

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname: Öffentliche Grünfläche „Aubing Mitte“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060</b>		
<b>Stadtbezirk: 22 Aubing-Lochhausen-Langwied</b>		
<b>Erschließungsträger:</b> Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG Eichenhof 1 85406 Zolling		<b>Maßnahmeart:</b> Neubau der öffentlichen Grünfläche im Neubaugebiet „Aubing Mitte“
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G 1		
Datum / Organisationseinheit / Tel.  18.01.2018 / 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. 2060
- Anlage B Übersichtsplan
- Anlage C Lageplan Spielplatz Nord
- Anlage D Lageplan Spielplatz Mitte
- Anlage E Lageplan Spielplatz Süd

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

21.09.2012

Preisgerichtssitzung zum städtebaulichen Wettbewerb Aubing-Mitte mit Preisvergabe des 1. Preises an 03 Architekten GmbH, München, mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München.

05.12.2012

Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs Aubing-Mitte im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10679).

23.09.2015

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03966)

Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

20.01.2016

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2060 mit Veröffentlichung im Amtsblatt.

## **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 5,8 Hektar große Fläche wurde der Bebauungsplan Nr. 2060 aufgestellt.

Der Bebauungsplan unterliegt den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung. Am 19.03.2015 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. 2060 geregelt wurde.

Die Deutsche Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH und die Deutsche Funkturm GmbH, Münster/Westfalen entwickeln dieses Areal als vielfältiges Wohnquartier (mit unterschiedlichen Wohnformen und differenzierten Nachbarschaften), den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen. 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.

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. 2060, 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 Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG vom 10./ 17.01.2017 wurde vereinbart, dass mit der schrittweisen Fertigstellung der Wohngebäude eine ausreichende Grünversorgung hergestellt werden soll.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist ab Frühsommer 2018 geplant.

### 4. Projektbeschreibung / Planungskonzept

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 m<sup>2</sup> 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.

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).

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.

#### 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.

#### 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 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.

Das Spielkonzept sieht Spielangebote für Kleinkinder, Grundschul Kinder und größere Schul Kinder 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 Schul Kinder (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 Schul Kinder 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.

Vegetationskonzept:

Das Baumkonzept greift die bereits im Bestand vorhandenen Baumarten in der Colmdorfhecke auf, 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 Innenbereiche der Grünflächen sind als kurzgemähte Spielwiesen angelegt und stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung. Ein Fünftel der Grünfläche wird mit blütenreichen regionalen Wiesenansaat auf magerem Substrat angesät, die einen gestuften Übergang zu den Gräser-, Strauch- und Staudenpflanzungen der Baufelder bilden. Diese artenreichen Wiesenflächen bilden so wertvolle, naturnahe Lebensräume für viele Pflanzen- und Tierarten.

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

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2060 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. Prägender Baumbestand wird im Rahmen der Möglichkeiten erhalten.

Die Beantragung der erforderlichen Fällgenehmigungen erfolgte durch den Erschließungsträger.

## **7. 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.

## **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. 2060 belaufen sich nachrichtlich auf circa 1.845.000 Euro. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünanlage von circa 13.700 Quadratmetern einem Quadratmeterpreis von circa 135 Euro und somit einem höheren Ausbaustandard, der durch das vielfältige Spielangebot begründet ist. Die Kosten werden zu 100 Prozent vom Erschließungsträger Wohnbau Colmdorfstraße GmbH & Co. KG finanziert, der diese Verpflichtung in einem Kaufvertrag von der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH und der Deutschen Funkturm GmbH übernommen hat.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden für die öffentliche Grünfläche mit 45.000 Euro ermittelt.