

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünflächen Hofmann Höfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d		
Stadtbezirk: 19. Stadtbezirk Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln		
Erschließungsträger Hofmann Höfe GmbH & Co. KG Nördliche Münchner Straße 28 82031 Grünwald	Maßnahmenart: Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Neubaugebiet	
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1	Projektkosten: (nachrichtlich) ca. 3.030.000 Euro	
Datum/ Organisationseinheit/ Tel. Juni 2026 / G 1 / 233 – 760350		
Gliederung des Bedarfsprogrammes 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen <u>Anlagen:</u> - Luftbild (Anlage A) - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d (Anlage B) - Übersichtsplan öffentliche Grünflächen (Anlage C) - Quartiersplatz (Anlage D) - Grüne Fuge Spiellandschaft Nordteil (Anlage E) - Grüne Fuge Spiellandschaft Südteil (Anlage F) - Pufferzone (Anlage G) - Realisierungsabschnitte (Anlage H)		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

22.10.2014

Eckdatenbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Teilbereich Campus Süd/ Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239)

09.11.2022

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d „Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich), wird als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07651).

02.05.2023

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d tritt in Kraft.

2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)

Zwischen der Hofmannstraße im Westen, der Baierbrunner Straße im Osten und der Siemensallee im Süden entsteht im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln auf dem ehemaligen Werksgelände der Siemens AG ein neues Siedlungsquartier.

Entsprechend dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d werden auf dem 10 Hektar großen Gelände drei Allgemeine Wohngebiete mit insgesamt 1.500 Wohnungen, integrierten Kindertageseinrichtungen, einem Nachbarschaftstreff, neuen Quartierszentren mit Einzelhandel und Büro- und Dienstleistungsflächen errichtet. Von dem gesamten Areal sind rund 1,5 Hektar als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Planungsgebiet werden die bisherigen Gewerbebauten durch überwiegend siebengeschossige Wohngebäude ersetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans in vier Teilräume unterteilt. Diese werden im Gestaltungsleitfaden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Quartiersplatz, Grüne Fuge, Pufferzone und Grünfläche Gleisweilerstraße bezeichnet.

Der Quartiersplatz, der als öffentliche Grünanlage gemäß Bebauungsplan gewidmet werden soll, sowie die „grüne Fuge“ liegen inmitten der Wohnbebauung und werden mit Spiel- und Freizeitangeboten ausgestattet. Die beiden öffentlichen Grünflächen im Westteil im Bereich der geschützten Landschaftsbestandteile sind gemäß Bebauungsplan landschaftsgerecht zu gestalten.

3. Dringlichkeit

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Hofmann Höfe GmbH & Co. KG wurden ein städtebaulicher Vertrag und eine Grundvereinbarung mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücke und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft geschlossen. Darin verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

Weiter verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie auch zu Kompensationsmaßnahmen, zu denen die erstmalige Herstellung der im Süden angrenzenden öffentlichen Grünfläche im ehemaligen Siemens Sportpark zählt. Gemäß den Angaben der Erschließungsträgerin werden die Baufelder in zeitlich gestaffelten Realisierungsabschnitten entwickelt (siehe Anlage H).

Daher müssen die öffentlichen Grünflächen mit der Fertigstellung der jeweiligen Baufelder oder zeitnah im Anschluss daran zur Verfügung stehen.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept ist im Beschlussvortrag unter Punkt 2.2 ausführlich dargestellt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d gegeben.

Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit noch mehrere Verwaltungsgebäude der ehemals dort ansässigen Siemens AG, die für die neue Bebauung abgerissen werden sollen. Das bestehende Studentenwohnheim westlich der Baierbrunner Straße wird in die Siedlungsentwicklung integriert.

Die Erschließungsträgerin wird die bestehende Tiefgarage im Bereich der öffentlichen Grünflächen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans vollständig zurückbauen, um die erforderliche Verkehrssicherheit in diesem Bereich sicherzustellen.

Im Westen liegen das „Siemenswäldchen“, das als geschützter Landschaftsbestandteil (M-0227a) ausgewiesen ist, sowie erhaltenswerter Baumbestand im Landschaftsbestandteil M-0227c. Diese beiden geschützten Landschaftsbestandteile verbleiben im Eigentum des Erschließers.

Vorhandene Altlastenverdachtsflächen werden von der Hofmann Höfe GmbH & Co. KG in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz gemäß dem städtebaulichen Vertrag saniert, sodass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen in den öffentlichen Grünflächen bestehen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Tiergruppen der Fledermäuse und Vögel zu vermeiden, verpflichtet sich die Erschließerin im städtebaulichen Vertrag, sämtliche Artenschutzmaßnahmen sowie das Monitoring gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom 19.04.2021) auf eigene Kosten durchzuführen und für den dauerhaften Erhalt der Maßnahmen zu sorgen.

7. Bauablauf und Termine

Das Quartier wird in vier Baufelder unterteilt (WA1, WA2, WA3 und MK), die nacheinander realisiert werden. Aktuell wird von einer Gesamtfertigstellung des Quartiers im Jahr 2034 ausgegangen, wobei die Baufelder in Abständen von voraussichtlich mehr als zwei Jahren fertiggestellt werden. Ziel ist es, dass mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Baufelder oder zeitnah im Anschluss daran ein entsprechendes Angebot an Grünflächen zur Verfügung steht. Die Erschließerin ist verpflichtet, gemäß dem städtebaulichen Vertrag die Landeshauptstadt München jährlich am 01.09. über erforderliche Änderungen der Bauzeiten zu informieren.

Die öffentlichen Grünflächen werden in Bauabschnitten in zeitlicher Abhängigkeit von der jeweiligen Fertigstellung der oben genannten Baufelder gemäß Anlage H an die Landeshauptstadt München übergeben.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen belaufen sich entsprechend der Angabe durch die Hofmann Höfe GmbH & Co. KG nachrichtlich auf 3.030.000 € brutto. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München, sondern bei der Erschließungsträgerin.

Die Erschließungsträgerin Hofmann Höfe GmbH & Co. KG hat sich im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt verpflichtet, die Finanzierung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu 100 % zu übernehmen. Die Grünanlagen werden nach deren Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hofmann Höfe GmbH & Co. KG und der Landeshauptstadt München ist für die Altlasten- und Kampfmittelräumung geregelt, dass die Kosten von der Erschließungsträgerin getragen werden.

Die zukünftigen Folgekosten für den Unterhalt belaufen sich unter Berücksichtigung des heutigen Preisstandes auf ca. 175.000 € (Grünanlagen: 70.000 €; Spielplätze: 105.000 €) jährlich. Sie werden aus dem nach Gesamtfertigstellung dann vorhandenen Unterhaltsbudget des Gartenbaus finanziert.