

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche und Lärmschutzwand Paul-Gerhardt-Allee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2058 a		
Stadtbezirk: 21. Stadtbezirk Pasing - Obermenzing		
Erschließungsträger: aurelis Asset GmbH, Region Süd Schloßschmidstr. 5, 80639 München ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG Bahnhofplatz 1, 82049 Pullach i. Isartal		Maßnahmeart: Neubau der Lärmschutzwände in der öffentlichen Grünfläche zwischen Hildachstraße (Süd-Westen) und Bärmanstraße (Nord-Osten)
Baureferat - HA Ingenieurbau Abteilung J 1		
Datum/ Organisationseinheit/Tel. 26.06.2015 / J 11 / 233 - 61437		Projektkosten: (nachrichtlich) Erschließungsträger ca. 5.450.000 €

Gliederung des Bedarfsprogrammes

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

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), Bärmanstraße (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

Für das neue Quartier sind gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie München - Ingolstadt im Osten des Bebauungsplangebietes und der Bahnlinie München – Augsburg im Süden des Bebauungsplangebietes zu entwickeln. Im Südwesten und im Nordosten sind Teilstücke transparent herzustellen. Die Lärmschutzwände werden in die öffentliche Grünfläche und die Ausgleichsfläche integriert. Im Südosten wird der Lärmschutz mit einem Lärmschutzwall in der öffentlichen Grünanlage hergestellt. Mit der Herstellung der Lärmschutzeinrichtungen wird der aktive Lärmschutz für die umliegenden Wohngebiete gewährleistet.

Die aurelis Asset GmbH und die ARTEC Wohnbau GmbH & Co. KG übernehmen die Planung und ordnungsgemäße Errichtung der Lärmschutzwände.

3. Dringlichkeit

Die Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Nutzungen darf gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a erst aufgenommen werden, wenn die Lärmschutzwände vollständig hergestellt sind oder nachgewiesen werden kann, dass ein festgelegter Grenzwert hinsichtlich des Schienenlärms nachts an den bahnzugewandten Fassaden eingehalten wird.

Da der Bezug der ersten Wohnbaufelder (WA 6 und WA 2.1) für das 1. Quartal 2018 geplant ist, soll mit der Ausführung der Lärmschutzwände bereits im Frühjahr 2016 begonnen werden.

4. Grob-/ Planungskonzept

In den Landschaftspark und seine Erdmodellierungen werden die erforderlichen Lärmschutzwände integriert. Es werden zwei Lärmschutzwände zu den Bahngleisen im Süden und Osten des Bebauungsgebietes errichtet. Die Lage und die geometrischen Abmessungen der Lärmschutzwand sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058 a festgesetzt. Beginnend am nordöstlichen Ende des Bebauungsplanumgriffs nach Süden auf eine Länge von ca. 170 m mit einer mittleren Höhe von ca. 6,0 m als Stahl- Glaskonstruktion ausgeführt. Südlich anschließend an die transparente Konstruktion wird eine flach gegründete Winkelstützwand aus Stahlbeton mit einer Länge von ca. 540 m und einer mittleren Höhe von ca. 5,50 m hergestellt. Auf der Bebauungsseite erhält die Wand eine Anschüttung, die Bestandteil der Grünanlagenplanung ist. In der Südostecke des Bebauungsgebietes wird die Lärmschutzwand unterbrochen und durch einen Lärmschutzwall bzw. -hügel ersetzt.

Die im Süden an den Wall anschließende Winkelstützwand aus Stahlbeton wird analog der Winkelstützwand im Osten mit einer Länge von ca. 410 m und einer mittleren Höhe von ca. 6,0 m ausgeführt. An die Winkelstützwand anschließend wird die Lärmschutzwand analog zum Osten transparent als Stahl-Glaskonstruktion ausgeführt. Die Länge beträgt hier ca. 220 m, die mittlere Höhe beträgt ca. 4,0 m.

Für die Instandhaltung und für die Prüfintervalle der Lärmschutzwand werden auf der Bahnseite Wege vorgesehen. Auf der Bebauungsseite der Lärmschutzwand erfolgen diese Arbeiten über den geplanten Fuß- und Radweg sowie die Grünflächen.

Lärmschutz und Photovoltaik

Die im Süden an den Wall anschließende Winkelstützwand aus Stahlbeton, zugewandt zu der Güterzugtrasse, bietet sich aus technischer Sicht grundsätzlich für die Aufnahme einer PV-Anlage an. Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 14.05.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07485 „Lärmschutz mit Photovoltaik“ wird der Einsatz von PV-Anlagen bei stadteigenen Lärmschutzwänden geprüft. Bei dieser Lärmschutzwand, welche durch einen Erschließungsträger errichtet wird, kann nach Fertigstellung bei Eignung und Wirtschaftlichkeit eine stadteigene PV-Anlage mit Mitteln aus dem Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM, Sonderprogramm „zusätzliche Finanzmittel für den Einsatz Erneuerbarer Energien“) finanziert werden. Auf Grund des derzeitig aktuellen Erneuerbaren-Energien- Gesetzes (EEG 2014) (ca. 8 ct/kWh Vergütung bei Einspeisung im Vergleich zu ca. 22 ct/kWh bei Vermeidung von Strombezugskosten) ist es für die Wirtschaftlichkeit insbesondere erforderlich, den erzeugten PV-Strom überwiegend örtlich selbst zu nutzen. Dazu wird auch geprüft, ob der neu zu errichtende Gemeinbedarf (u.a. Neubau einer Kindertageseinrichtung) dafür geeignet ist.

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 die Lärmschutzwände 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.

Aufgrund der erfolgten Nutzung gibt es zahlreiche Altlastenflächen. Diese werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch die Erschließungsträger gem. 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.

Die Lärmschutzwände werden nach Fertigstellung durch die Erschließungsträger an die Stadt München übergeben.

7. Bauablauf und Termine

Die Ausführung der lärmschutztechnischen Maßnahmen ist für das Jahr 2016 für den Südteil und Ende 2016 / Anfang 2017 für den Ostteil geplant. Der Baubeginn ist für März 2016 vorgesehen. Es wird für den Südteil mit einer Bauzeit von ca. 9 Monaten und für den Ostteil von ca. 7 Monaten gerechnet.

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 aktive Lärmschutzmaßnahme ist daher in vollem Umfang durch die Erschließungsträger herzustellen. Nach der Fertigstellung werden die Lärmschutzwände unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übergeben.

Kosten Lärmschutzwände (100 % Erschließungsträger)	5.450.000 €
---	-------------

Dies entspricht bei einer Gesamt-Ansichtsfläche der Lärmschutzkonstruktion von ca. 7.300 m² einem Quadratmeterpreis von ca. 685,- €/m².

Die laufenden Folgekosten wurden für die Lärmschutzwände mit 24.000,- €/Jahr ermittelt.