ursprünglich als mögliche Straßenverbindung von Bebauung freigehalten wurde. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von circa 1,3 Hektar und erstrecken sich als langgezogener Grünzug von der Federseestraße bis hin zur Mettnauer Straße. Im Südosten, auf Höhe des Neubaugebietes Henschelstraße, weitet sich der Grünzug auf. Die bestehenden Grünflächen werden beidseitig von kleinteiliger Bebauung mit Gartengrundstücken eingefasst.

Die vorhandenen Freiflächen werden derzeit von Spaziergänger*innen zur Naherholung genutzt und haben mit den bestehenden Wiesenflächen und alten Laubbäumen eine Bedeutung für die Freiflächenversorgung. Die Flächen werden aktuell bereits durch das Baureferat (Gartenbau) unterhalten. Ausgebaute Wegeverbindungen sind nicht vorhanden.

Informationsveranstaltung

Zur Beteiligung der Bevölkerung im Planungsgebiet hat das Baureferat (Gartenbau) am 20.07.2023 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Das Teilnehmungsformat wurde im Vorfeld mit dem Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied abgestimmt.

Ziel war es, den Bürger*innen das Vorentwurfskonzept zur Aufwertung der öffentlichen Grünanlage Henschelstraße anhand des Planungskonzeptes vorzustellen, zu diskutieren und Rückmeldungen einzuholen. Zusätzlich zur Präsentation des Vorentwurfskonzeptes wurden zwei Führungen durch das Planungsgebiet angeboten. Hier wurde konkret auf die Bezüge des Ortes eingegangen.

Die Rückmeldungen zum Vorentwurfskonzept wurden aufgenommen und geprüft.

Der Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied war bei der Informationsveranstaltung ebenfalls vertreten.

Planungskonzept

Die intensive Nutzung innerhalb der Grünanlage mit den Spiel- und Aufenthaltsangeboten liegt im Osten nahe der Federseestraße und ist räumlich dem Neubaugebiet zugeordnet. Der überwiegende Teil der öffentlichen Grünanlage ist landschaftsgerecht mit Wegeverbindungen, standortgerechten Laubbäumen, mit einzelnen Strauchpflanzungen und blütenreichen Wiesen gestaltet.

Das charakteristische Landschaftsbild bleibt erhalten und wird mit zusätzlichen Baumpflanzungen und der Aufwertung der Wiesenflächen gestärkt.

So trägt die Grünfläche auch weiterhin zur Förderung der Biodiversität bei und kann für Naherholung und Naturerleben genutzt werden.

Durch die barrierefreie Gestaltung und die Vielfalt der Spiel- und Aufenthaltsangebote wird sichergestellt, dass sowohl das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderungen als auch das gleichberechtigte Spiel aller Geschlechter in den Spielplätzen ermöglicht wird.

Wegeflächen

Die Grünanlage wird durch einen 4 Meter breiten Weg mit einem Belag aus wassergebundener Decke erschlossen, welcher sich von der Federseestraße bis hin zur Mettnauer Straße erstreckt. Die Wegebreite wurde in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat festgelegt, um eine gleichzeitige Nutzung von Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen.

Durch einen Stichweg im Bereich der Marianne-Hoppe-Straße wird eine zusätzliche Anbindung an das neue Wohnquartier Henschelstraße geschaffen.

Die im Bestand vorhandenen privaten Gartenzugänge der angrenzenden Grundstücke werden in der Planung berücksichtigt und ermöglichen zukünftig weiterhin einen direkten Zugang zur Grünanlage.

Der Spielplatz an der Federseestraße wird über den Erschließungsweg der Wohnbebauung erreicht. Der Erschließungsweg ist asphaltiert und beleuchtet und befindet sich im Eigentum der GWG München. Durch die Festsetzungen von Dienstbarkeiten für den Geh- und Radwegeverkehr zu Gunsten der Allgemeinheit ist die Zuwegung zum Spielplatz vom Neubaugebiet aus dauerhaft gesichert. Der Spielbereich ist dadurch von mehreren Stellen des Neubaugebietes und zusätzlich direkt von der Federseestraße aus barrierefrei erreichbar.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

Der Spielplatz an der Federseestraße gliedert sich in einen Kleinkinderspielbereich und in einen Spielbereich für größere Kinder mit jeweils entsprechenden Angeboten. Das Kleinkinderspiel beinhaltet einen Sandspielbereich mit altersgerechter Kletter-Balancier-Kombination mit Rutsche und einer Vogelnestschaukel. Das Angebot für größere Kinder besteht aus einer großzügigen Kletterlandschaft mit Rutsche. Als verbindende Spielelemente sind außerdem ein Wasserspiel und ein barrierefrei anfahrbares und nutzbares Karussell vorgesehen. Neben dem Karussell sind außerdem das Wasserspiel und einzelne Podeste der Kletterkombinationen von ebenen befestigten Flächen aus erreichbar.

Ergänzt wird der Spielbereich von einem Tischtennisangebot im Süden und von Hängematten im Nordteil des Spielplatzes. Westlich des Spielbereiches schließt alter Baumbestand an, welcher durch seine stattliche Größe für eine großflächige Beschattung sorgt. Die daran angrenzende Wiesenfläche kann als Spiel- und Liegewiese genutzt werden. Diese wird von einzelnen Baumgruppen eingefasst.

Für den Aufenthalt der Eltern stehen am Spielplatz Sitzmöglichkeiten und Tisch-Bank-Kombinationen zur Verfügung, welche durch den alten Baumbestand und durch Neupflanzungen ebenfalls flächig beschattet werden.

Im mittleren Bereich der Grünanlage, beim Stichweg zur Marianne-Hoppe-Straße, ist zudem die Umsetzung einer Boulebahn vorgesehen. Diese wird mit einem Angebot an Sitzgelegenheiten ergänzt.

Vegetation

Durch Baumpflanzungen und die in weiten Teilen blüh- und artenreichen Wiesenflächen erhält die Grünanlage einen naturnahen Charakter.

Der alte Baumbestand kann erhalten und in das Planungskonzept eingebunden werden. Zur Herstellung der durchgehenden Wegeverbindung ist lediglich die Fällung von zwei Bäumen erforderlich. Der Baumbestand wird ergänzt durch die Pflanzung von 30 Bäumen mit großer Kronenausbildung, welche sich gleichmäßig in der Grünanlage verteilen. Somit wird eine großzügige Eingrünung und zugleich eine Ergänzung der Beschattung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche erreicht.

Zusätzlich werden ökologisch wirksame Biotopstrukturen in den Randbereichen der Grünanlage ergänzt, welche durch Totholz und magere Böden zum Artenreichtum innerhalb der Grünanlage beitragen.

Das Konzept wurde dem Städtischen Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen vorgelegt und dessen Anmerkungen in die Planung übernommen.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten, so dass für die öffentliche Grünanlage keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind. Für die Grünflächen außerhalb des Bebauungsplanes ist kein Baugenehmigungsverfahren notwendig, da keine baugenehmigungsrelevanten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die öffentlichen Grünflächen liegen nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Für die Fällung von Bäumen ist daher keine Fällgenehmigung erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Flurstücke der künftigen öffentlichen Grünanlage Nr. 653/0 und Nr. 651/79, beide Gemarkung Langwied, befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die städtischen Flächen zwischen Kleiberweg und Federseestraße wurden ehemals als Betriebsgelände einer Ziegelei genutzt.

Bei den durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurden punktuell Verfüllungen mit schwankenden Bodenbelastungen festgestellt. Die festgestellten Bodenverunreinigungen werden jedoch als nicht gefährdend beurteilt. Die belasteten Flächen im Bereich der Grünanlage werden in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz saniert, so dass keine Einschränkungen für die spätere Nutzung bestehen.

Eine Kampfmittelerkundung wurde bereits durchgeführt. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine luftsichtigen Kampfmittelhinweise erkennbar. Die Kampfmittelfreimessung erfolgt baubegleitend im Zuge der Herstellung der Grünanlage.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünanlage erfolgt nach Fertigstellung der Wohnbebauung in einem Zuge. Die Ausführung ist von Herbst 2025 bis Frühjahr 2027 vorgesehen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kostenschätzung erstellt.

Danach ergibt sich für das Bauvorhaben eine Kostenobergrenze von 2.400.000 Euro. In diesem Betrag ist eine Risikoreserve von 17,5 % (rund 360.000 Euro) enthalten.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages hat die Landeshauptstadt München von der Planungsbegünstigten einen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 431.418,75 Euro für die Herstellung der ursächlichen Grünflächen erhalten.

Eine detaillierte Kostenaufstellung kann den Projektdaten, Blatt 4, entnommen werden. Es handelt sich hier um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die laufenden Folgekosten (allgemeiner Unterhalt) wurden in einer Höhe von 110.000 Euro pro Jahr ermittelt.