

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1																								
Projektname: Neubau einer öffentlichen Grünanlage an der Carl-Wery-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 57cl (1. Teilbereich)																										
Stadtbezirk: 16 Ramersdorf-Perlach																										
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Neubau einer öffentlichen Grünanlage																									
Datum/ Organisationseinheit/Tel. Juni 2016 / G1 / 233 - 60350	Projektkosten: (Kostenobergrenze) 1.690.000 €																									
<p>Gliederung des Bedarfsprogrammes</p> <table> <tr> <td>1.</td> <td>Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Dringlichkeit</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Planungskonzept</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Rechtliche Bauvoraussetzungen</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>Gegebenheiten des Grundstücks</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>Bauablauf und Termine</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>Kosten</td> <td>5</td> </tr> </table> <p><u>Anlage:</u></p> <p>A) Projektdatenblatt B) Übersicht Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl (1. Teilbereich) (ohne Maßstab) C) Vorentwurf Gesamtumgriff D) Vorentwurf Spielplatz Nord E) Vorentwurf Spielplatz Süd</p>			1.	Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates	2	2.	Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)	2	3.	Dringlichkeit	2	4.	Planungskonzept	3	5.	Rechtliche Bauvoraussetzungen	5	6.	Gegebenheiten des Grundstücks	5	7.	Bauablauf und Termine	5	8.	Kosten	5
1.	Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates	2																								
2.	Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)	2																								
3.	Dringlichkeit	2																								
4.	Planungskonzept	3																								
5.	Rechtliche Bauvoraussetzungen	5																								
6.	Gegebenheiten des Grundstücks	5																								
7.	Bauablauf und Termine	5																								
8.	Kosten	5																								

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

Für den Bereich Carl-Wery-Straße (beiderseits), Bahnlinie München-Giesing-Kreuzstraße (westlich), mögliche Trasse der Südanbindung Perlach und Arnold-Sommerfeld-Straße (nördlich) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 04.12.2013 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl (1. Teilbereich) den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13515). Der Bebauungsplan mit Grünordnung trat mit Bekanntmachung am 24.03.2014 in Kraft.

2. Bedarf

Für den Bereich der Carl-Wery-Straße beschloss der Stadtrat am 04.12.2013 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl (1. Teilbereich). Die öffentliche Grünfläche ist Bestandteil des rund 9,3 Hektar großen Planungsgebietes und umfasst circa 13.600 m². Das Areal wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die zwei östlich an das öffentliche Grün angrenzenden Wohnquartiere WA 1 und WA 2 sind als organisch geformte, 6-geschossige Hofstrukturen mit Öffnung zu den öffentlichen Grünanlagen geplant. Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils von WA 1 entsteht eine Kinderkrippe mit einer zum Park ausgerichteten Freifläche. Bauherr ist die GEWOFAG Wohnen GmbH.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen mit Spielbereichen für alle Altersgruppen wird durch die Neubebauung ausgelöst. Umfang und Lage der öffentlichen Grünflächen mit zwei Spielplätzen und einem Rodelhügel sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57cl (1. Teilbereich) vorgegeben. Mit deren Herstellung und Vernetzung mit den umliegenden Grünflächen des Grünzuges „Im Gefilde“ und zum Landschaftspark „Hachinger Tal“ wird auch die Frei- und Spielflächenversorgung der umliegenden Wohngebiete verbessert.

3. Dringlichkeit

Derzeit hat bereits der Bau der Wohnbaufelder WA 1 und WA 2 durch die GEWOFAG begonnen. Die Fertigstellung ist bis Herbst 2018 geplant. Für den Bau des Wohnquartiers ist es erforderlich, dass die Flächen des künftigen Carl-Wery-Parks als Baustelleneinrichtungs- und Zufahrtsflächen genutzt werden. Unmittelbar nach dessen Herstellung ist ab Herbst 2018 geplant, die öffentlichen Grünflächen in einem Zuge herzustellen, um den dann bestehenden Bedarf an Erholungsflächen und Wegeverbindungen der neu eingezogenen Bewohner baldmöglichst decken zu können. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2019 geplant.

4. Planungskonzept

Ihre Lage an der Nahtstelle zwischen den bestehenden und den neuen Wohnhöfen und ihre Verbindungsfunktion prägen den Charakter der geplanten öffentlichen Grünfläche. Gestaltungs- und Nutzungsschwerpunkte sind die beiden Spielplätze, die entlang des circa 10 m breiten Grünkorridders, der als Freihaltezone der bestehenden Hauptwasserleitung ausgewiesen ist, angeordnet werden. „Wohnen im Park“ ist das Leitmotiv der angrenzenden Wohnbebauung WA 1 und WA 2, die sich mit ihren Höfen zum Park hin öffnet. Die parkartige Gestaltung des öffentlichen Grüns knüpft an dieses Motiv an und stellt Bezüge zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen her. Des Weiteren nimmt der Park Verbindung zu den vorhandenen Grünanlagen der Umgebung auf, insbesondere zum Grünzug „Im Gefilde“ und zum Landschaftspark „Hachinger Tal“ mit attraktiven Spiel- und Erholungseinrichtungen.

Wegesystem:

Das Planungsgebiet wird in das bestehende Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Entlang der Carl-Wery-Straße werden im Zuge des Ausbaus beidseitig Radwege und Gehbahnen angelegt, die die Hauptverbindungsfunktion an das öffentliche Verkehrsnetz zum S-, U- und Busbahnhof Neuperlach Süd darstellen. Als Hauptwegeachse im Park wird diese Verbindung zusätzlich durch einen 3,5 Meter breiten Asphaltweg für den Fuß- und Radverkehr in der Grünfläche in Nord-Süd-Richtung ergänzt. Im Westen gibt es eine Verknüpfung zum ankommenden Fuß- und Radweg der Curd-Jürgens-Straße. Dieser Wegeanschluss wird bis zum Hauptweg verlängert und nach Osten an die Carl-Wery-Straße angeschlossen. Für den Wegeabschnitt, der auf dem Grundstück der benachbarten Wohnbebauung von WA 1 verläuft, ist die öffentliche Nutzung über ein Geh- und Nutzungsrecht im Bebauungsplan gesichert. Zusätzlich wird die Ost-West-Verbindung in Fortführung der bestehenden Wegebeleuchtung in der Curd-Jürgens-Straße als Grünanlagenweg beleuchtet. Die übrigen Parkwege dienen der Erschließung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche und schließen ringförmig an die Hauptwegeachsen an. Diese werden mit einer Regelbreite von zwei Metern und mit Kies (wassergebundene Wegedecke) ausgeführt, zuzüglich einer beidseitigen Einfassung aus Granitzeiler.

Spiel- und Aufenthaltsflächen:

Die beiden Parkaufweitungen sind, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, als Aktivzonen gestaltet und tragen mit Spielanlagen und einem Rodelhügel zur Identitätsbildung des Gebietes bei. Auf den Rasenflächen und im Schatten lichter Baumpflanzungen werden vielfältige Nutzungen möglich. Lärmintensive Jugendspieleinrichtungen, wie Bolzplätze oder Skateparks, sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, wegen der Nähe zu den umliegenden Wohngebäuden, nicht vorgesehen.

Der südliche Aufenthaltsbereich wird als große Wiesenlichtung ausgebildet, die von Bäumen umrahmt ist. Östlich des Grünkorridders der Trinkwasserleitung entwickelt sich aus der Rasenfläche eine 4 bis 5 Meter hohe Erdmodellierung, die im Winter als Rodelhügel und im Sommer als Spielhügel genutzt werden kann. Zwei Blockstufenanlagen erschließen den Hügel an den Stirnseiten. Ein Solitärbaum mit einem Holzdeck markiert die höchste Stelle, von der aus der Blick auf die Alpen gegeben ist.

Westlich des Grünkorridors entsteht der Klettergarten, ein Spielplatz mit einer Kletterstruktur aus Baumstämmen, Netzen und Seilen für Schulkinder ab ca. 6 Jahren. Das Zentrum bildet ein Baumhaus in 5 Metern Höhe mit angeschlossener Röhrenrutsche sowie einer offenen Rutsche in 3 Metern Höhe, das von außen über ein Gerüst aus Stangen, Hangelseilen und Netzen erklettert werden kann. Auf Bodenniveau findet die naturnahe Spielplatzgestaltung ihre Fortsetzung mit Balancierstämmen und Kletterfelsen, sodass die unterschiedlichen Kletter- und Balanciermöglichkeiten ein breites Spiel- und Bewegungsangebot abdecken. Ergänzt wird das Spielangebot durch eine Himmelschaukel und eine Drehscheibe. Die Abgrenzung der öffentlichen Grünanlagen erfolgt im südwestlichen Bereich über einen 1 Meter hohen Maschendrahtzaun, der mit Sträuchern und Bäumen eingegrünt wird.

Der nördliche Spielplatz liegt zwischen den Wohngebäuden WA 1 und WA 2 an der Schnittstelle der Hauptachsen des Parks in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung und ist ausgerichtet auf das Spielverhalten von kleineren Kindern bis 6 Jahren.

Er gliedert sich in drei Teilbereiche:

Im Osten erhebt sich ein Plateau aus Kunststoffbelag mit eingelassenen Trampolinen aus der umgebenden Rasenfläche.

Im Nordwesten dagegen senkt sich eine Sandfläche leicht ins Gelände ab, in die eine Tampenschaukel und ein Bauwerkgerüst integriert sind um die kreative Zusammenarbeit der spielenden Kinder anzuregen.

Die Spielhäuser im Südwesten bieten den Kindern Raum für phantasievolle Rollenspiele auf der Rasenfläche. Räumlich gefasst wird der Spielplatz durch einen umlaufenden Heckenrahmen, der die spielenden Kinder von querendem Radverkehr und freilaufenden Hunden abschirmt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze bildet der vorhandene Baumbestand die Gehölkulisse zum Geschosswohnungsbau des Gustav-Heinemann-Rings.

Vegetationskonzept:

Für den Carl-Wery-Park wird eine lockere Anordnung von Großbäumen in Rasenflächen und artenreichen Wiesenflächen vorgesehen. Geprägt wird die Fläche von einer Mischung aus standortgerechten, großen Laubbäumen, bestehend aus Rotbuchen, Flügelnüssen und Walnussbäumen, die mit den Nadelbaumarten Ginkgo, Mammutbaum und Waldkiefer ergänzt werden. Die Parkeingänge werden durch rotlaubige Blutbuchen markiert. Im lichten Schatten dieser Großbäume werden als niedere Schicht kleinere Bäume mit auffälliger Blüte (Vogelkirschen, Magnolien und Zieräpfel) sowie Streuobstbäume (bestehend aus alten Sorten) verwendet. Strauchpflanzungen, die überwiegend aus Wildarten und Beerensträuchern (Josta- und Apfelbeeren) bestehen, werden lediglich zur Grundstückseingrünung an den Rändern vorgesehen. Östlich des zentral gelegenen Spielplatzes schirmt ein dicht bepflanzter Baumhain aus Zieräpfeln die Grünflächen von der Carl-Wery-Straße ab.

Während die Flächen um die beiden Spielbereiche mit Rasenflächen zum informellen Spiel und Aufenthalt angelegt sind, werden die Randbereiche entlang der Wege mit ökologisch wertvollen, artenreichen Wildblumenwiesen angesät. Diese Wildblumenwiesen finden die Fortführung in den privaten Grünflächen der Wohnbebauung, insbesondere im westlichen Bereich zur Straße hin, so dass ein einheitliches und identitätsstiftendes Vegetationsbild im neuen Quartier geschaffen wird.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl (1. Teilbereich) vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten, sodass keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Grünanlagen weisen durchgängig ein ebenes Gelände auf und wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Voruntersuchungen zu Bodenverunreinigungen haben ergeben, dass im Bereich der öffentlichen Grünflächen keine Verunreinigungen im Untergrund bestehen.

Im Planungsgebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt, die ergeben hat, dass kein Kampfmittelverdacht auf den Flächen besteht.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Freihaltezone für die vorhandene Trinkwasserhauptleitung Nummer 8 enthalten, die mittig in dem 10 Meter breiten Korridor circa 1,5 Meter unter der Geländeoberkante liegt und das Planungsgebiet von Nord nach Süd durchläuft. In dieser Freihaltezone sind weder Baumpflanzungen, noch Abgrabungen und Aufschüttungen sowie aufwendigere Einbauten zulässig.

7. Bauablauf und Termine

Nach erteiltem Projektauftrag wird die Planung bis Herbst 2017 weiter konkretisiert und das Ausschreibungsverfahren mit Vergabe der Bauleistungen bis Sommer 2018 durchgeführt. Die Bauausführung kann voraussichtlich ab Herbst 2018 beginnen, sobald die angrenzende Wohnbebauung durch die GEWOFAG fertig gestellt und das Baufeld freigeräumt worden ist. Es ist mit einer Bauzeit von circa 10 Monaten zu rechnen, so dass die Fertigstellung der öffentlichen Grünflächen bis Sommer 2019 vorgesehen ist.

8. Kosten

Das Baureferat hat auf Grundlage der Vorplanung eine qualifizierte Kostenschätzung nach DIN 276 neu erstellt. Die Baukosten einschließlich der Baunebenkosten für die Maßnahme belaufen sich auf 1.440.000 €. Inklusiv einer Risikoreserve in Höhe von 250.000 € (rund 17,5 %) folgen daraus investive Projektkosten von circa 1.690.000 €.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Parkfläche von 13.600 m² einem Quadratmeterpreis von ca. 125 €.

Die laufenden Folgekosten wurden in einer Höhe von circa 60.900 € brutto pro Jahr ermittelt.