

**Neubau öffentliche Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2053a**

im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15194

Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Neubau öffentliche Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2053a
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgangslage - Projektbeschreibung - Artenschutz - Angrenzendes Grundstück und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie innergemeindliche Radwegeverbindung - Altlasten- und Kampfmittelräumung - Planungsablauf und Termine - Finanzierung - Klimaprüfung und Abstimmung mit Querschnitts-, Fachreferaten und städtischen Gremien - Anhörung des Bezirksausschusses
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld belaufen sich nachrichtlich auf 10.600.000 Euro brutto und werden zu 100 Prozent von der Erschließungs-trägerin Stadibau GmbH finanziert.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt. 2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Erwerbsverhandlungen für das Flurstück Nr. 472 / 230 (Gemarkung Schwabing) fortzuführen.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">- Südliches Oberwiesenfeld- Olympiapark- Rosa-Luxemburg-Platz- Thusnelda-Lang-Brumann-Straße- Helene-Lange-Weg
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg- Gemarkung Schwabing, Flurstück Nr. 401/34, Nr. 401/44, Nr. 404/241, Nr. 472/600, Nr. 472/602, Nr. 472/603, Nr. 472/604, Nr. 472/606, Nr. 472/607

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	01
1. Ausgangslage	01
2. Projektbeschreibung	02
2.1 Bestandssituation	02
2.2 Planungskonzept	03
3. Artenschutz	08
4. Angrenzendes Grundstück zur Erweiterung der öffentlichen Grünfläche	08
5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	09
6. Innergemeindliche Radschnellverbindung Thusnelda-Lang-Brumann-Straße	09
7. Altlastensanierung und Kampfmittelräumung	09
8. Planungsablauf und Termine	10
9. Finanzierung	10
10. Klimaprüfung	11
11. Abstimmung mit den Querschnitts-, Fachreferaten und städtischen Gremien	11
12. Anhörung des Bezirksausschusses	12
II. Antrag der Referentin	13
III. Beschluss	13

Neubau öffentliche Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2053a

im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15194

Anlagen

- Bedarfsprogramm (Anlage A)
- Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 vom 30.01.2025 (Anlage B)

Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Nördlich der Schwere-Reiter-Straße und östlich des Rosa-Luxemburg-Platzes entsteht das neue Wohnquartier Südliches Oberwiesenfeld. Auf dem circa 7,4 Hektar großen Gebiet werden, entsprechend dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a, Allgemeine Wohngebiete und ein Urbanes Gebiet mit insgesamt 670 Wohneinheiten entwickelt sowie drei Kindertageseinrichtungen und eine öffentliche Grünfläche.

Die neue öffentliche Grünanlage mit einer Größe von circa 3,3 ha dient der Freiflächenversorgung der Bewohner*innen und bildet gleichzeitig das Bindeglied zwischen den angrenzenden Stadtquartieren und dem Olympiapark, an dessen Tollwood-Festivalgelände sie südwestlich direkt angrenzt.

Die öffentliche Grünfläche wird von der Thusnelda-Lang-Brumann-Straße und dem anschließenden bewaldeten Wall der Sportanlage des Sportvereins FC Teutonia e. V. sowie dem gegenüberliegenden Helene-Lange-Weg gefasst. Sie umschließt die neue Wohnanlage im Norden und Osten und reicht im Süden bis an den Rosa-Luxemburg-Platz und an die Trambahnwendeschleife der MVG an der Schwere-Reiter-Straße (siehe Anlage 1).

Bis zum Baubeginn dienen Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche als Baustellen-einrichtungsfläche für den Neubau der Wohnbebauung. Nach dessen Fertigstellung werden die Bereiche zur öffentlichen Grünfläche ausgebaut. Vor Ort lagert derzeit Material, welches auf Grund der Hochbaumaßnahmen ausgebaut wurde und im Ausbau der öffentlichen Grünfläche wiederverwendet wird.

Auf der Grundlage des in den Jahren 2010 und 2011 durchgeführten Planungswettbewerbes für das Olympische Dorf und das Mediendorf (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05917), hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchner Stadtrates am 03.07.2019 der Rahmenplanung für das Südliche Oberwiesenfeld und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2053a (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15149) zugestimmt.

Für diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a Schwere-Reiter-Straße (nordwestlich), Emma-Ihrer-Straße (nordöstlich), Olympiapark (südwestlich) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 03.07.2019 auch den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15149). Er trat mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 10.06.2020 in Kraft (siehe Anlage 2).

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Stadibau - Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH - wurde am 27.06.2019 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin ist unter anderem geregelt, dass die Erschließungsträgerin die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche übernimmt.

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Stadibau GmbH am 09.08./11.08.2021 bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche ein Erschließungsvertrag geschlossen.

In der vorliegenden Beschlussvorlage wird ausschließlich der Neubau der öffentlichen Grünfläche im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2053a behandelt.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2053a soll die öffentliche Grünfläche parkartig mit Spielplätzen für alle Altersgruppen gestaltet und mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt sowie 15 % der Gesamtfläche als magere, blütenreiche Mähwiese hergestellt werden.

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

2. Projektbeschreibung

2.1 Bestandssituation

Die künftige öffentliche Grünfläche umfasst eine Größe von circa 3,3 Hektar und ist Teil des ehemaligen Militärgeländes Oberwiesenfeld. Dieses wurde zuvor als veterinärmedizinischer Außenposten der LMU verwendet.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, welcher in die Planung integriert wird.

Im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche existieren zwei ehemalige Stallgebäude der Tierklinik, welche abgebrochen werden sollen. Eines dieser Gebäude dient derzeit einer Rauchschwalbenkolonie als Nistplatz und Lebensraum und bleibt daher aus naturschutzfachlichen Gründen in der ersten Ausbaustufe erhalten. Erst nachdem die Population aufgrund der bereits aktuell veränderten Rahmenbedingungen (Entfall der Stallnutzung) in den nächsten Jahren eigenständig auf einen alternativen Ort ausgewichen ist, kann das Gebäude entfernt werden und die in diesem Bereich geplante Wiesenfläche hergestellt werden. Das Langstallgebäude wird verkehrssicher abgesperrt, so dass ein unbefugtes Betreten ausgeschlossen werden kann (siehe Anlage 3).

Die ehemalige circa 180 Meter lange und circa 0,50 Meter hohe Einfassungsmauer des Tierklinikgeländes grenzt den Park entlang der Thusnelda-Lang-Brumann-Straße ab.

Die Mauer wird erhalten, in die Neuplanung integriert und dient zukünftig als Abgrenzung zwischen der öffentlichen Grün- und der Verkehrsfläche der Thusnelda-Lang-Brumann-Straße, die gemäß Beschluss „Radschnellverbindungen in München und Umland – Ergebnisse der sechs vertieften Machbarkeitsstudien und Empfehlung zur vertieften Planung und Umsetzung einer ausgewählten Trasse“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04418 als Radschnellverbindung genutzt bzw. ausgebaut werden soll.

Mit dem Erhalt der Mauer können die Eingriffe in den vorhandenen schützenswerten Baumbestand minimiert werden.

2.2 Planungskonzept

Aufgrund der räumlichen Nähe zum denkmalgeschützten Olympiapark wird die Grünanlage in der freiraumplanerischen Konzeption als südwestlicher Abschluss des Olympiaparks verstanden.

Das Gestaltungskonzept (siehe Anlage 3) sieht für die gesamte Grünanlage eine parkartige Landschaft mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern vor, die einerseits Gestaltungsreferenzen des Olympiaparks aufgreift und zum anderen vorhandene Baustrukturen, wie zum Beispiel den bestehenden Mauersockel entlang der Thusnelda-Lang-Brumann-Straße, mit ortsprägendem Charakter erhält.

Die große langgestreckte Grünfläche, gefasst von einem Baumrahmen aus erhaltenswertem Altbaumbestand, dient mit ihren Bewegungsbereichen, Spiel- und Liegewiesen als Erholungs- und Rückzugsort. Sie wird mit geschwungenen Wegen, artenreichen Wiesen-, Strauch- und Baumneupflanzungen gestaltet.

In Anlehnung an die Gestaltung des angrenzenden Olympiaparks werden sanfte, punktuelle und baumbestandene Topografien in die Gestaltung integriert.

Gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a werden drei Spielbereiche für Klein- und Schulkinder im nördlichen Teil der Grünfläche mit unterschiedlichen Spielcharakteren entwickelt. Das geplante Spielangebot wird im Osten und Westen der Grünfläche durch Bereiche für Sport- und Fitnessangebote ergänzt.

Durch den Erhalt der Bestandsbäume, die Ergänzung mit artenreichen Vegetationsstrukturen, die große Anzahl an unterschiedlichen Sitz- und Aufenthaltsbereichen, die barrierefreie Gestaltung und die vielfältige Gestaltung der Spiel- und Sportflächen entsteht eine attraktive und nachhaltige öffentliche Grünfläche.

Für den Auslauf von Hunden stehen außerhalb der Spiel- und Liegewiese im Norden und Süden ca. 8.500 m² Freifläche in der öffentlichen Grünfläche zur Verfügung.

Durch diese Gestaltung wird sichergestellt, dass sowohl das Zusammenspiel von Menschen mit und ohne Behinderungen als auch das gleichberechtigte Spiel aller Geschlechter auf den Spielplätzen und Sportbereichen ermöglicht wird.

Wegenetz und Ausstattung

Die Spiel- und Aufenthaltsangebote der neuen öffentlichen Grünanlage werden durch ein Haupt- und Nebenwegenetz miteinander verbunden und vernetzen diese mit den westlich und südlich gelegenen Wohnquartieren und dem Olympiapark.

Eine Hauptwegeachse führt von Süden nach Norden über die gesamte Länge der öffentlichen Grünfläche, beginnend an der Thusnelda-Lang-Brumann-Straße bis zum Theaterfestivalgelände mit Anschluss an den Olympiapark. Weitere Hauptwege stellen die Verbindung zum Rosa-Luxemburg-Platz und zum Helene-Lange-Weg her. Die Haupteerschließung, die in einer Breite von 3,50 Metern ausgeführt wird, erhält in Anlehnung an den Olympiapark einen Belag aus Olympiamastix. An den Wegkreuzungen weitet sich der Hauptweg platzartig auf, es entstehen Räume für Begegnungen und Aufenthalt.

Das im Bestand vorhandene Natursteinpflaster wird für die Aufenthaltsbereiche des Spiels und des informellen Sports wiederverwendet. Das Material wird gereinigt, in gebundener Bauweise eingebaut und anschließend abgeschliffen, um barrierefreie Belagsflächen zu ermöglichen.

Der Bereich des Schachspieles und des Tischtennis, im Osten der Grünfläche, wird durch einen Nebenweg aus wassergebundener Wegedecke mit einer Breite von 2,50 Metern verbunden.

Die Beläge der Wege und der Aufenthaltsbereiche werden barrierefrei ausgeführt.

Die zentrale, sich von Norden nach Süden ziehende Hauptwegeverbindung sowie die nördliche Wegeverbindung vom Helene-Lange-Weg bis hin zum Theaterfestivalgelände werden adaptiv und insektenfreundlich mit LED-Technik beleuchtet.

Entlang des Wegenetzes laden zahlreiche Sitzbänke zum Rasten ein. In den Wiesenflächen werden immer wieder Liegen und Tisch-Sitzbank-Kombinationen angeboten, die ein kommunikatives Miteinander fördern, aber auch einen Rückzugsort bieten können.

Neben den Sitzmöglichkeiten ist eine ausreichende Anzahl von Abfallbehältern geplant.

Vegetationskonzept

Im Planungsumgriff befindet sich erhaltenswerter und im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a festgesetzter Baumbestand, welcher in die Planung integriert wurde.

Für die Bestandsbäume wurde durch einen Gutachter eine Baumvitalitätsprüfung durchgeführt. Die Entfernung von Bäumen erfolgt ausschließlich aus Gründen der Verkehrssicherheit.

In der öffentlichen Grünfläche werden 240 Bäume neu gepflanzt. Verwendet werden standortgerechte, klimaresiliente und heimische Baumarten. Auf den offenen Wiesenflächen werden 20 Obstgehölze in die Pflanzung integriert.

Für das Projektgebiet ergibt sich somit eine positive Baumbilanz.

Die zentral gelegene, intensiv nutzbare Spiel- und Liegewiese wird als regelmäßig geschnittene Rasenfläche ausgebildet und steht für vielfältige Nutzungen sowie freies Spielen zur Verfügung.

Heimische abwechslungsreiche Strauch- und Staudenpflanzungen sowie artenreiche Wiesenflächen ergänzen den Rahmen aus Bestandsbäumen und leisten auf circa 40 % der Gesamtfläche einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität und der Artenvielfalt. Die Flächen dienen als Nähr- und Nistbereiche für unterschiedlichste Tierarten, Kleinstlebewesen sowie Insekten und schaffen mit ihren unterschiedlichen Blüh-, Frucht- und Farbaspekten ein über alle Jahreszeiten hinweg bewegtes Vegetationsbild.

Die zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen sorgen sowohl in den naturnahen Randbereichen als auch entlang der Wege und in den Spiel- und Aufenthaltsbereichen für eine natürliche Beschattung. Gemeinsam mit den artenreichen Wiesenflächen weist die zukünftige öffentliche Grünfläche trotz der teilweise intensiven Nutzungsangebote ein hohes Maß an Biodiversität auf und bietet vielfältige Lebensräume für die heimische Insekten- und Tierwelt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach den Prinzipien der Schwammstadt in den Grünbereichen versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt.

Spielkonzept

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Spielplätze für alle Altersgruppen in die öffentliche Grünfläche integriert. Geplant sind drei differenzierte Spielflächen mit vielfältigen Bewegungsabläufen: der Kleinkinder- und Hügelspielplatz, der Spielplatz Felsenberg und der Spielbereich Himmelsturm.

Sanfte Anhögelungen bilden einen beispielbaren Rahmen der Spielplätze und bieten geschützte Räume zum Spielen und Aufenthalt. Im zentralen Hügelspielbereich erreichen die Spielhügel eine Höhe von bis zu 2,20 m. Ein einheitlicher Gestaltungskanon der Spielbereiche integriert die Spielangebote in die zukünftige Grünanlage.

Im Umfeld der Spielbereiche werden unterschiedliche Sitzelemente und Tisch-Sitzbank-Kombinationen zum Treffen und Begegnen positioniert.

Die Spiel- und Sitzbereiche werden von umfangreichen Baumneupflanzungen beschattet.

Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit differenzierten Spielangeboten auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, am allgemeinen Spielgeschehen teilzunehmen. Im Zuge der Planung wurde ferner darauf geachtet, das gleichberechtigte Spiel für Jungen wie Mädchen zu fördern und viele Sitzmöglichkeiten für Kinder und ihre Begleitpersonen anzubieten.

Kleinkinder- und Hügelspielplatz

Dieser circa 1.100 m² große Spielbereich befindet sich im Nord-Westen der Grünfläche und ist in einen Sandspielbereich für Kleinkinder und einen benachbarten Hügelspielbereich für etwas größere Kinder, der dem freien Bewegungsspiel gewidmet ist (siehe Anlage 4.1), gegliedert. Die bewährten Spielangebote wie niederes Klettern, Verstecken, Sandeln, Rutschen und Schaukeln werden für die Altersstufe 0-5 Jahre im Kleinkinderspielbereich platziert. An barrierefrei zugänglichen Stellen sind als weiteres Spielangebot Sandeltische vorgesehen. Sie variieren in Form, Höhe und Größe und fördern unterschiedliche und inklusive Arten von Spielmöglichkeiten.

Eingebettet in eine bewegte Rasen- und Felslandschaft befindet sich der Hügel-Spielbereich, der von einer Spiellandschaft aus Seilen und Stangen überzogen wird. Sein Spielangebot von Slackline, Kletterstruktur und Balancierelementen bis hin zu Liegenetzen richtet sich an die Altersgruppen von 3-16 Jahren. Weitere Hüpf- und Balancierelemente sowie ein Trampolin ergänzen das Spielangebot.

Zwischen den beiden Spielflächen befindet sich ein Wasserspiel, das den Kindern vor allem an heißen Sommertagen eine Erfrischung bietet. Ein befestigter Quelllauf mit Pumpen und Staulementen mündet in ein Sandspielfeld zum Matschen und Bauen.

Im Umfeld des Spielplatzes werden mehrere Sitzbänke und eine Sitztribüne mit Blick zum Spielgeschehen sowie ein Trinkbrunnen an der Zuwegung entlang der Hauptwegeverbindung angeboten.

Spielplatz Felsenberg

Im circa 450 m² großen Spielbereich des Felsenberges, welcher sich im Nord-Osten der Grünfläche befindet, steht das Klettern im Vordergrund (siehe Anlage 4.2). Das Herzstück des Spielplatzes ist ein organisch geformter Spritzbetonfelsen mit verschiedenen Oberflächenstrukturen und einer Höhle. Dieser ist in eine Geländemodellierung eingebunden. Er bietet die Möglichkeit zum freien Seilklettern und Bouldern bis in eine Höhe von 3,0 Metern. Die große Sandfläche und die Höhle laden zum Spielen und Verstecken ein, die gespannten Seile und abwechslungsreichen Kletterabfolgen fördern die Kinder im sportlichen Spiel.

Eine über den Natursteinpflasterbelag barrierefrei anfahrbare Murelbahn bietet ein integratives, besonderes Erlebnis für Kinder und Erwachsene und fördert die kognitiven, motorischen und sensorischen Fähigkeiten.

Der Spielbereich wird mit einem Trampelpfad über eine bewegte Rasenlandschaft mit dem benachbarten Spielbereich Himmelsturm verbunden.

Um den Spielbereich angeordnete Baumneupflanzungen spenden Schatten und die am Rand des Spielplatzes angeordneten Langbänke laden zum Aufenthalt, Begegnen und Treffen ein.

Spielbereich Himmelsturm

Den Spielbereich Himmelsturm mit einer Größe von ca. 800 m² (siehe Anlage 4.3) prägt eine filigrane Netzlandschaft aus Herkulestauwerk, die ein Spiel in luftigen Höhen (mit maximal 6 Metern Höhe) ermöglicht und sich als Spielangebot an Kinder zwischen 6 und 14 Jahren richtet. Es reicht dabei von Seil- und Netzklettern über die lange Röhrenrutsche und eine Schaukelanlage bis hin zu freiem Bewegungsspiel. Im Randbereich sind mit Liegenetzen und einem Klang- und Rhythmusspiel weitere, auch inklusiv zugängliche Spielangebote vorgesehen.

Durch verschiedene Klangelemente erlernen Kinder spielerisch mit unterschiedlichen Materialien Töne und Klänge zu erzeugen. Dabei kommen unterschiedliche Materialien wie Stahl, Metall oder Holz in unterschiedlichen Ausführungen, wie Stäben oder Röhren, Höhlen, Trommeln oder Schalen zum Einsatz. Des Weiteren ergänzt ein Bodentrampolin in der Wiesenfläche, von Baumneupflanzungen umstanden, das Spielangebot.

Verschiedene Sitzmöglichkeiten, unter anderem auch barrierefrei nutzbare Liegenetze, ermöglichen in Verbindung mit einer Pergola und Baumneupflanzungen das Verweilen im Spielbereich.

Sport- und Fitnessangebot

Im westlichen Parkabschnitt wird ein Fitnessbereich, an der Hauptwegeverbindung angrenzend, dem informellen Freizeitsport gewidmet (siehe Anlage 4.4).

Neben einer Calisthenicsanlage mit Trimmeinrichtungen wie Reckstangen oder Balancierbalken sowie einem Bodentrampolin, die auch die Bewegungsbedürfnisse älterer und behinderter Benutzergruppen berücksichtigen, entsteht ein Streetballfeld. Das sportliche Angebot wird mit einer Überdachung mit Sitzgelegenheiten als Jugendunterstand komplettiert.

Damit das Streetballfeld auch in den Herbst- und Wintermonaten in der dunklen Jahreszeit, wie im Stadtratsbeschluss „Beleuchtung von Jugendspieleinrichtungen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08755) vom 28.03.2023 festgelegt, genutzt werden kann, wird dieses mit einer Bedarfsanforderungsschaltung ausgestattet und nach den Richtlinien für Außenfreizeitsportanlagen beleuchtet. Schaltzeiten, Farbtemperatur und Beleuchtungsstärke werden analog dem o. g. Beschluss umgesetzt.

Gegenüber dem Sportbereich führt ein Nebenweg aus wassergebundener Wegedecke vom Hauptweg in den Osten der Grünfläche. Hier befindet sich ein kleiner Platzbereich, angrenzend an die Thusnelda-Lang-Brumann-Straße, mit zwei Tischtennisplatten und einem Schachspiel. Die dort befindliche befestigte Fläche bietet tanzbegeisterten Anwohner*innen einen guten Treffpunkt und rundet somit das Nutzungsangebot ab. Mehrere Tisch-Sitzbank-Kombinationen, welche unter Neupflanzungen im direkten Umfeld arrangiert werden, laden zum gemeinsamen Aufenthalt ein (siehe Anlage 4.5).

Weitere Ausstattung

Als Aufenthaltsmöglichkeiten sind zahlreiche Parkbänke in regelmäßigen Abständen von ca. 40 Metern entlang der Wege und im Bereich der Kinderspieleinrichtungen angeordnet. Die Bänke werden teilweise mit Rückenlehne und Armlehne ausgeführt. Des Weiteren runden Tisch-Sitzbank-Kombinationen sowie punktuell in den Wiesenflächen angeordnete Parkliegen das Angebot ab. Bei den Hauptspielbereichen sind Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

Die circa 180 Meter lange, in 46 Segmente gegliederte ehemalige Einfassungsmauer des Tierklinikgeländes entlang der Thusnelda-Lang-Brumann-Straße wird erhalten und in die Gestaltung integriert. Diese dient zukünftig entlang des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsraumes als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche. Die Mauer wird stellenweise durch neue Sitzauflagen aus Holz aufgewertet und erfährt eine zukunftsfähige Umnutzung, die ein Bindeglied zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem öffentlichen Verkehrsraum bietet.

3. Artenschutz

Für die in der ehemaligen Tierklinik vorkommende Rauchschwalben-Kolonie sowie für dort ebenfalls nachgewiesene Haussperlinge sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Als zentrale Vermeidungsmaßnahme ist das ehemalige südliche Langstallgebäude mit der Rauchschwalbenkolonie im Bestand im Rahmen der ersten Ausbaustufe zu erhalten. Zur Stärkung der lokalen Population wurden zusätzliche Nisthilfen für die Schwalben, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, angebracht. Eine Einzäunung im Abstand von drei Metern wird den derzeitigen Nistplatz der Rauchschwalbenkolonie vor Vandalismus und unbefugtem Betreten des Gebäudes sichern.

Durch ein bereits laufendes jährliches Monitoring der Rauchschwalbenkolonie wird der Zustand der Population seit Abzug der Tierkliniknutzung dokumentiert.

Sobald die Rauchschwalben nachweislich ihr ursprüngliches Habitat (Langstallgebäude) eigenständig verlassen haben, wird dieses durch die Erschließungsträgerin abgebrochen und im Anschluss die öffentliche Grünfläche in der zweiten Ausbaustufe durch die Stadibau GmbH fertig hergestellt.

Als weitere vorgezogene Artenschutzmaßnahme wurde bereits ein „Spatzenhaus“ mit bis zu 15 Brutplätzen als Ersatz für die durch die Gebäudeabbrüche der ehemaligen Tierklinik verlorenen Lebensstätten der Sperlinge, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, auf dem benachbarten Flurstück 472 / 230 (Gemarkung Schwabing) aufgestellt. Nach Fertigstellung der öffentlichen Grünfläche wird dieses in die öffentliche Grünfläche umgesetzt und verbleibt dort als Habitat für die Haussperlinge. Die künftige öffentliche Grünanlage wird ergänzende Habitatstrukturen wie Staubbad, Schutzhecken und Nahrungsquellen sicherstellen.

Zur fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen wird eine ökologische Begleitung im Rahmen der Abbruch- und Neubaumaßnahmen eingesetzt.

4. Angrenzendes Grundstück zur Erweiterung der öffentlichen Grünfläche

Nördlich an die zukünftige öffentliche Grünfläche des südlichen Oberwiesenfeldes grenzt ein circa 3.600 Quadratmeter großes Grundstück an, welches derzeit noch im Grundbesitz des Freistaates Bayern ist (Flurstück Nr. 472 / 230 Gemarkung Schwabing). Dieses Grundstück ist innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1674, Hedwig-Dransfeld-Allee zwischen Helene-Weber-Allee und Tierklinik, als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bezirksausschuss 9 Neuhausen - Nymphenburg hat (in einem Schreiben vom 26.07.2022) den Erwerb des Grundstückes zur öffentlichen Nutzung für die Bürger*innen und auch die Jugendlichen aus der neu entstehenden Wohnanlage ange-regt. Der Erwerb des Grundstückes wird von Seiten des Baureferates, Gartenbau, befürwortet; es wurde ein Erwerbсаuftrag an das Kommunalreferat übergeben. Das Kommunalreferat hat bereits die Erwerbsverhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes aufgenommen. Sobald dieses durch die Landeshauptstadt München erworben wurde und die Finanzierung zum Ausbau gesichert ist, kann mit der Planung zum Ausbau des Grundstückes seitens des Baureferates, Gartenbau, zur öffentlichen Grünfläche begonnen werden.

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Platzfläche zwischen der Thusnelda-Lang-Brumann-Straße und den Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.

Die gut 400 m² große Platzfläche ist in der öffentlichen Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld eingebettet. Sie bildet den Auftakt in das Wohngebiet von der Schwere-Reiter-Straße bzw. vom nördlich gelegenen Olympiapark kommend.

Da für die Gestaltung der Platzfläche noch Abstimmungen durch die Erschließungsträgerin Stadibau erforderlich sind, wird das Baureferat für die Platzfläche einen gesonderten Beschluss einbringen.

6. Innergemeindliche Radschnellverbindung Thusnelda-Lang-Brumann-Straße

Östlich der öffentlichen Grünfläche ist die Thusnelda-Lang-Brumann-Straße gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a als eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 Metern festgesetzt.

Gemäß Beschluss „Radschnellverbindungen in München und Umland – Ergebnisse der sechs vertieften Machbarkeitsstudien und Empfehlung zur vertieften Planung und Umsetzung einer ausgewählten Trasse“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04418) vom 27.04.2022 ist die Verkehrsfläche Bestandteil des künftigen Radvorrangnetzes der Landeshauptstadt München und soll als innergemeindliche Radschnellverbindung (RSV) nach Dachau ausgebaut werden.

Darin ist eine Führung der RSV München-Dachau über die Thusnelda-Lang-Brumann-Straße enthalten und grundsätzlich beschlossen, dass die Dienststellen der Landeshauptstadt München sowie die Stadtwerke München GmbH gebeten werden, die Qualitätsstandards von Radschnellverbindungen bei Neu- und Umplanungen, die auf den Strecken der fünf radialen Bestvarianten liegen, soweit möglich zu berücksichtigen. Für den gegenständlichen Abschnitt ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche über 6,00 m auf der Seite der geplanten öffentlichen Grünanlage aufgrund der Verschlechterung der Grünbilanz nicht möglich. Demnach können die RSV-Standards im Zuge der Errichtung der öffentlichen Grünanlage nicht berücksichtigt werden. Eine konkrete Planung der RSV München-Dachau muss in Zukunft darlegen, ob eine Standardunterschreitung in Kauf genommen werden muss.

Der Ausbau der geplanten öffentlichen Grünfläche endet an den im Bebauungsplan festgelegten Grenzen.

7. Altlastensanierung und Kampfmittelräumung

Auf dem Areal der künftigen öffentlichen Grünfläche erfolgte bereits durch die Erschließungsträgerin, die Stadibau GmbH, eine Kampfmittelvorerkundung. Das Konzept zur Altlasten- und Kampfmittelsanierung wurde auf Basis des Städtebaulichen Vertrages mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Kampfmittelräumung im Kronenbereich von 40 erhaltenswürdigen Bestandsbäumen kann jedoch erst nach dem Rückbau der Bestandsbebauung bzw. im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Gemäß Kampfmittelvorerkundung wird auf Grund von Störquellen bei der bisher durchgeführten Freimessung mit Kampfmitteln gerechnet.

Die Erschließungsträgerin sichert zu, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen die gutachterlichen Anforderungen an die Kampfmittelfreiheit erfüllt werden, so dass die Grünflächen für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbar sind:

- 1) Die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit bezüglich großkalibriger Abwurfmunition wird auf dem gesamten Gelände erreicht.
- 2) In Spielbereichen wird die uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erreicht.
- 3) In Bereichen mit Baumbestand (Flächen, die nicht baulich verändert werden) wird die Sicherheit für die öffentliche Nutzung durch die Räumung bis 0,3 m Tiefe hergestellt.
- 4) In Flächen, die baulich verändert werden und nicht uneingeschränkt kampfmittelfrei hergestellt werden konnten, wird eine baubegleitende Kampfmittelräumung erfolgen. Dadurch wird z. B. in Wegen die Kampfmittelfreiheit bis zu einer Tiefe von 0,70 m hergestellt.

In allen bearbeiteten Flächen wird nach den erdbautechnischen Aushubarbeiten zusätzlich eine Kampfmittel-Sondierung auf dem Planum erfolgen.

8. Planungsablauf und Termine

Die öffentliche Grünfläche wird bis auf die Fläche, die das Langstallgebäude und dessen Sicherungsmaßnahmen in Anspruch nimmt, vollumfänglich ausgebaut. Der Baubeginn ist für Ende 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung soll im Frühjahr 2027 erfolgen.

Sobald die Rauchschnalbenkolonie das ehemalige südliche Langstallgebäude nachweislich nicht mehr in Anspruch nimmt, wird dieses durch die Erschließungsträgerin abgebrochen und dieser Bereich als öffentliche Grünfläche ausgebaut.

Die Planung zur Herstellung und Erweiterung der öffentlichen Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld auf dem durch die Landeshauptstadt München noch zu erwerbenden Flurstück Nr. 472 / 230 (Gemarkung Schwabing) kann nach erfolgreicher Erwerbsverhandlung begonnen werden.

9. Finanzierung

Die Erschließungsträgerin Stadibau GmbH hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt.

Die Projektkosten zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld belaufen sich demnach nachrichtlich auf 10.600.000 Euro brutto. Sie werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die zukünftigen Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche belaufen sich unter Berücksichtigung des heutigen Preisstandes auf ca. 208.000 Euro jährlich. Sie werden aus dem nach Gesamtfertigstellung dann vorhandenen Unterhaltsbudget des Gartenbaus finanziert.

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt, gemäß den geschlossenen Verträgen, im Auftrag und auf Rechnung der Erschließungsträgerin Stadibau GmbH.

Nach Herstellung gehen die Flächen in das Eigentum und in den Unterhalt der Landeshauptstadt München über. Ausgenommen hiervon ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese Fläche bleibt im Eigentum der Erschließungsträgerin und somit in deren Unterhalt. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Dienstbarkeitsfläche für die Landeshauptstadt München ausgewiesen.

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen von der Erschließungsträgerin Stadibau GmbH übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

10. Klimaprüfung

In Bezug auf den Klimaschutz ist das Vorhaben als nicht relevant einzustufen, da mit keiner erheblichen Zu- bzw. Abnahme bzw. Speicherung von Treibhausgasen gerechnet werden kann.

Die Maßnahme trägt durch den Rückbau und die Entsiegelung des Bestandes, Erhalt der Großbaumstandorte und Neubau der öffentlichen Grünfläche mit umfangreichen Ergänzungen der Vegetation zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet bei. Die Einschätzung zur Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU abgestimmt.

11. Abstimmung mit den Querschnitts-, Fachreferaten und städtischen Gremien

Bei der Planung der Grünanlage wurden grundlegende Prinzipien der gendergerechten Freiraumgestaltung berücksichtigt, um Mädchen und Jungen gleichermaßen eine aktive Nutzung der vielfältigen Spiel- und Bewegungsangebote zu ermöglichen. Die vorliegende Planung wurde am 02.02.2024 dem Beratungskreis Gendergerechter Spielraum vorgestellt und als positiv bewertet.

Die Anmerkungen zur Planung, wie die Beschilderung von umliegenden öffentlichen Toiletten, die Berücksichtigung von Bewegungsportarten wie Tanzen und die Sicherheit durch Beleuchtung der Aufenthaltsbereiche und Hauptwege wurden umgesetzt.

Darüber hinaus wurde das Planungskonzept am 05.02.2024 mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt. Die Empfehlungen des Beraterkreises wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 9 Neuhausen - Nymphenburg wurde vorab angehört und hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 unter Berücksichtigung der folgenden Anmerkungen einstimmig der Planung, die als sehr ansprechend, innovativ und gelungen bezeichnet wurde, zugestimmt. Die Anregungen des Bezirksausschusses, wie die Erhöhung der natürlichen Beschattung der Spielbereiche, die Pflanzung von Obstgehölzen und eine adaptive Beleuchtung der Wege, wurden in der Planung umgesetzt.

Sowohl der Beraterkreis Gendergerechtes Bauen als auch der zuständige Bezirksausschuss äußerten den Wunsch nach der Errichtung einer öffentlichen Toilette in der Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld.

Auf Basis des Beschlusses „Toiletten im öffentlichen Raum“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785) vom 03.12.2019 wurde der Bedarf für eine öffentliche Toilette in den künftigen öffentlichen Grünflächen überprüft. Der darin festgelegte Schwellenwert von 10.000 Einwohnern im Einzugsbereich der Grünanlage wird wegen unzureichender Anwohnerdichte nicht erreicht.

Daher ist der Bedarf einer öffentlich zugänglichen Toilette für die Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld unter Berücksichtigung aller Voraussetzungen nicht gegeben und eine öffentliche Toilette nicht berücksichtigt.

Auf Grund der auf dem Theaterfestivalgelände ganzjährig stattfindenden Großveranstaltungen müsste die Toilette zudem während mehrerer Monate im Jahr geschlossen sein, da der Reinigungsstandard bei Großveranstaltungen nicht aufrechterhalten werden kann. Während der Großveranstaltungen werden durch die Veranstalter ausreichend öffentliche Toiletten zur Verfügung gestellt.

In Abstimmung mit dem Städtischen Beraterkreis für Barrierefreies Planen und Bauen wird am Parkzugang ein Hinweisschild angebracht, auf dem ersichtlich ist, dass sich die nächste barrierefrei zugängliche öffentliche WC-Anlage in der öffentlichen Grünfläche des Kreativquartiers befindet.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Das Mobilitätsreferat, das Kommunalreferat und das Referat für Klima- und Umweltschutz haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

12. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage B dieser Beschlussvorlage beigegeben. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 9 Neuhausen - Nymphenburg hat der Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 28.01.2025 einstimmig zugestimmt.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Ruff, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Erwerbsverhandlungen für das Flurstück Nr. 472 / 230 (Gemarkung Schwabing) fortzuführen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause
2. Bürgermeister

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das -Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

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 9

An das Direktorium - Frauengleichstellungsstelle

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Mobilitätsreferat

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An die Behindertenbeauftragte der LHM, Frau Maier, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - H, J, T, T1, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat - G, G1, GS, GZ, GZ1, GZ3, G02 zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das Baureferat - Gartenbau

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I. A.