

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünfläche „Am Südpark“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit mit Grünordnung Nr. 2072a		
Stadtbezirk: 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln		
Erschließungsträger: Accumulata Immobilien Development GmbH Ganghoferstraße 68 b 80339 München		Maßnahmeart: Neubau der öffentlichen Grünfläche im Neubaugebiet „Am Südpark“
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G 1		
Datum / Organisationseinheit/Tel. Juli 2017 / G 1 / 233 - 60350		Projektkosten: (nachrichtlich) circa 2.210.000 €
 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, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		
<p>Anlagen:</p> <p>Anlage A Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a</p> <p>Anlage B Übersichtsplan</p> <p>Anlage C Lageplan Spielplatz</p>		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

15.06.2012

Grundsatz-, Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss
(Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09298)

Die Vollversammlung des Stadtrates beschließt für das Gelände östlich der Drygalski-Allee, südlich der Boschetsrieder Straße, westlich der Machtlfinger Straße / Perchtinger Straße und nördlich der Kistlerhofstraße

- die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072
- die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 918 vom 04.12.1972 sowie
- die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes durch die Accumulata Immobilien Development GmbH.

04.12.2013

Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13372)
Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes vom 15.05.2013 beschließt der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Konzeptes des ersten Preises von Ballmoos Krucker Architekten AG mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten durchzuführen.

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a - Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2072 vom 27.06.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13372) durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

08.05.2013

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03422)

Billigung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

08.05.2013

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03427)

Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

16.12.2015

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04680)

Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a östlich der Drygalski-Allee, südlich der Boschetsrieder Straße, westlich der Machtlfinger Straße / Perchtinger Straße und nördlich der Kistlerhofstraße durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Bedarf

Das Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk der Landeshauptstadt München im südwestlichen Stadtteil Obersendling.

Auf Grundlage des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes für diese insgesamt circa acht Hektar große Fläche wurde der Bebauungsplan Nr. 2072a aufgestellt.

Der Bebauungsplan unterliegt den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung.

Am 28.07.2015 wurde mit den Planungsbegünstigten eine Grundvereinbarung geschlossen, in der u. a. Auch die Verpflichtung zur Herstellung einer Öffentlichen Grünfläche im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a geregelt wurde.

Diese Verpflichtung hat mit 3. Nachtrag zur Grundvereinbarung vom 09.02.2017 die Accumulata Immobilien Development GmbH übernommen.

Die Accumulata Immobilien Development GmbH entwickelt dieses Areal als vielfältiges Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und differenzierten Nachbarschaften, den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie großzügigen Grün- und Freiflächen.

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. 2072a, 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.

3. Dringlichkeit

Im Erschließungsvertrag zwischen dem Baureferat und der Accumulata Immobilien Development GmbH vom 13. und 21.02.2017 wurde vereinbart, dass mit der schrittweisen Fertigstellung der Wohngebäude eine ausreichende Grünversorgung hergestellt werden soll.

Die Bauarbeiten für die Wohngebäude wurden in einem Abschnitt bereits 2016 begonnen. Der Bezug der ersten Wohnbaufelder ist für Sommer 2017 geplant. Für den geplanten Bauablauf der Wohnquartiere ist es erforderlich, dass die Flächen der Quartiersparks teilweise für die Baustellenzufahrt und Baustelleneinrichtung genutzt werden können. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist daher in Teilabschnitten ab Herbst 2017 geplant.

4. Projektbeschreibung / Planungskonzept

Auf dem circa acht Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung 2072a circa 1.100 Wohneinheiten, drei Kindertagesstätten, circa 20.000 Quadratmeter Geschossfläche mit Nichtwohnnutzung und eine öffentliche Grünfläche entwickelt (siehe Anlage B).

Die Wohnbebauung besteht aus drei Baukörpern, die als punktuell unterbrochene Blockrandbebauung klare Adressseiten nach außen und beruhigte, abgeschirmte Höfe nach innen bildet.

Das Quartier wird durch zwei neue öffentliche Straßen erschlossen. Die Planstraße U-1731 verbindet die Kistlerhofstraße im Süden mit der Drygalski-Allee im Westen. Die Straße U-1732 erschließt den Wohnbauabschnitt WA 1 im Osten von der Boschetsrieder Straße aus.

Eingefasst von den Baufeldern im Norden und Westen bildet die öffentliche Grünfläche mit einer Größe von circa 1,6 Hektar den zentralen Kern des neuen Quartiers. Sie wird über Verbindungstücke, die sogenannten grünen Finger an den Quartiersrand und die neuen Erschließungsstraßen angebunden.

Gestaltungskonzept und Wegeverbindungen:

Die öffentliche Grünfläche ist aus den Wohnquartieren und den angrenzenden Straßen über Fußwege, die über eine Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gesichert sind, erschlossen.

Von Westen nach Osten verläuft die Hauptwegeverbindung am Rande der Grünfläche und bindet das Quartier über einen langgestreckten Grünfinger an die U-Bahn-Haltestelle Machtlfingerstraße an.

Dieser Hauptweg hat eine Wegbreite von 3,50 Metern, ist asphaltiert und wird ausreichend beleuchtet.

Im Nordwesten schließt die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Boschetsrieder Straße / Drygalski-Allee an den öffentlichen Quartiersplatz an.

Zentrale Entwurfselemente, wie Bepflanzung, Belagsflächen, Einfassungen und Möblierung wiederholen sich hier und schaffen so eine gestalterische Einheit zwischen Quartiersplatz und öffentlicher Grünfläche.

Die zentrale Grünfläche liegt etwas tiefer als die sie umgebenden Wegeflächen und wird mittels einer durchgehenden markanten Einfassung aus Beton gefasst. In bestimmten Abschnitten wird diese Kante als Sitzstufe, in den überwiegenden Bereichen nur als leicht erhöhter „Rahmen“ ausgebildet.

An wichtigen Begegnungspunkten, von denen sich interessante Blickachsen über die Grünanlage eröffnen, werden diese Kanten in die Grünfläche hinein gezogen und zu Treffpunkten mit Aufenthaltsqualität ausgeweitet. Diese sogenannten Kanzeln, sind über Rampen barrierefrei an die Wiesenfläche angebunden und mit unterschiedlichen Sitz- und Aufenthaltsangeboten für alle Generationen ausgestattet.

Die Belagsflächen der Hauptwegeverbindung sowie die Beläge der umlaufenden, über Dienstbarkeit gesicherten, Erschließungswege sind als Asphaltflächen gestaltet.

Ergänzt werden diese durch untergeordnete Verbindungswege.

Hauptgestaltungselement im Freiraum sind verdichtete, waldartige Baumpflanzungen, die bereits im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb definiert wurden. Sie fassen die öffentliche Grünfläche räumlich, setzen sich auch auf dem Quartiersplatz fort und bilden als grüne Kulisse ein Gegengewicht zur umliegenden sechs- bis achtstöckigen Bebauung. Die Typologie der Pflanzung variiert dabei von hoch aufgeasteten, lichten Gehölzkörpern mit niedrigem Unterwuchs bis hin zu kompakten Pflanzgruppen aus Heistern und mehrstämmigen Gehölzen mit einer dichten Unterpflanzung aus verschiedenen Sträuchern. Diese Gehölzflächen haben in etwa einen Anteil von 30 Prozent der Gesamtfläche der öffentlichen Grünfläche.

Neben diesen waldartigen Baumpflanzungen werden die Grünflächen auch mit Solitärbäumen aufgelockert und strukturiert.

Insgesamt werden in der öffentlichen Grünfläche circa 200 Bäume als Solitärbäume oder in den Pflanzgruppen gepflanzt.

Im zentralen Bereich der öffentlichen Grünfläche findet sich eine großzügige Rasenfläche, die Raum für vielfältige Nutzungen als Spiel- und Liegewiese bietet. Im Übergang von der Rasenfläche zu den Waldfragmenten entwickeln sich ökologisch wertvolle, naturnahe Saumbereiche, die durch extensiv gestaltete Wiesen im Bereich der Grünfinger ergänzt werden. Etwa 10 % der Wiesenflächen werden als naturnahe, extensive Bereiche gestaltet.

Spielplätze:

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der öffentlichen Grünfläche altersspezifische Spieleinrichtungen angeboten. Die einzelnen Spielangebote mit ihren jeweils individuellen Gestaltungselementen ergeben in ihrer Gesamtheit eine abwechslungsreiche und interessante Spiellandschaft für das Gesamtquartier. Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit differenziertem Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit an den Spielaktivitäten teilzuhaben.

Die zentrale, auf der südlichen Parkseite gelegene, Spiellandschaft wird durch ein Waldfragment gefasst. Sie gliedert sich in drei Spiellichtungen, die eigenständige Angebote für unterschiedliche Altersklassen formulieren. Mehrere Sitzgelegenheiten mit unterschiedlicher Ausrichtung ergänzen das Angebot um attraktive Aufenthaltsbereiche für begleitende Erwachsene.

Die drei Spiellichtungen werden über „Schleichwege“ miteinander verbunden, die in die Pflanzung eingebettet sind. An diese untergeordneten Wege gliedern sich kleine naturnahe Bereiche mit Holzspiel-, Balancier- und Kletterangeboten an.

Die westliche Spiellichtung ist geprägt durch eine bewegte Topographie. Aus buntem Kunststoffbelag wird hier eine bewegte Hügellandschaft modelliert, in die Trampoline und eine Drehscheibe eingebettet sind. Hier ergeben sich variantenreiche Spielabläufe für Kinder unterschiedlichster Altersgruppen.

Die zentrale Spiellichtung richtet sich an Schulkinder und ist als Kletterwelt konzipiert. Hier finden die Kinder ein abwechslungsreiches Angebot an Klettermöglichkeiten aus künstlichen Felsen, Seilgerüsten, Netzen sowie Balancierbrücken. Ergänzt wird das Angebot durch eine Himmelschaukel sowie durch eine, zwischen dem Kleinkinder- und dem Schulkinderspiel, am Rande der Gehölzpflanzung situierte Nestschaukel.

Die östliche Spiellichtung ist an Kleinkinder gerichtet, sie ist mit einer Spielkombination aus Holz und Rutsche, einer Sandbaustelle und einem Spielhaus ausgestattet. Ein Sitzbereich mit Tisch-Bankgarnituren bietet hier angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten für die Eltern oder Kindergruppen.

In dem nach Süden führenden Grünfinger sind an zentraler Stelle einfache Workout- und Calisthenics-Geräte als Angebot für Jugendliche und Erwachsene geplant.

Neben den formellen Spielangeboten bieten sich die Waldfragmente und die große zusammenhängende Rasenfläche auch als informeller Spiel- und Aufenthaltsraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten an.

Die Planung wurde am 08.03.2017 mit der Beratungsstelle barrierefreies Bauen der Architektenkammer 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. 2072a vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten, so dass für die öffentliche Grünfläche keine weiteren Genehmigungsverfahren erforderlich sind.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Die Flurstücke der öffentlichen Grünfläche werden nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger an die Landeshauptstadt München übergeben.

Auf Grund der erfolgten Vornutzung gibt es Altlastenflächen im Planungsgebiet. Diese wurden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch den Erschließungsträger gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag zum Großteil auf eigene Kosten saniert, sodass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen bestehen. Lediglich für einen kleinen Teilbereich steht noch eine weitergehende Sanierung bezogen auf die künftige Nutzung als Kinderspielfläche aus.

Auf dem Gelände besteht Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgt im Rahmen der Baufeldfreimachung ebenso durch den Erschließungsträger.

Der in Teilbereichen vorhandene Gehölzbestand musste durch den Erschließungsträger zur Kampfmittel- und Altlastenfreimachung teilweise entfernt werden. Prägender Baumbestand wird im Rahmen der Möglichkeiten erhalten.

Die Beantragung der erforderlichen Fällgenehmigungen erfolgte durch den Erschließungsträger.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt schrittweise in Abhängigkeit von der Fertigstellung der angrenzenden Baufelder. Die Ausführung ist für Frühjahr 2018 bis Sommer 2019 vorgesehen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die öffentliche Grünanlage mit Spielplatzeinrichtungen und Fußwegen wird durch den Erschließungsträger hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2072a belaufen sich nachrichtlich auf circa 2.210.000 Euro. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünanlage von circa 16.000 Quadratmetern einem Quadratmeterpreis von circa 140 Euro und somit einem mittleren bis höheren Ausbaustandard. Die Kosten werden zu 100 Prozent vom Erschließungsträger Accumulata Immobilien Development GmbH vorfinanziert und mit einem Anteil von 25,54 Prozent an die Landeshauptstadt München weiterverrechnet. Näheres hierzu regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der Accumulata Immobilien Development GmbH vom 13. und 21.02.2017, sowie der Tauschvertrag zur Regelung über die Verteilung von SoBoN-Lasten und sonstigen Vereinbarungen zwischen der Landshauptstadt München, der BO143 Projekt Verwaltung GmbH und der EON Beteiligungen GmbH vom 28.07.2015.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden für die öffentliche Grünfläche mit 75.600 Euro ermittelt.