

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünfläche Hochäckerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2045		
Stadtbezirk: 16 Ramersdorf - Perlach		
Erschließungsträger: Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH Denninger Straße 165 81925 München		Maßnahmeart: Neubau der öffentlichen Grünfläche im Neubaugebiet Hochäckerstraße
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1		
Datum/ Organisationseinheit/Tel. 18.03.2016 / G 1/ 233 - 60350		Projektkosten: (nachrichtlich) circa 3.890.000,- €
 Gliederung des Bedarfsprogrammes 		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Projektbeschreibung/Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten und Finanzierung 		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

28.07.2010

Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04519)

Die Vollversammlung des Stadtrates beschließt für das Gelände nördlich der Hochäckerstraße

- die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung
- die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2045 sowie
- die Entwicklung eines Wohngebietes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen und privaten Grünflächen auf der Grundlage der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und den vorgesehenen Planungszielen.

Dabei wird auch der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes durch die Bayerische Bau und Immobiliengruppe GmbH & Co. KG nach den Eckdaten des Beschlusses zugestimmt. Auf Grundlage seiner Ergebnisse soll die Bauleitplanung durchgeführt werden.

02.02.2011

Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05707)

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes am 19.11.2010 beschließt der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Konzeptes des ersten Preises von Jatsch Laux Architekten, Stadtplaner mit ver.de landschaftsarchitektur durchzuführen.

08.05.2013

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11846)

Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2045 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung. Die öffentliche Auslegung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung darf jedoch erst erfolgen, wenn die private Planungsbegünstigte als Eigentümerin aller erworbenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen ist und zugunsten der Landeshauptstadt München alle Vormerkungen für die ursächlichen Flächenabtretungen eingetragen sind.

17.07.2013

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12560)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2045 unter der Voraussetzung, dass eine vereinbarte Bürgschaft der Planungsbegünstigten vorliegt. Bis zum 01.10.2013 muss seitens der Planungsbegünstigten der notarielle Nachweis über die zugunsten der Landeshauptstadt München eingetragenen Vormerkungen für die ursächlichen Flächenabtretungen vorgelegt werden. Die Auslegung wird umgehend abgebrochen, wenn der notarielle Nachweis nicht fristgerecht vorgelegt wird.

04.12.2013

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13416)

Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2045 Hochäckerstraße (nördlich), BAB München-Salzburg (östlich), Peralohstraße (südlich), Unterhachinger / Ottobrunner Straße (westlich) durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

18.12.2013

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/19 Hochäckerstraße (nördlich), BAB 8 München-Salzburg (östlich), Peralohstraße (südlich) und Unterhachinger Straße / Ottobrunner Straße (westlich) und BAB 8 München-Salzburg (östlich), Fasangartenstraße (westlich); Teilbereich: Hochäckerstraße (nördlich), BAB 8 München-Salzburg (östlich), Peralohstraße (südlich) und Unterhachinger Straße / Ottobrunner Straße (westlich) – Wohnen wird von der Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13679) endgültig beschlossen.

2. Bedarf

Das Planungsgebiet nördlich des Neuen Südfriedhofs zwischen der Autobahn BAB München-Salzburg (A 8) und der Unterhachinger Straße wurde als Anbaufläche einer ortsansässigen Gärtnerei genutzt. Nach Aufgabe der bisherigen gärtnerischen Nutzung und der Absiedlung der bestehenden städtischen Kompostieranlage steht eine circa 19 Hektar große Fläche für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe GmbH & Co. KG entwickelt dieses Areal als vielfältiges Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und differenzierten Nachbarschaften, den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie großzügigen Grün- und Freiflächen.

Mit der Entwicklung des Gebiets soll ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen sowie der bestehende Siedlungsrand städtebaulich neu definiert und der Neue Südfriedhof stärker in den Siedlungszusammenhang eingebunden werden.

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. 2045, der auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes basiert, vorgegeben. Mit der Herstellung dieser Grünfläche wird auch die Freiraum- und Spielflächenversorgung der umliegenden Wohngebiete verbessert.

3. Dringlichkeit

Im Erschließungsvertrag zwischen dem Baureferat und der Bayerischen Hausbau Projektentwicklung GmbH vom 03./10.06.2015 wurde vereinbart, dass mit der schrittweisen Fertigstellung der Wohngebäude eine ausreichende Grünversorgung hergestellt werden soll.

Die Bauarbeiten für die Wohngebäude wurden in verschiedenen Baufeldern bereits 2015 begonnen. Der Bezug der ersten Wohnbaufelder ist für das 1. Quartal 2017 geplant. Für den Bau der Wohnquartiere ist es erforderlich, dass die Flächen der Quartiersparks für die Baustellenzufahrt und Baustelleneinrichtung genutzt werden können. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist daher in Teilabschnitten ab Frühjahr 2017 geplant.

4. Projektbeschreibung/Planungskonzept

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 (Schilfböcke 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 Fallschutzbelaag 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.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten. Eine Baugenehmigung wird durch die Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH eingeholt.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von circa 19 Hektar, die überwiegend gärtnerisch genutzt wurde und entsprechende Feldstrukturen aufweist. Die Flächen im Bereich der Kompostieranlage sind fast vollständig versiegelt. Der Oberboden wurde im Zuge der Baufeldfreimachung nahezu vollständig abgezogen. Die Gehölzbestände entlang der Autobahn bleiben entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans erhalten. Die Gehölzbestände an der Hochäckerstraße und im Bereich der aufgelassenen Kompostieranlage müssen für die Neubebauung und die Herstellung der Erschließungsstraßen entnommen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Durch die langjährige gärtnerische Nutzung kam es zum oberflächigen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Diese werden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch den Erschließungsträger gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert.

Das Gelände wurde im Rahmen der Baufeldfreimachung durch den Erschließungsträger auf Kampfmittel untersucht. Die Flächen wurden bis auf eine kleine Teilfläche, auf der noch Bestandsgebäude stehen, freigegeben.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt schrittweise in Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Baufelder.

Die Ausführung ist für Frühjahr 2017 bis Winter 2018 vorgesehen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Projektkosten zur Projektierung und Ausführung der öffentlichen Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2045 belaufen sich nachrichtlich auf brutto circa 3.890.000,- € und werden zu 100 % vom Erschließungsträger Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH getragen.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von circa 2,8 Hektar einem Quadratmeterpreis von circa 139,- € und somit einem höheren Ausbaustandard. Dieser ist u. a. durch das attraktive und intensive Spiel- und Freizeitangebot bedingt.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden für die öffentliche Grünfläche mit 85.000 € ermittelt.

Für die unter Punkt 4 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.