

Leo 152 – Schwabinger Tor (Leopoldstraße / Berliner Straße)
Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2029
- Neubau und Umgestaltung öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen
- Freilegung eines Teilstücks des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals (NBK)
- Herstellung einer Fußgängerbrücke

im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02223

Anlage
Bedarfsprogramm

Beschluss des Bauausschusses vom 10.02.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2029

Das Gelände östlich der Leopoldstraße und westlich der Berliner Straße, das die früheren Flächen der Metro und des Holiday Inn Hotels beherbergte, soll einer langfristigen Nutzungsänderung unterzogen werden (siehe Anlage A). Der in diesem Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2029 Leopoldstraße (östlich), Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal (südlich), Berliner Straße (westlich), Johann-Fichte-Straße (nördlich) wurde am 30.11.2011 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08098). Der Bebauungsplan trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.02.2012 in Kraft. Die Umfeldverbesserungsmaßnahmen des Bebauungsplanes sehen u.a. die Umgestaltung öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen, die Freilegung eines Teilstücks des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals sowie die Herstellung einer Fußgängerbrücke über den Kanal vor.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zuvor war zwischen der Landeshauptstadt München und der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG am 23.06.2010 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Darin verpflichtet sich die Beteiligungsgesellschaft u.a., die Kosten aller zuvor genannten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2029 zu 100 % zu tragen.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Der Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG vom 27.05.2013 regelt im Detail die Planung und Neuherstellung der öffentlichen Grünanlagen. Die Details hinsichtlich der Straßenbaumaßnahmen an der Leopoldstraße, der Johann-Fichte-Straße und der Berliner Straße sind im Straßenumbauvertrag vom 05.02.2014 festgelegt.

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

2. Projektbeschreibung (siehe Anlagen B bis F)

Das Entwurfskonzept basiert auf einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden in der Teiländerung bestehender Bebauungspläne bzw. in der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2029 sieht die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit Wohn- und Bürogebäuden sowie Hotels vor. Die bestehenden angrenzenden Grünflächen sollen durch diverse Maßnahmen weiterentwickelt und aufgewertet werden (siehe Anlage B).

Das Leitbild ist die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen mit Spielmöglichkeiten für Kinder, eine gute Anbindung der Grünflächen an die bestehenden und neu geschaffenen Wohngebiete sowie die Vernetzung dieser Flächen mit der Leopoldstraße. Diese Maßnahmen unterstützen die Realisierung von übergeordneten Grünbeziehungen zum Nymphenburger Schlosspark und zur Hirschau sowie zur Fröttmaninger Haide.

Der Bedarf an öffentlichen Grünanlagen wird durch die Neubebauung des Areals ausgelöst, mit der bereits begonnen wurde.

Im Zuge der Herstellung der Baustelleneinrichtungsflächen und des Aushubs der Baugrube wurden im Rahmen einer Teilbaugenehmigung 47 Bäume unter Baumschutzverordnung im Bereich der Umfeldverbesserungsmaßnahmen gefällt. Die Baumverluste werden durch ca. 67 Neupflanzungen kompensiert.

Es werden heimische, stadtklimafeste bzw. frostharte Bäume verwendet.

Entlang der Leopoldstraße werden Säulen-Pappeln gepflanzt.

Der zu erhaltende Baumbestand im Bereich der Berliner Straße wird in seiner Funktion als Biotopverbundelement geschützt und gepflegt.

Das Planungskonzept nimmt Bezug auf die Schwabinger Historie als Künstler- und Literatenviertel, was sich sowohl in der Gestaltung der privaten und öffentlichen Plätze als auch des Kinderspielplatzes widerspiegelt.

Zahlreiche Maßnahmen im Umfeld des neuen Quartiers sollen zu einer Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität führen. Sie werden im Folgenden in der Reihenfolge gemäß Anlage C beschrieben.

Gestaltungsdetails sind den Anlagen D, E und F zu entnehmen.

Neue Ufergestaltung des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals Bereich West (siehe Punkt 1 Anlage C sowie Anlage E)

Zur Umsetzung der Weiterentwicklung der Grünbeziehungen erfolgt die Öffnung des im nordwestlichen Bereich verrohrten Kanals mit Neuanlage von Sitzstufen und einer kleinen Promenade sowie dessen Akzentuierung mit einer begleitenden Baumreihe (ca. 10 Neupflanzungen). Die Aufenthaltsmöglichkeit am Wasser stellt neben dem naturschutzfachlichen Aspekt eine von mehreren Erholungsmöglichkeiten im Bereich des Grünzuges für sämtliche Nutzergruppen dar. In der Platzfläche an der Leopoldstraße mit Wegeverbindung zum Kanal werden ca. 6 Bäume neu gepflanzt (siehe Anlage E).

Herstellung einer Fußgängerquerung an der Leopoldstraße (siehe Punkt 2 Anlage C)

Aufgrund der notwendigen Hotel- und Tiefgaragenzufahrt in Höhe der Parzivalstraße auf der östlichen Seite der Leopoldstraße wird die Fuß- und Radwegefurt begradigt. Zudem ist die Einrichtung einer zusätzlichen Fußgänger- und Radwegefurt über die Leopoldstraße nördlich der Gleisquerung am Trambahnplatz erforderlich. Zur Erschließung der nördlichen Tiefgaragenzu- und ausfahrt wird der Mittelteiler der Leopoldstraße geöffnet.

Verbreiterung des Baumstreifens, des Radweges und der Gehbahn an der Leopoldstraße (siehe Punkt 3 Anlage C sowie Anlagen D und E)

Der Baumgraben an der Leopoldstraße entlang des Neubaugebietes wird um etwa 1,50 m auf 3,50 m verbreitert. Damit wird eine deutlich verbesserte Entwicklungsmöglichkeit für die künftigen Straßenbäume geschaffen.

Ca. 51 neue Säulen-Pappeln werden hier als Baumreihe gepflanzt und ergänzen so das typische Straßenbild der Leopoldstraße.

Der Radweg wird gemäß den gültigen Richtlinien und den anerkannten Regeln der Technik auf 2,0 m verbreitert. Die Gehbahn zwischen dem Radweg und der Fassadenlinie wird künftig als 6,0 m breiter Boulevard gestaltet.

Ein Teil dieses einheitlich gestalteten Boulevards liegt auf Privatgrund mit einer öffentlichen Dienstbarkeit.

An der Johann-Fichte-Straße wird eine Tiefgaragenein- und ausfahrt errichtet. Dies erfordert den Umbau der bisher überbreiten Fahrspur, da künftig zwei Fahrstreifen bis zur Leopoldstraße benötigt werden (Rechts- und Linksabbiegespur). Hierfür werden die Baumgräben und die Lichtsignale angepasst.

Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche (siehe Punkt 4 Anlage C sowie Anlage D)

In der bestehenden öffentlichen Grünfläche entlang der Berliner Straße mit überwiegend dichtem Baumbestand ist, abgesetzt von der straßenbegleitenden Gehbahn, ein 2,5 m breiter Spazierweg mit Asphalt-Einstreudecke und platzartigen Aufweitungen geplant, an den extensive Staudenpflanzungen angegliedert sind. Um neue, spannende und erlebnisreiche Aufenthaltsflächen mit entsprechender Belichtung zu schaffen, werden behutsam und gezielt einzelne Strauchgruppen entfernt. Die Gehölzbereiche werden somit gesichert und bleiben weitgehend in ihrer Funktion als Leitstruktur und Biotopverbundelement bestehen. Die Vorgabe des Erhaltes von ca. 40 % der Biotopflächen wird somit eingehalten.

Querungen im Bereich der Berliner Straße (siehe Punkt 5 Anlage C sowie Anlage D)

Die öffentliche Grünfläche wird künftig durch drei neue Wegebeziehungen im Osten mit der Berliner Straße und dem angrenzenden Wohnquartier verbunden und dadurch mit der näheren Umgebung und den übergeordneten Grünzügen vernetzt. Damit wird die bislang reine nord-süd-orientierte Wegerichtung durchbrochen. Durch die Querungen wird darüber hinaus eine gute Anbindung der bestehenden Wohnbebauung an das neue Wohn- und Geschäftsquartier und die Leopoldstraße geschaffen.

Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche

(siehe Punkt 6 Anlage C sowie Anlage E)

Der bestehende Kinderspielplatz in der nördlichen Grünfläche wird komplett neu hergestellt und aufgewertet. Das Konzept sieht eine Nutzung für vorwiegend Klein- und Schulkinder vor. Wegen seiner Lage im Biotopverbund soll der Spielplatz hauptsächlich mit natürlichen Materialien gestaltet werden. Als Hauptattraktionen werden ein begrünter Spielturm mit Rutsche, ein „Nest“ aus Robinienstämmen und ein Wassermatschbereich in einer großzügigen Sandfläche angeboten.

Neue Fuß- und Radwegbrücke über den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal

(siehe Punkt 7 Anlage C sowie Anlage F)

Eine neue barrierefreie Fuß- und Radwegbrücke im Bereich des vorhandenen Theatrons ergänzt das künftige Wegenetz und ermöglicht die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Parkstadt Schwabing. Die lichte Weite der Brücke in Längsrichtung beträgt 12,50 m, die nutzbare Brückenbreite zwischen den Geländern 3,50 m.

Aufwertung des Theatrons und Neuanlage eines Spielbereiches für Jugendliche

(siehe Punkt 8 Anlage C sowie Anlage E)

Das vorhandene Theatron mit seinen Beton-Sitzstufen wird in Teilbereichen überarbeitet und die Oberflächen werden grundlegend gesäubert. Ein zusätzliches Spiel- und Flächenangebot für Jugendliche in der Grünfläche nördlich des Theatrons ist vorgesehen. Die Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes erfolgt unter Beteiligung von Jugendlichen aus dem Stadtquartier. Die bestehende Feuerwehrezufahrt zur Leopoldstraße Nr. 202, die als neue Brücke über den Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal geplant ist, befindet sich im Eigentum und Unterhalt des Freistaates Bayern.

Verbesserung des Biotops am Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal östlich der Berliner Straße (siehe Punkt 9 Anlage C sowie Anlagen D und E)
Entlang des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals wird das vorhandene Biotop M340.04, bestehend aus vorwiegend naturnahen Hecken und Gebüsch, erhalten und durch Pflege optimiert. Die ökologische Funktion des Kanals soll dadurch verbessert werden. Die Wegeflächen entlang des Kanals werden im Zuge der Baumaßnahme überarbeitet.

3. Bauablauf und Termine (siehe Anlage G)

Mit der Hochbaumaßnahme wurde bereits begonnen. Die Baumaßnahmen für den öffentlichen Grünzug inklusive dem Ausbau der Straßen und Wege sind eng mit dem Fortgang der privaten Hochbaumaßnahmen zu verzahnen. Generell soll der Ausbau in zwei großen Teilabschnitten (gemäß Baufortschritt Hochbau) erfolgen.

Der erste Teilabschnitt umfasst folgende Bereiche:

Herstellen des Geh- und Radweges an der Leopoldstraße inklusive Baumpflanzungen nördlicher Teil, Herstellen der nördlichen Platzfläche sowie Öffnung des Nymphenburg-Biedersteiner-Kanals mit Herstellung der Sitzstufen und Pflanzung einer Baumreihe.

Der zweite Abschnitt umfasst die Herstellung des Geh- und Radweges an der Leopoldstraße einschließlich Baumpflanzungen südlicher Teil, die Herstellung der Fuß- und Radwegbrücke, den Bau der Spielplätze sowie die Herstellung der Grünflächen an der Berliner Straße.

4. Kosten

Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen belaufen sich nachrichtlich auf ca. 3.670.000 € und werden zu 100 % vom Erschließungsträger Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG getragen.

Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit 52.500 € pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG hat sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2029 zu 100 % zu übernehmen.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

6. Weiteres Vorgehen

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

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing - Freimann wurde angehört und hat den Planungen mit Eilentscheidung des Vorsitzenden gemäß § 20 der Bezirksausschuss-Satzung vom 19.12.2014 zugestimmt.

Im Zuge der Projektentwicklung wird der Bezirksausschuss 12 Schwabing - Freimann satzungsgemäß beteiligt.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, sowie der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis

V. Wv. im Baureferat RG 4 zur weiteren Veranlassung

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

An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12
An das Kommunalreferat
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An die Stadtwerke München GmbH
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE
An das Baureferat - RG 4, RG 2, RZ
An das Baureferat - G, G1, G12, G11, GZ, GZ1
zur Kenntnisnahme.

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

Am
Baureferat/RG 4