

**Öffentliche Grünfläche Hochäckerstraße
im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2045
im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06139

Anlagen

- Bedarfsprogramm Öffentliche Grünfläche (Anlage 1)
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 (Anlage 2)
- Übersichtsplan (Anlage 3)
- Lagepläne (Anlagen 4 - 6)

Beschluss des Bauausschusses vom 13.09.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045

Für den Bereich nördlich der Hochäckerstraße, östlich der BAB München-Salzburg, südlich der Peralohstraße und westlich der Unterhachinger / Ottobrunner Straße hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.12.2013 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13416). Dieser trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.03.2014 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2045 ist die zentral im Wohnquartier gelegene öffentliche Grünfläche herzustellen. Der Bebauungsplan und die vorliegende Planung basieren auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH ist am 07.05.2013 ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag)

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen dem Baureferat und der Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche am 03./10.06.2015 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

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

2. Projektbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Stadtrand im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach. Die Aufgabe der bisherigen Nutzungen als Gelände einer Gärtnerei und einer städtischen Kompostieranlage ermöglicht die städtebauliche Entwicklung eines circa 19 Hektar großen Wohnquartiers für circa 1.100 Wohneinheiten mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche (siehe Anlage 2).

Die Wohnbebauung besteht aus parallelen, nach Süden orientierten Gebäudezeilen, die nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche verlaufen. Das Wohngebiet ist gegliedert durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen.

Die öffentliche Grünfläche erstreckt sich als Raumabfolge von fünf einzelnen Teilflächen in Ost-West-Richtung durch das gesamte Wohngebiet und bildet zusammen eine circa 2,8 Hektar große „Grüne Mitte“ (siehe Anlage 3). Jedem der fünf circa 120 m langen und circa 40 - 50 m breiten sogenannten Quartiersparks sind im Norden und im Süden zwei Wohngebiete zugeordnet, so dass diese für die Bewohner auf kurzem Weg erreichbar sind.

Zu Gunsten einer zusammenhängenden und ablesbaren Gesamtgestaltung der einzelnen Quartiersparks (siehe Anlage 3) werden verschiedene Elemente der Freiraumgestaltung einheitlich in allen Teilbereichen vorgesehen:

Um einen Rahmen zu schaffen und die Quartiersparks gestalterisch miteinander zu verknüpfen, werden diese jeweils im Süden mit einer Baumreihe und im Osten und Westen an den Erschließungsstraßen mit einer Doppelbaumreihe mit einer einheitlichen Baumart (Vogelkirsche) räumlich gefasst. So entsteht im Süden eine Zäsur zu den privaten Gebäudevorzonen bzw. Hauseingängen.

Der Abschluss der Grünflächen im Norden zu den angrenzenden Privatgärten erfolgt durch freiwachsende Hecken aus verschiedenen heimischen Strauchgehölzen und dichten Pflanzungen aus Schilfgräsern (Schilfblöcke und Schilfbänder). Dieser relativ niedrige Pflanzrahmen vermeidet eine Verschattung der Privatgärten und lässt großzügige Einblicke von den Wohnungen in die Grünanlage zu.

An den Übergängen der Quartiersparks zu den Erschließungsstraßen bilden kleine Platzflächen mit Sitzgelegenheiten und geschnittenen Heckensequenzen die Hauptzugänge zu den einzelnen Grünflächen (siehe Anlage 4). An der Nordseite der Quartiersparks verlaufen durchgehende Parkwege aus Olympiamastixasphalt, die in regelmäßigen Abständen mit Bänken ausgestattet sind. Sie werden durch ein diagonal verlaufendes sekundäres Wegenetz (wassergebundene Wegedecke) ergänzt. Die privaten, jedoch per Dienstbarkeit zu Gunsten der Allgemeinheit gesicherten Wegeverbindungen an der Südseite werden im Zusammenhang mit den Wohnquartieren hergestellt und sind nicht Bestandteil dieser Planung.

Alle Quartiersparks sind mit großzügigen Rasenflächen ausgestattet, die Raum für vielfältige Nutzungen als Spiel- und Liegewiese bieten. Sie werden in jedem Quartierspark durch extensiv gepflegte Blumenwiesen ergänzt. In den mittleren Quartiersparks werden ruhige Sitzbereiche mit Schmuckpflanzungen angeboten.

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in allen fünf Quartiersparks altersspezifische Spieleinrichtungen angeboten. Jedem Quartierspark ist dabei ein besonderes thematisches Spielangebot zugeordnet, das dessen individuellen Charakter prägt. Zusammen ergeben sie eine abwechslungsreiche und interessante Spiellandschaft für das Gesamtquartier. Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit ihrem differenzierten Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzuhaben.

Der östlichste Quartierspark („Quartierspark Apfelberg“, siehe Anlage 4) ist geprägt durch eine markante Bodenmodellierung – den sogenannten Apfelberg. Durch unterschiedlich geneigte Flächen und schräge Wände mit Kletterseilen bietet er vielfältige Möglichkeiten zum Klettern und Rutschen. Im Winter kann er als Rodelhügel genutzt werden. Am östlichen Rand wird eine Fläche für Urban Gardening vorgehalten.

Im westlich anschließenden Quartierspark („Quartierspark Kletterblatt“, siehe Anlage 4) ist als Spielangebot das Thema „Klettern“ vorgesehen. Ein „Kletterblatt im XL-Format“ ist attraktives Klettergerüst und markante Raumsulptur zugleich. Ein Sitzbereich mit Tischgarnituren sowie einem Bodenschach und einer Boulefläche bietet hier auch für Erwachsene Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Im mittig gelegenen Quartierspark („Quartierspark Hochäcker“, siehe Anlage 5) wird ein Teil der Wiesen- und Spielplatzfläche als sanfte Wellenlandschaft profiliert. In diese Spielwellen werden Angebote speziell für Kleinkinder integriert. Im Osten wird der Spielbereich durch eine Sitzkante als Aufenthaltsbereich für die Eltern mit dahinter liegender Hecke und Einfriedung zum Straßenraum abgegrenzt.

Im weiter westlich gelegenen Quartierspark („Quartierspark Schaukelfeld“, siehe Anlage 5) wird ein Feld mit unterschiedlichen Schaukelmodellen angeboten. Kletter- und Schwungseile ergänzen das Spielangebot. Eine Schaukel wird in einem Kunststoffbelag aufgestellt, so dass sie barrierefrei erreichbar ist.

Der im Westen gelegene Quartierspark („Quartierspark Kistenstapel“, siehe Anlage 6) erhält eine Fitness- und Parkouranlage aus Beton- und Stahlelementen. Dieser Bereich der Anlage ist gegenüber dem restlichen Geländeniveau um circa 0,5 m abgesenkt und erhält einen Fallschutzbelag aus Kunststoff. Die Einfassungen mit Betonelementen können auch als Sitzgelegenheiten genutzt werden.

Im Nordosten des Quartiers an der öffentlichen Fußwegverbindung zur Peralohstraße wird auf der kleinen Grünfläche („Quartierspark Sportfläche“, siehe Anlage 4) ein Nutzungsangebot speziell für Jugendliche geschaffen. Als Treffpunkte werden im südlichen Bereich eine Überdachung mit speziellen Sitzgelegenheiten und auf der nördlich angrenzenden Wiesenfläche ein Volleyballnetz angeboten.

Der individuelle Charakter der einzelnen Quartiersparks wird durch unterschiedliche Baumarten mit besonderen Blüh-, Herbstfärbungs- und Fruchtaspekten innerhalb der Teilflächen verstärkt. Insgesamt werden in der öffentlichen Grünfläche circa 166 Bäume neu gepflanzt.

Die Planung wurde am 07.03.2016 mit der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Architektenkammer Bayern in Vertretung für den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

3. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der großen öffentlichen Grünfläche ist von Frühjahr 2017 bis Winter 2018 geplant.

4. Kosten

Der Erschließungsträger hat auf der Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen belaufen sich nachrichtlich auf circa 3,89 Mio. € und werden zu 100 % vom Erschließungsträger Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH getragen.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht genannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit circa 85.000 € pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH 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. 2045 zu übernehmen.

Für die unter Punkt 2 beschriebenen Baumaßnahmen sieht die Grundvereinbarung eine Kostenbeteiligung der Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH vor, die dem Verteilungsschlüssel entspricht, der zwischen der Stadt und der Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH als Eigentümerinnen der im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Flächen vereinbart wurde. Hiernach trägt die Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH 80,2 % der tatsächlichen Kosten, bei der Landeshauptstadt München verbleiben 19,8 % (vgl. nichtöffentliche Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11648 „Verkauf von Grundstücksteilflächen und Kauf einer Kompostieranlage, 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach“, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.05.2013 und Nr. 08-14 / V 11658 „Erwerb von Kindertageseinrichtungen und einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 „Hochäckerstraße“ im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach“, ebenfalls Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.05.2013). Der städtische Anteil wurde vom Kommunalreferat im Grundstückskaufvertrag berücksichtigt. Forderungen der Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH an die Stadt sind damit abgegolten.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche zu 100 % von dem Erschließungsträger Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektrichtlinien.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf - Perlach wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Im Zuge der Projektentwicklung wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf - Perlach sukzessive nach Projektfortschritt für die unter Nr. 2 genannte öffentliche Grünfläche satzungsgemäß beteiligt.

Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Beschlussvorlage stehen dem Bezirksausschuss 16 gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf - Perlach hat jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information erhalten.

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

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Die Referentin

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über das Direktorium HA II/V Stadtratsprotokolle
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 16. Stadtbezirkes
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Kommunalreferat
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat
An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE
An das Baureferat - RG 4 , RG 2, RZ
An das Baureferat - G, G1/CS, G13, GZ, GZ1, G 02
zur Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 1
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat/RG 4
i.A.