

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Öffentliche Grünfläche „Gleisharfe“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1998b		
<b>Stadtbezirk:</b> 22 Aubing-Lochhausen-Langwied		
<b>Erschließungsträger:</b> aurelis Asset GmbH Mergenthalerallee 15-21 65760 Eschborn		<b>Maßnahmeart:</b> Neubau der öffentlichen Grünfläche im Neubaugebiet „Gleisharfe“
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G 1		
Datum / Organisationseinheit / Tel.  08.08.2017 / G 1 / 233 - 60350		<b>Projektkosten:</b>

### **Gliederung des Bedarfsprogrammes**

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

#### Anlagen:

- Anlage A Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b
- Anlage B Übersichtsplan
- Anlage C Lageplan Spielplatz

## **1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates**

05.12.2012

Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10678)  
Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes vom 05.10.2012 beschließt der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Entwurfs des ersten Preises von Meili Peter Architekten mit Bauchplan Landschaftsarchitekten durchzuführen.

19.12.2012

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/23 Bahnlinie München Herrsching (südlich) Kravogelstraße (westlich), Stadtgrenze (nördlich), ehemaliges Gleislager (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2012 wird endgültig beschlossen. (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10736)

21.01.2015

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02145)  
Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1988b durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

17.06.2015

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03146)  
Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1998b südlich der Bahnlinie München Herrsching, westlich der Kravogelstraße, südlich und östlich der Papinstraße und nördlich des Gewerbegebietes ehemaliges Ausbesserungswerk durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

10.11.2015

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung Neubau Straßen im Bebauungsplanumgriff (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04265)

## **2. Bedarf**

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk der Landeshauptstadt München im südwestlichen Stadtteil Aubing. Auf Grundlage des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes für diese insgesamt circa acht Hektar große Fläche wurde der Bebauungsplan Nr. 1998b aufgestellt.

Der Bebauungsplan unterliegt den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung. Am 03.02.2015 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. 1998b geregelt wurde.

Die aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG 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. 1998b, 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 aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG vom 25.11.2015 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 im Herbst 2016 begonnen. Die anderen Baufelder folgen sukzessive. Der Bezug des ersten Wohnbaufeldes ist für Winter 2017/2018 geplant. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist ab Herbst 2018 geplant.

### 4. Projektbeschreibung / Planungskonzept

Auf dem circa acht Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung 1998b circa 500 Wohneinheiten, zwei Kindertagesstätten, eine Ausgleichsfläche und eine öffentliche Grünfläche entwickelt. (siehe Anlage B)

Die öffentliche Grünfläche hat eine Gesamtgröße von circa 19.600 m<sup>2</sup>, beinhaltet drei Spielplätze und gliedert sich in zwei Teilbereiche, den nördlichen schmaleren Grünsaum sowie den Gleisharfeypark im Westen und Süden. Die zentral liegenden Baufelder werden im Norden, Westen und Süden durch die öffentliche Grünfläche eingefasst.

Gestaltungskonzept öffentliche Grünfläche:

Der Grünsaum verläuft als lineare Grünstruktur am nördlichen Rand des Planungsgebietes. Im südwestlichen Bereich weitet sich der Grünsaum auf. Hier findet sich einer der drei Spielplätze des Planungsgebietes. Neben der wichtigen fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhof Neuaubing und den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten befinden sich im nordöstlichen Bereich die denkmalgeschützte, wegbegleitende Backsteinmauer sowie eine markante Gruppe von Bestandsbäumen. Hier schließt der Grünsaum an den Quartiersplatz an.

Der Gleisharfeypark stellt die zentrale öffentliche Freifläche des geplanten Wohngebietes dar. In diesem Bereich der öffentlichen Grünfläche befinden sich zwei weitere Spielplätze und weitläufige Rasenflächen, die eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind für diesen Bereich Hundepoller vorgesehen.

Die großflächigen Abgrabungen, die aufgrund der Altlastensanierung und der Kampfmittelfreiräumung notwendig waren, wurden bewusst nicht wieder komplett aufgefüllt, so dass die öffentliche Grünfläche etwa 50 cm abgesenkt zum privaten Grün und den Wege- und Straßenflächen liegt. Dadurch ergibt sich eine natürliche, fließende Distanz zwischen privatem und öffentlichem Freiraum.

Wegesystem:

In Anlehnung an den Gestaltleitfaden sieht die Wegeführung in den öffentlichen Freiräumen eine Unterteilung in Haupt- und Nebenwege vor. Die Hauptwege sind asphaltiert und haben eine Wegebreite von 3,50 Metern. Die Nebenwege werden mit

einer Breite von circa 2,50 Metern wassergebunden ausgeführt und bilden das untergeordnete Wegenetz der öffentlichen Grünanlage. Die Hauptwegeverbindung im nördlichen Grünsaum wird mit Beleuchtung ausgeführt, da dieser Weg eine direkte Anbindung an die S-Bahnstation darstellt. Die anderen Wege bleiben unbeleuchtet.

#### Spielplätze:

Gemäß den Festsetzungen der Bauleitplanung werden in der öffentlichen Grünfläche drei 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.

Alle drei Spielplätze befassen sich mit dem Thema Eisenbahn und nehmen so Bezug auf die Vorgeschichte des Ortes. Dieses Leitthema setzen sie auf unterschiedliche Art und Weise um. Als wiederkehrendes Element stellt ein Holzsteg-Gleis die gestalterische Verbindung zwischen den Spielplätzen her.

Der vertikale Spielplatz am südlichen Ende des Grünsaumes ist der größte der drei Spielplätze und richtet sich vor allem an Schulkinder. Zentrales Spielelement ist hier der „Stellwerksturm“. Der Spielturm bietet die Möglichkeit, an Netzen, Seilen und Stangen zu klettern. Er ist mit zwei unterschiedlichen Rutschen und einer Himmelschaukel ausgestattet. Eine Reifenschaukel und zwei Tischtennisplatten runden das Spielangebot ab.

Über eine Nestschaukel verbunden, ist an den zentralen Kletterbereich ein klassischer, separater Kleinkinderspielplatz mit Spielhaus und Sandspiel angegliedert. Zur Straße hin wird der vertikale Spielplatz durch einen niedrigen Stabgitterzaun abgeschirmt.

Im zentralen Bereich des Gleisharfenparks befindet sich der horizontale Spielplatz, der ein attraktives Spielangebot für Kindergarten- und Schulkinder bietet. Ein großflächiges Liegenetz unterhalb der bestehenden, raumbildenden Pappel stellt das Highlight dieser Spielfläche dar. Balanciergleise in unterschiedlicher Ausprägung, eine Slackline, ein Trampolin und eine Hängematte runden das Spielangebot mit einer schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf das Thema Balancieren und Geschicklichkeit ab. Ein Sitzbereich mit Tisch-Bankgarnituren bietet hier angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten für die Eltern oder Kindergruppen.

Der topografische Spielplatz im südöstlichen Bereich des Gleisharfenparks richtet sich an Kleinkinder und bietet ein breites Spielangebot für erste Bewegungserfahrungen. Im Bereich des großen Sandspiels finden sich mehrere Zugwaggons, eine Rutsche und Wipptiere, die die Fantasie der Kinder anregen und ein spannendes Eisenbahnabenteuerspiel ermöglichen. Rund um den Sandbereich sind unterschiedliche Sitzgelegenheiten angeordnet, die auch begleitenden Erwachsenen oder Geschwistern einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen.

Vegetationskonzept:

Das Baumkonzept orientiert sich eng an den Leitbildern des Gestaltungsleitfadens und greift die bereits im Bestand vorhandenen Baumarten, wie Eichen, Ulmen, Ahorne und Kiefern auf. Die Pflanzung erfolgt in hainartigen Gruppen und locker gestellten Einzelbäumen. Die Eingänge in die öffentliche Grünfläche und wichtige Kreuzungspunkte in der Grünfläche werden mit besonderen mehrstämmigen Solitärgehölzen markiert.

Die Innenbereiche der Grünflächen sind als kurzgemähte Spielwiesen angelegt und stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung. Die Rand- und Böschungsbereiche werden als extensive Magerwiesen entwickelt und bilden so wertvolle, naturnahe Lebensräume für viele Pflanzen- und Tierarten. Über die Hälfte der Ansaatflächen werden als extensive Wiesenflächen gestaltet.

Die Planung wurde am 18.07.2017 mit dem städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

#### **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b 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 gab es Altlastenflächen im Planungsgebiet. Diese wurden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch den Erschließungsträger gemäß städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert, so dass keine Einschränkungen für künftige Nutzungen bestehen. 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 großen öffentlichen Grünfläche ist vom Herbst 2018 bis Sommer 2019 geplant.

## **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. 1998b belaufen sich nachrichtlich auf circa 2.250.000 Euro. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünanlage von circa 19.600 Quadratmetern einem Quadratmeterpreis von circa 115 Euro und somit einem mittleren bis höheren Ausbaustandard. Die Kosten werden zu 100 Prozent vom Erschließungsträger aurelis Asset GmbH finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden für die öffentliche Grünfläche mit 60.500 Euro ermittelt.