

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Reitknechtstraße Lärmschutzwand nördlich des Citylogistikzentrums im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 a		
Stadtbezirk: 9 Neuhausen-Nymphenburg		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1	Maßnahmeart: Neubau	
Datum / Organisationseinheit / Tel. Mai 2015 / G 1/ 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenrahmen) nachrichtlich 1.470.000 €	

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf
3. Dringlichkeit
4. Planungsverfahren und Projektbeschreibung / Planungskonzept
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Anlage:

1. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 a (Ausschnitt) (ohne Maßstab)
2. Lageplan mit Umgriff (ohne Maßstab)
3. Ansichten und Schnitte Lärmschutzwand (M 1:100 / 1:200)
4. Lageplan Boulderbereich (ohne Maßstab)
5. Projektdaten

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 a

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 a „Birketweg zwischen Hirschgarten, Arnulf-, Schäringer-, Richelstraße, Donnersbergerbrücke und südlich bis Gleisbereich“ wurde durch die Vollversammlung des Stadtrates am 13.12.2006 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09109). Der Bebauungsplan trat am 20.03.2007 in Kraft.

Bereits am 20.09.2006 bzw. 21.09.2006 waren Städtebauliche Verträge zwischen der Landeshauptstadt München und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden aurelis genannt) sowie der Deutsche Post Bauen GmbH (inzwischen umbenannt in Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Management GmbH; im folgenden Post genannt) als Erschließungsträger geschlossen worden. Darin haben sich die aurelis und die Post verpflichtet, entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN“) vorzugehen und u.a. die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen zu 100 % zu übernehmen.

Ein Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der aurelis über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926 a wurde am 28./30.1.2007 unterzeichnet.

Ein Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Post wurde am 19./29.01.2015 unterzeichnet.

1.2 Zuständigkeiten / Kostenaufteilung

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen erfolgt, wie durch die Städtebaulichen Verträge geregelt und durch die Erschließungsverträge über die Herstellung öffentlicher Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926 a konkretisiert, im Auftrag und auf Rechnung der beiden Erschließungsträger aurelis und Post. Nach Herstellung gehen die Flächen ins Eigentum der Landeshauptstadt über. Dies gilt auch für die Lärmschutzwand nördlich des CLZ. Sie wird im Auftrag und auf Rechnung der Post errichtet.

1.3 Bedarfs- und Konzeptgenehmigung „Postwiese und umliegende öffentliche Grünflächen zwischen Donnersbergerbrücke und Friedenheimer Brücke im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 a im Stadtbezirk 9 Neuhausen – Nymphenburg“

Am 07.07.2009 wurde durch den Bauausschuss des Stadtrates die o. g. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02411). Sie bezog sich auf die im genannten Umgriff liegenden öffentlichen Grünflächen. Die gemäß Bebauungsplan nördlich und östlich des geplanten Citylogistikzentrums zu errichtenden Lärmschutzwände waren von der Bedarfs- und Konzeptgenehmigung explizit ausgenommen, da zum damaligen Zeitpunkt noch keine konkrete Planung zur Realisierung der durch sie vor Lärm zu schützenden Wohnbebauung vorlag.

1.4 Stand der Umsetzung der Maßnahmen

Der gemäß genannter Verträge und Beschlusslage von aurelis herzustellende Anteil der öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen wurde zu großen Teilen bereits hergestellt. Weitere Bereiche sollen 2015 realisiert werden.

Die Bereiche der künftigen öffentlichen Grünfläche in der Zuständigkeit der Post wurden bisher nicht hergestellt.

2. Bedarf

Zwischen Friedenheimer Brücke und Donnersbergerbrücke wird nördlich der Bahn-
gleise ein neues Citylogistikzentrum (im Folgenden CLZ genannt) der Deutschen
Post AG entstehen.

Um die Wohnbebauung, die am Rand der zukünftigen öffentlichen Grünfläche
„Postwiese“ im Bereich Schäringerstraße / Josef-Obenhin-Straße / Franziska-
Schmitz-Straße situiert ist vor den Lärmimmissionen durch das CLZ zu schützen,
wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes entlang der nördlichen
Grundstücksgrenze des CLZ eine 6,00m hohe Lärmschutzwand errichtet. Ohne
Lärmschutzwand wäre keine Wohnbebauung im genannten Bereich nördlich des
CLZ zulässig.

3. Dringlichkeit

Die Wohnbebauung im Bereich Schäringerstraße / Josef-Obenhin-Straße ist bereits
im Bau. Die Bebauung im Bereich der Franziska-Schmitz-Straße soll bald folgen.
Ein Bezug der neuen Gebäude ist nur möglich, wenn die Lärmschutzwand nördlich
des CLZ bereits vorhanden ist.

4. Planungsverfahren und Projektbeschreibung / Planungskonzept

4.1 Konkurrierendes Planungsverfahren

Entsprechend den Vorgaben der Städtebaulichen Verträge wurde durch die Post,
in Zusammenarbeit mit aurelis, ein vertiefendes Planungsverfahren zur Gestaltung
der Postwiese durchgeführt, zu dem vier Planungsbüros eingeladen waren. Die
Gestaltung der Lärmschutzwand war Teil dieses Planungsverfahrens. Die Preis-
gerichtssitzung fand am 12.11.2008 statt. An diesem Verfahren waren neben
Vertretern der Stadtratsfraktionen und des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes
9 Neuhausen-Nymphenburg als Sachpreisrichter auch Vertreter des Baureferates
als Fachpreisrichter beteiligt. Mit dem ersten Preis wurde der Entwurf des Büros
Realgrün Landschaftsarchitekten aus München ausgezeichnet.

4.2 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von ca. 288 Metern wird auf dem
Grundstück der öffentlichen Grünfläche errichtet und geht nach Fertigstellung in
das Eigentum der Landeshauptstadt München über.

Aufgrund der Ergebnisse des konkurrierenden Planungsverfahrens aus dem Jahr
2008 soll die Lärmschutzwand aus Betonfertigteilen hergestellt und auf der dem
öffentlichen Grün zugewandten Nordseite großteils mit vorgehängten Gabionen
(Drahtschotterkästen) verkleidet werden. Die Verfüllung der Gabionen soll mit
grauem Schottermaterial entsprechend dem überall in diesem Bereich vorhande-
nen Bahnschotter erfolgen.

An drei Teilstücken der Lärmschutzwand werden die Betonfertigteile ohne
Gabionenverkleidung ausgeführt. Die Vorderkante der Fertigteile entspricht in
diesen Teilbereichen der Vorderkante der Gabionen.

Die beiden kürzeren Teilstücke mit ca. 10 und 20 Metern Länge sollen zukünftig
als Graffitiwände zur Verfügung stehen.

An dem über 60 Meter langen dritten Teilstück sollen Klettergriffe und ein
vorgelagerter Fallschutzbereich zum Bouldern einladen. Dieser Teilbereich wird
durch einen Fußweg an das bestehende Wegesystem angeschlossen. Hier sollen
auch Bänke und Abfallbehälter sowie Fahrradständer aufgestellt werden.

Der Bau der Lärmschutzwand erfolgt von Süden über das Grundstück des CLZ.
Auch das Anbringen der nordseitigen Gabionen erfolgt von Süden her. Durch

dieses Vorgehen wird der Eingriff in die öffentliche Grünfläche auf das absolut notwendige Mindestmaß von ca. 2 Metern Breite begrenzt. Die zwei Meter sind für den Bau des Fundamentes der Lärmschutzwand erforderlich. Um diese zwei Meter für die Baumaßnahme verfügbar zu machen, können Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand nicht vermieden werden. Die Grünfläche wird im Nachgang wiederhergestellt. Hier sollen entsprechend dem durchgängigen ökologischen Konzept des entlang der Bahngleise angeordneten Pionierparks eine spezielle Magerrasenvegetation angesät und Gehölz-Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan setzt auch an der Ostgrenze des CLZ-Grundstücks eine Lärmschutzwand fest. Diese Wand dient dem Schutz einer möglichen künftigen Wohnbebauung östlich des CLZ. Da für eine solche Bebauung kein Bebauungsplan existiert, ist die Errichtung dieser Wand jetzt und in naher Zukunft noch nicht erforderlich und liegt auch nicht in der Zuständigkeit der Post. Aus diesem Grund ist die östliche Wand nicht Gegenstand der vorliegenden Bedarfs- und Konzeptgenehmigung. Bei Planung und Bau der nördlichen Wand wird berücksichtigt, dass eine spätere Erweiterung im Osten problemlos möglich bleibt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Für die Maßnahme ist eine Baugenehmigung erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die öffentliche Grünfläche nördlich der Lärmschutzwand wurde bereits 2009 durch aurelis hergestellt und an die Landeshauptstadt München übergeben. Sie stellt sich als naturnahe Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand sowie Magerrasen dar.

7. Bauablauf und Termine

Der Bau der Lärmschutzwand soll unmittelbar nach Erteilen der Baugenehmigung voraussichtlich im Herbst 2015 erfolgen. Die Gesamtdauer der Maßnahme wird auf ca. 10 Wochen geschätzt.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Errichtung der Lärmschutzwand sowie sämtliche im Zusammenhang erforderlichen Anpassungen wie ein Fallschutzbereich für die Boulderwand, Bänke, Abfallbehälter und Fahrradständer sowie die Wiederbegrünung des Baufeldes und die Pflanzung von Gehölzen werden im Auftrag und auf Rechnung der Post durchgeführt.

Die reinen Baukosten für die Maßnahme belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers nachrichtlich auf 1.040.000 €. Zur Kostenvergleichbarkeit mit einem fiktiven Aufschlag für Baunebenkosten und Risikoreserve in bei der Landeshauptstadt München üblicher Höhe versehen, folgen daraus investive Projektkosten von ca. 1.470.000 €.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von ca. 8.260 € pro Jahr ermittelt.