

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)  |  | Seite 1   |
| <b>Projektname:</b> Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche und<br>Lärmschutzwand Paul-Gerhardt-Allee im Geltungsbereich des<br>Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2058 a  |  |   |
| <b>Stadtbezirk:</b> 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing  |  |   |
| <b>Erschließungsträger:</b><br>aurelis Asset GmbH, Region Süd<br>Schloßschmidtstr. 5, 80639 München<br>ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG<br>Bahnhofplatz 1, 82049 Pullach i. Isartal  |  | <b>Maßnahmeart:</b><br>Neubau der öffentlichen Grünfläche zwischen<br>Hildachstraße (Süd-Westen) und<br>Bärmanstraße (Nord-Osten) |
| <b>Baureferat - HA Gartenbau</b><br>Abteilung G 1   |  |   |
| <b>Datum/ Organisationseinheit/Tel.</b><br>28.05.2015 / G 13/ 233 - 60386   |  | <b>Projektkosten:</b><br>(nachrichtlich)<br>ca. 7.490.000 €<br>(Anteil LHM: 1.700.000 €)  |
| <br><b>Gliederung des Bedarfsprogrammes</b><br><br>   |  |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf</li> <li>3. Dringlichkeit</li> <li>4. Planungskonzept</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> |  |   |

## 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

27.07.2011

Grundsatz- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07208)  
Die Vollversammlung des Stadtrates beschließt für den Teilbereich Paul-Gerhardt-Allee

- die Änderung des Flächennutzungsplans,
- die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2058 sowie
- das Strukturkonzept und seine Eckdaten zur städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung des Gewebegebietes zu einem Wohngebiet mit zugehöriger sozialer und Versorgungsinfrastruktur

Dabei wird auch der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes zugestimmt. Auf Grundlage seiner Ergebnisse soll die Bauleitplanung durchgeführt werden.

26.09.2012

Bekanntgabe Wettbewerbsergebnis (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 10048)  
Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes am 24.05.2012 beschließt der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Konzeptes des ersten Preises von Palais Mai Architekten mit lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten durchzuführen.

04.06.2014

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00407)  
Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr 2058 a Paul-Gerhardt-Allee (östlich), Bärnmannstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Bahnlinie München-Augsburg (nördlich), Baumbachstraße (östlich) durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

25.11.2014

Zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen aurelis Asset GmbH, Verwaltungsgesellschaft Berduxstraße mbH & Co. KG und BERDUX Liegenschaften GmbH sowie Herrn Dr. Dr. Göring wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (Erschließungsabschnitt Süd) geschlossen.

27.11.2014

Zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen ARTEC Projektentwicklungsgesellschaft mbH und ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (Erschließungsabschnitt Nord) geschlossen.

21.11.2014 / 26.11.2014

Die Verträge für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen aurelis Asset GmbH (Erschließungsabschnitt Süd) sowie ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG (Erschließungsabschnitt Nord) bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsfläche und der Lärmschutzwand entlang der Bahnflächen werden unterzeichnet.

17.12.2014

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01899)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschließt am 17.12.2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/32 und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a für den Bereich östlich der Paul-Gerhardt-Allee, südlich der Bärmannstraße, westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt und nördlich der Bahnlinie München-Augsburg.

10.04.2015

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a tritt in Kraft.

## **2. Bedarf**

Das Bebauungsplangebiet Paul-Gerhardt-Allee ist das letzte noch zu entwickelnde Planungsgebiet innerhalb der „Zentralen Bahnflächen“ zwischen Hauptbahnhof, Laim und Pasing. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum hat die Vollversammlung des Stadtrats am 27.07.2011 beschlossen, die Gewerbeflächen einer Wohnentwicklung zuzuführen und ein Wohnquartier für ca. 2.400 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Die aurelis Asset GmbH und die ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG übernehmen die Planung und die ordnungsgemäße Herstellung der ca. 7,4 Hektar großen Grünfläche im Süden und Osten des Bebauungsplangebietes.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen mit Spielbereichen für alle Altersgruppen wird durch die Neubebauung ausgelöst. Umfang und Lage der öffentlichen Grünflächen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a, der auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes basiert, vorgegeben. Mit der Herstellung dieser Grünfläche wird auch die Freiraum- und Spielflächenversorgung aus den umliegenden Wohngebieten verbessert.

Die Fuß-Radwegverbindung (U-1726) am östlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft innerhalb der Grünfläche und ist Bestandteil der übergeordneten Haupttroute (Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr VEP-R), die vom Pasinger Bahnhof in das Stadtzentrum führt.

## **3. Dringlichkeit**

Der Bezug der ersten Wohnbaufelder (WA 6 und WA 2.1) ist für das 1. Quartal 2018 geplant. Die Freimachung der zukünftigen Baufelder wurde durch die Erschließungsträger bereits begonnen.

In den Verträgen zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung vereinbart, dass bereits bei der Nutzungsaufnahme erster Wohneinheiten jeweils eine ausreichende Grünversorgung vorliegen soll.

## **4. Grob-/ Planungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohnquartier mit weitgehend geschlossener Blockrandbebauung vor. Der ca. 7,4 ha große Landschaftspark legt sich im Süden und Osten zur Bahn schützend um das neue Quartier. In den Landschaftspark und seine Erdmodellierungen integriert, werden zwei Lärmschutzwände mit einer Gesamthöhe von ca. 5,5 m bis 6 m zu den Bahngleisen im Süden und Osten errichtet. Im südlichen und östlichen Übergang zu den Bahnflächen sind ökologische Vernetzungszonen angeordnet. Im Landschaftspark verläuft zudem ein Teilstück der übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung zwischen Hauptbahnhof, Laim und Pasing.

Der Landschaftspark entwickelt sich entlang des übergeordneten Fuß- und Radwegs von der Hildachstraße im Südwesten bis zur Bärmanstraße im Nordosten. Das westlichste Teilstück zwischen der Hildachstraße und der U-1724 bietet nur einen schmalen Korridor.

Östlich der U-1724 öffnet sich der Landschaftspark. Er wird durch Geländemodellierungen räumlich gegliedert. Flächige Gehölzpflanzungen und lockere Baumpflanzungen ergänzen diese räumliche Zonierung. Die Raumkante zu den Wohnblöcken wird mit Baumgruppen akzentuiert. Im Süden ergeben sich aus dieser Gestaltung drei große Wiesenflächen, in die Spiel- und Sportangebote integriert sind. Im Nordosten verschmälert sich der Park, so dass die Teilräume kleinmaßstäblicher werden. Die Begrünung entwickelt sich hier deshalb überwiegend aus niedrigeren Strauchpflanzungen, auch um die im Osten angrenzende Ausgleichsfläche nicht zu verschatten. Im nördlichsten Teilbereich verbreitert sich der Park wieder. Hier befinden sich Wiesen- und Gehölzflächen sowie ein weiterer Spielbereich.

#### Geländemodellierungen (Anlage B-2, B-3)

Im südlichen Bereich des Landschaftsparks steigt entlang der Lärmschutzwand das Gelände von West nach Ost an, um die vom Park aus sichtbare Höhe der Lärmschutzwand zu reduzieren. An der Südostecke geht die Lärmschutzwand schließlich in einen Lärmschutzwall über. Dieser kann im Landschaftspark als ca. 12 m hoher Rodel- und Aussichtshügel genutzt werden. Im Bereich der Durchgänge von den Angerflächen öffnen sich weite Wiesenflächen, die durch Geländemodellierungen räumlich voneinander getrennt werden. Im nordöstlichen Teilabschnitt ist das Gelände weitgehend eben angelegt. Nur zu der Ausgleichsfläche wird ein Höhengsprung von 0,5 m bis 1 m vorgesehen, der mit Gabionen abgefangen wird. Der Höhengsprung markiert die Grenze zu der Ausgleichsfläche und stellt eine exponierte Lage der Ausgleichsfläche her.

#### Wiesenflächen

Die Wiesenflächen werden in den weitgehend ebenen Flächen mehrmals im Jahr gemäht, so dass sie als Spiel-, Sport- und Liegewiesen vielfältig genutzt werden können. Die Wiesenflächen im Bereich der Böschungen und zwischen dem Fuß- und Radweg und der Lärmschutzwand werden gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan als extensiv gepflegte Blumenwiesen angelegt.

#### Baum- und Gehölzbestand

In den Randbereichen des neuen Landschaftsparks ist entlang der Bahn ein Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Für die Herstellung der Lärmschutzwand, der Geländemodellierungen sowie der Wegeflächen muss der Gehölzbestand fast vollständig entfernt werden.

Die Beantragung der erforderlichen Fällgenehmigungen erfolgt durch die Erschließungsträger.

Nach derzeitigem Planungsstand werden im neu anzulegenden Landschaftspark mindestens 568 Solitärbäume und ca. 6.300 Sträucher und Heister neu gepflanzt.

Die Bepflanzung orientiert sich an den Vegetationstypen der Umgebung (Nymphenburger Schlosspark) und setzt sich aus heimischen Baumarten zusammen.

Die Lärmschutzwand wird bis auf die transparenten Abschnitte auf der der Bebauung zugewandten Seite mit Kletterpflanzen flächig und zu den Gleisanlagen in Teilflächen begrünt (Anlage B-4, B-5).

### Wegenetz

Der übergeordnete Fuß- und Radweg durchquert den gesamten Landschaftspark und stellt auch die Haupteinschließung der Grünfläche dar. Im Norden an der Bärmannstraße schließt er an den kürzlich fertiggestellten Teilabschnitt im Nymphenburger Vorfeld an und wird als dessen Fortsetzung in gleicher Bauweise mit einer Gesamtbreite von 6 m weitergeführt.

Rad- und Fußweg sind jeweils 3 m breit und werden durch einen Streifen aus Kleinsteinpflaster optisch und taktil erfassbar getrennt. Der Fußweg erhält eine beige Farbasphaltdecke, der Radweg eine konventionelle schwarze Asphaltdecke. In einzelnen Abschnitten verlaufen Fuß- und Radweg auch getrennt. Der übergeordnete Fuß- und Radweg erhält eine Beleuchtung.

Das sekundäre Wegenetz verbindet das neue Wohnquartier mit dem Park. Diese Wege werden mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt und sind in regelmäßigen Abständen mit Bänken ausgestattet.

### Spielbereiche

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden vier altersspezifische Spieleinrichtungen in der öffentlichen Grünfläche angeboten. Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit ihrem differenzierten Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzuhaben. Die Spielbereiche sind durch niedrige Zäune zum Fuß- und Radweg gesichert und mit Sitzbänken ausgestattet.

Im westlichen Teil des Landschaftsparks entsteht für Schulkinder ein naturnaher Wasserspielplatz mit angrenzendem Kleinkinderspielbereich mit einer vielfältigen Ausstattung zum Klettern, Schaukeln und Schwingen.

In der mittleren Wiesenfläche gibt es als Sportangebot - auch für Erwachsene - ein Rasenvolleyballfeld.

Im Böschungsbereich des Rodelhügels befindet sich ein weiterer Schul- und Kleinkinderspielplatz mit dem Thema „Spiel der Lüfte“. Hier bieten sich verschiedene als Flugobjekte gestaltete Spielgeräte zum Klettern, Drehen, Schaukeln, Rutschen und Schwingen an. Zusätzlich zu den Bänken werden hier auch Sitzgruppen mit Tischen angeboten.

Der Jugendspielbereich befindet sich nördlich des Rodelhügels und östlich des Fuß- und Radweges und liegt ca. 2 m tiefer als der Weg. In den Böschungsbereich werden Sitzstufen integriert. Neben dem asphaltierten Bolzplatz und dem Streetballfeld werden Tischtennisplatten und ein überdachter Sitzbereich angeboten.

Weiter nördlich gibt es einen „Räuberwald“ als Spielplatz. Er ist mit dichten Strauchpflanzungen und Waldbäumen räumlich gefasst. Das Spielangebot umfasst Balancier- und Klettermöglichkeiten in verschiedensten Schwierigkeitsgraden und eine Hangrutsche. Für die kleineren Kinder gibt es Spielmöglichkeiten für Rollenspiele und zum Verstecken sowie zum Drehen und Schaukeln.

### Weitere Aufenthaltsbereiche

Drei besonders gestaltete Aufenthaltsbereiche mit einem überdachter Sitzplatz und zwei thematischen Pflanzungen komplettieren das Angebot.

Die Grundstücksgrenze zu den Bahnanlagen wird in den Abschnitten ohne Lärmschutzwand im Südwesten und Nordosten sowie am Lärmschutzwall durch einen ca. 1,8 m hohen Stabgitterzaun gesichert.

Die Planung wurde am 27.04.2015 mit der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Bayern in Vertretung für den Beraterkreis abgestimmt.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten. Für den Erdbau des Lärmschutzwalls und den Jugendspielbereich ist eine Baugenehmigung nach dem vereinfachten Verfahren erforderlich, die durch die beiden Erschließer beantragt wird.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 36 Hektar, die bis jetzt gewerblich und industriell genutzt wurde. Zur Zeit befinden sich dort Gebäude bzw. technische Bauwerke, die, mit Ausnahme der denkmalgeschützten Eggenfabrik, zurückgebaut werden. Das nahezu ebene Gelände ist derzeit fast vollständig versiegelt. Im Bereich der ungenutzten Gleisanlagen sind magere Pionier- und Ruderalfluren, aber auch Gehölzbestände vorzufinden.

Aufgrund der erfolgten Nutzung gibt es zahlreiche Altlastenflächen. Diese werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch die Erschließungsträger gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert.

Auf dem Gelände besteht ein Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgt im Rahmen der Baufeldfreimachung durch die Erschließungsträger und wird vom Kommunalreferat koordiniert.

Zur Neuordnung der Grundstücke wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Die Flurstücke der öffentlichen Grünfläche und des Fuß- und Radweges werden mit Wirksamkeit dieses Verfahrens an die Stadt München übertragen.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt schrittweise in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Lärmschutzwand.  
Die Ausführung ist für Sommer 2016 bis Herbst 2018 vorgesehen.

## 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Zwischen der Landeshauptstadt München und den Erschließungsträgern wurden im November 2014 städtebauliche Verträge geschlossen, in denen sich die Erschließungsträger zur Übernahme der aus dem Bebauungsplan resultierenden, ursächlichen Kosten und Lasten nach den "Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung" verpflichten. Die in der Beschlussvorlage enthaltene Grünfläche einschließlich der Kinder- und Jugendspielplätze ist daher in vollem Umfang durch die Erschließungsträger herzustellen. Nach der Fertigstellung werden die Flächen unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übergeben.

Dies gilt jedoch nicht für den übergeordneten Rad- und Fußweg, der das Gebiet von der Hildachstraße im Süd-Westen bis zur Bärmanstraße im Nord-Osten durchquert. Die Planungs- und Herstellungskosten für diesen Weg einschließlich dessen Beleuchtung sind gemäß den Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages mit den Erschließungsträgern zu 100 % durch die Landeshauptstadt nach der Fertigstellung auf Nachweis zu erstatten, da der Weg der Deckung eines überörtlichen, nicht durch den Bebauungsplan ausgelösten Bedarfs dient.

Im Einzelnen stellt sich die Kostenteilung wie folgt dar:

Anteil Stadt:

|   |             |
|---|-------------|
| 100 % des Rad- und Fußweges<br>Herstellungs- und Planungskosten | 1.700 000 € |
|---|-------------|

Anteil Erschließungsträger

|   |             |
|---|-------------|
| 100 % Öffentliche Grünfläche mit Spielplätzen | 5.790.000 € |
|---|-------------|

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Kosten gesamt | <u>7.490.000 €</u> |
|---------------|--------------------|

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von ca. 7,4 ha inklusive des beleuchteten Fuß- und Radweges einem Quadratmeterpreis von ca. 101,- €. Für die öffentliche Grünfläche ohne den Fuß- und Radweg ergibt sich ein mittlerer Ausbaustandard.

Die laufenden Folgekosten wurden für die öffentliche Grünfläche mit 190.000,- €, für den übergeordneten Fuß- und Radweg mit 51.000,- € ermittelt.