

**Welfenstraße (südlich), Schwester-Eubulina-Platz, Tassiloplatz,
Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)
Erweiterung und Umgestaltung des Schwester-Eubulina-Platzes
und Tassiloplatzes mit integrierter Lärmschutzwand,
im Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1995**

im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12655

Anlage
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen
vom 18.09.2013**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse (§ 9 Abs. 1 und 3 i. V. m. Ziffer 1.1 des Kataloges „Baureferat“) ist der Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen aufgrund der Höhe der Projektkosten zwischen 0,5 und 2,5 Mio. € für die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung zuständig.

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

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 02.12.2009 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 „Welfenstraße (südlich), Schwester-Eubulina-Platz, Tassiloplatz, Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)“ gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03320). Der Bebauungsplan trat am 29.01.2010 in Kraft.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zuvor war zwischen der Bayerischen Immobilien GmbH & Co. KG (BBIKG) und der Landeshauptstadt München am 10.06.2009 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Darin verpflichtet sich die BBIKG die Erweiterung und den Umbau der öffentlichen Grünflächen Tassiloplatz und Schwester-Eubulina-Platz einschließlich die Errichtung der Lärmschutzwände, wie im Bebauungsplan Nr. 1995 vorgesehen durchzuführen. Hierzu verpflichtet sich die BBIKG einen Umbauvertrag mit der Stadt abzuschließen und den Umbau der genannten öffentlichen Grünflächen zu 100 % zu übernehmen.

Die Rechte und Pflichten der Bayerischen Immobilien GmbH & Co. KG aus dem städtebaulichen Vertrag wurden mit Zustimmung der Stadt, erklärt im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 30.11.2009, von der Bayerischen Hausbau International GmbH übernommen.

1.3 Vereinbarung

Die Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Hausbau International GmbH vom 13.11. / 21.11.2012 regelt die ordnungsgemäße Herstellung einschließlich Planung, Beseitigung des Bestandes im erforderlichen Umfang, Bauausführung und Finanzierung durch den Erschließungsträger.

2. Projektbeschreibung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 sieht die Erweiterung und den Umbau der öffentlichen Grünflächen Tassiloplatz und Schwester-Eubulina-Platz vor. Die beiden Plätze werden um circa 30 % vergrößert, um den gestiegenen Freiflächenbedarf abzudecken. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Tassiloplatzes werden an der Bahn zwei 3,50 m hohe Lärmschutzwände errichtet.

Gestaltungskonzept der öffentlichen Grünanlagen Tassilo- und Schwester-Eubulina-Platz:

Tassiloplatz

Der Tassiloplatz stellt sich aktuell als offene Parkfläche dar, die an den Rändern von Großbäumen gefasst und von Straßenflächen umschlossen ist.

Der Park ist mit verschiedenen Spiel- und Sitzgelegenheiten ausgestattet und dient der stadtteilbezogenen Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Der Tassiloplatz bleibt weitgehend in seiner Grundstruktur und Wegeführung erhalten. Der Platz wird durch den Abbruch des Betriebsgebäudes der Straßenreinigung und Aufgabe angrenzender Straßen im Westen und Süden um ca. 3.000 m² vergrößert.

Offene Rasenfläche und Wegeführung

Die bestehende, offene Rasenfläche im Zentrum der Grünanlage bleibt in ihrer Form und Größe erhalten und wird bewusst für individuelle Nutzungen und freies Spiel freigehalten. Die vorhandenen Zugänge und Hauptwege bleiben erhalten. Der Wegebelaag wird aus Asphalt mit einer Splittabstreu neu hergestellt.

Im nördlichen Abschnitt des Platzes wird ein neuer Nebenweg angelegt. Dieser Weg wird als wassergebundene Wegedecke ausgeführt. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden entlang der Wege zusätzliche Sitzmöglichkeiten geschaffen.

Lärmschutzwände und Einfriedung

Der gesamte Platz bleibt mit Zaunelementen eingefasst und wird im Süden mit zwei versetzten Lärmschutzwänden zur Bahn geschlossen. Die Lärmschutzwände werden mit drei Materialien konzipiert: Beton-, Glas- und Gabionenwandelemente. An den Betonwänden werden Spiel- und Sportelemente angebracht und diese somit in den Spielbereich integriert. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwände steht eine sehr wertvolle Winter-Linde mit einem Stammumfang von circa 220 cm. Um diesen Baum zu erhalten, wird ein Teil der Wand in diesem Abschnitt um circa 3 m nach Norden versetzt. Zur Realisierung der Lärmschutzwände müssen aber schließlich 5 Bäume gefällt werden (davon 1 Baum mit einem Stammumfang von circa 47 cm und 4 Stück mit einem Stammumfang von circa 97 cm).

Im Bebauungsplan Nr. 1995 ist südlich der Lärmschutzwände ein zukünftiges Geh- und Radfahrrecht auf der Fläche des Betriebsgleises der ortsansässigen Brauerei festgesetzt. Im Rahmen des aktuell laufenden Bebauungsplanverfahrens für den Westteil der Welfenstraße wird derzeit geprüft, ob die Grundstücke des Betriebsgleises als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden können. Dies würde den Bau einer zusätzlichen Lärmschutzwand südlich der Wegefläche erforderlich machen. Um für diesen Fall einen tunnelartigen Verlauf des Fuß- und Radweges zwischen zwei Lärmschutzwänden zu vermeiden, werden die geplanten Lärmschutzwände am Tassiloplatz zum Teil in Gabionen hergestellt. Falls später der vorgesehene Fuß- und Radweg auf dem jetzigen Betriebsgleis realisiert wird, können die Gabionen durch den Investor wieder abgebaut und für den Bau der neuen Lärmschutzwand verwendet werden. Dadurch können Sichtbeziehungen und Verknüpfungen zwischen dem Tassiloplatz und der neuen öffentlichen Grünfläche entstehen.

Großer Spielbereich

Der Spielbereich verbleibt an der südlichen Wegekante des Platzes unter dem Baumbestand und wird auf dem ehemaligen Straßenverlauf und dem Straßenreinigungsstützpunkt von 1.000 m² auf circa 2.500 m² vergrößert.

Der Spielplatz wird mit klar definierten Spiel-, Sport- und Kletterbereichen mit vielfältigem Angebot für Kinder aller Altersstufen ausgestattet und harmonisch in den vorhandenen Baumbestand eingegliedert. Die unterschiedlichen Bereiche werden durch Betonschollen mit einer Breite von 50 cm und einem Höhenverlauf von 20 bis 60 cm markiert und gegliedert. Der neue Spielbereich bietet Matsch- und Sandspiel, neue Rutschen, Schaukelmöglichkeiten, eine Drehscheibe, eine Mädchenspielzone, einen Tischtennispielbereich, eine Miniramp für Skater, einen Streetballplatz sowie einen Kletterwald, der sich in den vorhandenen Baumbestand harmonisch eingliedert. Die Lärmschutzwände werden mit den Skaterelementen und Spielchollen kombiniert und als Boulderwand in den Kletterbereich integriert. Die vorhandene Kletterrutsche im Spielbereich, der bestehende "Mädchenspielplatz" im Norden und die Reifenschaukel im Osten der offenen Rasenfläche bleiben erhalten.

Grüner Rahmen und Schmuckband

Die Großbäume und Sträucher sowie das umlaufende, geschnittene Heckenband an den Rändern des Platzes bleiben weitgehend erhalten. Der Gehölzunterwuchs wird teilweise zurückgenommen und ausgelichtet. Der Grüne Rahmen wird an der Westseite des Platzes mit einem zusätzlichen grünen Schmuckband erweitert. Es entsteht ein neuer Aufenthaltsbereich mit Brunnenplatz, Sitzbereichen, Staudenflächen und einer Baumreihe mit acht Zieräpfeln. Die Neupflanzungen können aufgrund der direkt darunter verlaufenden Kanalschutzzone nur mit Kleinbäumen ausgeführt werden. Das Schmuckband schafft die Anbindung zur Neubebauung, wird am Schwester-Eubulina-Platz fortgeführt und dient als optisch verbindendes Element der beiden Plätze.

Schwester-Eubulina-Platz

Der Schwester-Eubulina-Platz ist auf allen Seiten von teilweise stark befahrenen Straßen umschlossen und weist einen dichten Bestand mit großkronigen Bäumen auf. Die Fläche besitzt im Bestand keine wirklichen Aufenthalts- und Nutzungsbereiche. Der Platz wird durch den Abbruch des in Zukunft funktionslosen Trafohäuschens und durch die Auflassung der westlich angrenzenden Straße und der dort angeordneten Parkplätze um circa 850 m² vergrößert.

In der Mitte des Platzes wird eine Fläche mit größerer Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit für Jugendliche und Erwachsene geschaffen. Die Befestigung der Fläche erfolgt mit einer Rieselabstreu, um die vorhandenen Baumwurzeln bestmöglich zu schonen. Hier werden Schach und Boule als Freizeitaktivität angeboten. Die vorhandenen Sitzmöglichkeiten direkt am Gehweg der Welfenstraße werden abgebaut und in der Mitte des Platzes neu platziert. Die Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung wird durch das bereits erwähnte Schmuckband auf der ehemaligen Straßen- und Parkplatfläche gestärkt. Als fortlaufende Baumreihe vom Tassiloplatz werden im Schmuckband entlang des neuen Fußgängerbereiches sieben Zieräpfel gepflanzt. Auch hier ist die Pflanzung von Großbäumen aufgrund der Kanalschutzzone nicht möglich.

Mit der unter 1.3 beschriebenen Vereinbarung wurde auch die Planung und der Bau des Fußgängerbereiches (öffentliche Verkehrsfläche) westlich des Schwester-Eubulina-Platzes an die Bayerische Hausbau International GmbH übertragen. Diese Fläche wird nach den technischen Richtlinien und Regelungen der Hauptabteilung Tiefbau des Baureferates projektiert und gebaut.

Baumbilanz

Der prägende Baumbestand wird soweit als möglich erhalten. Für die Realisierung der Lärmschutzwände auf dem Tassiloplatz ist die Fällung von fünf Bäumen notwendig. Ein weiterer Baum muss für den Bau des Spielplatzes gefällt werden. Vier der Bäume haben einen Stammumfang von circa 97 cm, die beiden weiteren Bäume weisen einen Stammumfang von circa 47 cm und 72 cm auf. Die betroffenen Bäume unterliegen nicht der Baumschutzverordnung.

Als Kompensation ist die Pflanzung von fünfzehn Zieräpfeln vorgesehen (acht auf dem Tassiloplatz und sieben auf dem Schwester-Eubulina-Platz). Eine Pflanzung

von Großbäumen ist aufgrund der vorhandenen Kanalschutzzone im Bereich der Neupflanzungen nicht möglich.

Altlasten Tassiloplatz

Im Untergrund des Tassiloplatzes befinden sich Altablagerungen. Um eine Nutzung als Spiel- und Freifläche zu gewährleisten, wurde im Rahmen der Umgestaltung des Kinderspielbereiches 1995 ein Austausch der oberen Bodenschichten sowie eine Überdeckung von ca. 40 cm vorgenommen. Eine Grundwassergefährdung ist, wie eine zweijährige Prüfzeit mit drei Messstellen vor Ort ergab, nicht gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht gegenwärtig, entsprechend einer Stellungnahme des Referates für Gesundheit und Umwelt, bezüglich der Altlastensituation kein Handlungsbedarf. Sollte im Zuge der Umbauarbeiten verunreinigtes Bodenmaterial abgetragen oder ausgehoben werden müssen (z. B. bei Fundamentierungsarbeiten), hat der Erschließungsträger sich im städtebaulichen Vertrag und in der Vereinbarung verpflichtet, die Altlastenbeseitigung aus Bereichen, die sich vor der Beurkundung dieses Vertrages bereits in städtischem Eigentum befanden, beschränkt bis maximal 200.000 € zu tragen. Die Eingriffe in die Altablagerungen werden so gering wie möglich gehalten. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen werden mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt und fachgerecht ausgeführt.

Vorstellung Gestaltungskonzept im Bezirksausschuss und im Rahmen einer Einwohnerversammlung

Das Gestaltungskonzept wurde in der Vollversammlung des Bezirksausschusses am 12.12.2012 und in einer Einwohnerversammlung am 23.01.2013 vorgestellt und diskutiert. Das Gestaltungskonzept wurde begrüßt. Die geäußerten Wünsche und Anregungen der Beteiligten wurden soweit wie möglich übernommen.

3. Bauablauf und Termine

Die Erweiterung und Umbaumaßnahme des Tassilo- und Schwester-Eubulina-Platzes einschließlich Errichtung von Lärmschutzwänden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1995 erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfasst den Schwester-Eubulina-Platz. Die Ausführung ist für Frühjahr 2014 geplant.

Der zweite Bauabschnitt umfasst den Tassiloplatz. Hierfür wird die Umbaumaßnahme jeweils in Teilbereichen erfolgen, so dass die Freiflächen des Platzes auch während der Bauphase teilweise genutzt werden können. Die Ausführung erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung des Schwester-Eubulina-Platzes.

4. Kosten

Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen belaufen sich nachrichtlich auf circa 1.500.000 € und werden zu 100 % vom Erschließungsträger Bayerische Hausbau International GmbH getragen.

Sollte im Zuge der Umbauarbeiten verunreinigtes Bodenmaterial abgetragen oder ausgehoben werden müssen, hat der Erschließungsträger sich im städtebaulichen Vertrag und in der Vereinbarung verpflichtet, die Altlastenbeseitigung aus Bereichen, die sich vor der Beurkundung dieses Vertrages bereits in städtischem Eigentum befanden, beschränkt auf insgesamt maximal 200.000 € zu tragen.

Mit den aktuellen Erkenntnissen sind in Bezug auf die Altablagerungen für die Landeshauptstadt München keine Kosten zu erwarten.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von 23.000 € pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die Bayerische Hausbau International GmbH hat sich durch den städtebaulichen Vertrag sowie die abgeschlossene Vereinbarung gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten zur Projektierung, Erweiterung und Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Errichtung der Lärmschutzwände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1995 zu 100 % zu übernehmen.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung zu 100 % vom Erschließungsträger Bayerische Hausbau International GmbH übernommen werden, entfallen die weiteren Planungs- und Entscheidungsschritte gemäß den Projektierungsrichtlinien für Gartenbauprojekte.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, sowie dem Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Gartenbau, Herrn Stadtrat Bickelbacher, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Adelheid Dietz-Will

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. im Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 5

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

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

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat – G, G1, G11, GZ, GZ1, G12, G211
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 02
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4

V. Abdruck von I. mit IV.

1. An dasreferat

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.

VI. An das Direktorium - HA II/V

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 5 kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 5 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.