

**Öffentliche Grünfläche „Aubing Mitte“
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060
im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

Herstellung der öffentlichen Grünfläche

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11044

Anlagen

- Bedarfsprogramm Öffentliche Grünfläche (Anlage 1)
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 (Anlage A)
- Übersichtsplan (Anlage B)
- Lageplan Spielplatz Nord (Anlage C)
- Lageplan Spielplatz Mitte (Anlage D)
- Lageplan Spielplatz Süd (Anlage E)

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22
Aubing-Lochhausen-Langwied vom 21.03.2018**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060

Für den Bereich südlich der Bahnlinie München-Buchloe, westlich der Colmdorfstraße, östlich des Freihamer Weges und nördlich der Pretzfelder Straße hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 23.09.2015 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03966). Der Bebauungsplan trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.01.2016 in Kraft (siehe Anlage B).

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 ist die im Wohnquartier gelegene öffentliche Grünfläche herzustellen. Der Bebauungsplan und die vorliegende Planung basieren auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München, der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH und der Deutschen Funkturm GmbH, Münster/Westfalen ist am 19.03.2015 ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung (Erschließungsvertrag)

Die Verpflichtung zur Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen wurde mit Kaufvertrag vom 05.12.2014 einschließlich Nachtrag zum Kaufvertrag vom 18.09.2015 von Seiten der Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG von der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH und der Deutschen Funkturm GmbH übernommen.

Für die Durchführung der Maßnahme wurde daher zwischen dem Baureferat und der Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünflächen am 10./ 17.01.2017 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

2. Projektbeschreibung

Auf dem circa 5,8 Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 circa 475 Wohneinheiten, zwei Kindertagesstätten, eine Ausgleichsfläche, die in privatem Besitz verbleibt, und eine öffentliche Grünfläche entwickelt (siehe Anlage A). In den nördlichen Gebäuderiegel des WA1 soll ein Supermarkt zur Nahversorgung in direkter Nähe zur S-Bahnstation Aubing integriert werden. Der Zugang zur S-Bahnstation erfolgt von der Colmdorfstraße im Nordosten des Baugebietes.

Die öffentliche Grünfläche hat eine Gesamtgröße von circa 13.700 m² und verläuft zwischen den vier Baufeldern WA 1 bis WA 4. Innerhalb der Grünfläche werden drei Spielplätze geschaffen. Die sogenannte Colmdorfhecke bildet mit ihrem dichten Gehölzbestand die südliche Grenze des neuen Siedlungsgebietes.

2.1 Gestaltungskonzept öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche verknüpft die Wohncluster der Baufelder WA1 bis WA4 über ein hierarchisches Wegesystem sowohl untereinander als auch mit den angrenzenden Quartieren und der S-Bahnstation Aubing. Gleichzeitig bietet die

öffentliche Grünfläche Spiel- und Aufenthaltsangebote für die Anwohner aller Altersstufen.

Der Übergang, zwischen dem öffentlichen Park und den privaten Freiflächen im Außenbereich der Baufelder, wird durch ein grünes Band aus Gräsern, Stauden und Sträuchern auf Privatgrund gebildet. Diese pflanzliche Grenze zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen führt die Grünfläche optisch bis unmittelbar an die Gebäude heran.

Der markante Gehölzsaum entlang des Freihamer Weges sowie die sogenannte Colmdorfhecke an der südlichen Grundstücksgrenze, bilden den räumlichen Abschluss des Baugebietes nach Westen und Süden, (siehe Anlage B).

2.2 Wegesystem

Parallel zum Freihamer Weg verläuft auf der Westseite des Quartiers ein Hauptweg. Diese Wegeverbindung liegt sowohl im Bereich der öffentlichen Grünfläche, als auch auf Privatgrund und ist hier mit einer Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit gesichert. Diese Verbindung in Nord-Süd-Richtung ist notwendig, da der Freihamer Weg in diesem Bereich keine Gehbahnen auf der Ostseite aufweist.

Eine weitere durch Dienstbarkeit gesicherte Hauptwegeverbindung verläuft im Norden entlang des WA 1 in Ost-West-Richtung und verbindet den Freihamer Weg mit der Colmdorfstraße.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verknüpft ein weiterer Hauptweg diese beiden Wegeverbindungen und stellt darüber hinaus die Anbindung der drei Wohnhöfe untereinander sicher.

Diese drei Hauptwegeverbindungen werden asphaltiert und beleuchtet und werden in einer Breite von 3,00 m ausgeführt.

Die Grünanlagenwege im südlichen Bereich des Quartiers sind untergeordnete Nebenwege. Sie werden in einer Breite von 2,00 m bis 2,50 m mit wassergebundener Decke ausgebaut und erhalten keine Beleuchtung.

2.3 Topografie

Die Grünfläche ist im Wesentlichen flach ausgebildet und liegt gegenüber den Baufeldern um ca. 50 cm tiefer. Die Wegeverbindungen sind barrierefrei ausgebaut.

Im Bereich der Spielflächen wird eine Topografie aus Hügeln und Senken vorgesehen. In den Senken befinden sich die Spielbereiche, die von Rasenhügeln umspielt werden. Die Hügel sind einerseits informelle Spielangebote und bieten andererseits auch einen gewissen Schutz zur angrenzenden Bebauung.

2.4 Spielplätze

Das Spielkonzept sieht Spielangebote für Kleinkinder, Grundschul Kinder und größere Schulkinder vor. Wie ein Spielband werden die drei Spielbereiche von Norden nach Süden auf einer großzügigen Rasenfläche mit farbigen Robinienstämmen, die in den

Spielablauf integriert werden, verbunden. Die Materialität der Spielflächen entwickelt sich von Holz, Stein und Sand beim Kleinkinderspielplatz im Süden bis zu „urban-künstlich“ mit einer Kunststoff-Fläche für den Spielplatz im Norden. Bei der Auswahl der Spielgeräte wurden auch die Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt, z. B. durch das Angebot eines großen Trampolins, von Hängematten und einer Nestschaukel sowie eines barrierefrei zugänglichen Spielhäuschens.

Der Spielplatz im Norden für ältere Schulkinder (Anlage C) liegt zwischen zwei Hauptwegeverbindungen nahe des WA 1 und ist gut einsehbar. Die Hauptspielfläche ist als Kunststoff-Fläche ausgebildet, die von Osten her barrierefrei zugänglich ist. Die Spielfläche ist leicht in den Boden abgesenkt, so dass sich von drei Seiten eine Kante bildet, die als informelle Sitzgelegenheit dient und in Rollsportaktivitäten wie Scooter oder Rollschuhfahren integriert werden kann. Hauptelement ist hier eine Kletter- und Boulderwand mit drei Spieltürmen, deren höchster zugleich eine Landmarke der Grünfläche ist. Zusätzliche Spielangebote sind hier eine Tischtennisplatte und ein Tischkicker. Das Sitzangebot bilden hier altersgerecht Sitzwürfel, die scheinbar zufällig in der Fläche verteilt sind.

Der mittige Spielplatz ist hauptsächlich für Schulkinder konzipiert (Anlage D). Er ist über einen kleinen Vorplatz vom Hauptweg aus erschlossen. Die dort situierte Spielkombination widmet sich schwerpunktmäßig den Themen Klettern und Balancieren. Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelschaukel und eine Hängematte. Die Fallschutzfläche aus Riesel ist gegenüber der Umgebung leicht abgesenkt. Zum Sitzen und als Aufenthaltsmöglichkeit werden hier Bänke angeboten.

Geschützt im Süden liegt der Spielplatz für die Kleinkinder (Anlage E), die erste Erfahrungen mit natürlichen Materialien sammeln. Der Fokus liegt hier auf dem Sandspiel und einfachen Spiel- und Kletterherausforderungen, wie sanfte Rasenhügel, liegende Robinienstämme und kleine Spielhäuschen. Eine Nestschaukel befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Als Aufenthaltsangebot wird hier zusätzlich zu den Bänken eine Tisch-Bank-Kombination eingebaut.

2.5 Vegetationskonzept

Das Spielband ist als Rasenfläche angelegt, um eine durchgehende Bepflanzbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Die Spielbereiche und die daran anschließenden Wiesenflächen sind auch mit Hundepollern gekennzeichnet und sind damit von Hunden freizuhalten. Neben den Spielwiesen werden, wie im Bebauungsplan vorgegeben, mindestens ein Fünftel der Grünflächen als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesenstandorte ausgebildet, die einen gestuften Übergang zu den Gräser-, Strauch- und Staudenpflanzungen der Baufelder bilden.

Die Gehölze orientieren sich in ihrer Zusammensetzung an den vorhandenen Baumarten in der Colmdorfhecke, z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*). Diese Leitarten werden im Bereich des Spielplatzes im Norden durch einzelne malerische Parkgehölze und Obstgehölze in den extensiven Wiesenflächen ergänzt. Mehrstämmige Bäume sind mit

Hochstämmen kombiniert und verstärken so den Eindruck einer „gewachsenen“ Landschaft.

Die Planung wurde am 18.10.2017 mit dem städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

3. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist in zwei Bauabschnitten geplant. Der Baubeginn des ersten Bauabschnitts startet im Frühsommer 2018. Der zweite Bauabschnitt soll im Winter 2019 fertiggestellt werden.

4. Kosten

Der Erschließungsträger hat auf Grundlage des Planungskonzeptes die Kosten ermittelt. Die Projektkosten zur Projektierung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen belaufen sich nachrichtlich auf circa 1.845.000 Euro und werden zu 100 Prozent vom Erschließungsträger Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG finanziert. Die Kostenverantwortung liegt nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht benannt werden.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche wurden mit circa 45.000 Euro pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die Deutsche Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH und die Deutsche Funkturm GmbH, Münster/Westfalen haben sich als Erschließungsträger durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 zu übernehmen. Die Verpflichtung zur Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche, einschließlich der Kostenübernahme, wurde mit Kaufvertrag vom 05.12.2014 einschließlich Nachtrag zum Kaufvertrag vom 18.09.2015 von Seiten der Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG von der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH und der Deutschen Funkturm GmbH übernommen.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche zu 100 Prozent vom Erschließungsträger Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Die Stadtkämmerei und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied beschließt:

Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Sebastian Kriesel

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22

An das Direktorium - HA II - BA-Geschäftsstelle West (3 x)

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An den Städt. Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - H, J, T, V, MSE

An das Baureferat - G, G1, G1CS, GZ, GZ1, G02

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 13

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I.A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen, der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

kann vollzogen werden.

kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium - D-II-BA

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 kann vollzogen werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).

Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Baureferat - RG 4
I.A.