

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)	Seite 1
<b>Projektname:</b> <b>Öffentliche Grünfläche Südliches Oberwiesenfeld im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2053a</b>	
<b>Stadtbezirk:</b> <b>9 Neuhausen - Nymphenburg</b>	
<b>Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1</b>	<b>Maßnahmeart:</b> Neubau öffentliche Grünfläche
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Mai 2024 / G1 / 233 - 60350	<b>Projektkosten:</b>
<p><b>Gliederung des Bedarfsprogramms</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)</li> <li>3. Dringlichkeit</li> <li>4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)</li> <li>5. Rechtliche Bauvoraussetzungen</li> <li>6. Gegebenheiten des Grundstücks</li> <li>7. Bauablauf und Termine</li> <li>8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen</li> </ol> <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Übersichtsplan</li> <li>2) Bebauungsplan</li> <li>3) Planungskonzept</li> <li>4.1) Kleinkinder- und Hügelspielplatz (o. M.)</li> <li>4.2) Spielplatz Felsenberg (o. M.)</li> <li>4.3) Spielplatz Himmelsturm (o. M.)</li> <li>4.4) Sport- und Fitnessangebot (o. M.)</li> <li>4.5) Tischtennis, Schach- und Tanzbereich (o. M.)</li> </ol>	

## 1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 02.02.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05917) nahm der Stadtrat vom Ergebnis des durchgeführten Planungswettbewerbes für das Olympische Dorf und das Mediendorf zur Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Leon Wohlhage Wernik Architekten, Berlin und ST raum a. Landschaftsarchitekten, Berlin zustimmend Kenntnis. Das Planungsreferat wurde, in Abstimmung mit dem Freistaat Bayern, beauftragt, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2053a für den Bereich des Südlichen Oberwiesenfeldes fortzuführen.

Für das Areal des Südlichen Oberwiesenfeldes hat die Vollversammlung des Stadtrates am 03.07.2019 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a (Schwere-Reiter-Straße (nordwestlich), Emma-Ihrer-Straße (nordöstlich), Olympiapark (südwestlich), (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1009b, 1009c, 1663 und 1928) gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15149). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 10.06.2020 in Kraft.

## 2. Bedarf

Der Bedarf für den Neubau der öffentlichen Grünfläche des Südlichen Oberwiesenfeldes leitet sich aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a ab.

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 gemäß dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Erschließungsträgerin, der Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH – erstellt. Darin ist unter anderem geregelt, dass die Erschließungsträgerin die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche zu einhundert Prozent übernimmt.

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt in zwei Stufen, da das ehemalige südliche Langstallgebäude mit der Rauchschnalbenkolonie zunächst im Bestand erhalten bleibt bis die geschützten Tiere ihr Quartier verlassen haben. Nach der Aufgabe ihrer Brutplätze im leerstehenden Stallgebäude wird dieses abgebrochen und die festgesetzte Öffentliche Grünfläche vollumfänglich hergestellt.

### 3. Dringlichkeit

Die neu zu errichtende Wohnbebauung ist zu Teilen bereits errichtet und wird voraussichtlich in 2025 komplett fertiggestellt sein.

Da im städtebaulichen Vertrag geregelt ist, dass die öffentliche Grünfläche in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem geplanten Bezug der Hochbaumaßnahmen fertig zu stellen ist, erfolgt der Endausbau der öffentlichen Grünfläche seitens der Erschließungsträgerin direkt nach Bezug der ersten Wohnbebauungen. Von einer Bürgerbeteiligung wurde daher abgesehen, da es zum Planungsbeginn keine Anwohner\*innen im Quartier gab.

Die öffentliche Grünfläche wurde nach der Maßgabe einer bedarfs-, gendergerechten, barrierefreien und vielfältigen Anlage geplant.

### 4. 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 den informellen Sport 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 m<sup>2</sup> 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 Hauptschließung, 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 eingeplant.

### 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 m<sup>2</sup> 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 Stau-elementen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 Rhythmuspiel 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 die 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 Jugendspiel-einrichtungen“ (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 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.

#### Artenschutz

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

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

Durch ein bereits laufendes jährliches Monitoring der Rauchschnalbenkolonie wird der Zustand der Population seit Abzug der Tierkliniknutzung dokumentiert. Sobald die Rauchschnalben 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.

## 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a (Schwere-Reiter-Straße (nordwestlich), Emma-Ihrer-Straße (nordöstlich), Olympiapark (südwestlich), (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1009b, 1009c, 1663 und 1928) vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit der geplanten Gestaltung der Grünfläche eingehalten, so dass für die öffentliche Grünfläche keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind.

Die öffentliche Grünfläche liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Für die Fällung von Bäumen ist eine Fällgenehmigung erforderlich. Diese wird rechtzeitig und ordnungsgemäß seitens der Erschließungsträgerin eingereicht.

Vor Abbruch bzw. Fällung erfolgt eine Überprüfung auf Quartiere von geschützten Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## 6. Gegebenheiten des Grundstücks

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.

## **7. Bauablauf 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.

## **8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen**

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 circa 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.