

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünflächen Werksviertel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061		
Stadtbezirk: 14 Berg am Laim		
Erschließungsträger: OTEC GmbH & Co. KG Werksviertel Süd Erschließungs GmbH R & S Realty II GmbH & Co. KG		Maßnahmeart: Herstellung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		Projektkosten: (nachrichtlich) 2.200.000 EURO
Datum / Organisationseinheit / Telefon Sept. 2021 / G1 / 233 - 60350		

Gliederung des Bedarfsprogrammes

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

Anlagen:

- A) Lageplan, Strukturplan Werksviertel
- B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061
- C) Übersichtsplan öffentliche Grünflächen, Erschließungsabschnitt Nord/Süd
- D) Entwurfsplan Grünflächen August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße
- E) Entwurfsplan Grünflächen Erika-Köth-Straße, Elisabeth-Bergner-Straße und Ludwig-Jung-Straße

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

27.06.2001

Die Vollversammlung des Stadtrates hat anhand der Ergebnisse eines vorbereitenden Workshops die Vorgaben für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb „Rund um den Ostbahnhof“ festgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 96-02 / V 01072).

10.07.2002

Die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs „Rund um den Ostbahnhof“ wurden im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 00592).

18.04.2007

Die Vollversammlung des Stadtrates hat den Strukturplan „Rund um den Ostbahnhof“ zur Kenntnis genommen (siehe Anlage A) und den Planungszielen sowie den wesentlichen Eckdaten zur Nutzung zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09670).

25.10.2011

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 mit Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Vollversammlung des Stadtrates gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07422).

17.12.2014

Die Vollversammlung des Stadtrates hat die Durchführung eines Umlegungsverfahrens beschlossen, um die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse gemäß dem vorgesehenen Bebauungsplan neu zu ordnen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01879).

12./13.12.2016

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2061 und begleitendem Vertrag zum Umlegungsverfahren wurde zwischen der Landeshauptstadt München und den planungsbegünstigten Eigentümern geschlossen.

14.12.2016

Der Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 wurde von der Vollversammlung des Stadtrates gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07664).

20.09.2017

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 verabschiedet (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09891).

24.10.2017

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung über die Herstellung und den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen im Werksviertel wurde vom Bauausschuss beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09697).

15.01.2019

Zur Herstellung der öffentlichen Grünanlagen im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 (Erschließungsabschnitt Nord) wurde ein Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag) zwischen Baureferat und der R & S Realty II GmbH & Co. KG geschlossen.

30.12.2019/15.01.2020

Zur Herstellung der öffentlichen Grünanlagen im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 (Erschließungsabschnitt Süd) wurde ein Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag) zwischen Baureferat und der OTEC GmbH & Co. KG sowie der Werksviertel Süd Erschließungsgesellschaft mbH geschlossen.

2. Bedarf

Durch die Umstrukturierung und Neuordnung des Werksviertels bestand dort die Chance zur Entwicklung eines Zentrums städtischen Lebens mit Schwerpunkt auf Freizeit- und Kulturnutzungen, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie Schaffung eines neuen Wohnquartiers (siehe Anlage A).

Auf Grundlage des mehrstufig überarbeiteten Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes „Rund um den Ostbahnhof“ wurde für das Areal der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 aufgestellt, der am 30.04.2018 in Kraft getreten ist (siehe Anlage B).

Die beteiligten Erschließungsträger OTEC GmbH & Co. KG, Werksviertel Süd Erschließungsgesellschaft mbH und R & S Realty II GmbH & Co. KG entwickeln das Planungsgebiet als vielfältiges Quartier für Gewerbe, Handel, Gastronomie, Kultur und Wohnen sowie den dafür notwendigen sozialen Einrichtungen und öffentlichen Grünanlagen.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen, deren Umfang und Lage durch den Bebauungsplan vorgegeben sind, ergibt sich aus der Neubebauung. Insgesamt sind circa 25.500 m² öffentliche Grünflächen festgesetzt.

3. Dringlichkeit

In den Erschließungsverträgen zwischen Baureferat und den beteiligten Erschließungsträgern vom 15.01.2019 und 30.12.2019/15.01.2020 wurde vereinbart, dass die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen so mit den Hochbaumaßnahmen zu koordinieren ist, dass jeweils eine ausreichende Grünversorgung vorliegt.

Teilbereiche der im Bebauungsplan ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiete sind bereits fertiggestellt, weitere Abschnitte befinden sich in Bau. Mit der geplanten Wohnbebauung wurde noch nicht begonnen. Auch der Bau der neuen Erschließungsstraßen ist fortgeschritten. Daher kann abschnittsweise mit der Herstellung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen, die das Planungsgebiet räumlich gliedern und vernetzen, begonnen werden (siehe Anlage C).

Die straßenbegleitenden, angerartigen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2061 sind Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Die Planung der zentralen Grünfläche mit allen Spieleinrichtungen und des Piusanger West mit dem Umfeld des zukünftigen Konzerthauses des Freistaates Bayern kann erst in Abhängigkeit von den detaillierteren Planungen für dieses Projekt sowie für die 2. S-Bahn-Stammstrecke erfolgen und wird zu gegebener Zeit in einer separaten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)

Städtebauliches Konzept

Das ehemals rein gewerblich genutzte Planungsgebiet mit einer Größe von etwa 39 Hektar befindet sich südöstlich des Ostbahnhofs im 14. Stadtbezirk Berg am Laim (siehe Anlage A). Durch die Aufgabe oder Verlagerung von Betrieben sowie durch Umstrukturierung und Verdichtung boten sich gute Voraussetzungen für die Entwicklung zu einem Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe sowie Kultur, Bildung und Freizeit. Insgesamt werden dort circa 1.150 Wohneinheiten sowie über 11.000 Arbeitsplätze in zentraler Lage geschaffen. Im Mittelpunkt des neuen Stadtteils entsteht der öffentliche Zentralpark an der Schnittstelle zwischen den Wohngebieten im Osten und den Kerngebieten im Westen des Viertels (nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage).

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt gemäß Bebauungsplan über Verkehrsstraßen mit mittigen, angerartigen Grünflächen. Diese sind integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes für den Freiraum. Die Kombination aus Grünflächen und einheitlich gestalteten Verkehrsflächen sollen als Ort der Begegnung, des Verweilens und der Durchwegung dienen. Die straßenbegleitenden Grünflächen haben insgesamt eine Fläche von circa 9.500 m², deren Lage durch den Bebauungsplan vorgegeben ist (siehe Anlage C).

Die Grünanger gliedern das Planungsgebiet räumlich und stellen die Verbindung zum geplanten Zentralpark her, in dem abseits der Verkehrsstraßen die öffentlichen Spielangebote situiert werden. Sie dienen auch als Streifräume zum informellen Spiel, offiziell ausgewiesene Spielbereiche sind aufgrund der Straßennähe dort nicht geplant. Die straßenbegleitenden Grünbänder sehen 11 bis 17 Meter breite Grünflächen vor, die meist beidseitig von einspurigen Fahrbahnen, Längsparkern und Gehbahnen umgeben sind. Der Straßenraum ist bebauungsplankonform auf beiden Seiten mit einer Reihe aus großkronigen Bäumen begrünt.

Grünflächen August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße

(siehe Anlage D)

Diese angerartigen Grünflächen in Insellage sind rund 17 Meter breit und werden jeweils von Straßen gequert, wodurch unterschiedlich lange Teilstücke der Grünanlage entstehen.

In Längsrichtung verläuft jeweils ein außermittiger Fußweg in 2,50 Meter Breite. Alle Belagsflächen werden als Asphaltdecke mit Splittabstreuerung hergestellt, die unter dem zu erwartenden Nutzungsdruck bei jedem Wetter eine dauerhafte barrierefreie Erschließung gewährleistet. Entlang der Fußwege laden in regelmäßigen Abständen Sitzbänke mit Blick in die Grünfläche zum Verweilen ein. Die Bänke mit Rückenlehne sind teils mit Armlehnen ausgestattet, ebenso mit erweiterten Sitzbereichen zum Abstellen von Rollstühlen, Rollatoren oder Kinderwägen. Die dahinter liegenden Schnitthecken aus heimischen Gehölzen bieten zum einen Rückenschutz zur Fahrbahn als auch Rückzugsraum und Nahrung für Vögel und Insekten. Zwischen den Hecken und Fußwegen sind Bänder aus blühenden Wildstauden vorgesehen. Für die Aufstellflächen der Feuerwehr im Bereich der Grünanger ist gemäß Bebauungsplan das Freihalten eines „hindernisfreien Raumes“ erforderlich. Daher wird zwischen Hecke und Straßenraum ein knapp zwei Meter breiter Streifen Blumenwiese realisiert.

Innerhalb der Grünbänder sind Treffpunkte vorgesehen, unter anderem auch zur Mittagspause der umliegenden Bürostandorte. Dort befinden sich verschiedene Sitzmöglichkeiten unter einer berankten Pergola oder schattenspendenden Blütenbäumen. Die Grünanlagenwege selbst sind nicht beleuchtet, werden aber durch das Streulicht des umgebenden Straßenraumes erhellt.

Die großen Grünflächen entlang der Wege werden als sanft modellierte Streuobstwiesen angelegt. Die artenreichen, extensiv gepflegten Wiesenflächen bieten interessante Blühaspekte und dienen als Bienenweide. Die Wiesen werden locker mit verschiedenen Obstbäumen überstellt. Die Obstbäume können realisiert werden, da sich der Erschließungsträger bereit erklärt hat, die fachgerechte Pflege langfristig zu übernehmen.

Grünflächen Erika-Köth-Straße und Elisabeth-Bergner-Straße

(siehe Anlage E)

Die Grünfläche an der Erika-Köth-Straße ist etwa 11 Meter breit. Die Charakteristik liegt hier in der Pflanzung einer Doppelreihe Großbäume über einer blühenden Wiesenfläche, die ebenfalls sanft modelliert ist. Der Längsweg aus einer Asphaltdecke mit Splittabstreuerung wird von Sitzbänken begleitet und verbindet die beiden Aufenthaltsplätze, die in diesem Fall an den Stirnseiten angeordnet sind. Im Schatten der Bäume bilden Spielfelder für Bodenschach das Zentrum, gerahmt von Sitzbänken für Zuschauer.

Die Grünfläche an der Elisabeth-Bergner-Straße hat eine Breite von 12,50 Metern. Hier grenzt nur an einer Seite eine Verkehrsstraße an, die andere Seite ist ein reiner Fußgängerbereich, an dem sich auch die Sitzbänke aufreihen. Diese ermöglichen den Blick sowohl Richtung Gehweg, als auch zur Grünfläche. Dieses Grünband besteht ebenfalls aus einer Doppelreihe Großbäumen und einer blühenden Wiesenfläche mit sanfter Bodenmodellierung.

Alle Ausstattungselemente und Vegetationsstrukturen entsprechen denen der Grünflächen an der August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße. Auch alle inklusiven Elemente werden wie dort beschrieben umgesetzt.

Grünfläche Ludwig-Jung-Straße

(siehe Anlage E)

Die kleine Grünfläche liegt an der Ecke Ludwig-Jung-Straße zur Aschheimer Straße und ist ein Relikt aus der Zeit der gewerblichen Nutzung. Hier befinden sich noch Reste des Gleisbogens, der das Planungsgebiet einst versorgte. Die aufgelassenen Gleise mit Prellböcken sind über die Jahre durch Wildwuchs nun mit großem Baumbestand überstellt. Dieser soll gemäß Bebauungsplan erhalten bleiben, ebenso wie die Bahnrelikte.

Aufgrund des Baumbestandes und der Störwirkung der eingewachsenen Gleisrelikte konnte die Kampfmittelsondierung auf dieser Fläche noch nicht abgeschlossen werden. Das zuständige Kommunalreferat sichert zu, dass nach Abschluss aller geplanten Maßnahmen die gutachterlichen Anforderungen an die Kampfmittelfreiheit zur Nutzung als öffentliche Grünfläche erfüllt werden. Es werden die Kampfmittelfreiheit bezüglich großkalibriger Munition sowie die Betretungssicherheit für die öffentliche Nutzung durch die Räumung bis 0,3 m Tiefe hergestellt.

Der hintere Bereich mit den alten, baumüberstandenen Gleisanlagen soll ökologisch mit Stein- und Totholzhaufen sowie Wildhecken aufgewertet werden. Die Bäume werden gepflegt und von Totholz befreit, der Wildwuchs eingekürzt. Die Fläche zwischen Baumbestand und Gehweg wird als blütenreiche Wiese angelegt. Dort reihen sich einzelne Bänke entlang des Gehweges an der Ludwig-Jung-Straße auf.

Die Planung wurde am 13.07.2020 mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt sowie am 22.06.2021 im Unterausschuss des Bezirksausschusses 14 vorgestellt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 vorhanden. Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets ist weitgehend eben und fällt von Süd nach Nord um etwa fünf Meter ab. Das ursprünglich rein gewerblich genutzte Areal ist geprägt durch die bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad. Grünstrukturen und erhaltenswerter Baumbestand sind daher kaum vorhanden. Lediglich in der kleinen Grünfläche an der Ludwig-Jung-Straße gibt es bestehende Bäume, die gemäß Bebauungsplan erhalten werden sollen.

Die Flurstücke der öffentlichen Grünflächen werden nach Fertigstellung durch die beteiligten Erschließungsträger an die Landeshauptstadt München übergeben.

Infolge der bewegten Nutzungsgeschichte des Planungsgebietes, die durch zahlreiche hier ansässige Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt war, waren Teile des Areals als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Diese wurden durch die Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsverträgen saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen bestehen.

Auf dem Gelände bestand ebenso ein Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgte durch die Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Kommunalreferat im Rahmen der Baufeldfreimachung oder wird noch baubegleitend durch die Erschließungsträger durchgeführt.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen erfolgt abschnittsweise mit dem Baufortschritt der jeweiligen Erschließungsstraßen und der von den Hochbaumaßnahmen abhängigen Flächenverfügbarkeit, um stets eine ausreichende Grünversorgung für die Neubebauung zu gewährleisten.

Begonnen wird mit Teilabschnitten der Grünflächen August-Everding-Straße und Helmut-Dietl-Straße sowie den Grünflächen Erika-Köth-Straße und Ludwig-Jung-Straße in der ersten Jahreshälfte 2022. Die weiteren Teilbereiche folgen jeweils in Abhängigkeit von der sukzessiven Fertigstellung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Herbst 2024 und Herbst 2025, so dass alle straßenbegleitenden Grünflächen 2026 fertiggestellt sein werden.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die öffentlichen Grünanlagen im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 werden durch die Erschließungsträger OTEC GmbH & Co. KG, Werksviertel Süd Erschließungsgesellschaft mbH sowie R & S Realty II GmbH & Co. KG hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die Projektkosten zur Planung und Herstellung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 belaufen sich nach Angaben der Erschließungsträger auf circa 2.200.000 EURO. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der genannten Grünflächen von etwa 9.500 m² einem Quadratmeterpreis von circa 232 EURO und somit einem höheren Ausbaustandard, der durch die vielfältigen Ausstattungselemente und differenzierten Pflanzungen begründet ist.

Die Kosten werden gemäß städtebaulichem Vertrag vom 12./13.12.2016 nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu 100 Prozent von den beteiligten Erschließungsträgern übernommen. Näheres regeln die Verträge zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der R & S Realty II GmbH & Co. KG für den Erschließungsabschnitt Nord vom 15.01.2019 sowie der OTEC GmbH & Co. KG und der Werksviertel Süd Erschließungsgesellschaft mbH für den Erschließungsabschnitt Süd vom 30.12.2019/15.01.2020.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Dienstbarkeitsflächen im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 wird durch gesonderte Erschließungsverträge geregelt.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der straßenbegleitenden Grünflächen wurden mit circa 63.000 EURO pro Jahr ermittelt.