

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünfläche „Baumkirchen Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971		
Stadtbezirk: 14 Berg am Laim		
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Maßnahmeart: Öffentliche Grünfläche am Neubaugebiet Baumkirchen Mitte	
Datum / Organisationseinheit März 2022 / G 11	Projektkosten: (nachrichtlich) 2,40 Mio. € brutto	

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) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971
- B) Übersichtsplan
- C) Lageplan Ausschnitt West
- D) Lageplan Ausschnitt Ost
- E) Geländeschnitte

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

15.01.2010

Preisgerichtssitzung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs „Leben in urbaner Natur“ in München Berg am Laim. Es werden drei Arbeitsgemeinschaften ausgezeichnet. Das Preisgericht empfiehlt, die Verfasser dieser drei Preise überarbeiten zu lassen.

26.03.2010

Jurysitzung Überarbeitung Ideenwettbewerb: Aus der Überarbeitungsphase ging die überarbeitete Planung des 2. Preises als Sieger hervor. Verfasser: Peter Ebner and friends, Wien mit mahl-gebhard-konzepte, Landschaftsarchitekten München. Dieser Entwurf sollte Grundlage für das sich anschließende Bauleitverfahren sein.

10.07.2013

Der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 1971) UrNr. G1789/2013 ist zwischen der Landeshauptstadt München und der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG geschlossen worden.

18.12.2013

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971 wird als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13450)

20.03.2014

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971 tritt in Kraft

29.04.2020

Der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG wird geschlossen.

19./21.10.2016

Der Erschließervertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG zur Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen wird unterzeichnet.

2. Bedarf

Auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971 waren Bahnflächen vorhanden, unter anderem der sogenannte Rosenheimer Bahndamm. Die CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG entwickelt dieses Areal als Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen (Kitas), Einkaufsangeboten und Sportmöglichkeiten sowie 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. 1971, der auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs basiert, vorgegeben. Die CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG übernimmt die Planung und die ordnungsgemäße Herstellung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971 festgesetzten, öffentlichen Grünflächen mit einer Größenordnung von ca. 1,46 Hektar.

3. Dringlichkeit

Im Erschließungsvertrag zwischen dem Baureferat und der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG wurde vereinbart, dass mit der

Fertigstellung der Wohngebäude eine ausreichende Grünversorgung hergestellt werden soll. Die Herstellung der Grünanlage ist ab Herbst 2022 geplant. Der Bau der Wohnquartiere ist zwischenzeitlich fortgeschritten.

4. Planungskonzept (Bedarfsdeckung)

Auf dem circa 13,5 ha großen Gelände werden entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr.1971 circa 600 Wohneinheiten, zwei Kindertageseinrichtungen, ein Einkaufszentrum, eine ökologische Vorrangfläche und eine öffentliche Grünfläche entwickelt. Die etwa 14.600 m² große öffentliche Grünfläche in Baumkirchen Mitte verläuft entlang des sogenannten Rosenheimer Bahndamms in Ost-West-Richtung. Auf der Nordseite grenzt das Baugebiet mit den Wohngebäuden, zwei Kindertageseinrichtungen und einem Einkaufszentrum an (siehe Anlage B).

Wegesystem

Das Rückgrat der gesamten Grünanlage bildet der Ost-West gerichtete Fuß- und Radweg, der auf der Trasse des ehemaligen Rosenheimer Bahndamms geführt wird. Gemäß des Bebauungsplans wird der Bahndamm als Teil einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Berg-am-Laim und dem Ostbahnhof ausgebaut. Ein Teil dieser Verbindung wurde bereits im Westen des Planungsgebietes auf Höhe der Biotopfläche hergestellt. Dieser Weg wird mit der im Bebauungsplan vorgegebenen Wegebreite von 5,0 m bis zur Baumkirchner Straße im Osten fortgeführt und erhält einen Asphaltbelag. Bänke - zum großen Teil mit Rückenlehne und Armlehnen - säumen in regelmäßigen Abständen den neuen Fuß-Radweg. Über Treppenanlagen oder barrierefreie Rampen werden mehrere Verbindungen zwischen dem ehemaligen Bahndamm und dem Wohngebiet geschaffen. Aufgrund der Gefällesituation, die sich aus der Höhendifferenz von bis zu 2,50 m ergibt, werden die Wege ins Wohngebiet mit einer Olympia-Mastixdecke versehen (siehe Anlage B). Alle weiteren Wege und Platzflächen im Planungsgebiet werden als wassergebundene Wegedecken hergestellt. Der Fuß-Radweg wird vorerst nicht beleuchtet aber mit Leerrohren versehen, so dass eine spätere Beleuchtung, wenn der Weg weiter in Richtung Innenstadt ausgebaut wird, möglich ist.

Kinderspielbereich

Die intensiv gestalteten Kinderspielflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m² befinden sich im Osten der Grünfläche (siehe Anlage D). Sie gliedern sich in eine Zone für Kleinkinder, eine Zone für Schulkinder sowie ein Schaukelband für alle Altersstufen. Die Spielzonen bieten mit differenziertem Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzuhaben. Hauptelement der Spiellandschaft für die jüngeren Kinder ist, neben einer Sandfläche mit Kletter- und Balancierspielgeräten, ein barrierefrei zu erreichender Sand-Matschbereich mit Wasserpumpe und angrenzendem Holzdeck. Zum Angebot gehören auch barrierefrei zu erreichende Sandspieltheken und Wackelkisten, in denen auch Kinder mit motorischen Einschränkungen am Spiel teilhaben können. Im Schaukelband kann eine Nestschaukel ebenfalls inklusiv genutzt werden. Mit einer in die Böschung integrierten Hangrutsche wird die Topografie geschickt ausgenutzt. Die im Westen angrenzende Rasenfläche kann zum Toben, Liegen und für Ballspiel genutzt werden. Für die älteren Kinder werden eine separate Kletter- und Rutschenlandschaft mit einem hohen Turm samt Röhrenrutsche und einem vielfältigen Kletterparcour angeboten. Die Kletterangebote weisen unterschiedliche Schwierigkeitsgrade auf und sind somit für inklusives Spielen geeignet. Am Kinderspielbereich gibt es neben Sitzbänken und Sitzstufen auch Tisch-Bank-Kombinationen.

Jugendspielbereich

Neben dem Parkplatz an der Hermann-Weinhauser-Straße entsteht ein vielfältiges Jugend-Freizeitsportangebot. Auf Straßenniveau liegt der barrierefrei zu erreichende Calisthenics-Bereich für Jugendliche und Erwachsene. In direkter Nachbarschaft zu den Trainingsgeräten gibt es einen überdachten Sitzbereich als Jugendunterstand, südlich davon eine große Hängematte am Rasen-Badminton-Feld. Im Süden des Badminton-Feldes befindet sich ein weiterer Jugendunterstand in Form eines umgebauten Schiffscontainers. Das anschließende Rasenspielfeld im Westen liegt 1 m tiefer. Das Spielfeld weist ein gängiges Kleinfeldmaß auf und kann somit für verschiedene Ballsportarten genutzt werden. Es bietet mit zwei Toren an den Längsseiten Raum zum Fußballspielen und für Softballspiel – dafür werden dauerhafte Bodenmarkierungen angebracht. Ballfangzäune hinter den Fußball-Toren schützen die angrenzenden Flächen. An allen Bewegungs- und Trainingsangeboten werden Sitzmöglichkeiten am Spielfeldrand errichtet. Die vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsangebote berücksichtigen sowohl die Gender- wie auch die Inklusionsaspekte.

Vegetationskonzept

Der auf dem Bahndamm vorhandene Baumbestand wurde in das Planungskonzept integriert. Durch Baumpflanzungen, extensive Langgraswiesen und Rasenflächen erhält die Grünanlage insgesamt einen naturnahen Charakter. In Anlehnung an den alten Gehölzbestand auf dem Rosenheimer Bahndamm begleiten linienförmig gepflanzte Baumgruppen beidseitig den Fuß- und Radweg. Es werden insgesamt 110 neue Bäume gepflanzt. An den Kinderspielbereichen beschatten Pflanzungen aus heimischen Bäumen die Spielflächen und Sitzbereiche. Auch die Sitzmöglichkeiten an den Sportfeldern im Westen sind von Bäumen beschattet. Für den Jugendspielbereich und die Spielwiese am Kleinkinderspielplatz ist Rasen vorgesehen. Die übrigen Bereiche werden als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesenflächen angelegt. Somit kann gut die Hälfte der offenen Flächen als naturnaher Lebensraum für Pflanzen und Tiere hergestellt werden.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971. Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Aufgrund der erfolgten Nutzung als Bahngelände gibt es Altlastenflächen im Planungsgebiet. Diese wurden und werden in Abstimmung mit dem Referat für Klima und Umweltschutz durch die Erschließungsträgerin gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen als öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Freizeitsportangeboten bestehen. Die Flurstücke der öffentlichen Grünfläche werden nach Fertigstellung durch die Erschließungsträgerin an die Stadt München übergeben.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt voraussichtlich von Herbst 2022 bis Jahresende 2024. Die Fertigstellung kann erst 2024 erfolgen, da Teilflächen der zukünftigen öffentlichen Grünfläche als Baustelleneinrichtungsflächen für das Bauvorhaben an der Baumkirchner Straße benötigt werden.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die öffentliche Grünanlage mit Spielplatzeinrichtungen und Fuß- und Radwegen wird durch die Erschließungsträgerin hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die Kosten zur Projektierung und Ausführung der öffentlichen Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1971 belaufen sich nach Angabe der Erschließungsträgerin auf ca. 2,40 Millionen € brutto. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünanlage von ca. 14.600 m² einem Quadratmeterpreis von ca. 164,00,- € und somit einem durchschnittlichen bis gehobenen Ausbaustandard.

Die Kosten werden zu 100 % von der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG getragen. Näheres regeln die Verträge zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen zwischen der Landeshauptstadt München und der CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG vom 10.07.2013 und 19./21.10.2016.

Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die laufenden Folgekosten wurden für die öffentliche Grünfläche mit 48.000,00,- € ermittelt.