

<b>Bedarfsprogramm</b> (Planungskonzept)		Seite 1
<b>Projektname:</b> Öffentliche Grünfläche „ehemaliges Dorniergelände“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2086		
<b>Stadtbezirk:</b> 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied		
<b>Erschließungsträger:</b> Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG Südliche Münchener Straße 2a 82031 Grünwald		<b>Maßnahmeart:</b> Neubau der öffentlichen Grünfläche im Neubaugebiet „ehemaliges Dorniergelände“
<b>Baureferat - HA Gartenbau</b> Abteilung G 1		
Datum/ Organisationseinheit/Tel.  11.12.2020 / G 1/ 233 - 60350		<b>Projektkosten:</b>

## **Gliederung des Bedarfsprogrammes**

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf
3. Dringlichkeit
4. Planungskonzept
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

### Anlagen:

- Anlage A Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086
- Anlage B Übersichtsplan
- Anlage C Lageplan Ausschnitt West
- Anlage D Lageplan Ausschnitt Süd

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

27.11.2013

Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13307) für den Bebauungsplan Nr. 2086 mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 1094.

25.02.2014

Preisgerichtssitzung zum städtebaulichen Wettbewerb Dornier-Gelände in Neuaubing mit Preisvergabe des 1. Preises an Zeitler Blaimberger Architekten mit Brandhoff Voss Landschaftsarchitekten, beide München.

28.01.2015

Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs Dornier-Gelände in Neuaubing in der Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02080).

06.07.2016

Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06290) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

28.07.2016

Der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2086) ist zwischen der Landeshauptstadt München und der Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG geschlossen worden.

09.05.2017/23.05.2017

Für die Durchführung der Maßnahmen wurde zwischen dem Baureferat und der Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung geschlossen.

06.12.2017

Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10391) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

10.07.2018

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2086 mit Veröffentlichung im Amtsblatt.

## **2. Bedarf**

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk der Landeshauptstadt München. Auf Grundlage des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes für diese insgesamt 6,5 Hektar große Fläche wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 aufgestellt.

Der Bebauungsplan unterliegt den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung. Am 28.07.2016 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. 2086 geregelt wurde.

Die Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG entwickelt dieses Areal als vielfältiges Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen. Die Verpflichtung zur Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen wurde mit Kaufvertrag vom 28.07.2016 von Seiten der Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG 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. 2086, der auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs basiert, vorgegeben.

### **3. Dringlichkeit**

Im Erschließungsvertrag zwischen dem Baureferat und der Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG vom 09.05.2017/23.05.2017 wurde vereinbart, dass mit der schrittweisen Fertigstellung der Wohngebäude eine ausreichende Grünversorgung hergestellt werden soll. Die Herstellung der Grünanlage ist ab Frühjahr 2022 geplant.

### **4. Planungskonzept**

Auf dem circa 6,5 Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2086 circa 380 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und eine öffentliche Grünanlage entwickelt (siehe Anlage A).

Die öffentliche Grünfläche hat eine Gesamtgröße von circa 19.600 m<sup>2</sup> und verläuft L-förmig entlang des neuen Siedlungsgebietes und der im Westen und Süden bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung. Im Norden grenzt die Grünanlage an einen bestehenden Gewerbepark („Sirius Business Park“) und im Osten an eine Ausgleichsfläche.

Die künftige Grünanlage wird im Westen durch einen langgestreckten Bestandswall mit altem Baumbestand begrenzt. Im Zuge der Kampfmittelerkundung wurden unterhalb des Walls Splitterschutzgräben aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs entdeckt. Um eine dauerhafte Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich des Walls sicherzustellen, wurden die Splitterschutzgräben im Rahmen der Kampfmittelfreimachung durch den Erschließungsträger beräumt und komplett verfüllt. Dadurch wurde ermöglicht, den Wall in seiner jetzigen Ausformung mit der vorhandenen Vegetation komplett zu erhalten.

Die Grünfläche wird durch einen geschwungenen Weg mit einem Belag aus wassergebundener Decke erschlossen. Durch mehrere Stichwege wird die Anbindung an das neue Wohnquartier geschaffen.

Im Norden und Osten verlaufen jeweils asphaltierte und beleuchtete Wegeverbindungen, die das neue Quartier auf kurzem Wege an die Leisastraße und die Paosostraße anbinden.

Durch Baumpflanzungen, extensive Wiesensäume und Rasenflächen erhält die Grünanlage insgesamt einen naturnahen Charakter. Der vorhandene Bestandswall bleibt vollständig erhalten und stellt mit seinem alten Baumbestand die prägende Vegetationsstruktur der Grünfläche dar. Diese wird

ergänzt durch die Pflanzung von Bäumen mit großer Kronenausbildung, welche sich gleichmäßig in der Anlage verteilen. Um Farbakzente zu setzen, sind auf der Grünfläche in wiederkehrenden Abständen Gruppen von Zierkirschen vorgesehen. Die Spielbereiche werden von niedrigen Strauchpflanzungen gerahmt, welche auch als Puffer zur angrenzenden Wegefläche dienen.

Um einen „grünen Puffer“ zur angrenzenden Ausgleichsfläche und der Kleingartenanlage im Osten zu schaffen, wird in diesem Bereich eine Modellierung hergestellt, welche mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Dadurch werden zusätzliche Rückzugsräume für Vögel und Insekten geschaffen.

In der Grünanlage sind zwei Spielbereiche mit altersgerechten Spielangeboten für Klein- und Schulkinder vorgesehen, welche sich im nördlichen und östlichen Bereich der Grünanlage befinden.

Der nördliche Spielplatz beinhaltet sowohl Spielangebote für Kleinkinder als auch für Schulkinder. Für Schulkinder sind eine Kletter-Balancier-Anlage mit Rutsche sowie eine Einzelschaukel vorgesehen. Das Kleinkinderspiel beinhaltet einen Sandspielbereich mit einer Sandbaustelle und integriertem Spielhäuschen. Zusätzlich werden angrenzend an den Sandspielbereich Findlinge für das freie Spiel platziert. Als verbindende Spielelemente sind außerdem eine Vogelnechtschaukel und eine Spielwand vorgesehen, welche von unterschiedlichen Altersgruppen genutzt werden können und mit dem Rollstuhl barrierefrei anfahrbar sind.

Im Südwesten der Grünanlage befindet sich als weiterer Spielbereich ein „Grüner Anger“ in Form einer ausgedehnten und leicht abgesenkten Rasenfläche, welche den Besuchern als Spiel- und Liegewiese zur Verfügung steht. Angrenzend an die Rasenfläche wird als raumbildendes Spielgerät ein Aussichtsturm mit Rutsche angeboten. Nördlich der freien Rasenfläche befindet sich ein Aussichtshügel, welcher sich im Winter zusätzlich als Rodelhügel eignet. Etwas abgerückt vom Rodelhügel befinden sich zusätzlich noch zwei Hängematten.

Für den Aufenthalt stehen im Bereich der Spielflächen Bänken mit Holzauflagen und Rückenlehnen zur Verfügung.

Das Konzept wurde dem Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen vorgelegt und die Anmerkungen in die Planung übernommen.

## **5. Rechtliche Bauvoraussetzungen**

Die öffentlich-rechtlichen Bauvoraussetzungen sind durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 vorhanden. Die Festsetzungen werden mit der geplanten Gestaltung eingehalten, so dass für die öffentliche Grünfläche keine weiteren Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren erforderlich sind.

## **6. Gegebenheiten des Grundstücks**

Die Flurstücke der öffentlichen Grünfläche werden nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger an die Stadt München übergeben.

Aufgrund der erfolgten Nutzung gab es zahlreiche Altlastenflächen im Planungsgebiet. Diese wurden in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durch den Erschließungsträger gem. städtebaulichem Vertrag und Erschließungsvertrag auf eigene Kosten saniert, so dass keine Einschränkungen für die künftigen Nutzungen bestehen.

Auf dem Gelände bestand ein Kampfmittelverdacht. Die Kampfmittelerkundung und -freimachung erfolgte im Rahmen der Baufeldfreimachung ebenso durch den

Erschließungsträger. Prägender Baumbestand in der geplanten öffentlichen Grünfläche konnte hierbei weitgehend erhalten werden.

## **7. Bauablauf und Termine**

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt nach Fertigstellung der Wohnbebauung in einem Zuge. Die Ausführung ist von Frühjahr 2022 bis Herbst 2022 vorgesehen.

## **8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen**

Die öffentlichen Grünanlagen mit Spielplatzeinrichtungen und Fuß- und Radwegen werden durch den Erschließungsträger hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die Kosten werden zu 100 % von der Aubing GmbH & Co. KG getragen. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der WohnbauAubing GmbH & Co. KG vom 09.05.2017/23.05.2017. Die Projektkosten zur Projektierung und Ausführung der öffentlichen Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2086 belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers auf brutto, ca. 1.770.000 €. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünanlage von ca. 19.600 m<sup>2</sup> einem Quadratmeterpreis von ca. 90 € und somit einem mittleren Ausbaustandard. Die laufenden Folgekosten wurden für die öffentliche Grünfläche mit 36.900 € ermittelt.