

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünfläche Aubing-Ost-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977		
zusätzliche örtliche Bezeichnung: im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied		
Erschließungsträger: DEMOS Wohnbau GmbH Thalkirchener Straße 26 880337 München WoWoBAU Wohnungsbau GmbH Putzbrunner Straße 69 81739 München		Maßnahmeart: Neubau der öffentlichen Grünfläche zwischen der Aubing-Ost-Straße und der S-Bahnstation Leienfelsstraße
Baureferat – HA Gartenbau Abteilung G 1		
Datum / Projektleitung / Telefon April 2015 / G 13 / 233-60388		Projektkosten (nachrichtlich) Erschließungsträger ca. 1.100.000,- €
Gliederung des Bedarfsprogrammes		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		
<u>Anlagen:</u>		
A) Pläne siehe Anlagen 1 - 6 Bedarfs- und Konzeptgenehmigung		
B) Projektdaten		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

11.07.2012

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung billigt für den Bereich südlich der Aubing-Ost-Straße, westlich der Hornberger Straße, nördlich der Bahnlinie München-Pasing-Buchloe und östlich des Berberichwegs sowie östlich des Joseph-Suder-Bogens den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09853).

17.07.2012

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Firma aurelis Asset GmbH wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen.

05.12.2012

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977 wird als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10734).

17.08.2013

Der Bebauungsplan Nr. 1977 tritt in Kraft.

03./17.07.2014

Der Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen DEMOS Wohnbau GmbH sowie der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie sowie der Ausgleichsfläche wird unterzeichnet.

2. Bedarf

Auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes 1977 waren ehemals Werkstätten der Deutschen Bahn angesiedelt. Nach deren Verlagerung entsteht nun ein neues Stadtquartier auf dem Gelände. Es sind ca. 600 Wohneinheiten im Geschoss- und verdichteten Einfamilienhausbau geplant.

Der Bedarf für die Grünfläche mit Spielangeboten wird durch die Neubebauung ausgelöst.

Die DEMOS Wohnbau GmbH und die WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft übernimmt die Planung und die ordnungsgemäße Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 1977 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit einer Größenordnung von etwa 1,8 Hektar.

3. Dringlichkeit

Derzeit hat bereits der Bau der ersten Wohnbaufelder in Teilabschnitten begonnen. Die Bauausführung der Grünflächen erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung der ersten Wohnbebauung, um den entstehenden Bedarf der neu eingezogenen Bewohner nach Erholungsflächen und der Wegeverbindungen zur S-Bahnstation Leienfeldstraße baldmöglichst decken zu können.

4. Planungskonzept

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche schließt im Osten an das Neubaugebiet an und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha.

Im Bestand handelt es sich um eine ebene, nahezu gehölzfreie Wiesenfläche. Die bereits bestehenden Wegeverbindungen, die von der Hornberger Straße im Norden und der Zwingenberger Straße im Osten zur S-Bahnstation Leienfelsstraße führen, sollen gemäß Bebauungsplan auf der bestehenden Trasse verbleiben und ausgebaut werden.

Großen Einfluss auf die zukünftige Gestaltung der Fläche hat die bestehende Hochspannungsleitung (Leitung plus jeweils 30 m seitlicher Sicherheitsbereich), welche die Grünfläche schräg von Südwest nach Nordost quert.

Innerhalb dieser Trasse dürfen wegen der Höhenentwicklung keine Bäume gepflanzt werden.

Der Spielbereich wird, wie im Bebauungsplan vorgesehen, im Norden der Grünfläche, außerhalb der Leitungstrasse situiert.

Auf Grundlage der beschriebenen Rahmenbedingungen soll die öffentliche Grünfläche zu einem kleinen Landschaftspark entwickelt werden, der alle funktionalen Anforderungen einer wohnungsnahen Grünfläche gestalterisch erfüllt.

Die bestehende Wegestruktur wird in der Planung aufgenommen. Der Hauptweg in Nord-Süd-Richtung wird auf 5 m zu einem übergeordneten, asphaltierten Fuß- und Radweg ausgebaut. Die westlich neu entstehenden Wohngebiete werden an diesen über drei asphaltierte Stichwege angeschlossen.

Alle genannten Asphaltwege werden mit Wegebeleuchtung ausgestattet.

Zusätzlich ist eine sekundäre Wegeerschließung im östlichen Parkteil vorgesehen, die die Grünfläche in Nord-Süd-Richtung erschließt sowie einen Anschluß zur Teckstraße und damit zum östlichen Wohnbestand bietet.

Die mit einer wassergebundenen Decke ausgeführte Wegeverbindung im Osten soll eine entschleunigte Nutzung der Fläche, abseits des stark frequentierten Hauptweges, anbieten und zugleich den Park räumlich gliedern. In regelmäßigen Abständen sind Bänke zum Verweilen und Ausruhen vorgesehen.

Das ca. 25 m lange Teilstück des Wegeanschlusses zur Teckstraße im Osten, welches sich außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes 1977 befindet und damit nicht von den Erschließungsträgern ausgebaut werden muss, wird zeitgleich zur Grünfläche durch das Baureferat (Gartenbau) erstellt werden.

Die zwischen den Wegen entstehenden Wiesenflächen sind vielseitig nutzbar für Bewegungs- und Ballspiel. Sie werden als mehrmals im Jahr gemähte Rasenflächen gestaltet. Die Wiesenflächen östlich und westlich der beiden Wegeverbindungen und die Wiesenbereiche nördlich der Bahnlinie werden als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesengesellschaften angelegt.

Derzeit befinden sich auf der bestehenden Wiesenfläche nur vereinzelt Bäume und Sträucher. Im Zuge der Neugestaltung werden außerhalb der Hochspannungstrasse rund 60 heimische Bäume (Leitbaumarten Ulme und Eiche) gepflanzt.

Die Bereiche unter der Trasse werden mit raumbildenden Strauchgruppen strukturiert.

Im Südosten der Grünfläche schließt eine niedrige Bodenmodellierung die zentrale Parkfläche räumlich ab, die im Winter als Rodelhügel genutzt werden kann.

Den intensiv gestalterischen Akzent des Parks stellt der individuell geplante Erlebnisspielplatz für Kinder im Alter ab 6 Jahren im nördlichen Bereich der neu entstehenden Grünfläche dar.

Der Spielplatz liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m² im nördlichen Parkbereich zwischen dem asphaltierten Hauptweg im Westen und dem untergeordneten Fußweg im Osten.

Zwischen dem Spielplatz und dem intensiv genutzten Fuß- / Radweg wurden überlagernde Hecken- und Bankelemente angeordnet, um ein direktes Herauslaufen auf den Hauptweg zu verhindern.

Unter Berücksichtigung aller sicherheitsrelevanten Belange entsteht ein hochwertiges Spielangebot. Schwerpunkt des Erlebnisspielplatzes ist der Gedanke des freien Spiels mit Anforderungen an die motorische, sensorische und soziale Entwicklung der Kinder. Es wurde ferner darauf geachtet, dass gleichermaßen ein Spielwert für Jungen und Mädchen gegeben ist.

Hauptelemente der Spiellandschaft sind vier bis zu 2,70 m hohen Holzwände.

Zwei aufgesetzte Turmhütten sind über verschiedene Wege zu erklimmen (Leitern, Seilnetze, Podeste, Tunnelrutsche). Die Wände nehmen an den Aussenseiten weitere Klettermöglichkeiten und eine Vogelnestschaukel auf. Maltafeln runden das Spielangebot hier im kreativen Bereich ab.

Im nördlichen Bereich bieten eine Spielhütte und locker verteilte Natursteinfindlinge Möglichkeit zum freien, die Phantasie anregenden Spiel.

Im südlichen Spielplatzbereich wird zusätzlich Kleinkinderspiel angeboten.

Eine umlaufende Kantholzeinfassung aus Eiche mit integrierten Sitzdecks (Höhe ca. 25 cm) sowie eine auf Kleinkinderbedürfnisse abgestimmte Spielhütte bilden den rund 80 m² großen Sandspielbereich.

Sämtliche Spielbereiche sind grundsätzlich barrierefrei erreichbar. Spielgeräte mit besonderem Spielwert (z.B. Vogelnestschaukel) sind mit Fallschutz umgeben, der auch von Rollstuhlfahrern benutzbar ist.

Um eine komplette Besonnung der Spielfläche im Sommer zu verhindern, werden gezielt Bäume gepflanzt, um Schatten zu spenden.

Darüber hinaus werden ausreichend Möglichkeiten zum Sitzen angeboten.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche erfüllen die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977. Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einer Wiesenfläche mit ebener Geländetopographie. Auf einem Teilabschnitt der späteren öffentlichen Grünfläche, westlich des Nord-Süd Hauptweges, befindet sich noch das DB-Schulungsgebäude.

Derzeit hat die Deutsche Bahn den Mietvertrag für das Schulungsgebäude bis Ende des Jahres 2022 verlängert.

Nach Abbruch des Gebäudes wird dieser Teil der Grünfläche in einem zweiten Bauabschnitt ausgebaut.

Die Flurstücke der öffentlichen Grünfläche Aubing-Ost-Straße werden nach Fertigstellung durch die Erschließungsträger an die Stadt München übergeben.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die öffentliche Grünfläche Aubing-Ost-Straße wird durch die Erschließungsträger DEMOS Wohnbau GmbH sowie WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die Kosten werden zu 100 % von der DEMOS Wohnbau GmbH und der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH getragen. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der DEMOS Wohnbau GmbH sowie der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH vom 03./17.07.2014.

Die Projektkosten zur Projektierung und Ausführung der öffentlichen Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977 belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers auf ca. 1.100.000,- € brutto.

Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von ca. 1,8 ha einem Quadratmeterpreis von ca. 60,- € und somit einem mittleren Ausbaustandard.