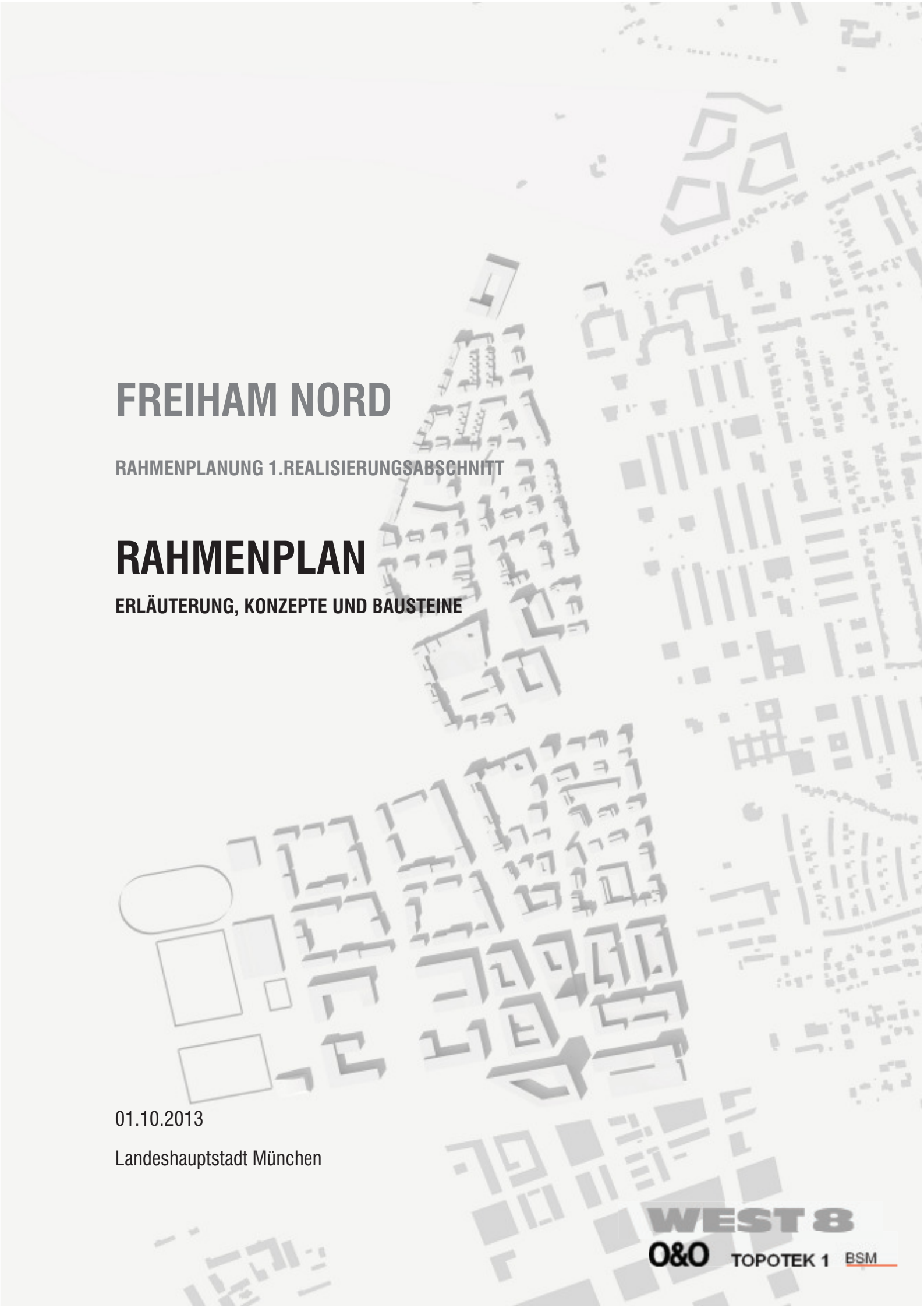




FREIAM NORD

RAHMENPLANUNG 1. REALISIERUNGSABSCHNITT

RAHMENPLAN

ERLÄUTERUNG, KONZEPTE UND BAUSTEINE

01.10.2013

Landeshauptstadt München

WEST 8

O&O

TOPOTEK 1 BSM

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	1. REALISIERUNGSABSCHNITT FREIHAM NORD	5
1.	RAHMENPLAN	9
2.	TEILBEREICHE	13
	2.1 ÜBERSICHT TEILBEREICHE UND KERNIDEEN	14
	2.2 HAUPTERSCHLISSUNG	14
	2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	14
	2.4 WOHNEN ÖSTLICH DER „AUBINGER ALLEE“	16
	2.5 WOHNEN WESTLICH DER „AUBINGER ALLEE“	18
	2.6 STADTTEILZENTRUM	18
	2.7 BILDUNGSCAMPUS	18
	2.8 SPORTPARK	18
3.	KONZEPTE/ BAUSTEINE	21
	3.1 INTEGRATION INS UMFELD	23
	3.2 BEBAUUNG	27
	3.3 INFRASTRUKTUR UND EINRICHTUNGEN	41
	3.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	47
	3.5 LEITBAUMKONZEPT	73
	3.6 SPIELRÄUME	85
	3.7 STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE	91
	3.8 VERKEHRSNETZE UND RUHENDER VERKEHR	107
	3.9 NACHHALTIGKEIT UND ÖKOLOGIE	121
	3.10 TEILHABE	129
4.	FLÄCHENBILANZIERUNG	135
	4.1 BAUGRUNDSTÜCKE	136
	4.2 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	138
	4.3 STRASSEN	138

EINLEITUNG

1. REALISIERUNGSABSCHNITT FREIHAM NORD

PLANUNG FREIHAM NORD

In Freiham Nord wird ein neues attraktives Stadtquartier für rund 20.000 Münchnerinnen und Münchner entstehen. Der vorliegende Rahmenplan soll als Grundlage für die planerische und bauliche Umsetzung des 1. Realisierungsabschnitts Freiham Nord dienen.

PLANUNGSGESCHICHTE

Die Landeshauptstadt München beabsichtigt seit den 1960er Jahren die Entwicklung des Gebietes Freiham. Als eine von drei Münchener „Entlastungsstädten“ sollte Freiham den damals bestehenden Wohnflächenmangel lindern. In der letztendlichen Entscheidung wurden aber die Entwicklungskapazitäten im Münchner Südosten konzentriert. Dort entstand seit 1967 „Neu-Perlach“, die größte westdeutsche Stadterweiterung seit 1945 mit ca. 55.000 Einwohnern.

Ein neuer Planungsanlauf für Freiham wurde Anfang der 1990er Jahre unternommen. Freiwerdende Flächenreserven in der Münchener Kernstadt – insbesondere die ehemaligen Bahnflächen der Entwicklungsachse Bahnhof-Laim-Pasing, die von der Bundeswehr umfangreich aufgegebenen Kasernengelände sowie die Flächen des aufgegebenen Flughafens Riems – führten aber zu geänderten Prioritäten in der Stadtentwicklung Münchens. Unter dem noch heute geltenden Leitbild „kompakt-urban-grün“ wurde die Innenwicklung Münchens auf den brachliegenden Flächen im Stadtkörper bevorzugt.

Die Ideen für den Wohnstandort Freiham wurden parallel zu der Planung des Gewerbestandortes ab dem Jahr 2004 wieder aufgegriffen. Auf Grundlage des Strukturkonzeptes „Freiham - Nord“ der Planungsgemeinschaft eevs (Städtebau) / terra.nova (Landschaftsplanung) wird seit 2007 die konkrete Umsetzung der Planung vorangetrieben.

1. REALISIERUNGSABSCHNITT

In Freiham Nord soll eine bauliche Entwicklung für bis zu 20.000 Menschen einschließlich aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen sowie öffentlicher Grün- und Freiflächen auf rund 190 ha Fläche erfolgen. Für die konkrete planerische Umsetzung wurden deshalb mehrere Realisierungsabschnitte gebildet. Der 1. Realisierungsabschnitt schließt an die bestehenden Siedlungsflächen des Gewerbestandorts Freiham im Süden, die Wohnbebauung von Neuaußing im Westen sowie den Ortskern von Aubing im Norden an und „baut die Stadt weiter“. Er umfasst neben einem Wohnungsbauschwerpunkt auch die wesentlichen überörtlichen Einrichtungen, die in Freiham angesiedelt werden sollen: Ein Stadtteilzentrum entlang der Bodenseestraße sowie einen Bildungs- und Sportcampus mit vier Schulen und einer Bezirkssportanlage. Insgesamt hat der 1. Realisierungsabschnitt eine Größe von ca. 85 ha.

Weitere Realisierungsabschnitte sollen zeitlich aufeinander folgend errichtet werden. Sie werden allesamt vornehmlich Wohnbauflächen umfassen und haben eine Größe von ca. 56 ha. Als räumlicher Abschluss von Freiham Nord gegenüber der freien Landschaft im Westen, soll ein ca. 50 ha großer Landschaftspark für den Stadtbezirk entstehen.

STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER WETTBEWERB

Das Strukturkonzept diente als wesentliche Grundlage für die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den 1. Realisierungsabschnitt von Freiham Nord. Der Umgriff des 1. Realisierungsabschnitts wurde für den Wettbewerb in zwei Bearbeitungsbereiche mit unterschiedlichen Schwerpunkten aufgeteilt: Bearbeitungsbereich A (Schwerpunkt Stadtteilzentrum sowie Schul- und Sportzentrum) und Bearbeitungsbereich B (Schwerpunkt Wohnen und Quartierszentrum).

Die Jury unter Vorsitz von Prof. Jocher hat sich im September 2011 mit einem klaren Votum im Bearbeitungsbereich A für die Arbeitsgemeinschaft Ortner & Ortner Baukunst, Köln, mit BSM mbH und TOPOTEK 1, jeweils Berlin, sowie im Bearbeitungsbereich B für das Büro West 8, Rotterdam entschieden und sie jeweils mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

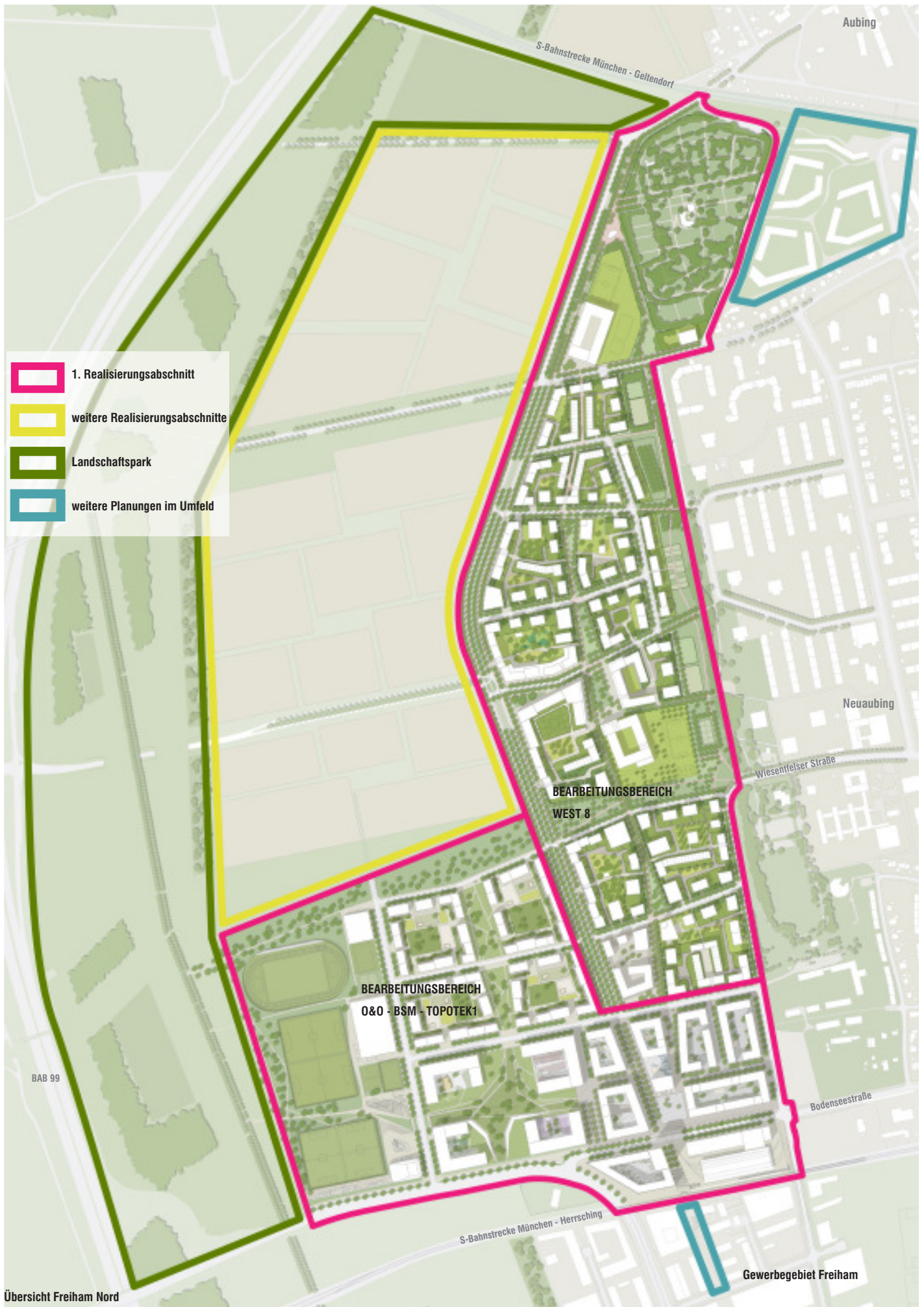
BEARBEITUNG RAHMENPLANUNG

Im Anschluss an den Wettbewerb erfolgte im März 2012 die Beauftragung der Wettbewerbssieger mit der Bearbeitung eines „städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplans mit Regelwerk“ für die jeweiligen Wettbewerbsgebiete.

Gemäß der zwei Bearbeitungsbereiche im Wettbewerb sind Ortner & Ortner Baukunst mit BSM mbH und TOPOTEK 1 für das Stadtteilzentrum, den Schul- und Sportcampus sowie das nördlich an den Campus anschließende Wohnbauquartier und West 8 für die Wohnbauquartiere einschließlich dem Quartierszentrum und der „Aubinger Allee“ (Arbeitstitel) verantwortlich. Die Ausarbeitung des Rahmenplans, insbesondere der Fachkonzepte, erfolgt in enger Abstimmung beider Bearbeitungsteams untereinander und mit der Stadtverwaltung.

Ziel der Planung ist ein einheitlicher städtebaulicher, freiraumplanerischer und gestalterischer Rahmen für den gesamten 1. Realisierungsabschnitt. Dabei werden die Wettbewerbsergebnisse vor allem im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit präzisiert. Der jeweils prägende Charakter der beiden Entwürfe ist zu erhalten. Die Erarbeitung des Rahmenplans erfolgt in drei Bearbeitungsphasen: Vorentwurf, Entwurf und endgültiger Rahmenplan. Im Folgenden wird der Rahmenplan für den 1. Realisierungsabschnitt dokumentiert und erläutert.

Hinweis: Für die Fläche östlich des Aubinger Friedhofs wird der aktuelle Siegerentwurf des Wettbewerbs (O3 Architekten mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, jeweils München) für das ehemalige Gelände der „Telekom Aubing“ nachrichtlich dargestellt. Südlich des Zugangs zum S-Bahnhalte Freiham wird der aktuelle Siegerentwurf des Wettbewerbs (Narr, Rist, Türk mit de la Osse Architekten B17, München) für den Bereich der öffentlichen Grün- und Freiflächen nachrichtlich dargestellt.



Übersicht Freiham Nord

1. RAHMENPLAN

STÄDTEBAULICHES UND FREIRAUMPLANERISCHES LEITBILD

„Wir wollen urban leben wie in der Stadt, aber grün wie auf dem Land.“

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk

Am westlichen Stadtrand Münchens entsteht mit Freiham ein attraktiver Wohnstandort, in dem bis zum Jahr 2040 rund 20.000 Menschen leben werden. Namensgeber des neuen Stadtviertels ist der Gutshof Freiham, der im 12. Jahrhundert erstmalig erwähnt wurde und noch heute eine Ikone bayerischen Lebens ist.

In Freiham wird die Grenze zwischen Natur und Kultur verwischt. Gebaute Stadt und grüne Landschaft sollen zu einer Einheit zusammengeführt werden. Künftige Bewohnerinnen und Bewohner genießen nicht nur das Leben im Grünen, sondern ebenso das Leben in einem städtischen Münchener Viertel.

In Freiham werden ökologische Stadtentwicklungsaspekte mit den zeitgenössischen Anforderungen einer Stadt in Einklang gebracht. Der Begriff der „energiegerechten Stadtentwicklung“ verdeutlicht den hohen Anspruch an die Entwicklungsstrategie. Energiegerechte Stadtentwicklung bedeutete energetische Ziele wie CO₂-Einsparung nicht einseitig zu optimieren, sondern immer mit Fragen wie der Stadtgestaltung, der Wirtschaftlichkeit und der Sozialverträglichkeit abzugleichen. Über die rein energetisch-technische Betrachtung der Gebäude hinaus geht es um städtebauliche, landschaftsplanerische, architektonische, verkehrliche und soziale Kriterien.

Freiham Nord wird auf unterschiedliche Weise in die umgebenden, städtischen und landschaftlichen Strukturen integriert. Freiham Nord besteht aus Stadtquartieren mit einer eigenen Atmosphäre. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bausubstanz und Freiraum bildet den Rahmen für städtisches Leben. Die Straßenzüge und Parks des Viertels erlauben viele Nutzungen, bauliche Vielfalt und klare Adressbildung. So entstehen Räume mit unterschiedlich geprägten Durchwegungs- und Aufenthaltsbereichen: eine parkartige Campusanlage, städtische Plätze, Alleen und grüne Quartiershöfe mit Spielstraßen.

Der neue Stadtteil ist mit zwei S-Bahnhaltestellen, Bussen und einer Trambahn gut an die Münchener Innenstadt angebunden. Kurze Wegeverbindungen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ermöglichen einen hohen Lebensstandard. Rad- und Fußachsen insbesondere durch die öffentlichen Grün- und Freiflächen bieten neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch eine gute und vor allem sichere Verbindung im Quartier und in die umliegenden Stadtgebiete.

Detaillierte Ausarbeitungen sind in den Fachkonzepten u.a. zu Verkehr und Nahmobilität, Spielraum, Grünraum, Nachhaltigkeit und Ökologie sowie im Leitbaumkonzept zu finden.



Rahmenplan

2. TEILBEREICHE

- 2.1 ÜBERSICHT TEILBEREICHE UND KERNIDEEN
- 2.2 HAUPTERSCHLIESSUNG
- 2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 2.4 WOHNEN ÖSTLICH DER „AUBINGER ALLEE“
- 2.5 WOHNEN WESTLICH DER „AUBINGER ALLEE“
- 2.6 STADTTEILZENTRUM
- 2.7 BILDUNGSCAMPUS
- 2.8 SPORTPARK

2.1 ÜBERSICHT TEILBEREICHE UND KERNIDEEN

Der 1. Realisierungsabschnitt gliedert sich in die Teilbereiche Wohnen westlich und östlich der Hauptstraße, das Stadtteilzentrum, den Bildungscampus und Sportpark. Die öffentlichen Grünflächen vernetzen die anderen Teilbereiche.

2.2 HAUPTERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung von Freiham Nord wird getragen von der zentralen „Aubinger Allee“ (Arbeitstitel), welche vom Stadtteilzentrum über die Wohnquartiere bis zum Ortskern Aubing führt, sowie über einen Erschließungsbügel, der den Bildungscampus und das Stadtteilzentrum umschließt und an die Bodenseestraße anbindet.

2.2.1 „Aubinger Allee“

Die „Aubinger Allee“ ist die zentral gelegene, Nord-Süd verlaufende Hauptachse in Freiham Nord. Sie verbindet, ausgehend vom Stadtteilzentrum an der Bodenseestraße bis nach Aubing, alle nördlichen Quartiere miteinander und erleichtert die Orientierung im Viertel. Im Stadtteilzentrum ist sie zusammen mit dem Stadtplatz Teil der Fußgängerzone und entsprechend frei vom Kfz-Verkehr.

Nördlich des Stadtteilzentrums wird sie als Allee mit vier Baumreihen – München typisch mit Linden – ausgeführt. Die Tram verstärkt den städtischen Charakter der Achse. Die Gestaltung des Alleeraumes ähnelt einem Boulevard.

Ab der Pretzfelder Straße nach Norden verringert sich die Verkehrsbedeutung der „Aubinger Allee“. Entsprechend wandelt sich der Charakter der Straße. Aufenthaltsfunktion und stadträumliche Qualitäten treten in den Vordergrund. Im Bereich des Aubinger Friedhofs befindet sich ein neuer repräsentativer Friedhofseingang mit einigen Parkplätzen. Am Übergang zum Wohngebiet entsteht ein neuer Grundschulstandort.

2.2.2 Erschließungsbügel

(Straße am Sportpark, Schulstraße, Wiesentfeller Straße)

Die Haupterschließung des Bildungscampus, des Sportparks sowie des Stadtteilzentrums erfolgt über einen Erschließungsbügel, der westlich des Bildungscampus sowie östlich des Stadtteilzentrums an die Bodenseestraße anbindet. Nördlich des Stadtteilzentrums stellt der Bügel die Verbindung zur „Aubinger Allee“ her.

2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Für den 1. Realisierungsabschnitt wird ein differenziertes System unterschiedlicher sich ergänzender Freiräume nachgewiesen. Das Grünband mit den Grünfingern östlich und westlich der „Aubinger Allee“, die grüne Fuß- und Radwegeachse – der sog. Freihamer Anger – sowie der Wohnpark im Wohnen westlich der „Aubinger Allee“, stellen gemeinsam mit den öffentlichen Grünflächen des Bildungscampus und des Sportparks ein vielfältiges Angebot für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer dar.

Die öffentlichen Grünflächen werden durch die halböffentlichen und privaten Freiflächen ergänzt und sind vernetzt über attraktive Wegebeziehungen im öffentlichen Raum.

2.3.1 Grünband und Grünfinger östlich und westlich der „Aubinger Allee“

Das Grünband erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der östlichen Flanke Freiham. Das Grünband verbindet Neuaubing mit Freiham durch ein Freiraumangebot, das gemeinsam genutzt werden wird. Der östliche Grünfinger setzt sich westlich der „Aubinger Allee“ fort. Der Grünfinger bildet einen Freiraumkorridor, der es den Bewohnerinnen und Bewohnern Neuaubings und Freiham ermöglicht, den geplanten Landschaftspark bzw. jenseits der Autobahn, die nahegelegene offene Landschaft zu erreichen. Streuobstwiesen, Aktionsflächen und Krautgärten können als ungezwungene einladende Geste wirken.

2.3.2 Freihamer Anger

Mittig durch das Wohnen östlich der „Aubinger Allee“ führt ein attraktiver Grünraum, der vom Stadtteilzentrum über das Quartierszentrum und den Freihamer Friedhof bis nach Aubing reicht. Der Grünraum nimmt auch die Hauptfuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Quartiers auf. Zentrales Element sind dabei die „Freihamer Anger“, die in ihrem Charakter auf typisch bayerische Elemente verweisen.

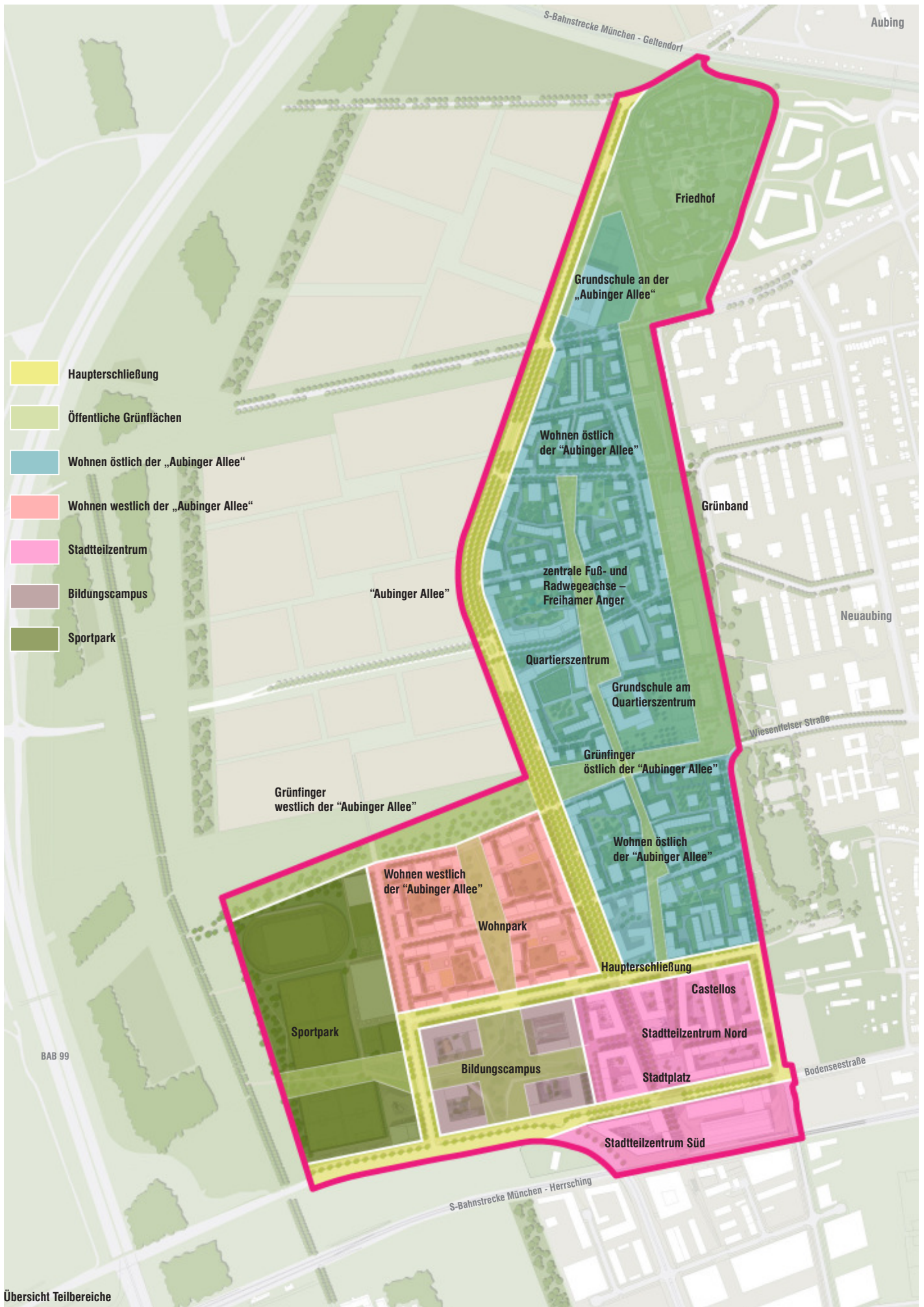
2.3.3 Wohnen westlich der „Aubinger Allee“

Die vier Wohnblöcke westlich der „Aubinger Allee“ gruppieren sich am gemeinsamen Wohnpark. Zentral gelegen schafft dieser Wohnpark eine großzügige Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen des Bildungscampus (südlich) und des Grünfingers (nördlich). Der Grünraum ähnelt dem Typus des „Freihamer Angers“, einem internen Freiraum, den der Nutzung zu Fuß und per Fahrrad vorenthalten ist.

2.3.4 Sportpark / Bildungscampus

Der Sportpark ist dem Bildungscampus und dem Wohnen westlich der „Aubinger Allee“ vorgelagert und bildet den westlichen Abschluss im Übergang zum künftigen Landschaftspark. Die eingezäunten Sportfelder werden ergänzt durch öffentliche Grünflächen mit (öffentlichen) Spiel- und Sportangeboten, z.B. eine Skateranlage oder Wiesen für Gymnastik. Die zentrale öffentliche Grünfläche im Bildungscampus bietet eine ideale Voraussetzung als Treffpunkt und Platz für die Kommunikation der Schülerinnen und Schüler der unterschiedlichen Schultypen. Von der öffentlichen Grünfläche des Sportparks kann durch eine Unterführung die öffentliche Grünfläche des Bildungscampus erreicht werden und von hier aus der zentrale Stadtplatz. So entsteht eine attraktive Wegebeziehung vom urbanen Zentrum über unterschiedliche öffentliche Grünflächen bis in die freie Landschaft.

Für die Flächen des Bildungscampus und des Sportparks wird ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, bei dem auch die öffentlichen Grünflächen konkretisiert werden.



Übersicht Teilbereiche

2.4 WOHNEN ÖSTLICH DER „AUBINGER ALLEE“

2.4.1 Grundkonzept

Eine robuste Struktur von Alleen, Parks, Plätzen und Straßen bildet einen grünen Rahmen für vielfältige Architektur. Die Idee baut auf einer landschaftlichen Grundordnung auf, die das bestehende Stadtgefüge wie selbstverständlich mit dem neuen Stadtteil und darüber hinaus mit dem Münchener Umland verbindet. Die stadträumliche Struktur ist so angelegt, dass gerade Durchsichten und monotone Wiederholungen vermieden werden. Die Abweichungen zeigen sich in leichten Knicken und Winkelabweichungen der Straßenzüge, wodurch spielerische Blickbeziehungen und unerwartete Freistellungen einzelner Gebäude entstehen.

Die Alleenstruktur gibt das Gewebe vor, in dem eine Stadt aus sowohl locker nebeneinander aufgereihten Einzelgebäuden als auch spielerisch verteilter Stadthäuser entsteht. Die Körnung der Gebäude ist unterschiedlich groß, wodurch sich eine reiche Vielfalt an Gebäudetypen innerhalb eines Baufeldes ergibt. Die Reihung im Grundgerüst der Alleenstruktur trägt dazu bei, dass ein attraktives Wohnviertel entsteht, in dem Licht, Luft und Schatten optimal genutzt werden und gleichzeitig die Grenze zwischen Grün und Stadt aufgeweicht wird.

2.4.2 Wohnquartiere

Die Wohnquartiere zeichnen sich durch eine offene Blockstruktur mit vielfältigen Gebäudetypen und attraktiven Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum aus. Eine Variation hierzu bilden die Fronten zur „Aubinger Allee“, zu der ein weitgehend geschlossener, straßenständiger Blockrand einen städtischen Charakter formuliert.

Die lockere Gliederung ermöglicht spannende Einblicke in das Innere der Baufelder, in eine Welt üppig grüner, halböffentlicher Innenhöfe. Die Hofbereiche sind großzügig bemessen, um neben den Tiefgaragenanlagen auch nicht unterkellerte, unversiegelte Bereiche zu erhalten, in denen Bäume sich langfristig entwickeln können. Gleichzeitig bieten die Innenbereiche Raum für Versickerungsflächen, Nachbarschaftstreffs, Spielplätze und Mietergärten und sind frei vom motorisierten Individualverkehr. Jeder Innenhof erhält zur abwechslungsreichen Ausgestaltung ein individuelles gestalterisches Thema. Die Freibereiche zwischen den Gebäuden und den halböffentlichen Hofflächen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Nutzung als individuelle Terrassen und Privatgärten zur Verfügung. Insgesamt sieben Kindertageseinrichtungen in den Wohnquartieren schaffen ein umfassendes Angebot an Kinderbetreuung in kurzer, fußläufiger Nähe.

2.4.3 Quartierszentrum

In der geographischen Mitte des Quartiers östlich der „Aubinger Allee“ befindet sich das örtliche Zentrum, das eine versorgende Funktion für das Viertel übernimmt. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäften befindet sich hier eine Grundschule, das kulturelle Bürgerzentrum, ein Kinder- und Familienzentrum wie auch ein Pflegezentrum. Alle Funktionen umgeben den größten Anger und sind sehr gut zu Fuß oder mit dem Rad von den umliegenden Wohnquartieren zu erreichen.

2.4.4 Grundschule am Quartierszentrum

Die Grundschule am Quartierszentrum bildet gemeinsam mit einem Haus für Kinder (3 Kinderkrippen und 3 Kindergartengruppen) die südliche Platzwand des zentralen Angers, an dem sich der Haupteingang befindet. Die zentrale Lage im Viertel macht es möglich, dass die Schule vor allem fußläufig und auch mit dem Fahrrad optimal zu erreichen ist. Der mögliche Hol- und Bringverkehr per PKW erfolgt über die „Aubinger Allee“ oder die nördlich des Angers gelegene Wohnstraße. Im Süden grenzt das Schulgelände an das öffentliche Grünband, wodurch optisch ein fließender Übergang von der Parkfläche in die schulischen Freianlagen entsteht.

2.4.5 Grundschule an der „Aubinger Allee“

Nördlich des Kreuzungsbereiches der „Aubinger Allee“ mit der Pretzfelder Straße ist ein weiterer Grundschulstandort vorgesehen. Dieser bildet den nördlichen baulichen Abschluss des 1. Realisierungsabschnitts und leitet gleichzeitig in die Grünstrukturen des Friedhofs über.



2.5 WOHNEN WESTLICH DER „AUBINGER ALLEE“

Das Wohnen westlich der „Aubinger Allee“ wird durch vier Baublöcke gebildet, die sich um einen gemeinsamen Wohnpark ordnen. Um ihn herum gruppieren sich die vier großen Wohnblöcke, die straßenbündig einen weitgehend geschlossenen Blockrand bilden. Die Blöcke definieren ihrerseits die privaten Höfe im Inneren.

Ein besonders ausgewogenes Verhältnis zwischen Bewohneranzahl und privater Freifläche bietet individuellen Raum für Erholung, für Spiel und Urban Gardening. Die geschlossene Blockrandbebauung zu den Verkehrsachsen schützt die privaten Wohnhöfe. Gezielte Durchstiche zu den umliegenden öffentlichen Grünflächen vernetzen diese miteinander. Die Blockinnenbereiche unterscheiden sich in ihrer Erscheinungsform und erlauben die Anpflanzung von Bäumen in den von Unterbauung frei gehaltenen Bereichen. Tiefgaragen unterhalb der einzelnen Baublöcke und die ringförmige äußere Erschließung halten die Innenhöfe frei vom motorisierten Individualverkehr.

Jeweils eine Kindertagesstätte pro Wohnblock ermöglicht eine geschützte und fußläufige Anbindung, sowie die vitale Durchmischung der Blöcke.

2.6 STADTTEILZENTRUM

2.6.1 Stadtteilzentrum Nord

Differenzierte Baublöcke formulieren den Stadtplatz. Drei präzise gesetzte Hochpunkte akzentuieren das neue Entree in den Stadtteil. Mit einem 14-geschossigen Hochhaus findet der Stadtplatz einen städtebaulichen Akzent. Am Platz befinden sich alle Funktionen mit innerstädtischem Charakter in unmittelbarer Nähe zu dem zentralen Nahmobilitätsknotenpunkt am S-Bahnhof Freiham. Der Platz selbst bietet aber auch aufgrund seiner Dimensionierung und der angrenzenden Angebote die Möglichkeit eines attraktiven Aufenthalts. Die Fußgängerzone bildet den öffentlichen Kern des Stadtteils. Die umfassende Durchmischung der Baublöcke mit unterschiedlichen Nutzungen und innerstädtischer Dichte generiert städtisches Leben und steigert somit die Attraktivität des Standorts. Großzügiger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Büroflächen bilden das wirtschaftliche Rückgrat. Differenzierte Wohnangebote, insbesondere auch betreutes und studentisches Wohnen, sorgen für einen breiten demografischen Querschnitt.

Zentrale Tiefgaragen unterhalb der Baublöcke garantieren einen unbeschwerten Einkauf, ohne Eingriffe in die Fußgängerzone.

2.6.2 Castellos (zwei Wohnblöcke im Stadtteilzentrum)

Die „Castellos“ verbinden aufgrund ihrer Nähe zum Stadtteilzentrum pulsierendes Stadtleben mit der Ruhe ihrer blockartigen Hofbebauung im verdichteten Geschosswohnungsbau. Dies spiegelt sich auch in deren Nutzungen wider. Neben Wohnen bieten sich in dem der Fußgängerzone zugewandten, öffentlichen Erdgeschossbereich Möglichkeiten für Gewerbeflächen an.

Über die Typologie des Stadthauses entsteht eine exklusive Adressbildung mit individuellen Zugängen.

Dem entsprechen die privaten Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen, genauso wie Loggien und Balkone.

Die integrierte Kindertagesstätte komplettiert schließlich das umfassende Nutzungsangebot der Castellos.

2.5.3 Stadtteilzentrum Süd

Der „ÖPNV-Bahnhof“ im südlichen Stadtteilzentrum mit S-Bahn, Tram und Bushaltestellen sowie der P+R-Anlage ist das Herz des Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV) in Freiham und Knotenpunkt zum übrigen Teil des Münchener Stadtgebietes. Mit der Münchener Volkshochschule bietet sich ein öffentlicher Anlaufpunkt. Ein Hotelbau und ein Büroturm, beispielsweise für eine E-Mobility Forschungseinheit, bilden nach Westen und zur Bodenseestraße die räumliche Fassung. Zusammen mit dem Wohnhochhaus an der nördlichen Kante des Stadtplatzes formen die drei Hochpunkte, ein torähnliches Entree von der freien Landschaft in den Münchener Stadtkörper.

Die großzügige Überdachung des Platzes garantiert durch das nutzungsoffene Baukonzept einen zukunftsorientierten, anpassungsfähigen Stadtraum. Über eine sichere Querung der Bodenseestraße wird das südliche mit dem nördlichen Stadtteilzentrum verbunden.

2.7 BILDUNGSCAMPUS

Der Bildungscampus umschließt eine großzügige Grün- und Freifläche und ist städtebaulich durch die Baukörper des Förderzentrums, Gymnasiums, der Grund- und Realschule gefasst. Das hierfür entwickelte Raumprogramm berücksichtigt die Möglichkeit, schulübergreifend die MINT (Mathematik, Informationstechnik, Naturwissenschaft, Technik)- und Kreativbereich gemeinsam zu nutzen und eine zentrale Mitte für alle Schulen zur Essensverpflegung, für Veranstaltungen und gemeinsamer Schulbibliothek zu schaffen. Die öffentliche Grünfläche erweitert die jeweiligen Pausenhöfe und sorgt durch den Anschluss an die Wohnquartiere und den Sportpark für eine sichere, barrierefreie und altersgerechte Wegeführung. Die großzügige zentrale Grünfläche ist fließend, durch eine weite Unterführung mit dem Sportcampus verbunden.

2.8 SPORTPARK

Der neue Sportpark spielt eine wichtige Rolle für den Schul- und Breitensport im Westen der Stadt. Trainings- und Wettkampfflächen für zahlreiche Mannschafts- und Individualsportarten sind eingebettet in die grüne Umgebung des Landschaftsparks im Westen und des Grünfingers im Norden, wodurch auch attraktive freiräumliche Qualitäten geschaffen werden.

Schwimmbad, Sport- und Kletterhallen bilden eine städtebauliche Kante als Gegenstück zu den gegenüberliegenden Wohnblöcken und dem Bildungscampus. Tiefgaragenstellplätze und Parkbuchten entlang der Straße „Am Sportpark“ ermöglichen, je nach Art der Sportveranstaltung, sowohl kurzzeitiges Absetzen als auch längerfristiges Parken.



Ausschnitt Rahmenplan Süd

3. KONZEPTE/ BAUSTEINE

- 3.1 INTEGRATION INS UMFELD
- 3.2 BEBAUUNG
- 3.3 INFRASTRUKTUR UND EINRICHTUNGEN
- 3.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
- 3.5 LEITBAUMKONZEPT
- 3.6 SPIELRÄUME
- 3.7 STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE
- 3.8 VERKEHRSNETZE UND RUHENDER VERKEHR
- 3.9 NACHHALTIGKEIT UND ÖKOLOGIE
- 3.10 TEILHABE

3.1 INTEGRATION INS UMFELD

INTEGRATION INS UMFELD

Freiham befindet sich am westlichen Stadtrand Münchens, an der Stadtgrenze zu Germering gelegen und gehört zum 22. Stadtbezirk, Aubing – Lochhausen – Langwied. Der neue Stadtteil situiert sich zwischen dem historischen Dorfkern Aubings, dem Gutshof Freiham, dem Wohngebiet Neuaubing und der Bundesautobahn A 99. Dadurch besteht ein sehr gute verkehrliche Anbindung innerhalb Münchens und in das Umland.

Der vorliegende Entwurf reagiert auf unterschiedliche Weisen auf die angrenzenden Räume. Ziel des Entwurfes ist es, dabei jeweils einen gebührenden Übergang zu schaffen und somit die bestehenden Strukturen in ihrer Wertigkeit und Funktion zu respektieren. An der Bodenseestraße wird die Anbindung über die städtische ikonenhafte Ausprägung des Stadtteilzentrums als neuer Stadteingang realisiert. Die Bodenseestraße wird stadträumlich aufgewertet und verliert im Bereich Freiham ihren vorstädtischen Charakter. Gleichzeitig wird das kulturelle Erbe, der Gutshof Freiham, über die Freihamer Allee natürlich in das neue Grüngewebe einbezogen. Grünzug und Stadtplatz gelten gleichberechtigt als Willkommensgeste. Die Anbindung an den Landschaftsraum westlich des Plangebietes erfolgt über den großzügig parallel zur BAB 99 verlaufenden Landschaftspark, in dem die Freihamer Allee aufgenommen wird.

Breite Grünfinger verbinden in Ost-West-Richtung den Landschaftspark mit Neuaubing. Die Grünfinger ziehen sich wie Adern für Fahrradfahrer und Fußgänger durch Freiham Nord und gliedern das Neubaugebiet. In Neuaubing werden die Grünfinger an strategisch günstig gelegenen Stellen an den bestehenden Straßenraum, wie den der Wiesentfeller Straße und der Pretzfelder Straße, angeschlossen. Durch die neuen Verbindungen entsteht die Möglichkeit den Landschaftsraum westlich der Autobahn von Neuaubing aus fußläufig oder per Rad attraktiv zu erreichen. Im Norden bindet der Stadtraum der „Aubinger Allee“ den Aubinger Friedhof natürlich in das Gefüge von Freiham Nord ein. Der Friedhof erhält einen Grünsaum und einen separaten Zugang an der „Aubinger Allee“, wodurch die Lage des Friedhofs als Grünraum in Aubing bedeutend gestärkt wird. Die Verlängerung des Alleeraumes der „Aubinger Allee“ hin zum Germeringer Weg schafft zudem einen fließenden Übergang zum S-Bahnhalte Aubing und zum historischen Dorfkern. Zwischen Freiham Nord und Neuaubing wird ein Grünband angelegt, das sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner beider Viertel zum Verbleib und zur Kontaktaufnahme einlädt, als auch die beiden Stadtviertel visuell als eigenständige Einheiten wahrnehmen lässt.

In den detaillierten Fachkonzepten zum Verkehr, Spielraum, Grünraum, Nachhaltigkeit und Ökologie sowie zum Leitbaumkonzept werden die konkreten Einbindungen der jeweiligen Strukturen in ihre Umgebung aufgezeigt.



Integration ins Umfeld

3.2 BEBAUUNG

- 3.2.1 KÖRNUNG
- 3.2.2 HÖHEN UND SICHTBEZIEHUNGEN
- 3.2.3 STELLUNG GEGENÜBER DEM STRASSENRAUM
- 3.2.4 DURCHGÄNGE UND GEBÄUDELÜCKEN
- 3.2.5 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

3.2.1 KÖRNUNG

Entsprechend der Entwurfsidee, den Teilquartieren des neuen Stadtteils Freiam Nord ein individuelles „Gesicht“ zu geben und sie von anderen Stadtteilen sowie untereinander unterscheidbar zu machen, gliedert sich die Baustruktur in den Quartieren sehr unterschiedlich.

Wohnen östlich der „Aubinger Allee“

Im Gegensatz zu den westlich der „Aubinger Allee“ gelegenen Quartieren werden die östlichen Wohnquartiere durch Einzelhausbebauung bestimmt. Dies erfolgt in der Regel durch solitär stehende Gebäude mit eigenem Eingang und Grundstück, kann im Einzelfall jedoch auch aus Reihenhausszeilen oder einer (kurzen) Aneinanderreihung von Gebäuden bestehen.

Entlang der „Aubinger Allee“ wird eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Ähnlich wird auch im Bereich des Quartierszentrums verfahren, um hier ebenfalls einen städtisch geprägten Raumeindruck zu erzeugen.

Wohnen westlich der „Aubinger Allee“

In den Wohnquartieren westlich der „Aubinger Allee“ dominiert eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Blockränder. Die Bebauung der Baufelder erlaubt aber mehrere Öffnungen, ohne dass der straßenbegleitende, reihenartige Charakter der Bebauung verloren geht. Lediglich an der „Aubinger Allee“ erfolgt eine konsequente Schließung der Baukante.

Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum an der Bodenseestraße besteht aus großen zusammenhängenden Baumassen, die weitgehend in geschlossener Blockrandbebauung ausgeführt werden. Entsprechend der Bedeutung als Stadtteilzentrum für den Westen Münchens entstehen auf diese Weise klar ablesbare urbane Strukturen. Die strenge Blockstruktur wird akzentuiert durch integrierte Hochpunkte, die sich auch von Weitem ablesbar über die sonstige Bebauung erheben und so ein markantes Ensemble bilden.

In den beiden Wohnblöcken im Stadtteilzentrum („Castellos“) wird ebenfalls ein Blockrand konsequent umgesetzt. Lediglich zwei schmalen Öffnungen sind in der jeweiligen Bebauung u.a. wegen der Verschattungssituation vorgesehen. Der jeweils südliche Blockrand soll an einer Stelle unterbrochen werden, die zweite Öffnung kann jeweils variabel an den Langseiten der Blöcke angeordnet werden.

Bildungscampus

Das städtebauliche Ensemble des Bildungscampus wird durch einzelne räumlich und funktional zusammenhängende Schulbauten gebildet. Die Baumassen der massiven Hauptbaukörper wirken als räumlich prägnante Solitäre und definieren die Grenzen des Bildungscampus.

Sportpark

Die Hallenbauten (Sporthalle, kombinierte Sport- und Schwimmhalle sowie Kletterhalle) im Sportpark folgen einer gemeinsamen Bauflucht entlang der Straße „Am Sportpark“. Sie beziehen sich hinsichtlich der Höhe aufeinander, auf die benachbarten Gebäude des angrenzenden Wohnquartiers sowie auf den Bildungscampus. Als Solitäre erhalten sie eine individuelle Ausprägung.

Im Schwarzplan werden die vielfältigen Stadtstrukturen von Freiam Nord bestehend aus Blockrandbebauung, monolithischer Bebauung, Punkthausbebauung und Reihenhausbauung abgebildet. Zudem stellt der Schwarzplan die Einbettung Freiam Nords in das bestehende Stadtgefüge dar.



Schwarzplan

3.2.2 HÖHEN UND SICHTBEZIEHUNGEN

Die Bebauung des neuen Stadtteils ist in ihrer Höhe klar gegliedert, die Vielschichtigkeit des Stadtgefüges wird in der Höhenentwicklung deutlich sichtbar. Hochpunkte befinden sich am Ende der Blickachsen entlang wichtiger Straßenräume und an bedeutenden Orten wie dem Stadt- und Quartierszentrum sowie dem „Freihamer Anger“.

Wohnen und Quartierszentrum östlich der „Aubinger Allee“

Die kleinteilige Bebauung der Wohnquartiere östlich der „Aubinger Allee“ weist eine nach Typologien stark differenzierte Höhenentwicklung auf, die von zweigeschossigen Reihenhäusern bis hin zu neugeschossigen Mehrfamilienwohngebäuden reicht, wobei die Mehrzahl der Gebäude zwischen drei und sechs Geschossen aufweist. Die Höhe nimmt von der zentralen Achse der „Aubinger Allee“ zur Grünfläche des Grünbandes nach Osten hin tendenziell ab. Gleichzeitig bilden einzelne am „Freihamer Anger“ oder an der „Aubinger Allee“ gelegene markante Gebäude einen auch durch die Bauhöhe ablesbaren, städtebaulichen Schwerpunkt. Diese Hochpunkte erreichen maximal zehn Geschosse.

Der skulpturale Charakter der Einzelbauten dieses Quartiers wird auch durch die abwechselnden Bauhöhen betont.

Wohnen westlich der „Aubinger Allee“

Die Bebauung der westlich der „Aubinger Allee“ gelegenen Wohnquartiere weist grundsätzlich durchgehend fünf oder sechs Geschosse auf (Ausnahme: soziale Einrichtungen wie Kitas oder Nachbarschaftstreffs mit zwei bis drei Geschossen).

Stadtteilzentrum, Bildungscampus und Sportpark

Der Schwerpunkt der baulichen Höhenentwicklung liegt im Stadtteilzentrum an der Kreuzung von Bodenseestraße und „Aubinger Allee“. Insgesamt soll die Bebauung im Stadtteilzentrum eine einheitliche Traufhöhe erhalten. Die im Zentrum gelegenen Baufelder weisen deshalb in der Regel eine fünfgeschossige (bei vorwiegend gewerblicher Nutzung mit größeren Geschosshöhen) bzw. sechsgeschossige Bebauung (bei vorwiegender Wohnnutzung) auf. Rund um den Stadtplatz im Zentrum sowie an der Bodenseestraße bilden drei Hochpunkte ein Gebäudeensemble, das die Fernwirkung des Stadtteilzentrums gewährleisten und die Wahrnehmbarkeit der zentralen Nutzungen verbessern soll. Die Höhe dieser drei Hochpunkte variiert zwischen neun und 16 Geschossen.

Geringfügige Unterbrechungen dieser Geschoszzahlen dienen der Gliederung der Baukörper sowie der natürlichen Belichtung

benachbarter Gebäude.

Der westlich an das Stadtteilzentrum anschließende Bildungscampus sieht eine zwei- bis viergeschossige Bebauung für die unterschiedlichen Erziehungs- und Bildungseinrichtungen vor. Die den Straßen zugewandten Seiten sind dabei durchgehend als viergeschossige Gebäude geplant, während zum Inneren des Campus geringere Bauhöhen zum Tragen kommen.

Die Hallenbauten am Sportpark haben aufgrund ihrer Funktion deutlich größere Geschosshöhen als die angrenzenden Nutzungen. Trotz der eingeschossigen Bauweise erreichen sie daher ähnliche Traufhöhen wie die benachbarten Schul- und Wohngebäude (ca. 15 bis 20 m).

Bebauung an der „Aubinger Allee“

Die „Aubinger Allee“ als zentrale Achse im neuen Stadtteil wird nicht nur durch ihre Breite, sondern auch durch die Höhe der angrenzenden Bebauung betont. So sieht das Bebauungskonzept nördlich des Stadtteilzentrums eine in der Regel fünf- bis sechsgeschossige Bebauung vor. An ausgewählten Stellen ist ebenfalls eine punktuelle Überhöhung mit bis zu 10 Geschossen vorgesehen.



Geschossigkeit

3.2.3 STELLUNG GEGENÜBER DEM STRASSENRAUM

Die Bebauung des neuen Stadtteils Freiam orientiert sich im Wesentlichen an zwei Leitbildern. Einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung im Stadtteilzentrum und im Bildungscampus sowie einer offenen Bebauung in den nördlichen, vorwiegend dem Wohnen dienenden Quartieren. Die unterschiedlichen Bebauungsarten dienen der Identitätsbildung der unterschiedlich ausgebildeten Quartiere.

Geschlossene Bebauung im Stadtzentrum und im Wohnen westlich der „Aubinger Allee“

Durch die geschlossene Bebauung soll im zukünftigen Stadtteilzentrum ein betont urbaner Charakter der öffentlichen Räume entstehen. Dieser Eindruck wird durch eine durchgehende Straßenrandbebauung sowie zentrentypische Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie verstärkt. Auch das Wohnen westlich der „Aubinger Allee“ soll als innerstädtisches Wohnen wahrgenommen werden. Sie weisen daher ebenfalls eine Straßenrandbebauung sowie eine weitgehend geschlossene Bebauung mit nur wenigen Lücken zwischen einzelnen Gebäuden auf.

Offene Bebauung im Wohnen östlich der „Aubinger Allee“ einschließlich Quartierszentrum

In den Wohnquartieren östlich der „Aubinger Allee“ dominiert eine offene Bebauung, die sich durch eine spielerische Flexibilität auszeichnet. Die Gliederung der Baufelder soll ermöglichen, dass ein Stadtviertel nach einem Parzellierungsprinzip zu erstellen, anstatt einzelne Gebäude zwingend in Lage und Größe festzulegen. So wird, unterstützt durch die durchgehende Vorgartenzone, der Eindruck eines vorstädtischen, durchgrünten Stadtteils vermittelt, der typisch für die Münchner Vorstädte seit dem späten 19. Jahrhundert ist. Die einzelnen Gebäude erhalten so eine individuelle Kubatur, die sich innerhalb großzügig gefasster Grenzen den Baufeldern unterordnet.

Die offene Struktur der Quartiere wird lediglich entlang der „Aubinger Allee“ und im Bereich des Quartierszentrums unterbrochen, wo ähnlich dem Stadtteilzentrum, durch eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung ein urbaner städtischer Raumeindruck entsteht. Entlang der „Aubinger Allee“ wird daher zur Betonung der städtebaulichen Bedeutung der Allee sowie aufgrund des Schallschutzes der Blockinnenbereiche eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vorgeschlagen, wobei Fassadenrücksprünge bewusst gesetzt sind, um einen lebendigen Charakter der Gebäudefronten zu erzielen.

Fluchtlinien

Um die Entwurfsprinzipien im gewünschten Umfang umzusetzen, ist ein Teil der Gebäudekanten näher zu definieren.

Mit der Farbe Orange werden städtebaulich wichtige und einzuhaltende Baufluchten angegeben. Die Setzung der Linie ergibt sich aus der Definition von Gebäudeecken, die im Stadtteilzentrum dem meist rechtwinkligen Straßenraster folgen und sich in den meisten Wohnquartieren größtenteils aus der jeweiligen Achsverschiebung des angrenzenden Straßen- oder Freiraumes ergeben. Die orangenen Fluchtlinien treffen in erster Linie eine Aussage zur Stellung eines Baukörpers zur Raumkante, die sich parallel zum angrenzenden öffentlichen Raum befindet. Die angegebenen Breiten und Tiefen der Gebäude sowie die offen zu haltende Fläche zwischen zwei Gebäuden sind dabei nicht zwingend einzuhalten und können über- oder unterschritten werden, soweit baurechtliche Vorschriften dies zulassen. Dort, wo der Entwurf Abstände zwischen zwei Gebäuden vorsieht, sollten diese 8 m nicht unterschreiten. In Bereichen mit offener Bebauung sollen prinzipiell Öffnungen zwischen den Baukörpern vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere für die Wohnquartiere östlich der „Aubinger Allee“. In der Umgebung des „Freihamer Angers“ ist die Bebauung lockerer, die in orange vorgeschriebenen Raumkanten sind jedoch auch hier maßgeblich für das städtebauliche Ensemble.

Mit grüner Farbe werden variable Fluchtlinien gekennzeichnet. Diese sollen eine freie Wahl der Gebäudekante im gezeichneten Bereich erlauben. Die Kante eines Gebäudes soll dabei in Quartieren mit offener Bebauung um mindestens 1 m zum Nachbargebäude verspringen. In der Regel ergibt sich so aus der variablen Fluchtlinie ein Vorgarten von minimal 3,5 m und maximal 7 m. Die Übergänge zu den vorgeschriebenen Fluchtlinien können um 2 m in der Achse verschoben werden.

—— städtebaulich wichtige Baufluchten

||||| variable Baufluchten

Baufluchten

3.2.4 DURCHGÄNGE UND GEBÄUDELÜCKEN

Die Gebäudelücken in den Teilquartieren des Stadtteils Freiam Nord dienen unterschiedlichen Zwecken. Während die weitgehend geschlossene Bebauung im Stadtteilzentrum lediglich dem (privaten) Zugang zum Blockinnenbereich, der Feuerwehrezufahrt sowie in Einzelfällen der natürlichen Besonnung benachbarter Gebäude dient, sieht die Bebauung der Wohnquartiere östlich und westlich der „Aubinger Allee“ eine weitergehende Durchlässigkeit zwischen Straßenraum und Blockinnenbereich vor.

Wohnen östlich der „Aubinger Allee“ einschließlich Quartierszentrum

Die Entwurfsplanung für das Wohnen östlich der „Aubinger Allee“ lebt vom Spiel einzelner lose nebeneinander gestellter Gebäude, die einen gewissen Zwischenraum zueinander aufweisen. Die Gebäudelücken sind in ihrer Anzahl bewusst gesetzt und sollten eingehalten werden. Die exakte Lage und Breite jedoch kann vom Rahmenplan abweichen. Hierbei sollten folgende Maße beachtet werden:

Gebäudelücke

- Minimal 8 m breit
- Maximal 12 m breit
- Achse 20 m verschiebbar

Lücken bei Durchwegung

- Durchfahrten und Tore sind mindestens 3,50 m und höchstens 6,00 m breit
- die maximale Steigung zum höher gelegenen Innenbereich beträgt 4 %

Lücken in Torgebäuden

- Durchfahrt min. 3,50 m breit
- Torhöhe min. 2 Geschosse

Die Innenbereiche sollen öffentlich zugänglich und durchgängig sein. In Einzelfällen dienen die Wege zudem dem Zugang zu weiteren im Innenbereich der großen Baufelder gelegenen Wohnnutzungen (meist Reihenhäuser).

Wohnen westlich der „Aubinger Allee“ und Stadtteilzentrum

Demgegenüber sind die Baufelder der Wohnquartiere westlich der „Aubinger Allee“ sowie die Baublöcke im Stadtteilzentrum in der Regel nicht öffentlich begehbar. Einzige Ausnahme stellt im Stadtteilzentrum das Baufeld zwischen Bildungscampus und Stadtplatz dar, in dem eine fußläufige Verbindung durch das Gebäude vorgesehen ist. Für notwendige Zufahrten gelten die Maße wie oben angegeben.

- ||||| Gebäudelücke
- ▶ Durchwegung mit Torgebäude
- ◀ Durchwegung in Gebäudelücke
- ▶ Durchwegung Gebäude

Durchgänge und Gebäudelücken

3.2.5 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Auch bezüglich der nicht bebauten Grundstücksflächen sind Unterschiede zwischen den Wohnquartieren westlich und östlich der „Aubinger Allee“ sowie dem Stadtteilzentrum und dem Bildungscampus vorhanden.

In den Wohnquartieren östlich der „Aubinger Allee“ – abgesehen vom Quartierszentrum und entlang der „Aubinger Allee“ – sind durchgängig Vorgärten vorgesehen, die somit klassische Münchner Vorortstrukturen aufweisen.

Die Baublöcke im Stadtteilzentrum sowie die Wohnquartiere westlich der „Aubinger Allee“ sollen eine innerstädtisch urbane Anmutung schaffen. Die Bebauung grenzt daher unmittelbar an den Straßenraum (d.h. an den Bürgersteig) an und ermöglicht so einen direkten Zugang zum Gebäude.

Die Freihaltung der Blockinnenbereiche dient in den meisten Quartieren zudem der Zufahrt für die Feuerwehr, da ein Zugang von öffentlichen Straßen nur in Einzelfällen möglich sein wird.

Die Blockinnenbereiche sind in Teilen unterbaut (z.B. Tiefgarage). Die unterbauten Teilflächen sind mit einer entsprechenden Mindestüberdeckung zu versehen.

Wohnen östlich der „Aubinger Allee“

Die Wohnquartiere östlich der „Aubinger Allee“ zeichnen sich durch einen Entwurfsansatz aus, der in hohem Maße durch seinen Außenraum und die Baumstrukturen geprägt wird. Durch die variable Bebauung der Baufelder wird eine konsequente Freihaltung der Außenräume erforderlich. Dementsprechend sind sämtliche Vorgartenzonen von höheren Einbauten wie Müllsammelstellen, Gartenhäuschen oder überdachten Fahrradabstellanlagen freizuhalten. Auch in halböffentlichen Innenbereichen sind entsprechende Nebenanlagen unerwünscht. Müllsammelstellen und überdachte Fahrradstellplatzanlagen werden daher gebäudeintern untergebracht.

Erwünscht sind hingegen freiraumbezogene Anlagen wie Pavillons, Spielplätze etc. sowie Anlagen sozialer Einrichtungen wie Nachbarschaftstreffs. Die Hof- bzw. Freiflächen auf den Baugrundstücken dürfen mit Tiefgaragen (teil) unterbaut werden, wobei jedoch größere zusammenhängende nicht unterbaute Flächen vorgesehen sind, damit hier Großbaumpflanzungen angeordnet werden und vor allem langfristig gesichert werden können. Durch die Festlegung der Freiflächen auf den Baugrundstücken wird die Durchgrünung der Quartiere sowie die Versorgung mit den geforderten wohnungsnahen Freiflächen gewährleistet.

Abweichend von diesem Grundprinzip ist für die größeren Baufelder vorgesehen, den Blockinnenbereich teilweise durch eine zweite Reihe, meist in Form von Reihenhäusern, zu bebauen.

Es ist beabsichtigt, die Blockinnenbereiche des Wohnens östlich der „Aubinger Allee“ individuell und mit einem hohen Gestaltungsanspruch auszuführen. Dabei sollen themenbezogene Freiräume entstehen, die der Identitätsbildung der Nachbarschaften dienen. Die öffentlich zugänglichen Durchwegungen der Höfe sollen den Charakter der Hofgestaltung aufnehmen. So wird ein angenehmes Raumerlebnis gewährleistet, das ebenfalls der Nachbarschaftsbildung dient.

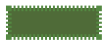
Wohnen westlich der „Aubinger Allee“

Für die Blockinnenbereiche in den Wohnquartieren westlich der „Aubinger Allee“ gilt, dass diese in der Regel von einer Bebauung freizuhalten sind. Es ist lediglich eine (Teil-) Unterbauung durch Tiefgaragen möglich, damit auch hier die Pflanzung und der Erhalt von Großbäumen gewährleistet ist. Daneben ist die Unterbringung von sonstigen Nebenanlagen (etwa Abfallanlagen, Fahrradabstellschuppen o.ä.) möglich.

Stadtteilzentrum

Für das Stadtteilzentrum ist grundsätzlich eine flächendeckende Bebauung im Erdgeschoss, teilweise zudem im ersten Obergeschoss, vorgesehen. Dies ermöglicht die Unterbringung der geforderten großflächigen Einzelhandelsstrukturen, die hier angesiedelt werden sollen. Einen klassischen „Blockinnenbereich“ gibt es in diesen Baufeldern somit nur noch auf der Decke des Erd- oder ersten Obergeschosses.

 von Bebauung freizuhalten Flächen (z.B. Blockinnenbereiche)

 Sport-/ Pausenflächen

Von Hochbauten freizuhaltende Blockinnenbereiche

ÜBERLAGERUNG

TYPOLOGIEN

	monolithische Gebäude
	Blockrandbebauung
	punktueller Gebäude
	Reihenhaus

GESCHOSSIGKEIT

	1 - 2 Geschosse
	3 Geschosse
	4 Geschosse
	5 Geschosse
	6 Geschosse
	7 Geschosse und mehr
	Höhenakzent
	Sichtbeziehung

BAUFLUCHTEN

	städtebaulich wichtige Baufluchten
	variable Baufluchten

BAULÜCKEN

	Gebäudelücke
	Durchwegung mit Torgebäude
	Durchwegung in Gebäudelücke
	Durchwegung Gebäude

VON HOCHBAUTEN FREI ZU HALTENDE BLOCKINNENBEREICHE

	von Bebauung freizuhalten Flächen
	Sport-/ Pausenflächen



3.3 INFRASTRUKTUR UND EINRICHTUNGEN

SCHULEN

Der 1. Realisierungsabschnitt verfügt über ein breites Spektrum an schulischen Einrichtungen. Südwestlich des Stadtteilzentrums liegt der Bildungscampus. Auf dem Bildungscampus sind eine Grund-, Real-, und Förderschule sowie ein Gymnasium räumlich zusammengefasst. Die Gebäude des Bildungscampus gruppieren sich um eine grüne Mitte und besetzen jeweils eine Ecke der Fläche. Im Quartierszentrum und an der nördlichen „Aubinger Allee“ sind zwei weitere fünfzügige Grundschulen geplant. Die Schulen werden generell freistehend auf eigenem Gelände realisiert.

SPORTPARK

Der Sportpark hat eine Fläche von ca. 8,8 ha und dient neben der Nutzung durch die vier Schulen auch dem Breitensport. Sein Angebot umfasst drei Dreifachsporthallen, ein Schwimmbad im Untergeschoss, eine Kletterhalle, Betriebsräume für Freisportflächen und eine Vereinsgaststätte sowie eine wettkampfgerechte 400-m-Bahn mit innen liegendem Fußballfeld, zwei Kunstrasenspielfelder 100x70 m, zwei Nebenspielfelder 90x60 m, zwei große Allwetterplätze 44x28 m, zwei kleine Allwetterplätze 28x20 m und eine multifunktionale Beachvolleyballanlage 30x25 m.

KINDERTAGESEINRICHTUNGEN

Insgesamt sind 13 Kindertageseinrichtungen mit jeweils drei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen vorgesehen. Das Angebot für Kindertageseinrichtungen ist gleichmäßig über das Plangebiet verteilt. Bei der Positionierung der Einrichtungen wurden mehrere Aspekte wie die strategische Lage im Einzugsbereich und im Verkehrsnetz sowie die Forderung nach freistehenden Einrichtungen und die Nähe zum öffentlichen Freiraum berücksichtigt.

Flächen für Kindertageseinrichtungen werden in zwei unterschiedlichen räumlichen Situationen angeboten. Neun Betreuungsstandorte sind in den Sockeletagen (EG, ggf. 1. OG) von Geschosswohnungsbauten aufgenommen. Zudem sind für drei Einrichtungen eigene Grundstücke ausgewiesen, die der Nutzung als freistehende Kindertageseinrichtungen mit dem dazugehörigen Außenraum vorbehalten sind. Eine weitere Kindertageseinrichtung befindet sich in der Grundschule im Quartierszentrum (siehe Schema Verteilung).

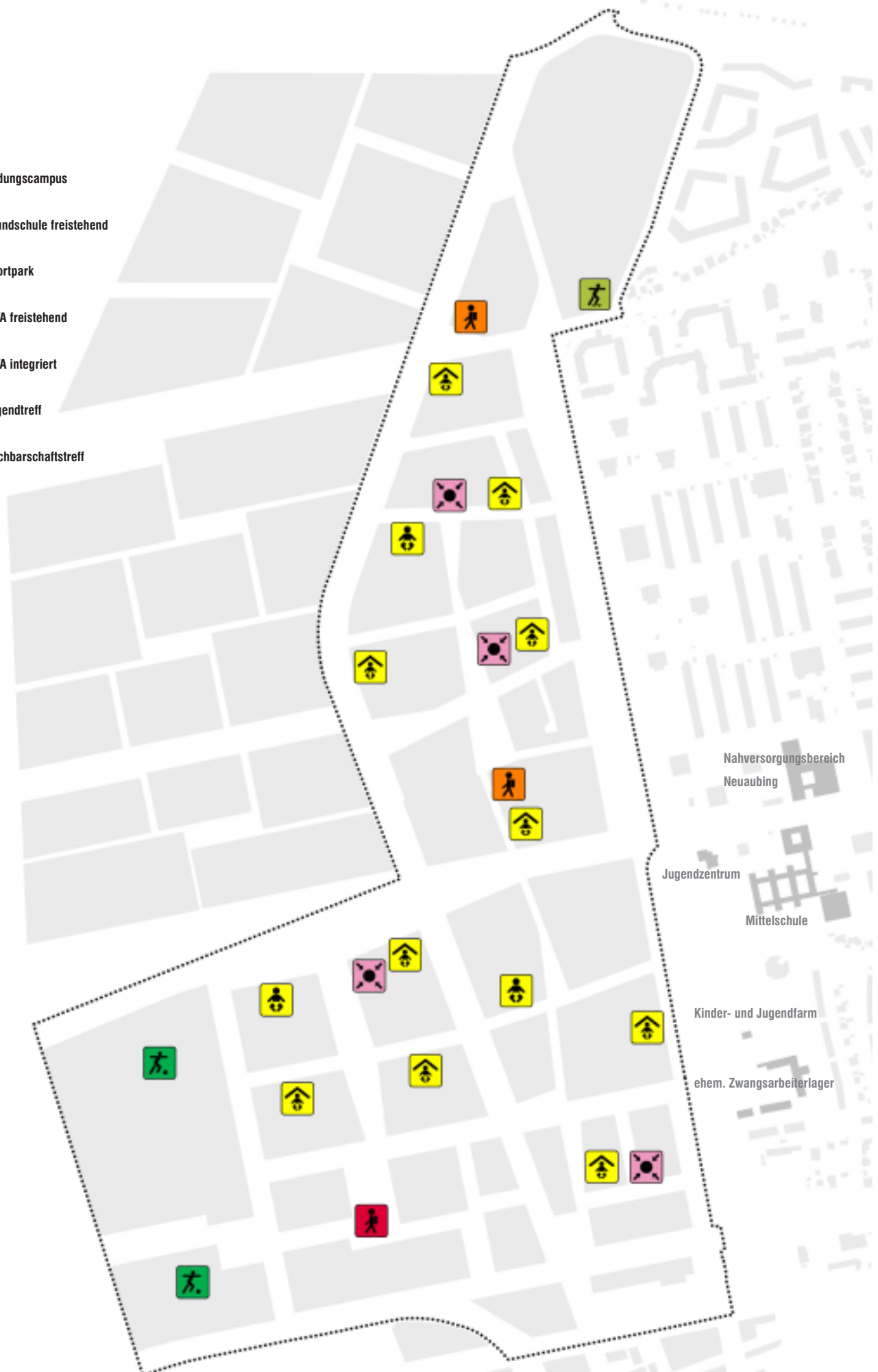
JUGENDTREFF

Südöstlich der Grundschule an der „Aubinger Allee“ ist ein Jugendtreff geplant. Der Treff ist durch die Lage neben Grundschule und Grünband südlich des Aubinger Friedhofs nicht nur für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner Freiham, sondern auch für die bereits vorhandene Bevölkerung in Neuaubing gut zu erreichen. Die Verortung des Jugendtreffs stellt zudem eine weitere Verbindung der beiden Stadtteile dar. aus), die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Lage vergleichbarer Einrichtungen in den Bestandsgebieten im Vordergrund.

NACHBARSCHAFTSTREFFS

Über den 1. Realisierungsabschnitt verteilen sich insgesamt vier Nachbarschaftstreffe, die das soziale Zusammenleben in Freiham stärken sollen. Drei Nachbarschaftstreffe reihen sich entlang der Fuß- und Radwegachse im Wohngebiet östlich der „Aubinger Allee“. Jeweils ein Nachbarschaftstreff befindet sich im Wohngebiet westlich der „Aubinger Allee“ und im Stadtteilzentrum.

-  Bildungscampus
-  Grundschule freistehend
-  Sportpark
-  KITA freistehend
-  KITA integriert
-  Jugendtreff
-  Nachbarschaftstreff



Verteilung

Schulen, Sportpark, Kindertageseinrichtungen, Jugendtreff, Nachbarschaftstreffs

FREIHAM NORD MÜNCHEN | Rahmenplan | 01.10.2013

KINDER- UND FAMILIENZENTRUM, KULTURELLES BÜRGERZENTRUM, RELIGIÖSE STÄTTEN, MVHS ETC.

Öffentliche Einrichtungen liegen an städtebaulich zentralen und räumlich gut erreichbaren Orten, wie dem Stadtteil- und Quartierszentrum oder der Fuß- und Radwegachse, und ergänzen so die in der Nachbarschaft Neuaubings bereits bestehenden Nutzungen. So befindet sich an der Ehrenbürgstraße das unter Ensembleschutz stehende ehemalige Zwangsarbeiterlager, mit freien Ateliers und Werkstätten sowie angrenzend die Kinder- und Jugendfarm mit Abenteuerspielplatz sowie Streichelbereichen für Ponys, Schweine, Ziegen, Schafe, Gänse, Enten, Meerschweinchen und Hasen.

Das kulturelle Bürgerzentrum und das Kinder- und Familienzentrum befinden sich im nordwestlichen Bereich des Quartierszentrums. Ergänzt wird das Quartierszentrum durch eine Altenpflegeeinrichtung mit ca. 130 Plätzen und einem integrierten Bereich für alten- und behindertengerechtem Wohnen. Durch die Lage sind die Einrichtungen einerseits optimal an den ÖPNV in der „Aubinger Allee“, aber auch sehr gut an das Geschehen auf dem Quartiersplatz angebunden. Zudem ist die Erschließung zu Fuß und mit dem Fahrrad durch die unmittelbare Lage an der Fuß- und Radwegverbindung durch die Angerflächen sehr gut.

Für religiöse Einrichtungen sind zwei Baugrundstücke vorgesehen, die sich am nördlichen und südlichen Ende der Fuß- und Radwegverbindung durch die Angerflächen gut in die Wohnquartiere integrieren.

Im Stadtteilzentrum Süd ist eine Außenstelle der Münchener Volkshochschule (MVHS) geplant. Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahn-Halt Freiham ist eine gute Erreichbarkeit nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner Freiham, sondern auch für Besucherinnen und Besucher der gesamten Stadt gegeben.

Im Weiteren sind sieben Abfallcontainer-Standorte vorgesehen, die sich über das gesamte Planungsgebiet verteilen.

EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNG, GASTRONOMIE, ÖPNV-BAHNHOF

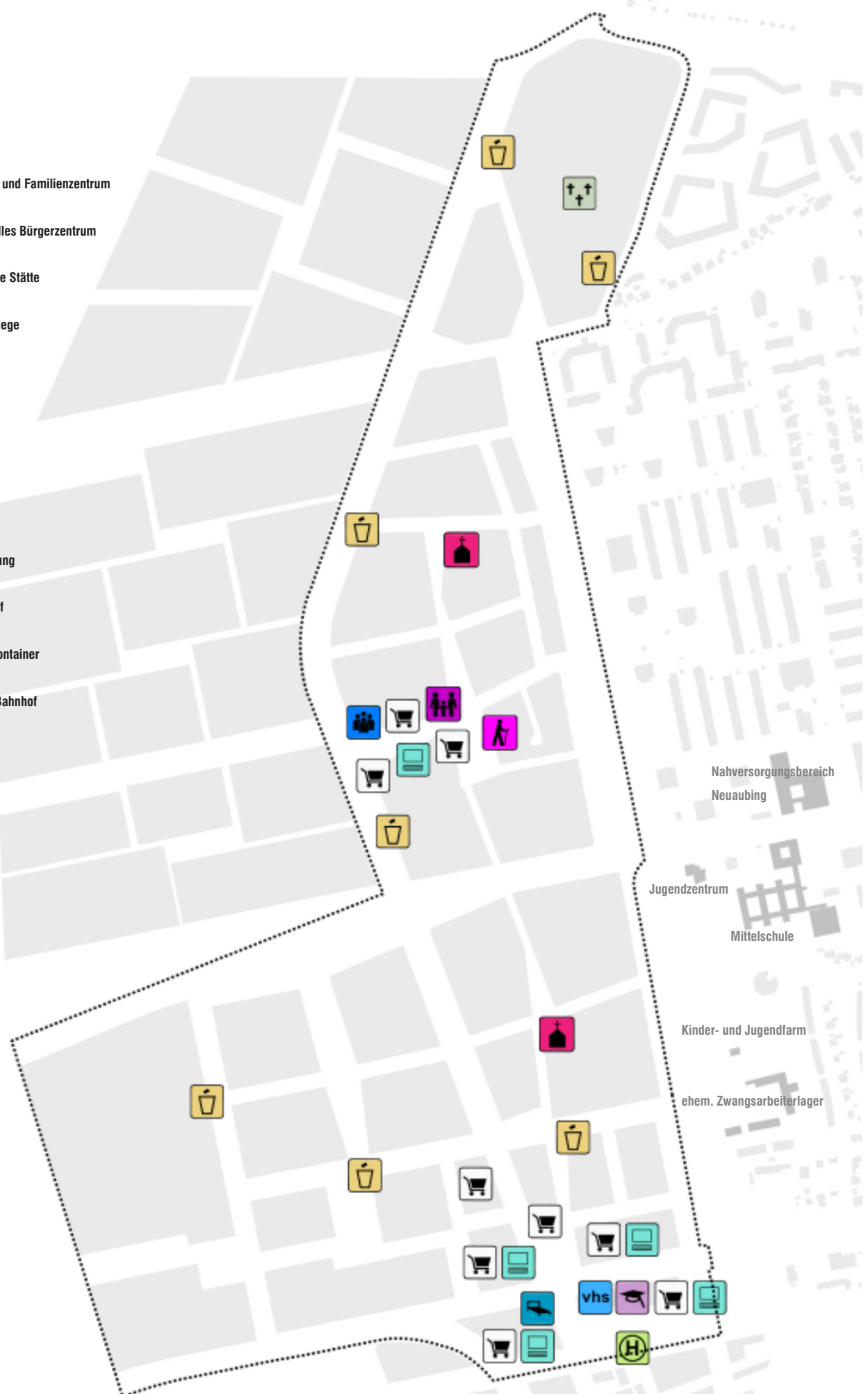
Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ergänzen das öffentliche Angebot der städtebaulichen Verdichtungspunkte am Stadtplatz und im Quartierszentrum. Diese sind verkehrlich optimal erschlossen. Die kommerziellen Angebote schaffen gemeinsam mit den öffentlichen Einrichtungen lebendige Zentren unterschiedlicher Ausprägung. Der Stadtplatz an der Bodenseestraße ist das neue Zentrum für den Stadtteil. Hier sind in den vier zentralen Baublöcken nördlich der Bodenseestraße insgesamt 20.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Direkt am S-Bahnhalt wird der „ÖPNV-Bahnhof“ Freiham errichtet. Als attraktives Entree nach Freiham wird der Bahnhof Tram- und Bushaltestellen, eine P+R-Anlage und B+R-Station sowie weitere ÖPNV-Einrichtungen umfassen.

BÜRO UND GEWERBE

Büro- und gewerbliche Nutzungen befinden sich vornehmlich im Stadtteilzentrum beiderseits der Bodenseestraße in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnhaltestelle Freiham. Hier liegen sie nahe der gewerblichen und bürolichen Nutzungen des Gewerbestandorts Freiham Süd in prominenter, gut erreichbarer Lage.

Ein kleineres Angebot an Büro- bzw. Gewerbeflächen soll ebenfalls im Quartierszentrum in den Obergeschossen des Nahversorgungszentrums an der „Aubinger Allee“ ermöglicht werden.

-  Kinder- und Familienzentrum
-  Kulturelles Bürgerzentrum
-  Religiöse Stätte
-  Altenpflege
-  Handel
-  Büro
-  Hotel
-  MVHS
-  Forschung
-  Friedhof
-  Abfallcontainer
-  ÖPNV-Bahnhof



Verteilung

Öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Gewerbe und Büro

FREIHAM NORD MÜNCHEN | Rahmenplan | 01.10.2013

3.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

3.4.1 VERNETZUNG

3.4.2 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

3.4.3 PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

3.4.4 URBAN GARDENING

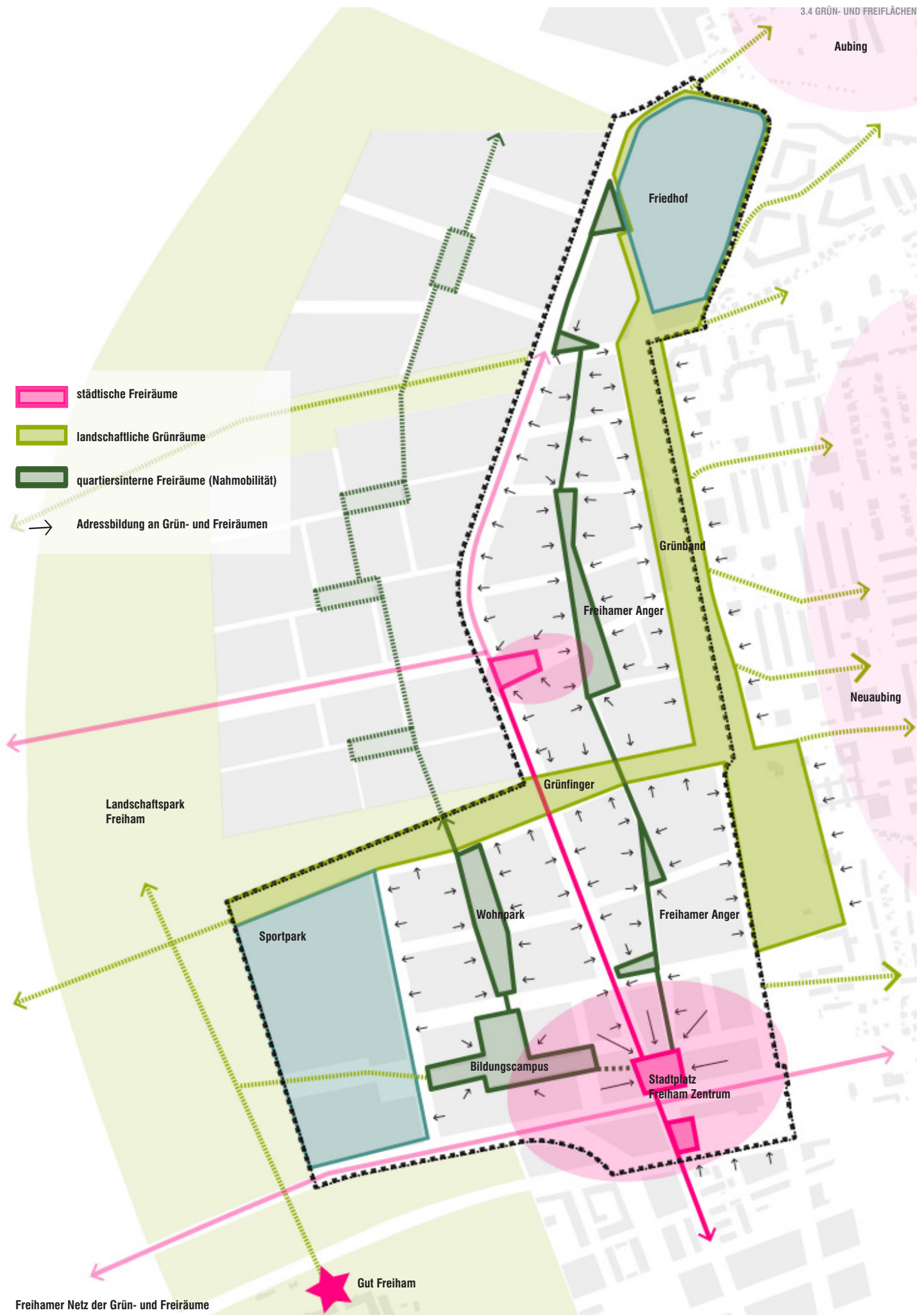
3.4.5 BESCHREIBUNG TEILGEBIETE

- FREIHAMER ANGER (ZENTRALE FUSS- UND RADWEGACHSE)
- „AUBINGER ALLEE“, ANBINDUNG NACH AUBING UND AUBINGER FRIEDHOF
- NEUAUBINGER GRÜNBAND UND GRÜNFINGER OST
- GRÜNFINGER WEST
- SPORTPARK
- BILDUNGSCAMPUS
- STADTTEILZENTRUM
- WOHN PARK
- BLOCKINNENBEREICHE WOHNEN WESTLICH DER „AUBINGER ALLEE“
- BLOCKINNENBEREICHE WOHNEN ÖSTLICH DER „AUBINGER ALLEE“

3.4.1 VERNETZUNG

Übergeordnetes Ziel des Freihamer Grünraumverbunds ist die Vernetzung der Grün- und Freiflächen des neuen Stadtteils mit denen der umgebenden Stadtteile Aubing und Neuaubing sowie mit dem nach Westen anschließenden Landschaftspark und dem Gut Freiham am Stadtrand Münchens. Die Grünanlagen sorgen so für einen fließenden Übergang zwischen den angrenzenden Stadtteilen und den geplanten Wohnquartieren.

Dabei werden bestehende Grünraumstrukturen aufgegriffen und in Richtung des geplanten Siedlungsgebietes Freiham Nord verlängert. So erhalten die Pretzfelder Straße, die Kunreuthstraße und die Wiesentfeller Straße eine natürliche räumliche Verlängerung, die zukünftig Fahrradfahrern und Fußgängern zur Verfügung steht. Auch an der Bodenseestraße wird mit dem Platz im Stadtteilzentrum ein freiräumliches Zeichen gesetzt, wodurch sich die bisherige Ausfallstraße in eine Münchener Stadtstraße verwandelt.



3.4.2 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Für das geplante Wohngebiet wird ein differenziertes System unterschiedlicher, sich ergänzender Freiräume nachgewiesen. Das Grünband mit den Grünfingern, die grüne Achse mit den Quartiersplätzen – der sogenannte Freihamer Anger – sowie die öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet westlich der „Aubinger Allee“ stellen zusammen mit den Freiflächen des Bildungscampus und des Sportparks ein vielfältiges Angebot für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer dar. Die öffentlichen Grünflächen werden durch die halböffentlichen und privaten Freiflächen ergänzt und sind über die öffentlichen Räume und attraktive Wegebeziehungen vernetzt.

Die öffentlichen Räume mit hierarchischer Gliederung schaffen unterschiedliche Adressen, die einen besonderen Beitrag zur Quartiersbildung leisten. Die Hierarchie ist von der formalen, streng gegliederten Großstadtallee gestaffelt, bis zur informellen Wohnstraße. Durch die Verwendung unterschiedlicher Baumarten in den Straßen werden eigene Identitäten geschaffen (s. Leitbaumkonzept). Die Straßenzüge und Parks des Viertels sollten in den für München typischen Standards und Gestaltungen ausgeführt werden. Für die Erstellung einiger bewusst ausgewählter Orte mit hoher Aufenthaltsqualität sollten dabei Elemente wie z.B. Natursteinbeläge, Pavillons, Brunnen und Sitzgelegenheiten Verwendung finden.

Die öffentlichen Grünflächen sollen so ausgestaltet werden, dass sie der Begegnung und Teilhabe aller Menschen dienen, gleich welchen Alters, Beeinträchtigung, sozialer und kultureller Herkunft.

Neben den öffentlichen Straßenzügen tragen mögliche unterschiedliche Gartenformen im Grünband zur ungezwungenen Erscheinung des neuen Stadtviertels bei. Das Spielraumkonzept (s. dort) wird auf natürliche Art und Weise in den Freihamer Grünraum integriert.

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Grünräume im Projekt genauer dargestellt. Hierbei werden auch die unterschiedlichen Planungsideen für die Ausformulierung in den Teilbereichen westlich bzw. östlich der „Aubinger Allee“ deutlich.

3.4.3 PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Vorgärten

Alle Grundstücke der Wohnquartiere östlich der „Aubinger Allee“ erhalten Vorgärten mit einer Tiefe von 3,5 bis 7 Metern. Die Bepflanzung der Gärten verstärkt das Grünerlebnis der angrenzenden öffentlichen Räume. Die Vorgärten stellen zudem die repräsentative Seite des Baublockes dar. Hier sollten weder Müllcontainer noch überdachte Fahrradstellplätze oder PKW Stellplätze realisiert werden. Da die Wohnquartiere westlich der „Aubinger Allee“ als eher städtisch geprägte Straßenrandbebauung vorgesehen sind, entfallen in diesem Bereich die Vorgärten.

Blockinnenbereiche

Die Blockinnenbereiche sind wichtiger Bestandteil eines gut vernetzten, grünen Wohnumfeldes. Sie beherbergen private und halböffentliche Nutzungen, die der Kommunikation, der Erholung, dem Spiel und dem Naturerlebnis der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dienen sollen. Sie sind damit Teil eines Konzeptes der beispielbaren Stadt. Die Innenbereiche aller Wohnquartiere bieten die Möglichkeit, Großbäume erster Wuchsordnung anzupflanzen, da Bereiche von Unterbauung freigehalten werden. Diese Bäume werden im Laufe der Zeit den Charakter des jeweiligen Innenhofes dominieren, da sich hier die Bäume in den zusammenhängenden nicht unterbauten Flächen auch längerfristig entwickeln können.

Dachgärten und Terrassen

Zum Angebot an Freiflächen zählt die intensive Nutzung der Dachflächen. Alle Dachgeschosse erhalten großzügige Freibereiche. Hierbei sollte ein Verhältnis von 50% nutzbarer Freifläche gegenüber 50% begrünter, bzw. mit Solarzellen versehener Flächen angestrebt werden. Eine gemeinschaftliche Nutzung von Dachgärten ist auch im Bereich der Kerngebiete eine Möglichkeit, private Freiflächen anzubieten.

Mietergärten

In den Blockinnenbereichen können Mietergärten realisiert werden. Die Mietergärten stehen denjenigen Bewohnern zur Verfügung, die weder im Erdgeschoß noch im Dachgeschoß wohnen, also neben einer großen Balkonfläche noch einen eigenen Nutzgarten wünschen.

3.4.4 URBAN GARDENING

Freiham Nord zeichnet sich durch Grünflächen unterschiedlichster Öffentlichkeitsgrade aus. Die Grünflächen ermöglichen eine vielfältige Nutzung unterschiedlicher Art, auch der des „urban gardening“ – einer Form kleinmaßstäblichen Obst- und Gemüseanbaus in städtischer Umgebung zur Deckung des Eigenbedarfes. Urban Gardening zeichnet sich durch seine Organisationsstruktur aus, die einen maßgeblichen Beitrag zur Kommunikation, zum Gemeinschaftssinn und zur bewussten Nutzung eines Freiraumes beitragen kann. Solche Initiativen sind in Freiham Nord willkommen und passen in das Freiraumkonzept.

Flächen hierfür können bei Bedarf in den öffentlichen Grünflächen zur Verfügung gestellt werden. Ebenso ist urban gardening in den privaten Freiflächen möglich. Gemeinschaftlich genutzte Dachflächen könnten für Mietergärten genutzt werden.



3.4.5 FREIHAMER ANGER (ZENTRALE FUSS- UND RADWEGACHSE)





Gewünschte Atmosphäre am Quartierszentrum - Beispiel Biergarten



Beispiel Fahrradweg - Leische Rijn Park, NL (West8)



Beispiel Kommunikationsraum - Miami Sound Scape, USA (West8)

Dieser Freiraum bildet das zentrale Rückgrat des neuen Wohnquartiers. Der „Dorfweg“ dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr, verbindet die Wohnquartiere und dient der Adressbildung anliegender Grundstücke. Die Nahmobilitätsroute wird von Rosskastanien begleitet, ein Baum der für München charakteristisch ist und häufig in Verbindung mit Biergärten wahrgenommen wird. Die in ihrer Erscheinung eher kleinmassstäbliche Purpurkastanie begleitet den Fuß- und Radweg und verleiht dem Gebiet einen informelleren Charakter. Diese Baumwahl stellt auch den Bezug zum Gut Freiham und der alten Kastanienallee, die nach Freiham Nord führt, her. Eine atmosphärische, räumliche Verbindung mit hohem kommunikativen Charakter entsteht. Kleinkinderpielplätze fügen sich wie selbstverständlich in die Grünflächen ein.

Durch die Verschwenkungen der Achse und der Baublöcke entstehen entlang der Kastanienallee Freiräume und Plätze, die zum Verweilen einladen. Sonderfunktionen, wie religiöse Stätten, sind strategisch an diesen Räumen gelegen, so dass sich hier das urbane Leben konzentrieren kann. Die Plätze könnten mit Brunnen und Sitzgelegenheiten markiert werden. Höhepunkt des sich aufweitenden Raumes am Anger ist der Platz des Quartierszentrums, wo sich verschiedenste öffentliche und kommerzielle Nutzungen befinden. Hier könnte eine gastronomische Nutzung den Platz bespielen, hier ist der passende Ort für den Freihamer Maibaum. Der Einkaufsplatz liegt quer zum Freihamer Anger und schafft den Übergang zur westlich gelegenen «Aubinger Allee» und der Tramhaltestelle.

Während sich der Weg nach Süden zum Stadtteilzentrum nahtlos fortsetzt, wird die Wegeführung nach Norden immer informeller. Vom nördlichen Kirchplatz aus führt die Route unter einem Torgebäude durch die Kirchgasse und Schulgasse zum Vorplatz der Grundschule bzw. zum Friedhof.



Beispiel Kommunikationsraum - Madrid RIO, ES (West8)

3.4.5 „AUBINGER ALLEE“, ANBINDUNG NACH AUBING UND AUBINGER FRIEDHOF





Beispiel Friedhofseingang - Waldfriedhof München + Friedhof Perlacher Forst



Beispiel linearer Park „Aubinger Allee“ Nord - Pegaso Park, Madrid, ES (West8)

Während die „Aubinger Allee“ im zentralen Teil des Plangebietes eine städtische Verkehrsachse darstellt, bietet das Abbiegen der Tram an der Pretzfelder Straße die Möglichkeit für ein neues Profil im Norden. Ein linearer Park entlang der zweispurigen Straße entsteht, mit zentralem Spazierweg und einer aufgelockerten Alleestruktur. Für die Anbindung an Aubing bietet dies die Chance, einen angenehmen Aufenthaltsort zu schaffen, der die Nutzungen wie Grundschule und Jugendzentrum flankiert.

Der Aubinger Friedhof erhält an der „Aubinger Allee“ wie selbstverständlich einen neuen Eingang. Das Friedhofsvorfeld könnte mit einem Pavillon mit kleiner Platzfläche, der zum Verweilen einlädt, markiert werden. Von diesem Punkt aus beginnt auch an der Ostseite des Schulgrundstückes der „Neue Freihamer Weg“, der als Weg mit einer einheitlicher Gestaltung durch Grünband, Grünfinger und den zukünftigen Landschaftspark bis zum Gut Freiham führt.



Gewünschte Atmosphäre „Aubinger Allee“

3.4.5 NEUAUBINGER GRÜN BAND UND GRÜNFINGER OST





Referenz Obstwiesen - Interpolis Garten, Tilburg, NL | West8



Referenz Landbau - Business Parc Papendorp, NL | West8



Verbindung mit bestehendem Grünzug Neuaubing

Die vorgeschlagenen Streuobstwiesen geben Grünfinger und Grünband eine gemeinsame Identität. Entlang des „Neuen Freihamer Weges“ können unterschiedliche Angebote zur Entspannung, zum Spiel und zur Kommunikation, aber auch offene Rasenflächen ausgewiesen werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich den gesamten Freiraum aneignen. Im Spielraumkonzept wird genauer auf die unterschiedlichen Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen eingegangen.

Der nord- süd verlaufende lineare Park wird wie selbstverständlich durch kreuzende Wege gegliedert, die sich aus der Struktur der Umgebung fortschreiben und Freiham Nord mit Neuaubing verknüpfen.

Hierzu wird auch an zwei Stellen der Erdwall mit den bestehenden Gehölzen (als Biotop kartiert) gekreuzt. Im weiteren Planungsverlauf wird hier im Detail nach einer verträglichen Lösung gesucht.

Eine Abschnittsgliederung des Grünzuges könnte mit Hecken verstärkt werden und der Bezug zu den angrenzenden Blöcken unterstrichen werden. Die neue Bebauung direkt am Park bezieht ihre Identität dann auch aus ihrer Lage am jeweiligen Abschnitt.

Durch die „essbaren Gehölze“ der Streuobstwiese erhält der Freiraum eine zusätzliche Dimension eines Nutz- und Lerngartens.

Die einzelnen Bereiche bzw. Abschnitte bieten Möglichkeiten, dass unterschiedliche Nutzungen möglichst störungsfrei für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer aneinander gereiht werden können. Im Beteiligungsverfahren können sie mit den Bürgerinnen und Bürgern definiert und gestaltet werden. Denkbare Nutzungen hierfür sind z.B. Urban Gardening, Skulpturengarten, Schachspiel, Jeu de Boule, Abenteuerspiele für Kinder oder auch interkulturelle Gärten.

3.4.5 GRÜNFINGER WEST





Der „Grünfinger West“ liegt westlich der „Aubinger Allee“ und ist ein breiter Grünzug mit landschaftlich geprägten Bäumen. Der Grünzug erstreckt sich vom Landschaftspark im Osten bis zur „Aubinger Allee“ und setzt sich östlich davon als „Grünfinger Ost“ bis zum Grünband fort.

Der Grünfinger West bildet den nördlichen Abschluss des Wohnquartiers westlich der „Aubinger Allee“ gegenüber der noch freien Feldflur der Flächen des 2. Realisierungsabschnitts.

Durch den Grünfinger entstehen attraktive Rundgänge, wie beispielsweise vom Sportpark über den Landschaftspark zum Grünfinger, weiter durch den Wohnpark zum Campus und zurück zum Ausgangspunkt des Sportparks. Der Landschaftspark bildet formal den Ausgangspunkt des Leitbaumkonzepts der Straßen im süd-westlichen Teil des Planungsgebiets Freiham Nord. Von hier „wandern“ die Bäume einerseits scheinbar ungeordnet Richtung Campus, zum Wohn- und Sportpark und dem westlichen Grünfinger, oder „sortieren“ sich geordnet nach ihrer Art, als Straßenbaum in die Straßen.



Referenz: Entreépark Festung Ehrenbreitstein, Koblenz | Topotek 1



Referenz: Karlssaue, Kassel



Referenz: Aachener Weiher, Köln

3.4.5 SPORTPARK





Der Sportpark ist Teil des vom Grünraum geprägten neuen Stadtteils und steht in direkter Wegeverbindung zwischen Campus und Landschaftspark.

Der Sportpark ist in großen Teilen öffentlich zugänglich, wobei die Sportflächen für den Schul-, Vereins- und Breitensport eingezäunt sind. So steht der Sportpark allen Anwohnerinnen und Anwohnern und Besucherinnen und Besuchern offen. Der Park bietet mit vielfältigen Möglichkeiten attraktive Betätigungs- und Erholungsbereiche, z.B. zum Skaten, Klettern, Volleyball, Basketball und Fußball spielen, aber auch zur Gymnastik beispielsweise auf dem „Gymnastikhain“ unter Bäumen oder für einen Besuch auf einer sonnigen Terrasse der Gastronomie. Eine öffentliche uneingeschränkte Nutzung der Volleyball-, Basketball- und Fußballfelder ist aber nicht vorgesehen.

Eine Skateranlage und ein Kletteraussenbereich könnten den Höhenunterschied hinunter zur Unterführung Richtung Campus ausnutzen und bilden hier einen besonderen Ort. Auch im Zusammenhang mit Lärmschutzerfordernissen ist dies eine sinnvolle Option.



Referenz: Sportpark Heerenschürli Zürich | Topotek 1



Referenz: Sportpark Heerenschürli Zürich | Topotek 1



Referenz: Sportpark Heerenschürli Zürich | Topotek 1

3.4.5 BILDUNGSCAMPUS



Referenz: Martin Luther Universität, Halle | Topotek 1



Im Bereich des Campus wird ein kleiner Park vorgeschlagen. Von Seiten der Entwurfsverfasser wird hier ein Grünraum auf zwei Ebenen angeregt, in dem die Wege wie Intarsien hineingelegt sind. Zum einen gibt es eine Durchwegung auf der Höhe der Erdgeschosse mit Fußwegeverbindungen vom Stadtteilzentrum zu den Schulen und zum Wohngebiet nördlich der Schulstraße. Zum anderen könnten Wege über langgezogenen Rampen hinab führen zu den tief gelegenen Mensen, einem vorgeschlagenen Amphitheater und weiter zum Sport- und Landschaftspark durch eine großzügige Unterführung ohne Berührung mit dem Straßenverkehr. Ein barrierefreier, beleuchtet und befestigter Weg verbindet in großzügiger Weise Stadtteilzentrum, Bildungscampus, Sportpark und Landschaftspark. Eine Treppe und die breite Treppenanlage des vorgeschlagenen Amphitheaters verbinden die beiden Ebenen zusätzlich miteinander. Das Amphitheater könnte zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten als alltäglicher Treffpunkt nach der Schule, sowie für Veranstaltungen bieten.

Die Bäume des Campus sind eine Baumsammlung aus „landschaftlichen“ Bäumen, die im Zusammenhang mit dem Landschaftspark, dem Sport- und Wohnpark sowie dem Grünfinger stehen. Die Schulhöfe prägen eigene Räume, die sich vom Campus unterscheiden und abgrenzen. Sie sind jeweils mit einer identitätsstiftendem Baumart bepflanzt und bieten Spiel- und Aufenthaltsräume entsprechend der Altersgruppe ihrer Schülerinnen und Schüler.

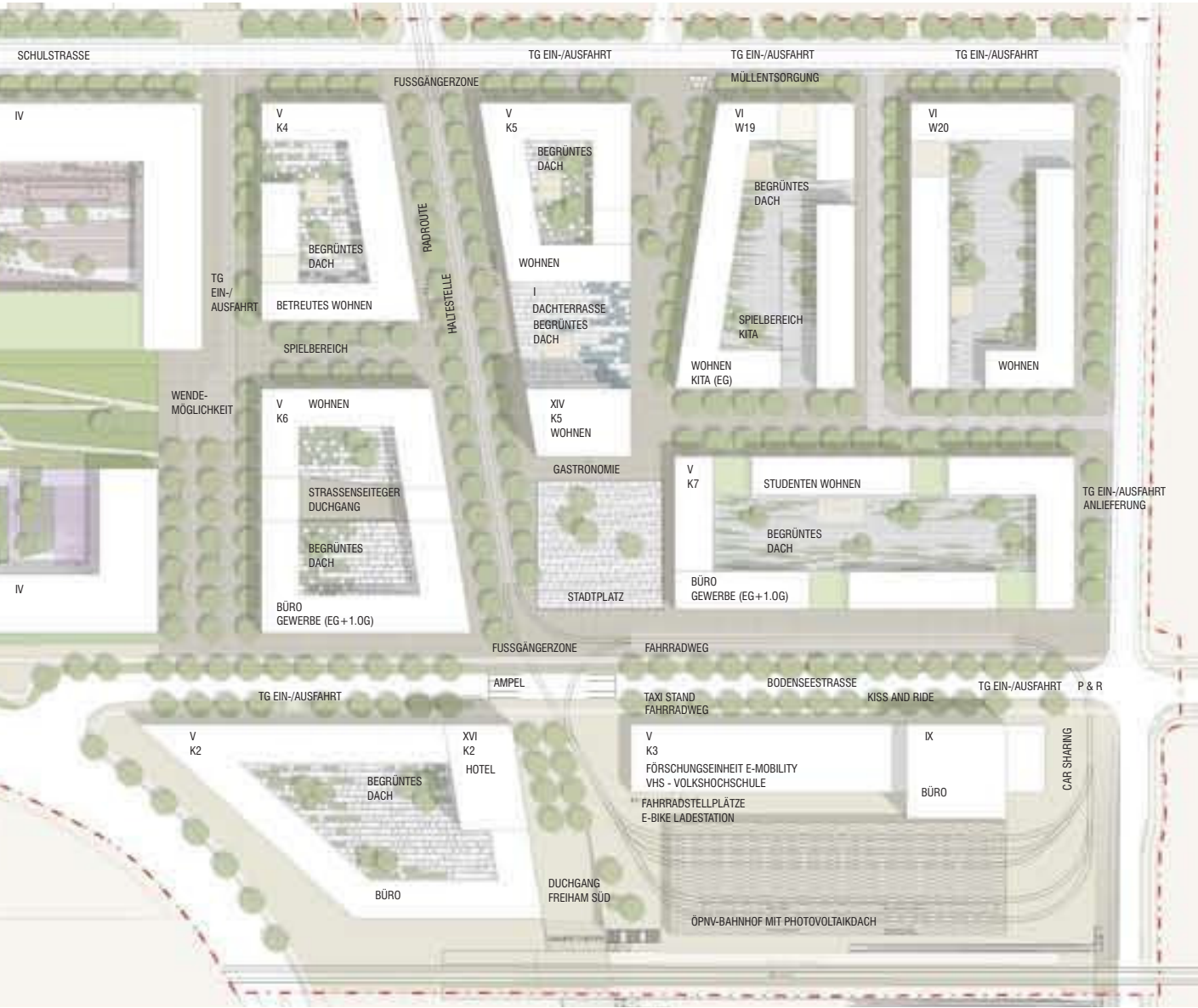


Referenz: Martin Luther Universität, Halle | Topotek 1



Referenz: Deutsche Botschaft Warschau | Topotek1

3.4.5 STADTTEILZENTRUM





Das Stadtteilzentrum könnte sich wie ein Tableau in Form eines durchgehenden hochwertigen Bodenbelags absetzen. Der Belag verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Als typisch städtischer Baum unterstreicht beispielsweise die Platane als Leitbaum die Urbanität dieses Bereichs.

Der zentrale Stadtplatz wird im Westen von einer zweireihigen Allee flankiert. Die nach Norden weitergehende „Aubinger Allee“ wird dann mit vier Baumreihen fortgeführt.

Mit einer rechteckigen Fläche setzt sich der Stadtplatz wie der Teppich eines Wohnzimmers von dem umgebenden Bodenbelag ab und bildet somit einen dezenten Grund für eine hochwertige Gestaltung. Der Stadtplatz soll als zentraler Ort einen qualitativ hochwertig gestalteten repräsentativen Freiraum mit schattigen und sonnigen Aufenthaltsmöglichkeiten unter ausdrucksstarken besonderen Bäumen, wie beispielsweise japanischen Schnurbäume bieten.

In der Umgebung des Stadtplatzes gibt es weitere platzartige Bereiche mit qualitativ hochwertigen Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten, die sich auch als Spielorte eignen können. Sie befinden sich zwischen den Gebäuden Bildungscampus und Stadtteilzentrum, sowie entlang der Wegeverbindung zum Wohnen östlich der „Aubinger Allee“.



Referenz: KPM Quartier, Berlin | Topotek 1



Referenz: Kafflerstraße Höfe, München | Topotek 1



Referenz: Kühnehöfe, Hamburg | Topotek 1

3.4.5 WOHNPARK





Der Wohnpark ist ein linearer Park der die Typologien von Park und Platz mit einander verbindet und die Grüne Mitte des Quartiers bildet. Im Umkehrschluß zum Campus, erscheinen hier die Grünbereiche wie Intarsien, die in die netzartigen Wegeverbindungen eingelassen sind. Mittels zweier großzügiger Fuß- und Radwege ergeben sich attraktive Wegeverbindungen ohne motorisierten Verkehr von Süden nach Norden, die nur durch die ost-westlich verlaufende Wohnstrasse unterbrochen sind. Dabei entstehen Aufweitungen, die kleine Plätze und Orte mit einer hohen Aufenthaltsqualität bilden und Raum für eine vielfältige Nutzung bieten.

Im Wohnpark sind Spielbereiche mit Spiel- und Sportgeräten für Kinder sowie für Erwachsene unterschiedlichen Alters vorgesehen, die sich dezent in den Freiraum integrieren.



Referenz: Düsseldorf Derendorf

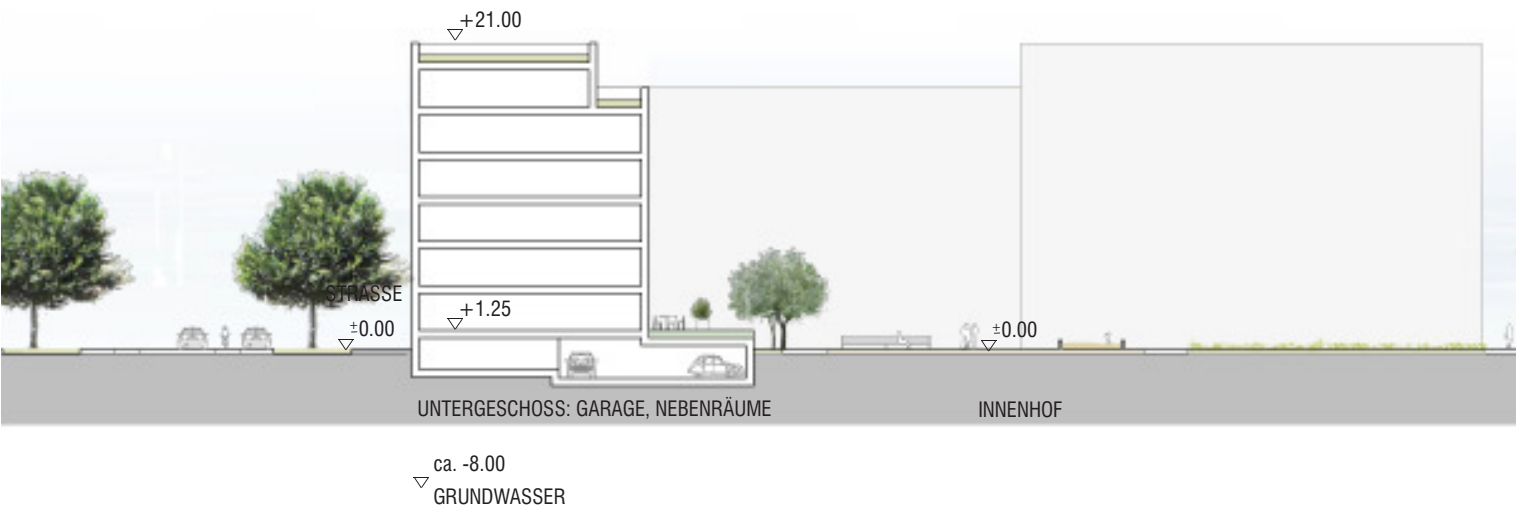


Referenz: Entrée Park Festung Ehrenbreitstein, Koblenz | Topotek 1



Referenz: KPM- Quartier Erweiterung, Berlin | Topotek 1

3.4.5 BLOCKINNENBEREICHE WOHNEN WESTLICH DER „AUBINGER ALLEE“





Die großzügigen Wohnhöfe sind zum öffentlichen Raum abgegrenzt und bieten ihren Bewohnerinnen und Bewohnern unterschiedliche Grün- und Freiflächen für vielfältige Nutzungen.

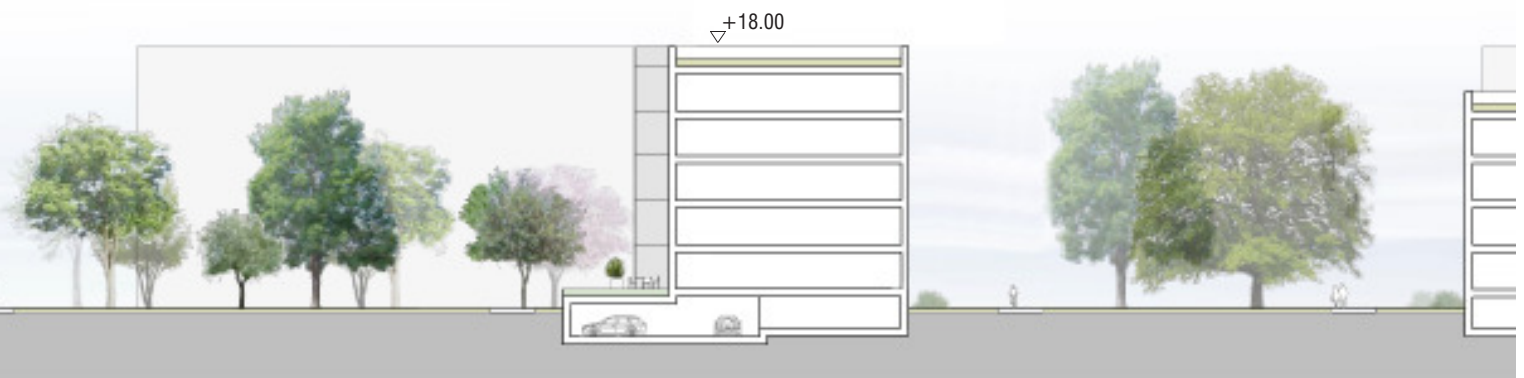
Die Wohnungen im Hochparterre haben eigene Holzterrassen mit vorgelagerten Grünbereichen, die zur Wahrung der Privatsphäre mit Obstgehölzen bepflanzt sind. Diese Bereiche sind erhöht und durch die Tiefgaragen unterbaut.

Im Inneren der Höfe bieten sie als erweiterter Wohnraum im Außenbereich allen Anwohnerinnen und Anwohnern Raum für unterschiedliche Nutzungen, wie zum Beispiel: Sitzbänke und Rasenflächen zum Ausspannen, Sandspielplätze zum Spielen für kleine Kinder, Gemeinschaftsgärten zum Gärtnern und schattige Plätze unter großen, besonderen Bäumen.

Neben den Obstbäumen vor den privaten Terrassen bieten die bodenoffenen großen Flächen in der Mitte der Höfe Platz für das gesunde Wachstum großer Bäume. Das Konzept der Bepflanzung schlägt Gruppen von besonderen Baumindividuen vor, die den Raum strukturieren und auch von den oberen Etagen einen Ausblick in schöne Bäume bietet.

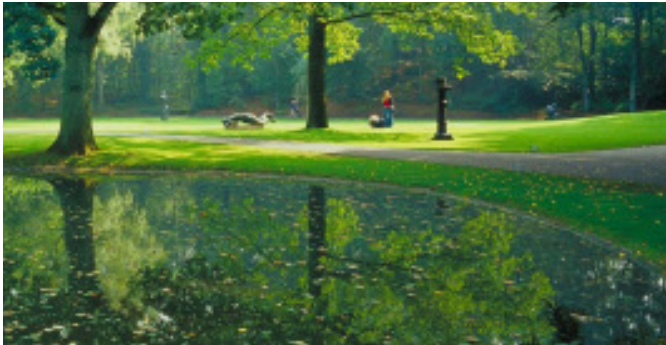


Referenz: KPM- Quartier Erweiterung, Berlin | Topotek 1



3.4.5 BLOCKINNENBEREICHE WOHNEN ÖSTLICH DER „AUBINGER ALLEE“





Referenz Freihamer Teiche - Kröller Müller Museum, Otterlo, NL | West8



Referenz Mietergärten - Villa Augustus, Dordrecht, NL

Alle privaten Baufelder östlich der „Aubinger Allee“ erhalten landschaftliche Themen für die Blockinnenbereiche. Somit erhält jeder Block seine eigene, unverwechselbare Identität. Es entsteht ein ausgewogenes Netz an Spiel- und Erlebnisflächen im gesamten Quartier.

Nahezu alle Erdgeschosswohnungen der nördlichen Wohnquartiere erhalten einen Privatgarten an der Blockinnenseite. Die Gärten entsprechen in ihrer Größe einem kleinen Einfamilienhausgarten. Viele der Erdgeschoßwohnungen können straßenseitig mit einem eigenen Zugang versehen werden. Der separate Eingang und der Privatgarten sorgen für Wohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten. Wahlweise können stattdessen auch Gemeinschaftsgärten angelegt werden. Hierbei sollte jedoch immer eine klare Abgrenzung (Hecke) zwischen unterschiedlich genutzten Bereichen erstellt werden.



Referenz Kieferngarten - Chiswick Park, London, GB | West8



Referenz Märchenwald - Möbius Garten, Bussum, NL | West8



Referenz Kapellenhof - Innenhof Chassé Terrein, Breda, NL | West8)

3.5 LEITBAUMKONZEPT

3.5.1 BIODIVERSITÄT

3.5.2 BÄUME IN ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

3.5.3 BÄUME AUF BAUGRUNDSTÜCKEN

3.5.1 BIODIVERSITÄT

Das Leitbaumkonzept ist von großer Bedeutung für die Definition des Charakters der unterschiedlichen Straßenräume. So ist die Baumwahl für die Straßenzüge abhängig von deren Bedeutung in der Stadtstruktur. Bei der Verortung unterschiedlicher Baumarten wird auch auf die Bedeutung des jeweiligen Straßenraums im Stadtgefüge Münchens Wert gelegt. So haben Hauptstraßen in München in der Regel einen hohen Wiedererkennungswert.

Bäume werden als wichtige identitätsstiftende Elemente im Stadtgefüge gesehen. Sie unterstützen die Orientierung und tragen zu einer selbstverständlichen Adressbildung im Gebiet bei.

Alle Bäume im Planungsgebiet werden in 3 Meter breiten Baumgräben gepflanzt oder erhalten in einigen Ausnahmen einen eigenen großen Wurzelraum.

Das vorliegende Leitbaumkonzept geht von einer äußerst grossen Biodiversität aus. Freiham Nord soll vor allem durch eine Vielzahl an Baumarten geprägt sein, die den Straßenräumen jeweils ihren unverwechselbaren Charakter geben.

Im Schema werden die Entwurfsgedanken zu den unterschiedlichen Quartieren deutlich. Gleichzeitig wird eine Liste von Baumarten und -sorten anhand gegeben, die den Charakter der schlussendlich auszuwählenden Bäume für die einzelnen Teilbereiche umreißt.

Die aufgeführten Baumarten sind, bis auf wenige Bereiche, in denen eine begründete Favorisierung erfolgt, als Vorschlag zu sehen. Eine Detaillierung erfolgt in der Objektplanung.

3.5.2 BÄUME IN ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

„Aubinger Allee“

Als zentrale Erschließungsachse hat diese Allee einen formellen Charakter und gleichzeitig einen hohen Identifikationswert für den gesamten neuen Stadtteil. Zielführend wäre die „Aubinger Allee“ schon vor dem Baubeginn der Gebäude anzulegen, als einladende Verheißung auf das zukünftige Viertel in der Umgebung Aubings. Da die Linde als „der“ Münchener Straßenbaum gilt, werden auch für diese zentrale Allee unterschiedliche Lindensorten vorgeschlagen. Der Mix der Lindensorten garantiert Abwechslung in Baumkronen, Herbstfärbung und Monumentalität. Außerdem kann man bei den ausgewählten Lindenarten von einer geringen Verschmutzungsgefahr ausgehen.

Hauptverkehrsstraßen

Mächtige landschaftliche Bäume reflektieren die Umgebung der neuen Verkehrsstraßen. Sie verleihen jeder Straße eine ganz eigene Atmosphäre.

Wohnstraßen

Mit Abnahme in der Hierarchie des Straßenraumes werden die Baumarten in ihrer Bedeutung immer weniger formal und dafür spielerischer. Jede Straße erhält somit ihren ganz eigenen Charakter. Inspiration bietet das gewachsene Münchner Stadtviertel Gern, wo dieses Prinzip sehr gut ablesbar ist.

Bestehende Straßen

Die Anknüpfung an bestehende Straßen erfolgt durch eine geschickte Baumwahl. Es wird vorgeschlagen, auch im Bestand eine Verdichtung der Alleen durchzuführen, so dass die Vernetzung mit der gewachsenen Stadt auch über den Baumbestand erfolgt.

Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum ist von Platanen geprägt. Als typisch städtischer Baum, vornehmlich für große Boulevards, unterstreicht er die Urbanität des Raumes. Als Besonderheit setzt sich nur der neue Freihamer Platz davon ab, indem zum Beispiel Japanische Schnurbäume dort einen Schwerpunkt bilden.

Sportpark, Campus, Wohnpark und westlicher Grünfinger

Die Grünräume des Sportparks, Campus, Wohnpark und des westlichen Grünfingers sind durch eine Sammlung von „Landschaftsbäumen“ geprägt. Diese Baumsammlung bildet die Auswahl für die Bäume der angrenzenden Straßen.

Freihamer Anger

Die Nahmobilitätsroute wird von weiss- und rotblühenden Rosskastanien begleitet – ein Baum, der für München charakteristisch ist und häufig in Verbindung mit Biergärten wahrgenommen wird. Die in ihrer Erscheinung eher kleinmaßstäbliche Purpurkastanie begleitet den Fuß- und Radweg und verleiht dem Gebiet einen informelleren Charakter.

Letztlich wird diese Baumwahl auch als ein kleiner Fingerzeig zum Gut Freiham verstanden, von dem aus die alte Kastanienallee in den Landschaftspark Freiham Nord führt.

Grünband und Grünfinger Ost

Die vorgeschlagenen Streuobstwiesen mit Obstgehölzen geben Grünband und Grünfinger eine unverwechselbare gemeinsame Identität. Unter dem Dach der Obstbäume können unterschiedlichste Nutzungen stattfinden (siehe Grünraumkonzept).

Durch die „essbaren Gehölze“ erhält der Freiraum eine zusätzliche Dimension eines Nutz- und Lerngartens, den sich die Bewohner selbst aneignen können.

● „AUBINGER ALLEE“
Tilia cordata <Greenspire>, *Tilia flavescens* <Glenleven>, *Tilia tomentosa* <Brabant>

● WOHNSTRASSEN ÖSTLICH „AUBINGER ALLEE“
 ● *Quercus frainetto*, *Ulmus hybridae* <Dodoens>, *Acer platanoides*,
Robinia pseudoacacia, *Prunus padus* <Schloss Tiefurt>, *Pyrus caucasica* oder
 ● *Tilia flavescens* <Glenleven>

● NEUAUBINGER GRÜN BAND
 ● *Pyrus domestica*, *Malus domestica*, *Prunus avium*

● FREIHAMER ANGER
 ● *Aesculus x carnea*, *Aesculus hippocastanum*

● SAMMEL- UND WOHNSTRASSE WESTLICH
 „AUBINGER ALLEE“
 ● *Ulmus hybridae* Resista, *Quercus frainetto*, *Quercus cerris*,
 ● *Sorbus aria/intermedia*, *Alnus spaethii*, oder
 ● *Fraxinus angustifolia* ‚Raywood‘

● BODENSEESTRASSE
 ● *Acer platanoides*, Bestand wird ergänzt

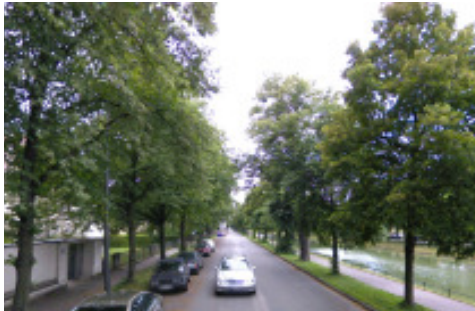
● SPORTPARK, BILDUNGSCAMPUS, GRÜNFINGER WEST
 ● *Ulmus hybridae* Resista, *Quercus frainetto*, *Quercus cerris*,
 ● *Sorbus aria/intermedia*, *Populus tremula*,
 ● *Fraxinus angustifolia* ‚Raywood‘ oder
 ● *Acer platanoides*

● STADTTTEILZENTRUM
 ● *Plantanus acerifolia*

● STADTPLATZ
 ● *Sophora Japonica* <Regent> oder
Ginkgo biloba



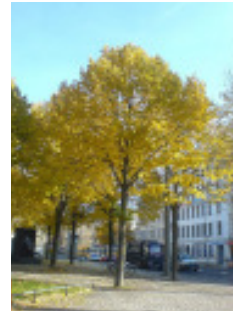
“AUBINGER ALLEE”



Die Lindensorten geben der „Aubinger Allee“ ihre Identität als Münchner Stadtstraße. Ihrer Wichtigkeit entsprechend werden hier Bäume der Wuchsklasse 1. Ordnung vorgeschlagen.



Tilia x flavescens
 ›Glenleven‹
Kegel-Linde
 Höhe: 18-25 m
 Breite: 10-15 m



Tilia tomentosa
 ›Brabant‹
Brabanter Stadt-Linde
 Höhe: 20-25 m
 Breite: 10-15 m



Tilia cordata ›Greenspire‹
Amerikanische Stadt-Linde
 Höhe: 18-20 m
 Breite: 10-12 m

WOHNSTRASSEN ÖSTLICH “AUBINGER ALLEE” - QUARTIERSZENTRUM



Bäume der Wuchsklasse 1. Ordnung unterstreichen die Wichtigkeit der (Haupt-) Wohnstraßen am Quartierszentrum.

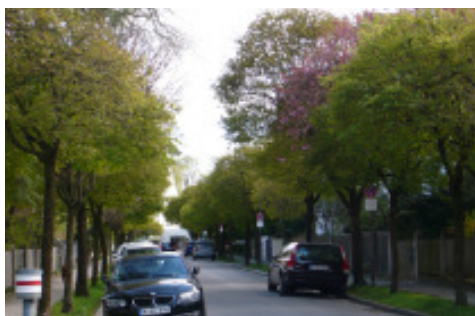


Quercus frainetto
Ungarische Eiche
 Höhe: 10 - 20 m
 Breite: 10 - 15 m



Ulmus hybridae ›Dodoens‹
Ulmus
 Höhe: 12-15 m
 Breite: 5-6 m

WOHNSTRASSEN ÖSTLICH “AUBINGER ALLEE” (AUSWAHL)



Untergeordnete Wohnstraßen könnten auch mit Bäumen der Wuchsklasse 2. Ordnung gestaltet werden.



Robinia pseudoacacia
Schein-Akazie
 Höhe: 20-25 m
 Breite: 12-18 m



Pyrus caucasica
Kaukasische Wild-Birne
 Höhe: 8-12 m
 Breite: 3-4 m



Prunus padus
 ›Schloss Tiefurt‹
Traubenkirsche
 Höhe: 9-12 m
 Breite: 6-8 m

NEUAUBINGER GRÜN BAND UND GRÜNFINGER OST



Bäume mit niedriger Verastung und teilweiser Mehrstämmigkeit bestechen durch ihre Blüte und Früchte.



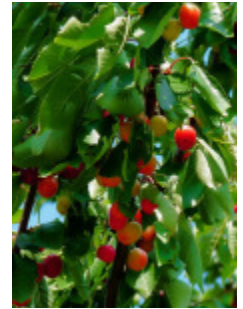
Pyrus domestica ssp
Birne

Höhe und Breite:
unterschiedlich je Sorte



Malus domestica
Apfel

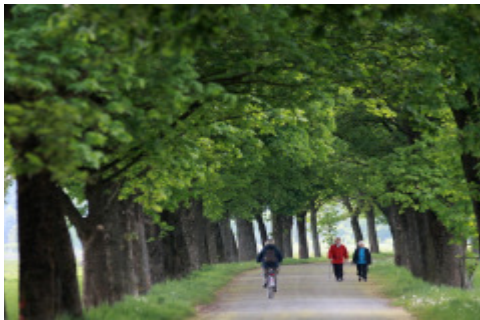
Höhe und Breite:
unterschiedlich je Sorte



Prunus avium ssp
Kirsche

Höhe und Breite:
unterschiedlich je Sorte

FREIHAMER ANGER



Während auf den Plätzen Bäume der Wuchsklasse 1. Ordnung vorgeschlagen werden, sollten kleinere Bäume als verbindendes Element die Radachse begleiten.

PLÄTZE



Aesculus
hippocastanum
Rosskastanie

Höhe: 20-25 m
Breite: 15-20 m

ALLEE



Aesculus x carnea
Purpurkastanie

Höhe: 15-20 m
Breite: 10-15 m

BODENSEESTRASSE



Die Bestandsbäume der Wuchsklasse 1. Ordnung an der Bodenseestraße werden durch die gleiche Art ergänzt.



Acer platanoides
Spitz-Ahorn

Höhe: 20-30 m
Breite: 15-22 m

SAMMEL- UND WOHNSTRASSEN WESTLICH "AUBINGER ALLEE" & GRÜNFINGER WEST, SPORT- UND WOHNPAK



Landschaftliche Bäume mit ausgeprägtem Charakter der 1. und 2. Ordnung verleihen den jeweiligen Straßenräumen ihre Identität.



Fraxinus angustifolia
«Raywood»
Purpur Esche
Höhe: 15-18 m
Breite: 10-12 m



Alnus spaethii
Erle Spaethii
Höhe: 12-15 m
Breite: 8-10 m



Sorbus aria/intermedia
Mehlbeere
Höhe: 12-15 m
Breite: 5-7 m



Quercus cerris
Zerreiche
Höhe: 20-30 m
Breite: 10-20 m



Quercus frainetto
Ungarische Eiche
Höhe: 15-20 m
Breite: 10-15 m



Ulmus hybride resista
Resista-Ulme
Höhe: 15-18 m
Breite: 7-15 m

STADTTTEILZENTRUM



Platanen als typischer Baum urbaner Räume bestimmen das Stadtteilzentrum.
Im Kontrast dazu akzentuieren ausdrucksstarke Bäume wie z.B. Japanische Schnurbäume besondere Orte wie Plätze.

STADTTTEILZENTRUM- STRASSENÄUßERE



Platanus x acerifolia
Platane

Höhe: 25-30 m
Breite: 15-25 m

STADTTTEILZENTRUM- NEUES FREIHAM



Sophora japonica
«Regent»
Schnurbaum

Höhe: 15-20 m
Breite: 12-18 m



Ginkgo biloba
Ginkgo

Höhe: 15-20 m
Breite: 10-15 m

3.5.3 BÄUME AUF BAUGRUNDSTÜCKEN

In nahezu allen Wohnquartieren sind Flächen ohne Unterbauung vorgesehen, welche nachhaltige Standorte für Großbäume ermöglichen. Die Bäume 1. Ordnung verleihen den Blöcken mit der Zeit ihre eigene Atmosphäre.

Auf unterbauten Flächen können Bäume 2. und 3. Ordnung das Bild des durchgrünter Stadtteils vervollständigen.

- WOHNHÖFE WESTLICH „AUBINGER ALLEE“ - STANDORTE OHNE UNTERBAUUNG**
- ● *Ailanthus altissima*, *Catalpa bignonioides*, *Metasequoia glyptostroboides*, *Pterocarya fraxinifolia*, *Gleditsia triacanthos* f. *intermis* oder *Liriodendron tulipifera*

- WOHNHÖFE WESTLICH „AUBINGER ALLEE“ - UNTERBAUTER BEREICH**
- ● *Cydonia*, *Malus domestica*, *Prunus spinosa*, *Prunus cerasus*, *Pyrus communis* oder *Sambucus nigra*

- SCHULHÖFE CAMPUS**
- ● *Aesculus Carnea*, *Betula utilis* var. *Jacquemonti*, *Ginkgo biloba* mehrstämmig, *Gleditsia triacanthos* f. *inermis*, *Ostrya carpinifolia* oder *Prunus avium* „Plena“

- HÖFE IM STADTTEILZENTRUM**
- ● *Crataegus* in Arten und Sorten, *Chaenomeles* in Arten, *Malus hybride* in Arten und Sorten, *Prunus subhirtella* oder *Pyrus caucasica*

- **WOHNHÖFE ÖSTLICH „AUBINGER ALLEE“ - UNTERBAUTE STANDORTE**

- **WOHNHÖFE WESTLICH „AUBINGER ALLEE“ - STANDORTE OHNE UNTERBAUUNG**

- nicht unterbaute Pflanzstandorte

Baumsorten sind beim Entwurf vom jeweiligen Landschaftsarchitekten entsprechend eines landschaftlichen Themas zu bestimmen

WOHNHÖFE WESTLICH „AUBINGER ALLEE“ - STANDORTE OHNE UNTERBAUUNG



Diese Flächen ermöglichen nachhaltige Standorte für Großbäume, die einen Blick ins Grüne aus allen Stockwerken erlauben. Besondere Bäume mit ausdrucksstarkem Charakter, wie eine schöne Blüte, eine besondere Wuchsvorm oder mit einer spektakulären Herbstfärbung sollen hier gepflanzt werden.



Ailanthus altissima
Götterbaum

Höhe: 15-25 m
Breite: 10-15 m



Catalpa bignonioides
Trompetenbaum

Höhe: 10-15 m
Breite: 6-10 m



Liriodendron tulipifera
Tulpenbaum

Höhe: 25-35 m
Breite: 15-20 m



Metasequoia glyptostroboides
Mammutbaum

Höhe: 25-35 m
Breite: 7-10 m



Pterocarya fraxinifolia
Flügelnuß

Höhe: 15-20 m
Breite: 15 m



Gleditsia triacanthos
f. inermis
Lederhülsenbaum

Höhe: 10-25 m
Breite: 8-15 m

WOHNHÖFE WESTLICH „AUBINGER ALLEE“ - UNTERBAUTER BEREICH



Die unterbauten Bereiche der Wohnhöfe werden mit kleinen Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt



Malus domestica
Apfel

Höhe: 6-10 m
Breite: 5-7 m



Prunus spinosa
Schlehe

Höhe: 5-8 m
Breite: 4-6 m



Sambucus nigra
Holunder

Höhe: 3-7 m
Breite: 3-5 m



Prunus cerasus
Sauerkirsche

Höhe: 5-8 m
Breite: 4-6 m



Pyrus communis
Tafelbirne

Höhe: 9-15 m
Breite: 4-6 m



Cydonia
Quitte

Höhe: 4-5 m
Breite: 6 m

SCHULHÖFE DES CAMPUS



Die Schulhöfe des Bildungscampus sind mit jeweils einer identitätsstiftenden Baumart bepflanzt.



Aesculus x carnea
Purpurkastanie

Höhe: 15-20 m
Breite: 10-15 m



Ostrya carpinifolia
Hopfenbuche

Höhe: 10-15 m
Breite: 8-12 m



Betula utilis var. Jacquemontii
Himalaja-Birke

Höhe: 12-15 m
Breite: 5-7 m



Ginkgo biloba
Ginkgo

Höhe: 15-20 m
Breite: 10-15 m



Gleditsia triacanthos
f. inermis
Lederhülsenbaum

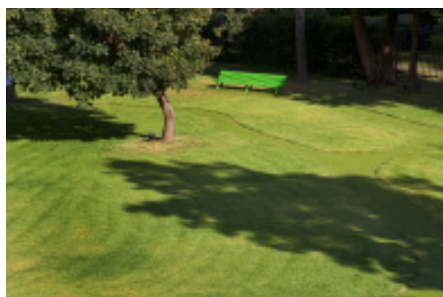
Höhe: 10-25 m
Breite: 8-15 m



Prunus avium
<Plena>
Vogelkirsche

Höhe: 15-20 m
Breite: 10-15 m

HÖFE IM STADTEILZENTRUM (AUSWAHL)



In den Höfen des Stadtteilzentrums besteht die Bepflanzung überwiegend aus Zierobstgehölzen. Ihr farbenfrohen Blüten im Frühjahr, sowie das dekorative Obst im Herbst und Winter bieten besondere Aspekte.



Chaenomeles in Arten
Zierquitte

Höhe: bis 3 m
Breite: 1-2 m



Malus hybride
Zierapfel

Höhe: 6-10 m
Breite: 5-7 m



Prunus subhirtella
Japanische Kirsche

Höhe: 5-8 m
Breite: 4-6 m



Pyrus caucasica

Höhe: 9-15 m
Breite: 4-6 m

3.6 SPIELRÄUME

- 3.6.1 EINLEITUNG
- 3.6.2 SPIELRÄUME IM ÖFFENTLICHEN RAUM
- 3.6.3 SPIELPLÄTZE AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN
- 3.6.4 BEISPIELE

3.6.1 EINLEITUNG

Der neue Stadtteil Freiham Nord wird sich durch eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Altersgruppen und Lebensformen auszeichnen. Im öffentlichen Raum werden daher Angebote für alle Altersgruppen geschaffen und entsprechend vielfältige Spiel- und Bewegungsflächen vorgehalten.

Wichtig ist der Grundsatz der „bespielbaren Stadt“. Der gesamte Freiraum kann als Spielraum von allen Menschen angeeignet werden. Der Spielraum Freiham Nord wird bestmöglich fußläufig und mit dem Rad an die bestehenden sowie die zukünftigen Quartiere und angrenzenden Erholungsräume angebunden. Durch die eng vernetzten Freiräume entsteht ein breites attraktives Angebot mit zahlreichen und vielfältigen Spiel- und Erholungsmöglichkeiten. Ziel ist es, ein Netz aus öffentlichen und privaten Spielflächen zu schaffen, die sich gegenseitig optimal ergänzen.

3.6.2 SPIELRÄUME IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Der gesamte öffentliche Raum von Freiham Nord hat, abgesehen von den reinen Verkehrsflächen, die Aufgabe, die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Bewegung und zum Erleben einzuladen. Dies wird unterstützt durch die sehr gut vernetzten Grün- und Freiräume mit ihren Spielbereichen, die überwiegend ohne Kreuzung mit dem Straßenverkehr erreicht werden können.

Nahezu alle Grün- und Freiflächen werden demnach als Spielraum nutzbar gesehen. Informelle Spielmöglichkeiten sind neben den ausgewiesenen Spielflächen erwünscht. Beispiele hierfür sind Tobeflächen, Aneignungsorte, Rückzugsorte, Streifräume oder Spielen am Wegesrand. Freiham Nord wird so zum bespielbaren Quartier, indem funktionslose Grünflächen und reines „Restgrün“, vermieden werden.

Die ausgewiesenen Spielanlagen sind als integraler Bestandteil in den öffentlichen Raum eingebunden. Der Übergang von Spiel-, Aktions- und Erlebnisflächen wird dabei fließend gestaltet. Teil dieses Konzeptes ist dabei auch die deutliche Abgrenzung schutzbedürftiger Spielbereiche für jüngere Altersgruppen.

Das Spiel- und Freizeitangebot soll sich durch Vielfältigkeit auszeichnen und könnte beispielsweise mit einem Amphitheater, Bereichen zum „urban gardening“ oder einem Spielbrunnen unterschiedliche Möglichkeiten für alle Altersgruppen bieten. Nach dem Prinzip der bespielten Stadt sollte der Spielraum eine Formsprache erhalten, welche übergreifend für alle Spielthemen gilt. So entsteht eine natürliche Identität: Spielplätze wirken nicht als Fremdkörper, sondern sind in den Freiraum und seine Bepflanzung eingebunden.

Die bestehende öffentliche Grünfläche an der Wiesentfelser Straße mit ihren Spielflächen, Sportanlagen und Jugendeinrichtungen und die angrenzende Kinder- und Jugendfarm verschmelzen zukünftig mit den Freihamer Freiflächen zu einem zeitgenössischen bespielbaren Park. Auf der südwestlichen Seite von Freiham Nord bieten die nahezu

zusammenhängenden Erholungsräume von Grünfinger, Wohnpark, Campus sowie die öffentlich zugänglichen Bereiche des Sportparks die Möglichkeit zu interessanten Rundwegen, mit viel Raum für gezielt gesetzte Spielangebote und Freizeitmöglichkeiten. Hier wäre beispielsweise ein Vita Parcours für ältere Menschen denkbar.

Für Kleinkinderspielplätze, Jugendspiel sowie für generationsübergreifende Angebote (z.B. großfigurige Schachfläche, Boule-Spielflächen, Fitnessgeräte) ist es sinnvoll, spezifische Flächen auszuweisen. In der Ausgestaltung kann ganz gezielt auf die Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer eingegangen werden.

Für die meisten Spielangebote wird eine thematische, gezielt altersgruppenübergreifende Bündelung vorgeschlagen. Darüber hinaus sollen die Spielbereiche auf ihre Umgebung eingehen. Im Stadtteilzentrum und im Quartierszentrum könnten beispielsweise Spielbrunnen entstehen, die im Freiraum repräsentativ wirken und darüber hinaus zur Erfrischung und zum Spielen einladen.

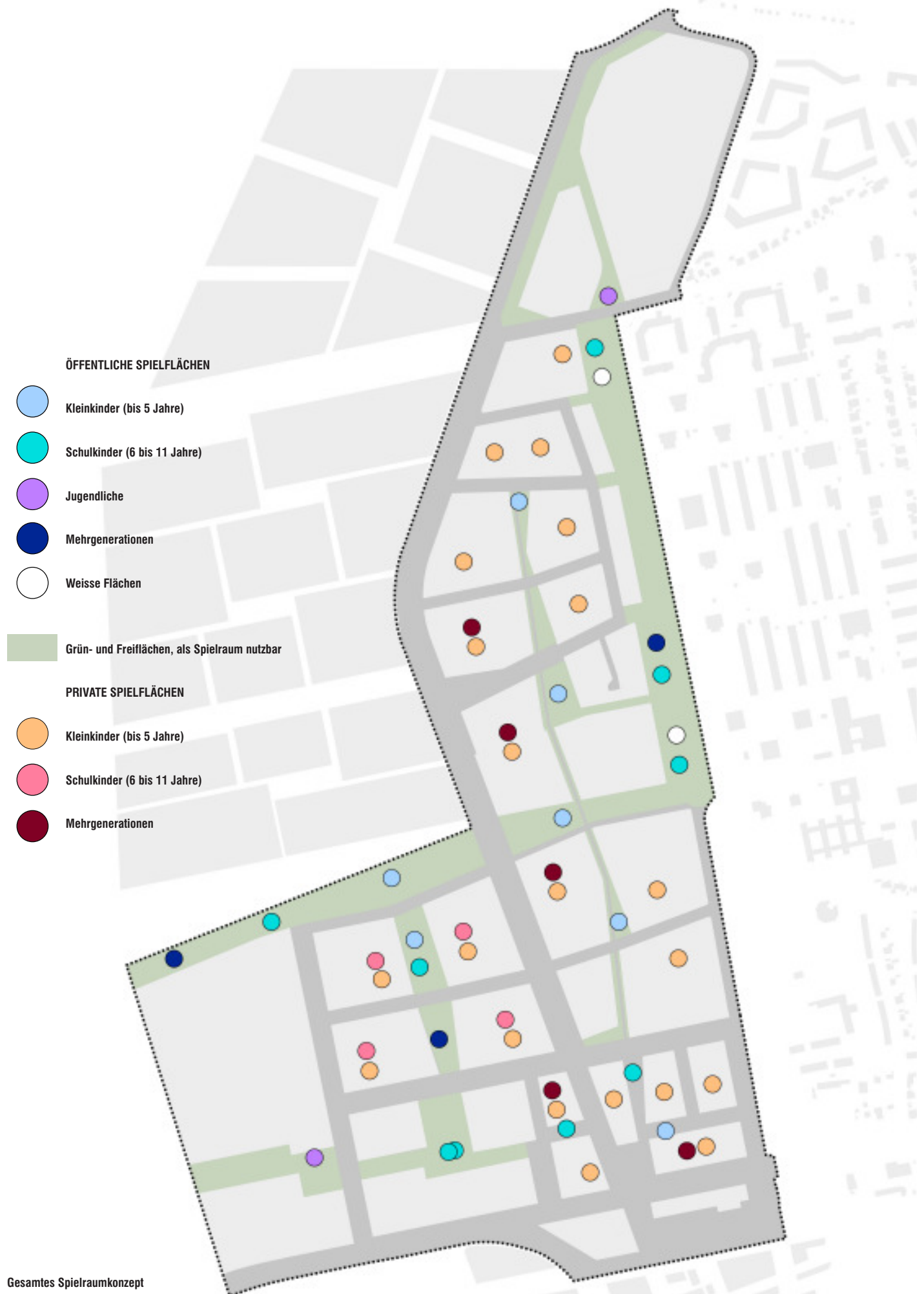
Für Kleinkinder werden im Radius von 250 Metern, für Schulkinder im Radius von 500 Metern vom Wohnort Spielflächen veranschlagt. Die Spielbereiche sind im Rahmenplan dargestellt und im Spielraumkonzept je nach Altersgruppe unterschieden. Zwischen den Angeboten für verschiedene Altersgruppen kann es dabei zu Überlappungen kommen. Ziel ist es, dass auch außerhalb der ausgewiesenen Spielflächen die öffentlichen Räume zum Spielen geeignet sind.

3.6.3 SPIELPLÄTZE AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Zusätzlich zum öffentlichen Spielraumangebot entstehen auf den privaten Bauflächen der Wohnquartiere individuelle Spielflächen, insbesondere für die jüngsten Altersgruppen, wodurch ein wohnungsnahes Spielangebot gewährleistet werden kann.

In den großzügigen Wohnhöfen der Wohnquartiere befinden sich jeweils in unmittelbarer Nähe und jederzeit schnell erreichbar Spielbereiche für Kleinkinder. Der gesamte Wohnhof wird darüber hinaus als Spiel Landschaft verstanden, die auf vielfältige Weise auch weitere Altersgruppen anspricht und zum Spielen animieren soll. Das freie Spiel und die Erfahrbarkeit der Natur stehen dabei im Vordergrund und appellieren an die Phantasie der Nutzer. Lockere Baumgruppen, Rasenflächen und Wege stehen dafür ebenso zur Verfügung wie die Flächen für private Beete, mit denen Kinder gärtnerische Erfahrungen sammeln können. Die so genannten „weißen Flächen“ sollen durch Bewohnerinnen und Bewohner in gemeinschaftlichem Engagement angeeignet werden. Durch die weitgehende Umschlossenheit der Wohnhöfe wird die Beaufsichtigung der Kinder erleichtert, die im Rufbereich der Eltern spielen.

Auf den gemeinschaftlich genutzten Dachflächen, vor allem im Stadtteilzentrum, befinden sich zusätzliche Spielbereiche überwiegend für Kleinkinder aber auch Angebote für ältere Bewohner, wie z.B. im K2 Gebäude für betreutes Wohnen.



3.6.4 BEISPIELE



Kleinkinderwippe - Spielen in Kombination mit Vegetation



Spielen im Blockinnenbereich



Interaktion von Altersgruppen



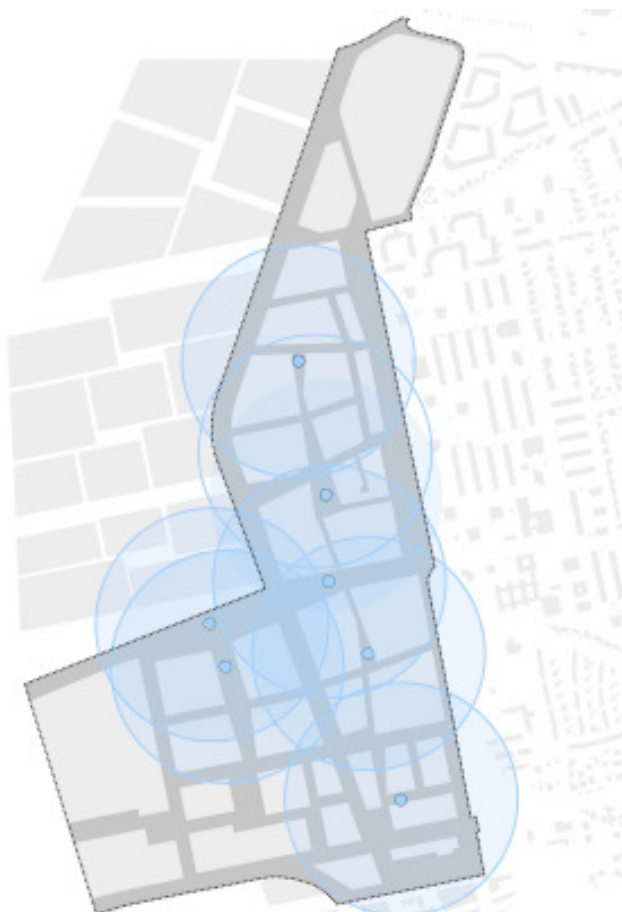
Interaktion von Altersgruppen



Thematische Bündelung



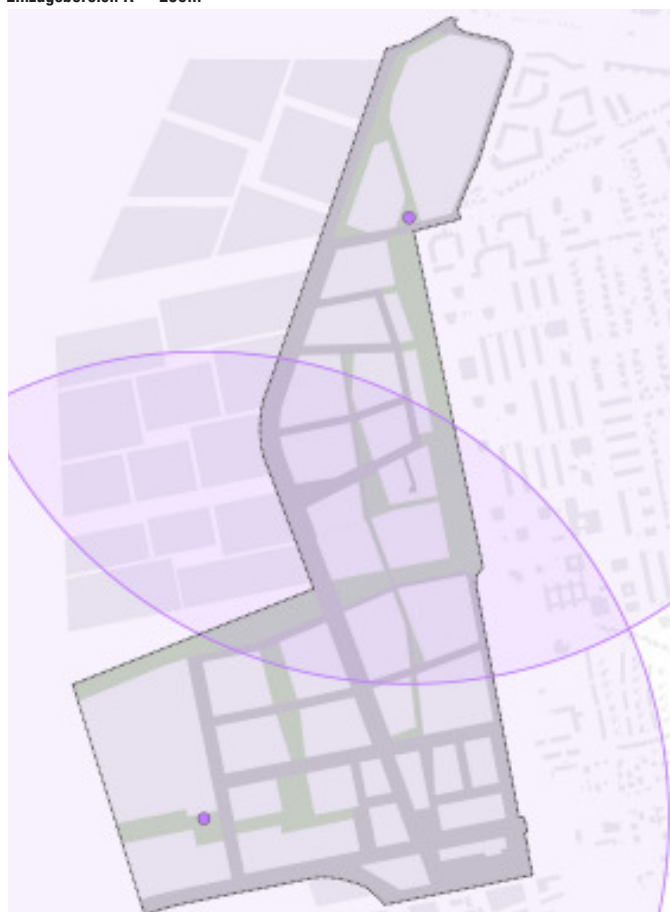
Thematische Bündelung



Kleinkinderspielplätze im öffentlichen Raum
Einzugsbereich $R = 250\text{m}$



Schulkinderspielplätze im öffentlichen Raum
Einzugsbereich $R = 500\text{m}$



Jugendspielplätze im öffentlichen Raum
Einzugsbereich $R = 1000\text{m}$



Mehrgenerationensspielplätze und Weisse Flächen im öffentlichen Raum

3.7 STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE

3.7.1 STRASSEN UND WEGE

3.7.2 PLÄTZE

3.7.1 STRASSEN UND WEGE

Das Netz der Straßen und Wege im neuen Stadtteil Freiham spannt sich von der bestehenden Bodenseestraße im Süden nach Norden und erschließt den gesamten 1. Realisierungsabschnitt sowie die weiteren Realisierungsabschnitte. Zentrales Element für die örtliche Raumwahrnehmung und Erschließung Freiham bildet die „Aubinger Allee“, die vom neuen Stadtteilzentrum Freiham zum historischen Ortsteil Aubing führt und in der sämtliche Verkehrsarten einschließlich der Trambahn zu finden sind. Der Kfz-Verkehr wird über einen Ringschluss von zwei Straßen, die den Bildungscampus und das Stadtteilzentrum umfassen auf die „Aubinger Allee“ geführt, und verteilt sich von hier aus weiter im Stadtteil. Das Verkehrsaufkommen nimmt von Süden nach Norden hin ab. Die Trambahn wird über die „Aubinger Allee“ und dann direkt durch das Stadtteilzentrum geführt, während die Buslinien um das Stadtteilzentrum herum über die Sammelstraßen geführt werden. Die weiteren Straßen und Wege, dies sind im wesentlichen Wohnstraßen, bleiben den Fuß-, Rad- und örtlichen Kfz-Verkehren vorbehalten.

Beim städtebaulichen Leitbild für die Straßen und Wege ist zwischen der bestehenden Bodenseestraße sowie den neuen „Freihamer Straßen“ zu unterscheiden:

Die bestehende Bodenseestraße, die vom Umland und der Autobahn in das Münchener Zentrum führt, hat überörtliche Funktion. Das neue Stadtteilzentrum von Freiham markiert für die Verkehre der Bodenseestraße den Stadteingang in den Münchener Siedlungskörper. Als Folge ändert sich für die Bodenseestraße mit dem Übergang in den Münchener Stadtkörper das stadträumliche Erscheinungsbild. Sie weist im Bereich des neu geplanten Stadtteilzentrums nunmehr einen sehr städtischen Charakter auf. Als die zentrale Geschäftsstraße des Stadtteilzentrums Freiham wird sie beiderseits von einer großstädtischen, markanten Bebauung flankiert, die die zentralen Einkaufs- und Büroflächen beherbergt. Entsprechend findet auch über die Bodenseestraße hinweg ein reger Austausch mit hohem Fußgängeraufkommen (insbesondere auch zum Bildungscampus hin) statt, worauf die Straße stadträumlich und im Erscheinungsbild reagiert. Vergleichbare Münchener Beispiele sind die Rosenheimer Straße am Rosenheimer Platz oder die Nymphenburger Straße am Rotkreuzplatz.

Die neuen „Freihamer Straßen“ sind in ihrer Lage zwischen der freien Feldflur und den bestehenden Siedlungsgebieten von Neuaubing und Aubing vorstädtisch geprägt. Sie stehen in ihrem städtebaulichen Leitbild in der Tradition der Straßen der Münchener Gartenstadtgebiete. Sie haben in ihrer Funktion repräsentativen Charakter und vertreten das „grüne München“. Sie bilden die Adresse für Wohngebiete Münchener Tradition, die weithin Anerkennung und Wertschätzung erfahren. Die verkehrlichen Funktionen finden darin wie selbstverständlich statt, ohne die „gartenstädtische“ Raumwahrnehmung und Adressbildung der Wohngebäude zu beeinträchtigen.

Dabei gliedern sich die Straßen gemäß ihrer Funktion und angrenzenden Nutzungen wie folgt:

Die „Aubinger Allee“ von Freiham ist die räumlich-visuelle Mitte mit örtlicher Verbindungsfunktion. Sie ist die Erschließung und Adresse für die angrenzenden Wohnquartiere.

Die beiden Straßen, die den Bildungscampus und das Stadtteilzentrum umschließen, erschließen diese Bereiche wie auch die angrenzenden Wohnquartiere verkehrlich und bündeln die Kfz-Verkehre zwischen „Aubinger Allee“ und Bodenseestraße. In ihrer Funktion sind sie vor allem auch Adresse für den Bildungscampus, das Stadtteilzentrum wie auch für die anliegenden Wohnquartiere.

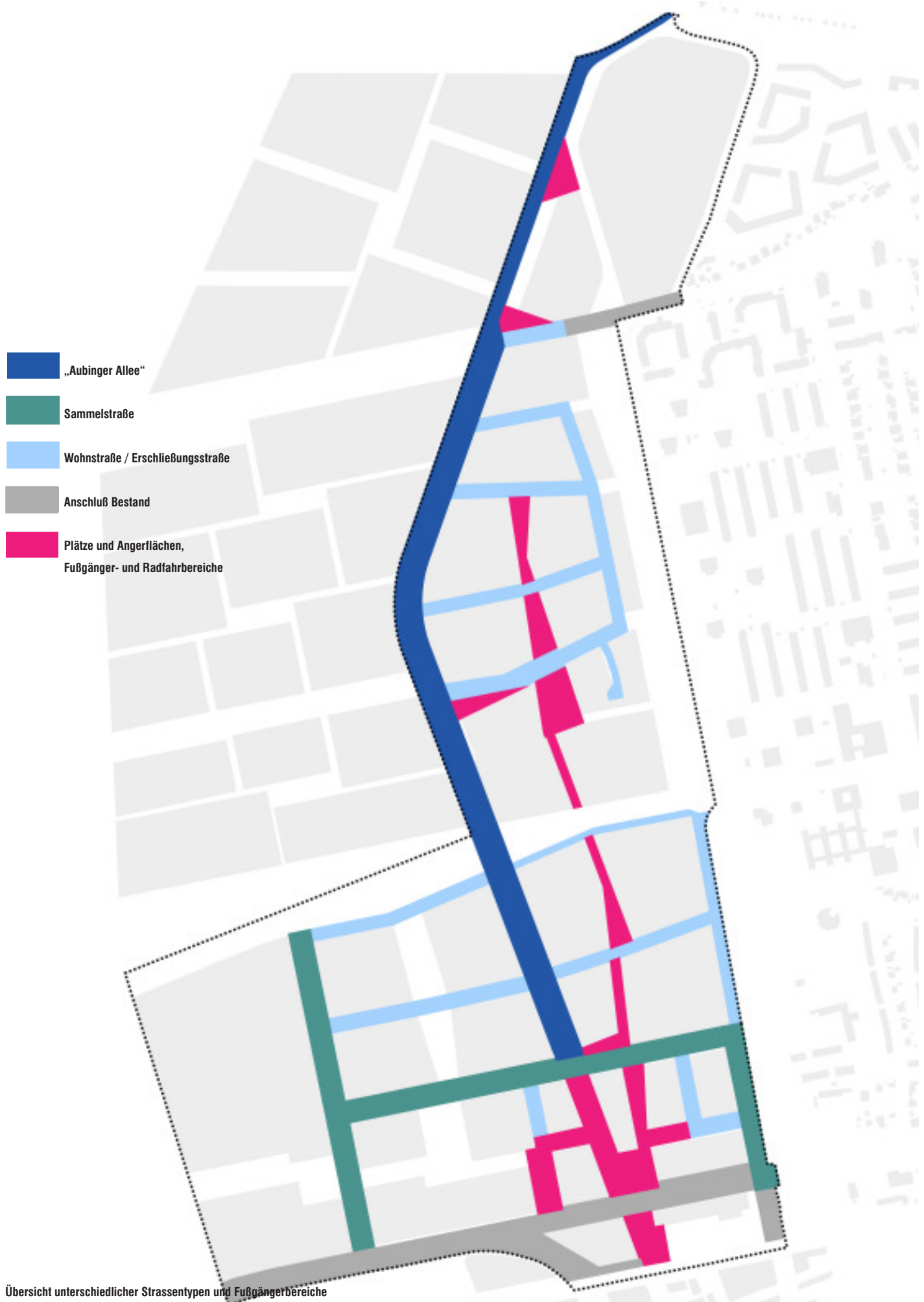
Die Wohnstraßen sind vor allem Anliegerstraßen, die die jeweiligen Wohnviertel einschließlich der örtlichen Wohninfrastruktur (z.B. Kindertageseinrichtungen, Nachbarschaftstreffs, etc.) erschließen. Adressbildung und Nahmobilität sind die primären Funktionen.

Ergänzt wird dieses Straßennetz durch attraktive Fuß- und Radwege, die abseits der Kfz-Verkehre in den öffentlichen Grün- und Freiflächen wie auch durch die Blockinnenbereiche der privaten Wohnquartiere geführt werden.

Gemeinsames Element aller „Freihamer Straßen“ sind durchgehende den Straßenraum prägende Baumreihen innerhalb eigener Grünstreifen. Die Anzahl der Baumstreifen werden nach der Bedeutung der jeweiligen Straße bestimmt. Von der „Aubinger Allee“ mit vier Baumreihen bis zur kleinen Wohnstraße mit einer Reihe reduziert sich die Anzahl der Baumreihen.

Vergleichbare Münchener Beispiele sind die Straße und Wege in Gern beiderseits des Nymphenburger Kanals oder auch die Mauerkircherstraße in Bogenhausen.

Die dargestellten Straßenprofile als Schemazeichnungen entsprechen beispielhaft den Anforderungen an die jeweilige Straßenfunktion. Die Bäume stehen auf eigenen Grünstreifen. Die Straßenprofile und die differenzierte Baumwahl geben jeder Straße in Freiham Nord einen unverwechselbaren Charakter.



Übersicht unterschiedlicher Strassentypen und Fußgängerbereiche

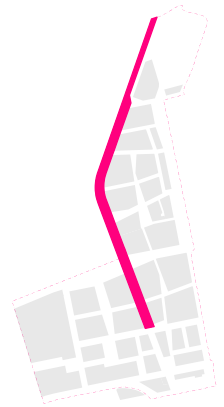
„AUBINGER ALLEE“ (AUSSERHALB DES STADTTEILZENTRUMS)

Die „Aubinger Allee“ ist das stadträumliche Rückgrat von Freiham. Sie bindet in ihrer städtebaulichen Hauptfunktion das neue Stadtteilzentrum Freiham räumlich-visuell an den historischen Ortskern von Aubing an. Sie ist die Adresse für die beiderseits anliegenden Wohnviertel. Hierzu ist die „Aubinger Allee“ vom Stadtteilzentrum aus nach Norden auf ihrer gesamten Länge mit vier durchlaufenden Baumreihen auf eigenen Grünstreifen ausgestattet.

Sie bündelt die einzelnen Verkehrsarten, ist Radhauptroute und übernimmt für die beiderseitig anliegenden Wohnviertel die Erschließungsaufgaben. In Bezug auf die Verkehrsbedeutung hat sie den Charakter einer Münchener Straße die einzelne Stadtteile miteinander verbindet und intern erschließt (örtlichen Hauptverkehrsstraße).

Die Allee wird auf beiden Seiten von im Schnitt fünfgeschossigen Wohngebäuden gesäumt. Die Erdgeschosszonen sind durch Hauseingänge für die Wohnungen in den Obergeschossen, Kindertageseinrichtungen sowie punktuell durch kleinere Läden und lokale Geschäfte geprägt. Das Fußgängeraufkommen korrespondiert mit diesen wohnquartierstypischen Nutzungen. Eine Ausnahme bildet das Quartierszentrum mit größeren Einzelhandelsflächen und sonstigen Dienstleistungen. Das Quartierszentrum wird verkehrlich für den Kfz-Verkehr und die Anlieferung direkt über die „Aubinger Allee“ erschlossen.

Um den vorörtlichen, aber repräsentativen Charakter einer Straße durch die Münchener Gartenstadtgebiete zu gewährleisten, aber zugleich auch die vielfältigen und flächenintensiven Aufgaben einer zeitgemäßen Straße zu erfüllen, gliedert sich die Allee in zwei, den jeweils angrenzenden Wohnvierteln zugeordnete Hälften. Jede Hälfte entspricht dabei in ihrer Größe, Charakter und Gliederung mit einer Fahrbahn sowie zwei begleitenden Baumreihen einschließlich Gehweg und Radverkehrsanlage dem Profil einer klassischen repräsentativen Quartiersstraße. Die Trambahn wird in Mittellage stadträumlich unauffällig im eigenen Rasengleis geführt.



Beispiel Schloßstraße, Berlin Charlottenburg



Beispiel Rasengleis mit Allee - Westkousdijk, Rotterdam



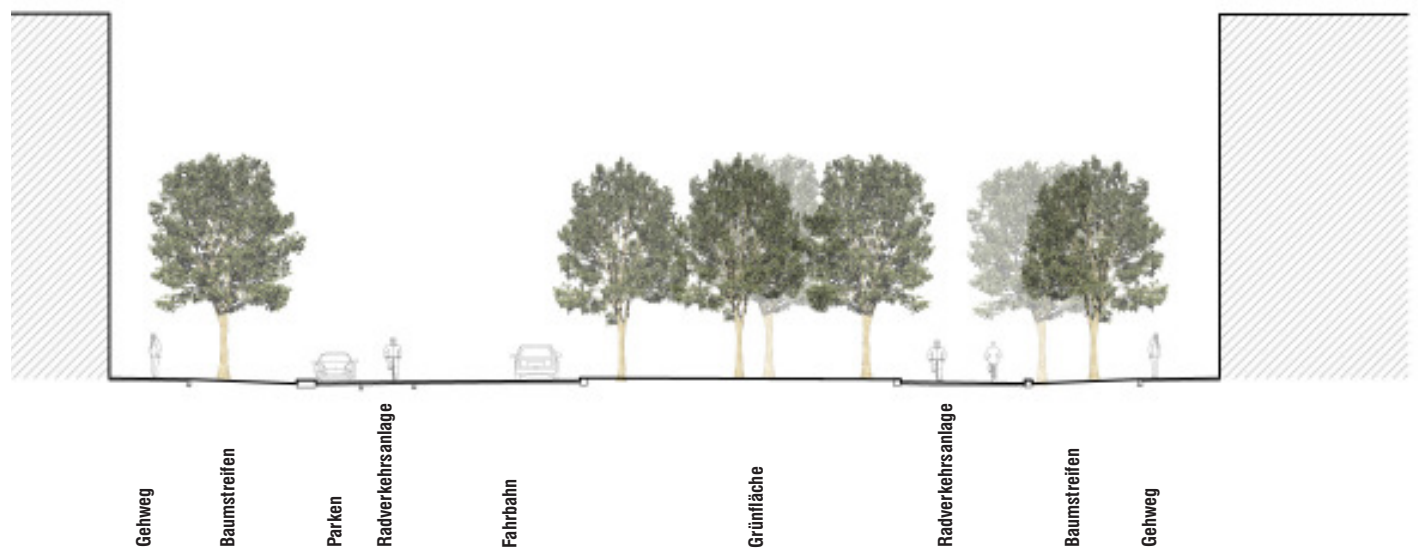
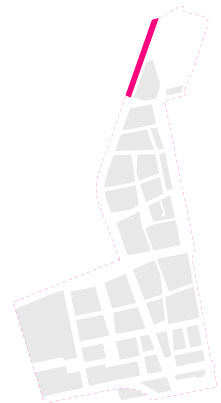
Beispiel Rasengleis mit Allee - Promenadenplatz, München (MVG)



Beispiel „Aubinger Allee“ mit Trambahn im eigenen Gleiskörper (Breite ca. 42,5 m)

„AUBINGER ALLEE“ NORD

Der nördliche Teilabschnitt entlang des neuen Grundschulstandortes, des Aubinger Friedhofes und dem Anschluss nach Aubing wird in der Straßenraumausbildung und -breite entsprechend der Änderung des Verkehrszwecks (u.a. keine Trambahn mehr, deutlich geringere Verkehrsbelastung) angepasst. Entsprechend der Änderung des Verkehrszwecks treten Aufenthaltsfunktion und stadträumliche Qualitäten in den Vordergrund. Der Straßenraum verringert sich in der Breite zu Gunsten weiterer Freiflächen sowie der Grundschule im Osten deutlich.

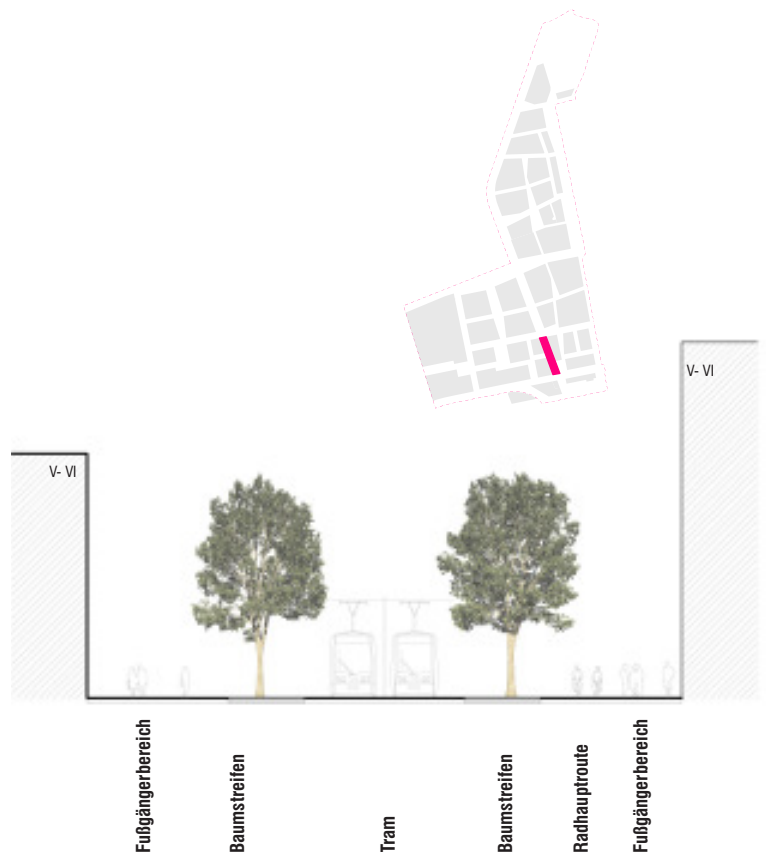


Beispiel „Aubinger Allee“ Nord

„AUBINGER ALLEE“ IM STADTEILZENTRUM

Städtebauliches Ziel ist ein belebter öffentlicher Raum über den die zentralen Funktionen Freiham, insbesondere der Handel und Dienstleistungen, erschlossen werden und in dem sich „das geschäftliche Leben Freiham“ abspielt. Die „Aubinger Allee“ ist im Bereich des Stadtteilzentrums eine klassische Fußgängerzone durch die die Hauptradroute führt. Sie ist frei von Kfz-Verkehren. Beiderseits angrenzend sind Geschäftsgebäude mit großen Einzelhandelsflächen in den beiden unteren Geschossen. Erst in den oberen Geschossen ist auch Wohnen möglich. Die Erdgeschosszonen sind geprägt von Zu- und Eingängen zu Läden und Geschäften oder auch Gastronomie. Dies führt zu einem von Passanten belebten Straßenraum mit hohem Fußgängeraufkommen. Der Radverkehr wird parallel zur Trambahn geführt. Die Trambahn wie auch der Radverkehr ordnet sich in das Geschäftstreiben gleichberechtigt ein.

Beispiel „Aubinger Allee“ im Stadtteilzentrum



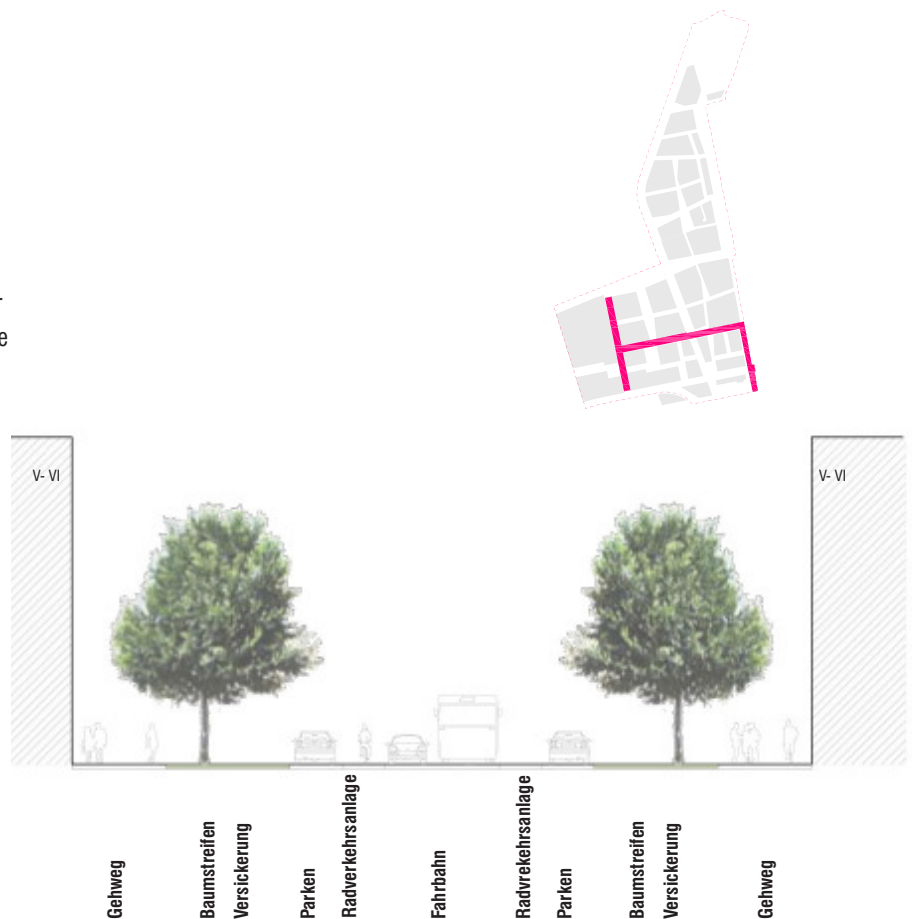
SAMMELSTRASSEN

Die beiden Straßenzüge zwischen der Bodenseestraße und der „Aubinger Allee“ verbinden beide Straßen räumlich, wie auch verkehrlich. Sie erschließen auch die angrenzenden publikumswirksamen Bereiche. Auf Seite des Stadtteilzentrums bzw. des Bildungscampus sind deshalb erhöhte Fuß- und Radverkehre zu erwarten. In ihrer stadträumlichen Funktion sind die Sammelstraßen vor allem auch Adresse und Vorfeld für den Bildungscampus, das Stadtteilzentrum wie auch die anliegenden Wohnquartiere.

Für die auf der Nordseite anliegenden Wohngebäude bilden die Straßen die Wohnadresse mit den Hauseingängen.

Der Kfz-Verkehr einschließlich der Busroute wird im Rahmenplanentwurf mittig in einer Fahrbahn geführt, jeweils ein Baumstreifen pro Straßenseite trennt den Gehweg von Fahrbahn und Parkstreifen.

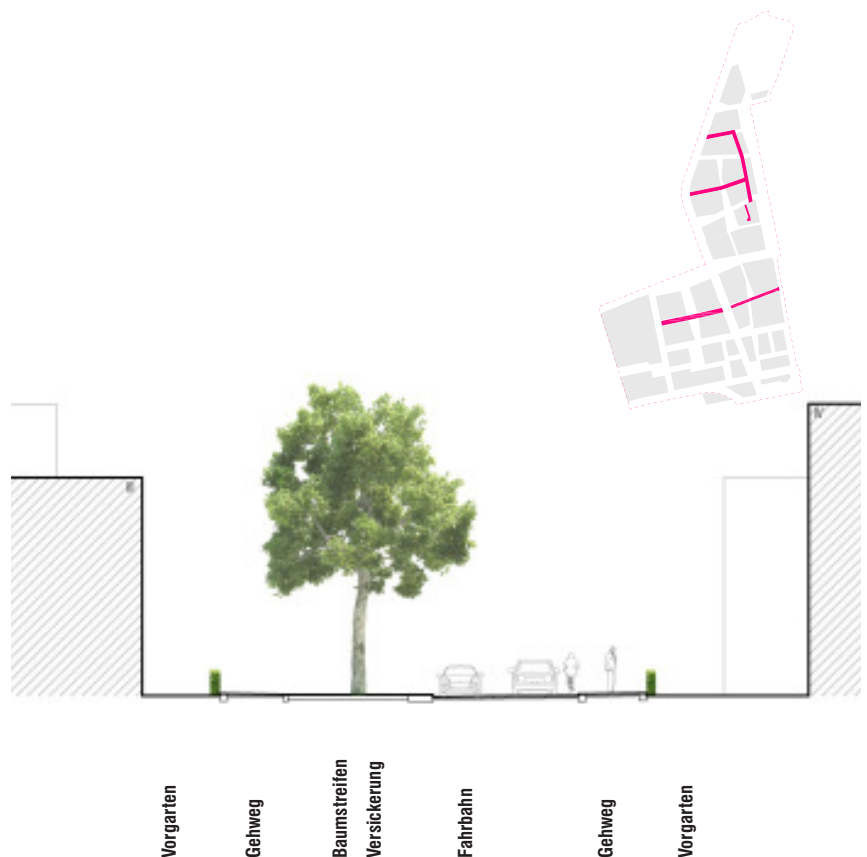
Der Radverkehr wird auf einer eigenen Radverkehrsanlage geführt.



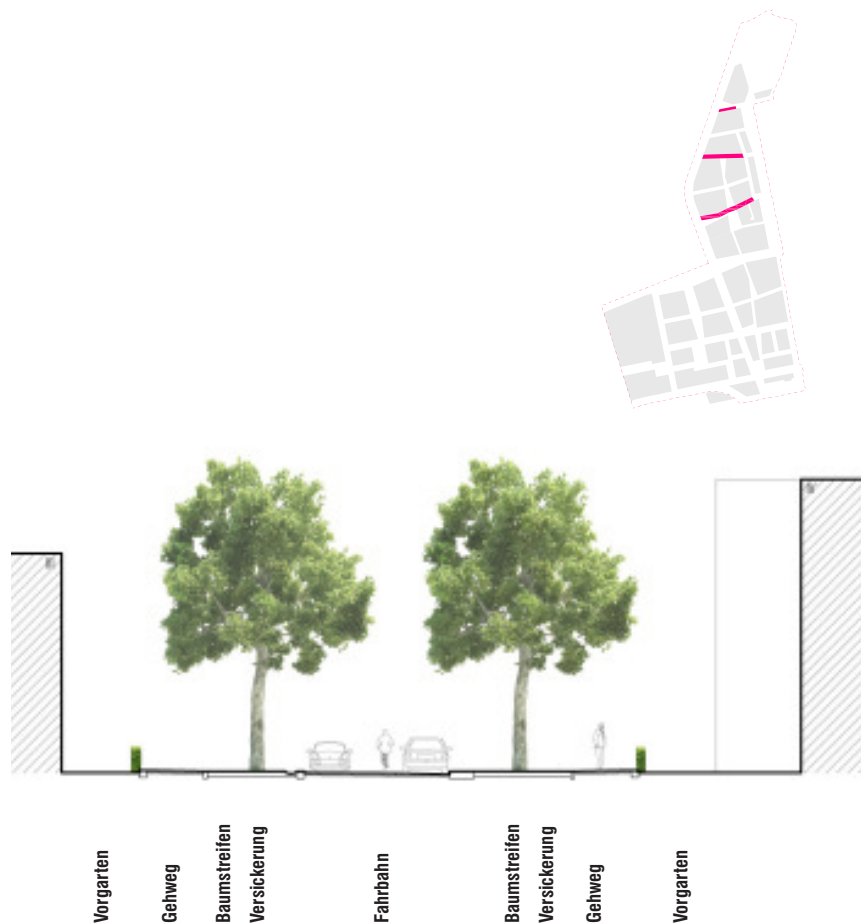
Beispiel Sammelstraße (Breite ca. 31,5 m)

WOHNSTRASSEN

Die Wohnstraßen bilden Zugang, Zufahrt und Adresse für die anliegenden Wohnquartiere und Wohngebäude. Über sie erfolgt die Erschließung der angrenzenden Grundstücke mit dem Kfz. Radfahren erfolgt im Mischverkehr auf der Fahrbahn. Das Fußgängeraufkommen entlang der Wohnstraßen ist im Regelfall gering, da ein attraktives Netz an Fuß- und Radwegen abseits der Kfz-Erschließung vorhanden ist. Auch für Aufenthalt und Erholung im Wohnviertel, insbesondere das Kinderspiel, stehen auf öffentlichen Grün- und privaten Freiräumen umfangreiche Flächen und Angebote abseits des Straßenraums zu Verfügung. Je nach stadträumlicher Bedeutung „besitzen“ die Straßen je einen Baumstreifen auf jeder Straßenseite oder eine einseitig angeordnete Baumreihe – jeweils auf eigenem Grünstreifen. Die Baumstreifen trennen dabei die Gehbahn von der Fahrbahn und Parkstreifen. Verläuft die Wohnstraße entlang einer öffentlichen Grünfläche, wird mit Ausnahme der Wiesentfeller Straße zugunsten der Grünfläche auf die angrenzende Gehbahn und den Baumstreifen verzichtet.

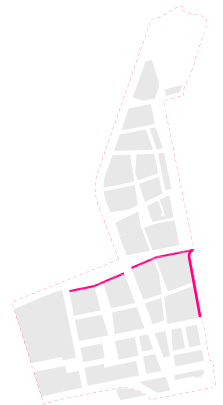


Beispiel Wohnstraße mit einer Baumreihe (Breite ca. 17,0 m)



Beispiel Wohnstraße mit zwei Baumreihen (Breite ca. 20,0 m)

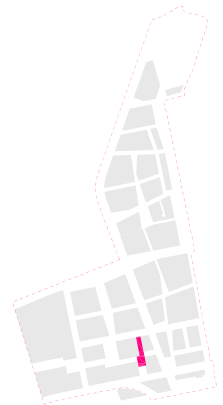
WOHNSTRASSEN



Beispiel Wohnstraße entlang öffentlicher Grünflächen

SCHULGASSE

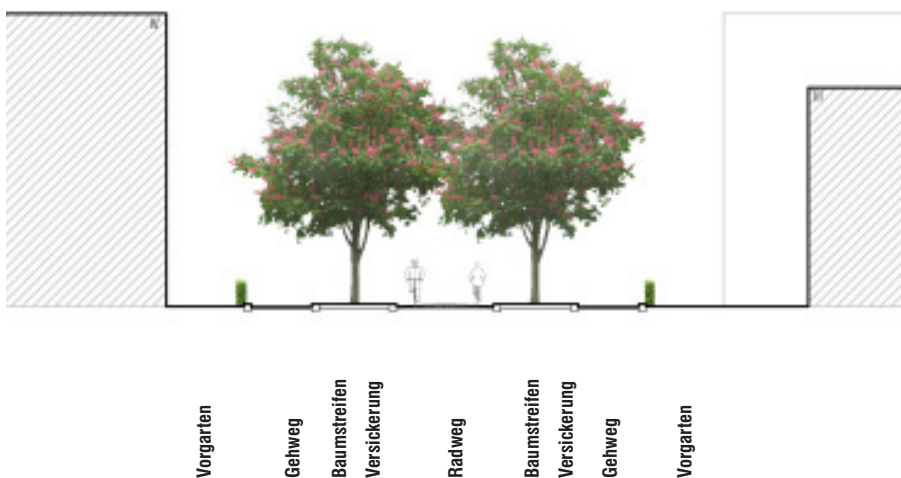
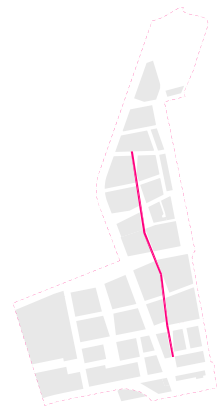
Die „Schulgasse“ ist Teil des Stadtteilzentrums und wird von den großen, straßenständigen Gebäudeformen des Bildungscampus sowie der Geschäftsgebäude stadträumlich gefasst. Über die Straße erfolgt die Anlieferung des Einzelhandels in den angrenzenden Geschäftsgebäuden sowie die Zufahrt zu den Tiefgaragen von Bildungscampus und Stadtteilzentrum. Entsprechend ist mit Anlieferungsverkehren mit dem Lkw, mit An- und Abfahrtsverkehren sowie mit erhöhtem Bedarf an Stellplätzen im Straßenraum zu rechnen. Hierdurch unterscheidet sich die Funktion und Anmutung des Straßenraumes im Stadtteilzentrum deutlich von den Wohnstraßen in den nördlich gelegenen Wohnvierteln. Als Stichstraße wird für die Schulgasse eine Wendefläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftsbetriebe Münchens benötigt.



WEG DURCH DIE GRÜNEN ANGERFLÄCHEN (NAHMOBILITÄTSACHSE)

Der Weg entlang der grünen Angerflächen führt vom Stadtteilzentrum nach Norden mittig durch das Wohnviertel östlich der „Aubinger Allee“ und ermöglicht eine sichere und komfortable Erschließung der einzelnen Wohnquartiere zu Fuß und mit dem Rad über die grünen Angerflächen. Als Teil des Grünraums frei vom Kfz-Autoverkehr zieht sich diese Nahmobilitätsachse zentral durch das östliche Wohngebiet und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern einen bequemen und sicheren Zugang per Fahrrad und zu Fuß zum Stadtteilzentrum, dem S-Bahnhalt und dem Bildungscampus. Wegeflächen für die Fußgängerinnen und Fußgänger schließen sich je nach Lage ein- bzw. zweiseitig an.

Beiderseits der Angerflächen (mit Ausnahme des Quartiersplatz) liegen Wohnquartiere mit den jeweiligen privaten Garten- und Freiflächen an. Eine Erschließungsfunktion (insbesondere mit dem Kfz) der anliegenden Wohnquartiere über den Weg ist nicht gewünscht, hierzu dienen ausschließlich die Wohnstraßen. Der direkte Zugang von der Wohnquartieren zu Fuß oder mit dem Rad zu dem Weg sowie den grünen Angerflächen soll aber barrierefrei möglich sein. Ebenfalls muss die Feuerwehr über den Weg durch die grünen Angerflächen die anliegenden Wohnquartiere anfahren können.



Beispiel Weg durch die grünen Angerflächen

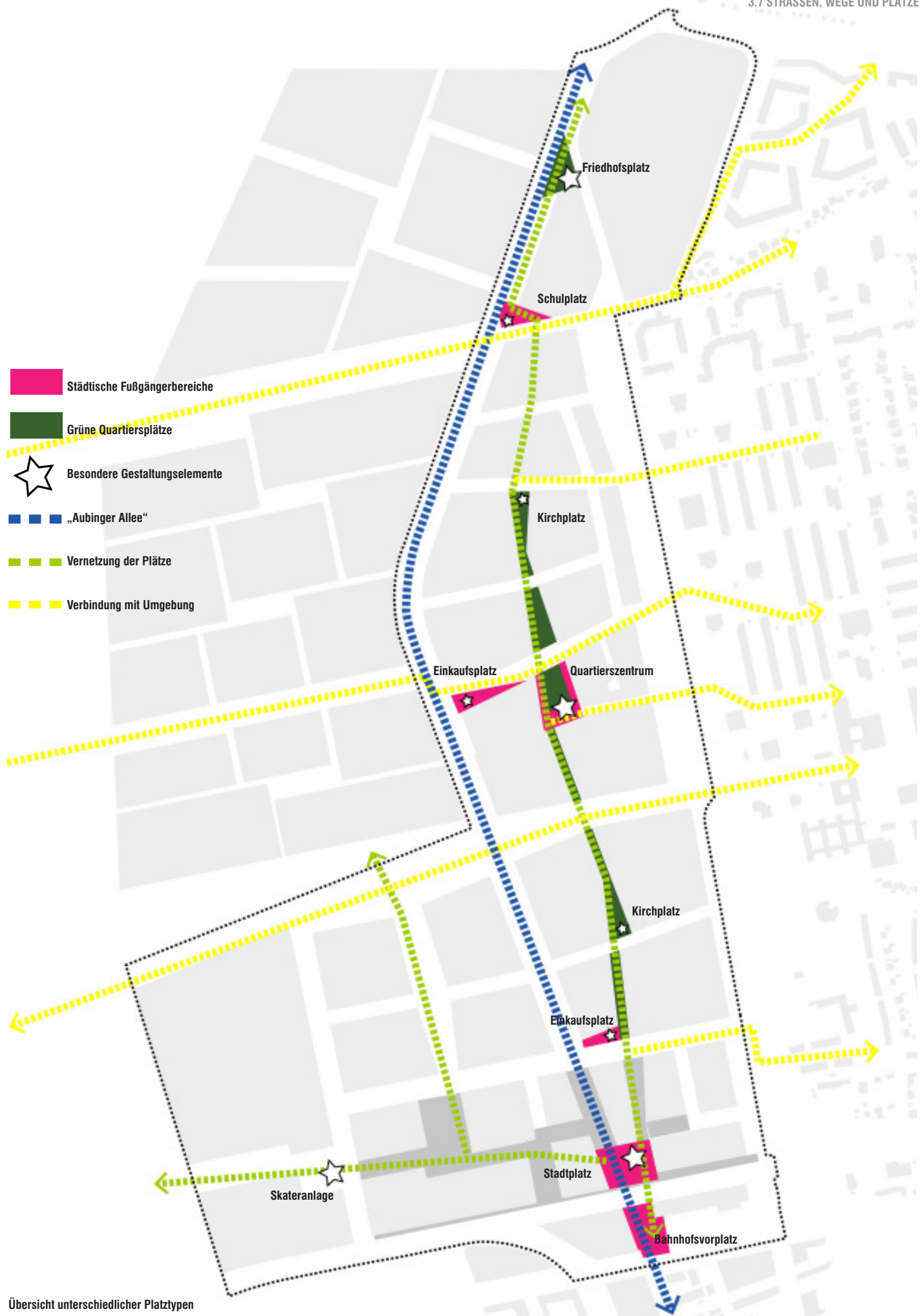
3.7.2 PLÄTZE

Vom zentralen Stadtplatz spannt sich von Süden nach Norden hin ein System von Plätzen und Angerflächen auf, die dem neuen Stadtviertel Freiham Struktur und Orientierung geben. Die Plätze sind somit wichtige Orientierungspunkte und Aufenthaltsräume. Die einzelnen Plätze und Angerflächen sind dabei Teil des öffentlichen Raumes, der sich in Grünräume mit dem Schwerpunkt auf Aufenthalts- und Erholungsfunktionen sowie städtische Räume, die den Fokus auf das geschäftliche und gesellschaftliche Leben Freiham legen, gliedert. Als Folge unterscheiden sich die Plätze in ihrer Typologie:

Plätze mit zentralen städtischen Funktionen und Anmutung sind der „Bahnhofsvorplatz“, der zentrale „Stadtplatz“ sowie die beiden „Einkaufsplätze“ und der „Schulplatz“. Sie liegen direkt an der „Aubinger Allee“. Sie sind städtisch-geprägte Räume, die maßgeblich auch Erschließungsaufgaben (Fuß- und Radverkehre) für die angrenzenden öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Einrichtungen aufnehmen. Der Name der Plätze weist auf die Hauptnutzung hin. Die Plätze sind grundsätzlich frei von Kfz-Verkehren.

Der Platz im Quartierszentrum, die beiden „Kirchplätze“ sowie der „Friedhofsplatz“ sind Teil des Freihamer Systems an Grünräumen. Sie sind stadträumlich attraktiv miteinander verknüpft, so dass eine atmosphärisch interessante Verbindung im Sinne eines Dorfweges für Fußgänger und Radverkehr mit hohem kommunikativen Charakter entsteht. Kfz-Verkehr findet auf den Plätzen und zwischen den Plätzen nicht statt. Die Plätze liegen mittig im Wohnviertel. Entsprechend stehen die Aufenthaltsfunktionen und die großzügige Grünausstattung im Vordergrund. Erschließungsfunktionen (Fuß- und Radverkehr) treten auf diesen Plätzen mit Ausnahme der Ränder des Quartiersplatzes in den Hintergrund. Die Freiflächen im Sinne eines Angers spannen sich meist trapezförmig auf. Als Grünflächen laden die Angerplätze um Verweilen ein. Auch Kinderspielplätze fügen sich in die Angerflächen ganz selbstverständlich ein.

Die städtischen (Einkaufs-)plätze dienen als Orientierungspunkte und verbinden die Abfolge der Anger-Plätze innerhalb der Wohnviertel mit der zentralen „Aubinger Allee“.



Übersicht unterschiedlicher Platztypen

STADTPLATZ (UND BAHNHOFSVORPLATZ)

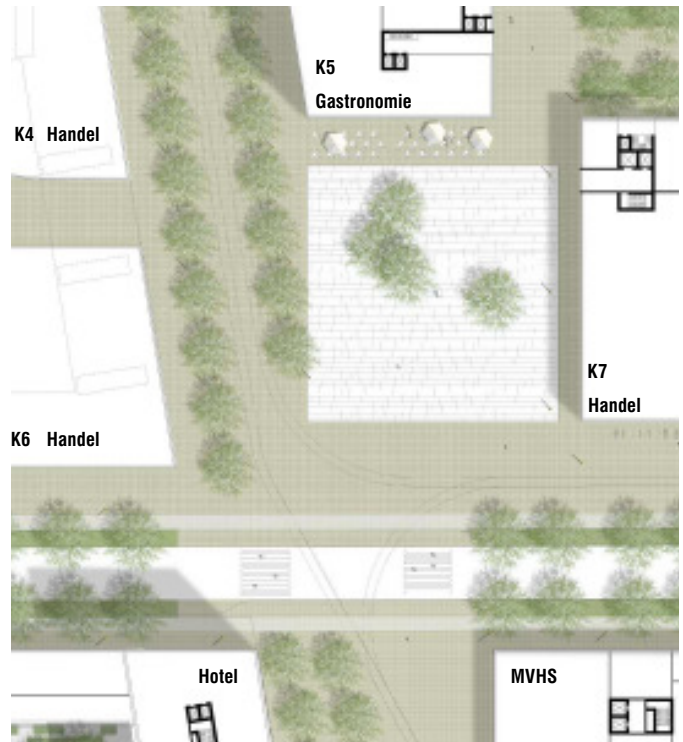
Der Stadtplatz ist die räumliche Mitte und der zentrale Platz des Stadtteilzentrums Freiham. An ihm liegen die zentralen Nutzungen des Stadtteilzentrums, insbesondere Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen. Der Platz wird von repräsentativen Geschäftshäusern mit fünf Geschossen flankiert. Nach Süden geöffnet, fungiert der Stadtplatz als Eingang zum Quartier. Der Öffnung gegenüber liegend spiegelt im Norden ein gezielt gesetzter Hochpunkt die entsprechende Repräsentation wider. Die Gebäude beherbergen in den beiden unteren Geschossen vor allem größere Einzelhandelseinrichtungen sowie gastronomische Angebote und öffnen sich mit ihren Nutzungen zum Platz. Die oberen Geschosse sind Dienstleistungseinrichtungen, Büroflächen sowie dem Wohnen vorbehalten.

Die Erdgeschosszonen zum Platz sind von Zu- und Eingängen zu Läden und Geschäften und vor allem auch durch Gastronomie geprägt. Dies führt zu einem von Passanten belebten Platzraum, auf dem aber auch gastronomische Angebote wie die Freiflächen von Cafés oder Sitzmöglichkeiten an der Sonne zum Verweilen einladen. Ein kleinerer Wochenmarkt beispielsweise rundet das Angebot an Handelsangeboten ab. Der Platz ist entsprechend belebt und kann flexibel durch verschiedene Angebote über die Jahreszeiten verteilt, bespielt werden.

Die Proportionen des Platzes orientieren sich an gemeinhin bekannten Münchener Plätzen. Zusammen mit dem südlichen Teil der „Aubinger Allee“ ist der Platz als Fußgängerzone ausgebildet und Kfz-frei. Radfahren ist möglich, ordnet sich aber neben dem Fußgängeraufkommen und Geschäftstreiben gleichberechtigt ein.

Im Süden, zwischen der Bodenseestraße und S-Bahnhaltestelle, schließt der Bahnhofsvorplatz an. Eine sichere Querung der Bodenseestraße verbindet beide Plätze miteinander. Der Bahnhofsvorplatz wird stadträumlich geprägt durch die angrenzende Büro-, Gewerbe und Hotelnutzung, die in Teilen ihre Adressbildung über den Platz erfahren. Der südlich der Bodenseestraße gelegene Turm markiert dabei die zentrale Lage des Bahnhofsvorplatzes zwischen dem Gewerbestandort im Süden und dem Wohnvierteln im Norden.

Zentrale Aufgabe des Bahnhofsvorplatzes ist es die Zugänge und Abgänge aus dem Stadtteil Freiham zu dem zentralen ÖPNV-Haltepunkt von Tram, Bus und S-Bahn aufzunehmen und wieder zu verteilen. Ein hohes Aufkommen an zielgerichteten Fuß- und Radverkehren ist dementsprechend zu erwarten und wird in Teilen auch von an- und abfahrenden Trambahnen und Bussen überlagert. Die Verteilung erfolgt vom Platz aus in alle Richtungen sowie auch auf verschiedenen Ebenen. Entsprechend ist die Platzfläche robust und sicher ausgeführt um den Anforderungen ganzjährig gerecht zu werden. Insbesondere die Anbindung der Platzfläche an die Unterführung der S-Bahn über eine Treppenanlage ist komfortable, sicher und barrierefrei zu gestalten.



Stadtplatz mit angrenzenden Nutzungen



KPM Quartier, Berlin | Topotek1



Hackesches Quartier, Berlin | Topotek1



Perspektive Neues Freiam



Henriette-Herz-Platz, Berlin | Topotek1



Liliencarree, Wiesbaden | Ortner & Ortner

QUARTIERSPLATZ (UND EINKAUFSPLATZ ZUR „AUBINGER ALLEE“)

Im östlich der „Aubinger Allee“ gelegenen Wohnviertel formt der Quartiersplatz als Teil der zentralen Angerfläche das „grüne“ Zentrum des Viertels. Er bildet den programmatischen Höhepunkt der Grünfläche des Freihamer Angers. Die grüne Angerfläche wird räumlich durch die drei großen Einzelgebäude innerhalb des Wohnviertels markant gefasst: die Grundschule, das Quartierszentrum sowie das Pflegezentrum.

Die drei Einrichtungen öffnen sich in unterschiedlicher Prominenz zum Platz hin. Die Grundschule hat den Haupteingang für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie den Radverkehr zum Platz hin. Auf der Seite des Quartierszentrum liegen die gastronomischen Angebote am Platz. Ebenfalls ist der Platz hier Adresse und Hauseingang, insbesondere für die Wohnungen in den oberen Geschossen des Quartierszentrums. Dem Pflegezentrum dient der Quartiersplatz als grüne Vorfläche zur der die barrierefreien öffentlichen Einrichtungen des Pflegezentrums wie Café, Kiosk und Restauration ggf. mit Freiterrasse und Freisitzflächen ausgerichtet sind.

Der Quartiersplatz hat als zentrale grüne Angerfläche in einem Wohnviertel primär Erholungs- und Aufenthaltsfunktion und ist Kfz-frei. Lediglich an den Rändern, insbesondere zum Quartierszentrum als Teil der Nahmobilitätsachse und zur Grundschule im Süden, übernimmt die Angerfläche auch Verkehrs- und Erschließungsfunktionen mit erhöhtem Rad- und Fußgängeraufkommen. In Kern ist der Angerplatz wohnnahe Grünfläche mit Einrichtungen zum verweilen und spielen.

Der Platz entspricht in Dimensionierung und Freiraumtypologie einem klassischen bayerischen Anger: ein zentraler großzügiger Ort, begrünt und baumbestanden. Beispiele für ähnliche Situationen sind der Dom-Pedro-Platz und der Pflanzelplatz in Bezug auf die anliegenden Nutzungen sowie der Piusplatz und der Normannenplatz in Bezug auf die gesamte Angerfläche.

Der Einkaufsplatz zwischen der „Aubinger Allee“ und dem Quartiersplatz funktioniert als stadträumlicher Eingang in das Wohnviertel und als Vorplatz für das Quartierszentrum mit den entsprechenden Handels- und Dienstleistungsangeboten. Um dem Platz herum orientieren sich vor allem Läden und Geschäfte. Ebenfalls befinden sich das Familienzentrum sowie das kulturelle Bürgerzentrum auf der Nordseite des Einkaufsplatz.



Beispiel Einkaufsplatz - Falconplein, Antwerpen | West8



Schematischer Schnitt Platz Quartierszentrum



Beispiel Arkaden - Hofgarten, München



Beispiel Quartiersplatz - Pflanzelplatz, München



Beispiel Quartiersplatz - Pflanzelplatz, München

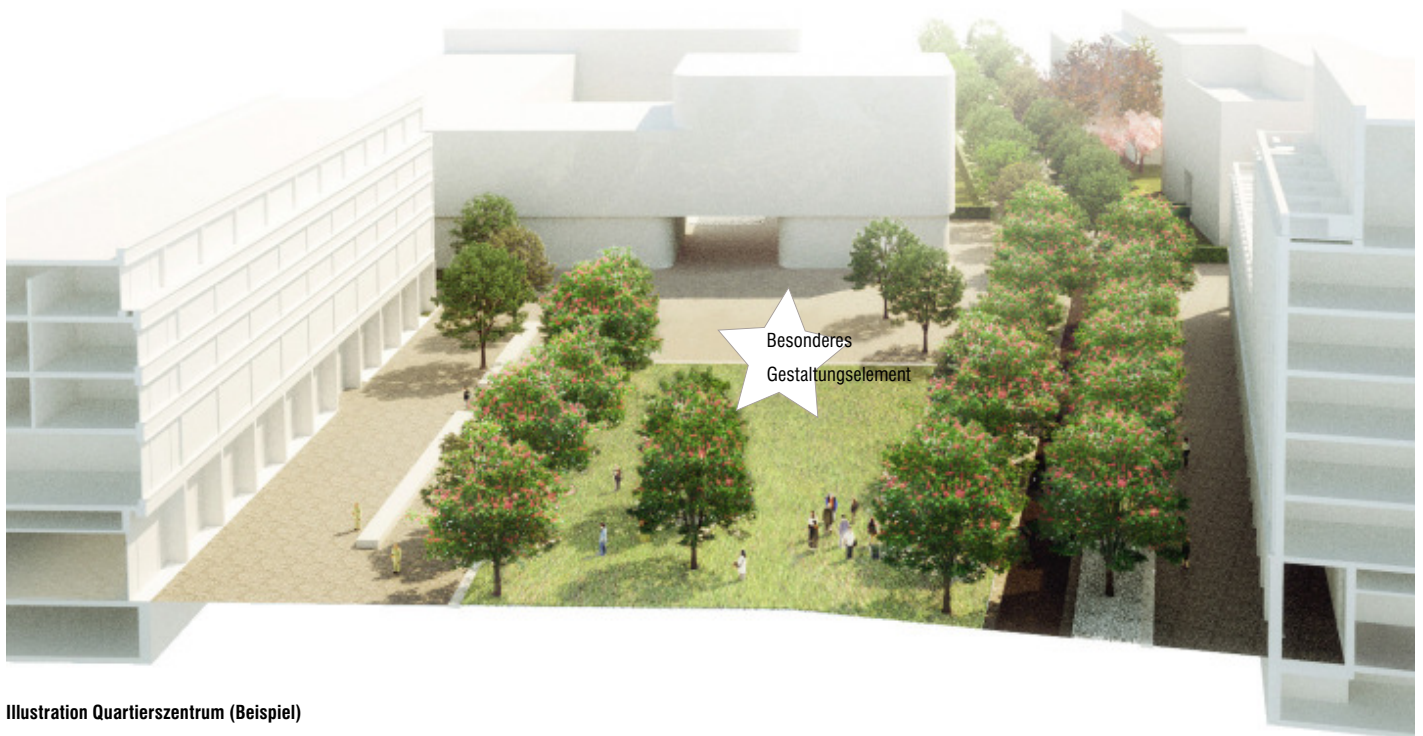


Illustration Quartierszentrum (Beispiel)



Illustration Quartierszentrum und Einkaufsplatz (Beispiel)

3.8 VERKEHRSNETZE UND RUHENDER VERKEHR

- 3.8.1 NAHMOBILITÄT: AUSGEWOGENE VERKEHRLICHE NETZWERKE
- 3.8.2 FUSSGÄNGERVERKEHR
- 3.8.3 RADVERKEHR
- 3.8.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)
- 3.8.5 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)
- 3.8.6 RUHENDER VERKEHR

3.8.1 NAHMOBILITÄT: AUSGEWOGENE VERKEHRLICHE NETZWERKE

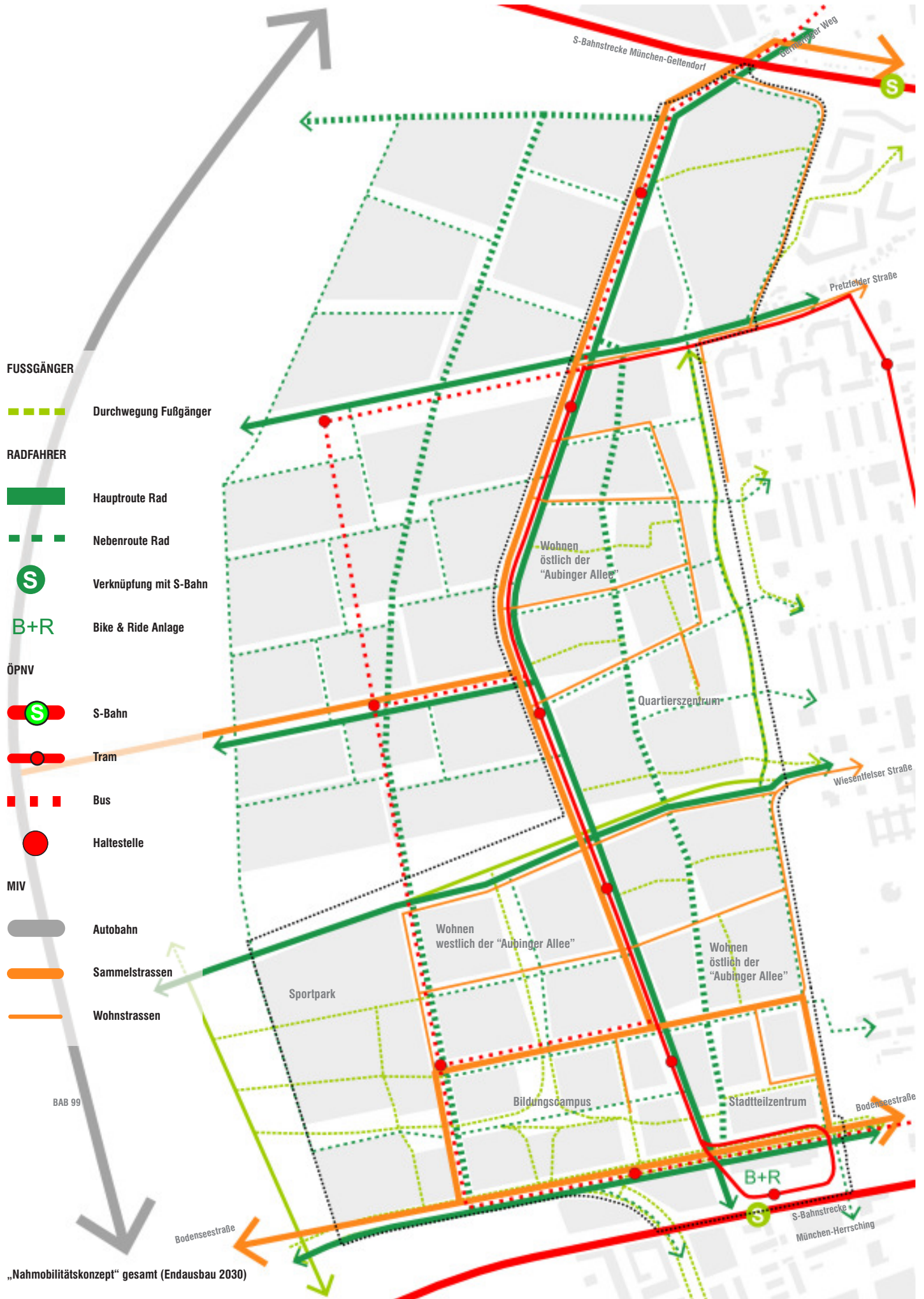
Der Erschließung des 1. Realisierungsabschnitts von Freiam Nord liegt ein nachhaltig ausgewogenes Verkehrskonzept zu Grunde, das allen Verkehrsarten einen ihrer Bedeutung entsprechenden Raum lässt und besonderen Wert auf die Nahmobilität legt. Wichtig ist dabei die Verknüpfung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß-Rad-ÖV) mit attraktiven Umsteigesituationen (von Fuß auf Rad, von Rad auf ÖV und von Fuß auf ÖV). Hierdurch wird für jedes Verkehrsmittel des Umweltverbundes in seiner Funktion gestärkt, für die es am besten geeignet ist.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Neubaugebiet Freiam mit dem unmittelbaren Autobahnanschluss an den Autobahnring A99 sehr gut an das Straßen- und Autobahnnetz angeschlossen ist. Ziel ist es daher mit dem ÖPNV und einer attraktiven Nahmobilität eine hervorragende Alternative zum PKW zu schaffen, insbesondere für die Wege nach Pasing und die Münchener Innenstadt.

Basis der Nahmobilität ist jedoch die Stärkung umweltfreundlicher Verkehrsarten für den gebietsinternen Verkehr in Freiam Nord. Aufgrund der geringen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie des geringen Energieaufwands spielen für die kleinräumigen Beziehungen der Nahmobilität besonders der Fuß- und Radverkehr eine entscheidende Rolle.

Der ÖPNV verbindet beide Funktionen und übernimmt sowohl eine überörtliche Funktion mit seiner Anbindung an die Innenstadt als auch eine Funktion für die gebietsinternen Verkehrsbeziehungen.

Im weiteren ist der geplante Ausbaustand für das Jahr 2030 einschließlich Anbindung an die Autobahn schematisch dargestellt. Dabei ist unterstellt, dass auch die weiteren Realisierungsabschnitte umgesetzt werden.



3.8.2 FUSSGÄNGERVERKEHR

Übergeordnete Wege

Durch die differenzierte Gestaltung der Fußwege wird den unterschiedlichen Anforderungen für Fußgänger im Gebiet Rechnung getragen.

So kommt innerhalb der Wohnquartiere sowie im Umfeld vom Stadtteil- und Quartierszentrum der Aufenthaltsqualität eine besondere Bedeutung zu. Entlang der „Aubinger Allee“ steht die Verbindungsfunktion im Vordergrund. Der „Freihamer Anger“ verbindet die Wohnquartiere und dient der Adressbildung anliegender Grundstücke. Ähnlich einer Dorfstraße lässt sein Querschnitt die alltägliche Wegeführung zu. Eine atmosphärische, räumliche Verbindung mit hohem kommunikativem Charakter entsteht.

Als „Erinnerung“ an den zurückzubauenden Abschnitt des Freiham Weges, führt ein neuer Fußweg (der „neue Freihamer Weg“) vom Aubinger Friedhof durch den bereits vorhandenen Grünzug, vorbei an den Neuaubinger/Freihamer Streuobstwiesen bis hin zum Gut Freiham. Als Weg durch die Grünflächen ist er stark durch Freizeit- und Erholungsnutzung geprägt.

Zentraler Fußgängerbereich

Während die zentrale Achse der „Aubinger Allee“ nur nördlich der Schulstraße als Hauptverkehrsstraße dient, ist sie zwischen Bahnstrecke und Schulstraße Teil eines städtischen Fußgängerbereichs. Dort schafft sie Zugang zu den zentralen Funktionen des Stadtteilzentrums und ermöglicht zugleich die Verbindung des Fuß- und Radverkehrs von den Wohnquartieren über das Stadtteilzentrum bis zum Bahnhof. Durch die Kreuzung der Bodenseestraße gliedert sich dieser Bereich in zwei Plätze. Der nördlich der Bodenseestraße gelegene Stadtteilzentrum Stadtplatz sowie der Bahnhofsvorplatz südlich der Bodenseestraße. Eine Fußgängerampelanlage ermöglicht die gefahrlose Querung der Bodenseestraße und die Anbindung nach Freiham Süd.

Anbindung des Bildungscampus und Sportpark

Die Anbindung des Bildungscampus an das Stadtteilzentrum nördlich der Bodenseestraße erfolgt vollständig über einen verkehrsberuhigten Bereich. Der „innerschulische“ Fußgängerverkehr zwischen dem Bildungscampus und dem Sportpark ist kreuzungs- und barrierefrei durch eine großzügige Unterführung unter der Straße „Am Sportpark“ gewährleistet. Der Zugang zum Bildungscampus vom nördlich gelegenen Wohnpark ist nur mit einer Überquerung der Schulstraße möglich.

Blockinterne Durchwegung

In den Wohnquartieren westlich der „Aubinger Allee“ soll keine öffentliche Durchwegung der Blockinnenbereiche erfolgen. Die großzügigen Höfe sollen den Anwohnerinnen und Anwohnern als geschützte Bereiche zur Verfügung stehen. Die Durchwegung des gesamten Wohnviertels soll vorzugsweise durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnpark und die in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstraßen, erfolgen.

Die Wohnquartiere östlich der „Aubinger Allee“ haben allesamt eine öffentliche Durchwegung für Fußgängerinnen und Fußgänger. Die Durchwegung der Wohnhöfe dient mehreren Funktionen wie dem Zugang zu Wohnungen sowie der Zufahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten in den Binnenbereichen. Das feingliedrige Wegenetz erlaubt die ungezwungene fußläufige Durchquerung aller Wohnquartiere. Dies dient vor allem der Stärkung der Nachbarschaft, der Spielflächen und der Kommunikation. Die Durchwegung ist frei von Kfz-Verkehr und gliedert die aus städtebaulicher Sicht großen Baufelder in kleinere Einheiten. Gleichzeitig verwischt sie die Grenze zwischen Grünem und Gebautem. Dieses Prinzip muss nicht zwangsläufig bedeuten, dass alle Innenbereiche öffentlich zugänglich sind. Die zwingend erforderlichen Wege mit öffentlichem Gehrecht sind klar definiert und können gegebenenfalls durch Tore, Hecken und Zäune von privaten Innenbereichen getrennt werden.



3.8.3 RADVERKEHR

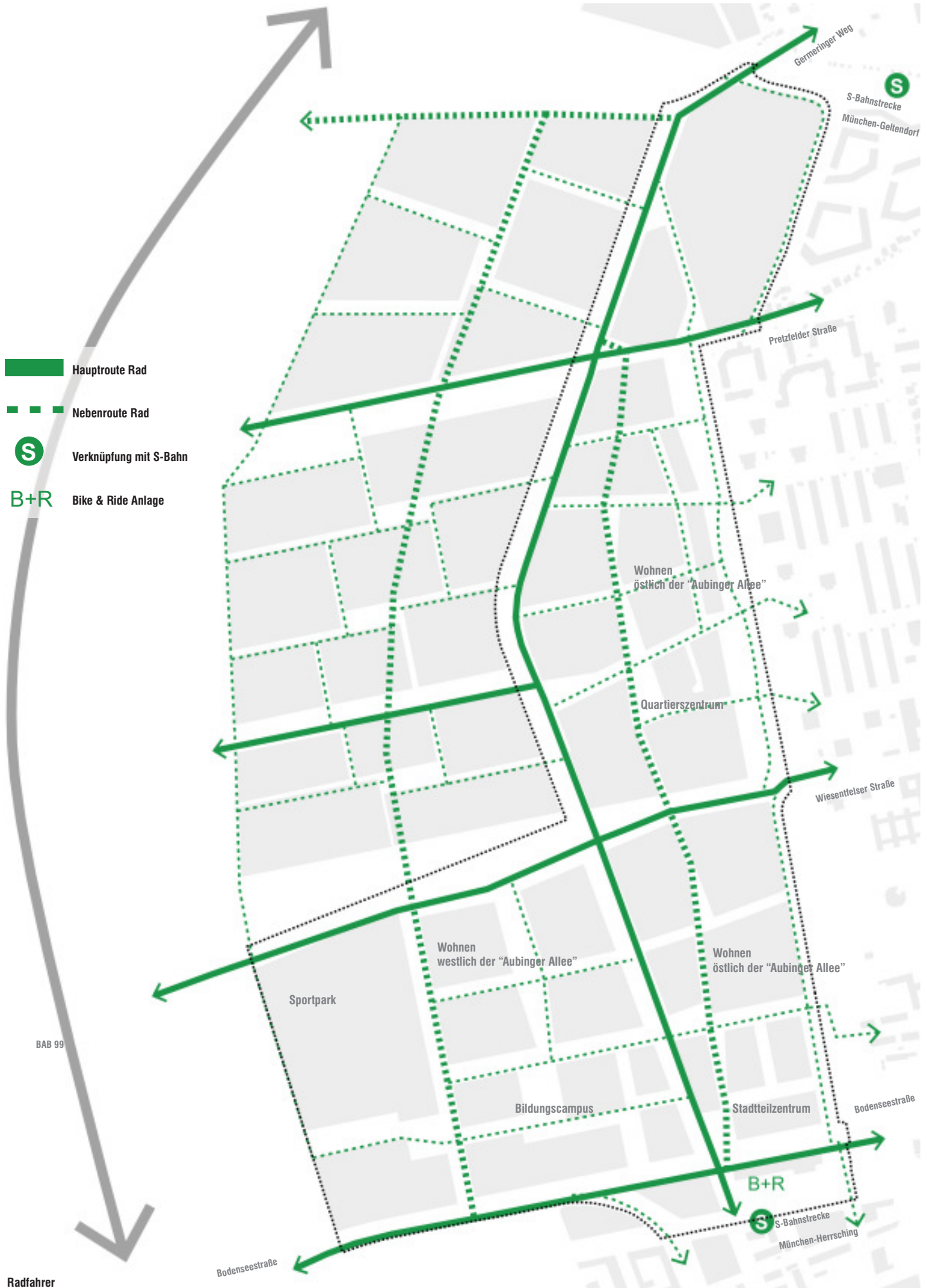
Übergeordnete Wege

Das Radverkehrsnetz besteht aus Haupt- und Ergänzungsrouten. Kern des Radverkehrsnetzes von Freiham sind eine Nord-Süd-Hauptroute sowie vier horizontal kreuzende (Haupt-)Routen in Ost-West-Richtung.

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Hauptroute für den Überörtlichen Radverkehr in der „Aubinger Allee“ mit einer durchgängigen, zügig befahrbaren Verbindung zwischen dem Haltepunkte der S-Bahn in Freiham und dem Ortsteil Altaubing. Jeweils mittig durch die geplanten Wohngebiete sind zwei Nebenrouten als Nahmobilitätsachsen geplant. Im 1. Realisierungsabschnitt (1. RA) verläuft die Nahmobilitätsachse frei vom Autoverkehr zentral durch das Wohngebiet östlich der „Aubinger Allee“ und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern einen bequemen und sicheren Zugang per Fahrrad und zu Fuß zum Stadtteilzentrum und damit zu S-Bahnhalte, Einkaufswelten und Bildungscampus. Eine östliche Nebenroute im 1. RA verläuft im Grünen und vermittelt mehr Freizeitwert. Die vier kreuzenden Ost-West-Routen schaffen eine übergreifende Verbindung zwischen dem 1. RA und den weiteren geplanten Realisierungsabschnitten sowie mit den umliegenden Stadtteilen Aubing, Neuaubing und Pasing sowie mit Germering und dem Landschaftspark. Insbesondere die Hauptroute durch den südlichen Grünfinger entlang des Sportparks eröffnet aufgrund der günstigen zentralen Lage die Möglichkeit einer attraktiven Rad-Anbindung in Richtung Pasing.

Neben den vorwiegend auf Radverkehr ausgerichteten Verbindungen sollen die Hauptverkehrsstraße „Aubinger Allee“ sowie die Sammelstraßen Am Sportpark, Schulstraße, Wiesentfeller Straße eigene Radverkehrsanlagen (z.B. Schutzstreifen, Radfahrstreifen) besitzen. In den übrigen Wohnstraßen wird der Radweg grundsätzlich auf den Fahrbahnen geführt.

Eine Bike & Ride- Anlage mit 350 Fahrradabstellplätzen ist im Bereich des S- Bahnhof Freiham vorgesehen.



3.8.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

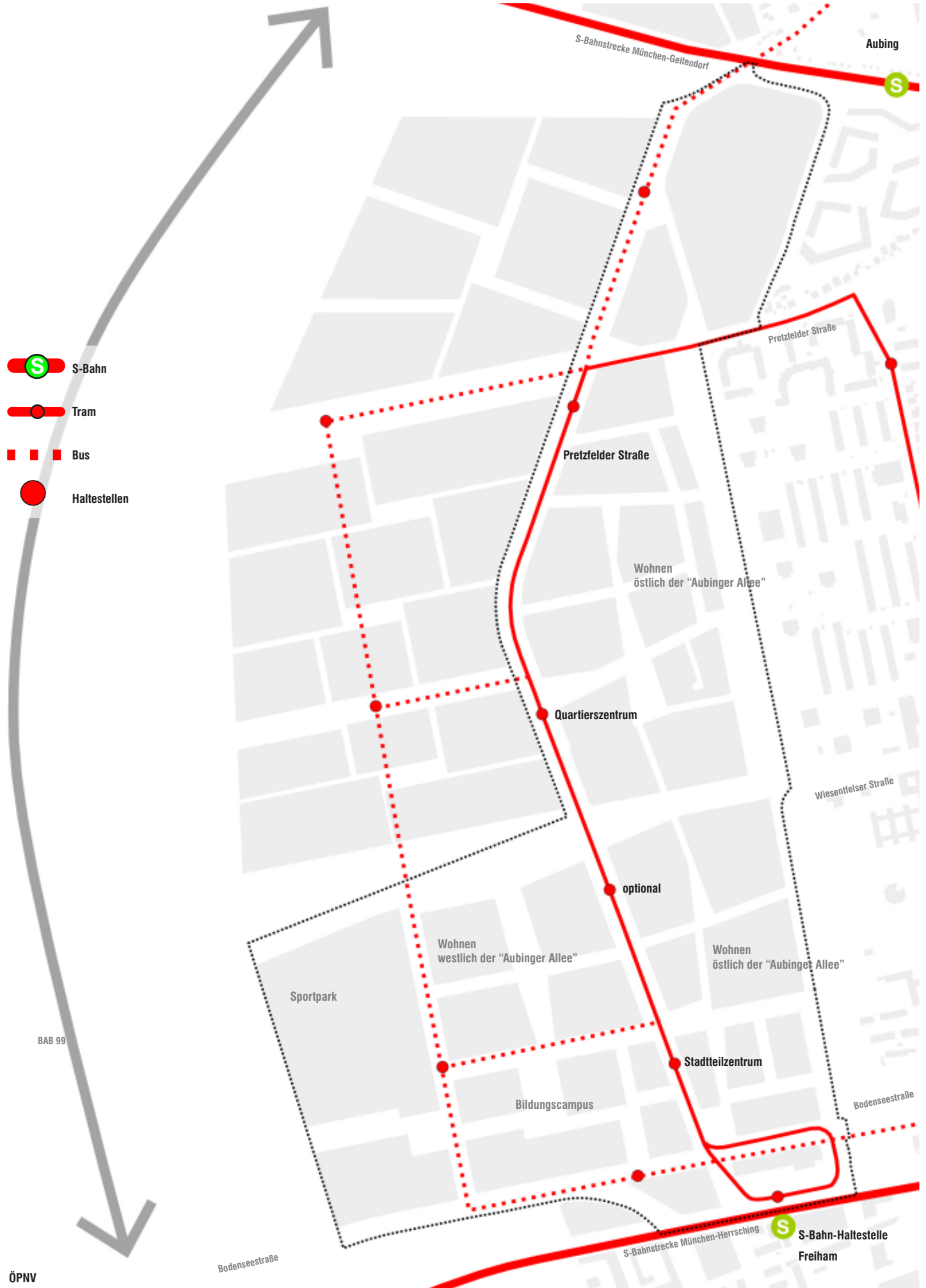
Ziel der Rahmenplanung ist, dass Freiham eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhält und hierdurch die Nahmobilität gefördert wird. Dies soll mit einer guten Vernetzung der neuen S-Bahn- und Trambahnhaltestellen mit den Rad- und Fußwegen und kurzen, behindertengerechten Umsteigewegen erreicht werden (Umweltverbund).

Wichtigster Knotenpunkt für den ÖPNV in Freiham Nord wird der neue S-Bahnhof Freiham, der gemeinsam mit dem nördlich des neuen Stadtteils gelegenen S-Bahnhof Aubing die Anbindung an die Münchener Innenstadt gewährleisten wird. Er wird als Knotenpunkt für den ÖPNV ausgebaut und soll als Verknüpfung mit den zukünftig hier endenden Bus- und Tramlinien dienen. Zu diesem Zweck ist auf dem Vorplatz des S-Bahnhofs Freiham eine Umsteiganlage vorgesehen (ÖPNV-Bahnhof).

Die Straßenbahn-Haltestelle und die von hier entlang der zentralen „Aubinger Allee“ führende Tramlinie wird als langfristige Entwicklung eingestuft. Der Bahnhofsvorplatz wird zunächst dem Busverkehr dienen, der bis zur Errichtung der Tramstrecke die Erschließung von Freiham Nord übernehmen soll.

Die geplante Trambahnlinie folgt der zentralen „Aubinger Allee“ vom Bahnhofsvorplatz nach Norden. Es sind Haltestellen am Stadtteilzentrum, dem Quartierszentrum und an den Wohnquartieren vorgesehen.

Eine die Trambahn ergänzende Buslinie soll den Sportpark sowie die westlichen Wohnquartiere Freiham in den weiteren Realisierungsabschnitten erschließen. Sie bindet diese Flächen an das Stadtteilzentrum und die S-Bahn an. Sollte sich langfristig Bedarf für weitere Buslinien abseits der zentralen Achse ergeben, können entlang der Sammelstraßen mit geringem Aufwand Bushaltestellen eingerichtet werden.



3.8.5 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Angestrebt ist eine weitestgehende MIV-Erschließung von außen nach innen, um die Intensität des motorisierten Verkehrs von den stärker befahrenen Hauptverkehrsstraßen über die Sammelstraßen bis hin zu den reinen Wohnstraßen schrittweise zu verringern.

Zentrale Achse – „Aubinger Allee“

Entsprechend dem Strukturkonzept von 2006 bildet die zentrale „Aubinger Allee“ das Rückgrat des Straßenverkehrs in Freiam Nord. Sie verbindet die Wohnquartiere untereinander, aber auch mit dem Stadtteil- und Quartierszentrum sowie mit den sozialen Infrastruktureinrichtungen. Außerdem dient sie zusammen mit der „Schulstraße“, der Straße „Am Sportpark“ und der „Wiesentfelser Straße“ als Hauptverbindung zur Bodenseestraße und damit sowohl in die Innenstadt als auch zur BAB 99. Im Norden setzt sich die Achse als Haupteerschließungsstraße nach Aubing fort.

Sammelstraßen

Neben der „Aubinger Allee“ dient ein Bügel aus Sammelstraßen als Haupteerschließung für das südliche städtische Quartier. Der Bügel ist an die Bodenseestraße angebunden und besteht aus dem südlichen Teil der Straße „Am Sportpark“, der „Schulstraße“, sowie dem südlichen Abschnitt der Wiesentfelser Straße. Über sie erfolgt der Anschluss des angrenzenden Stadtteilzentrums, des Bildungscampus, des Sportparks und eines Teils der Wohngebiete sowie der Wohn- und Erschließungsstraßen an die Bodenseestraße.

Es wird von einer Zweiteilung der Verkehrsströme ausgegangen: Von der „Aubinger Allee“ kommende Verkehre in Richtung Innenstadt sollen an der Kreuzung „Aubinger Allee“ / „Schulstraße“ nach Osten geführt und über die Wiesentfelser Straße an die Bodenseestraße angebunden werden.

Durch den zukünftigen neuen Anschluss Freiham an die BAB 99 können Verkehre aus den nördlichen Gebieten dort auf die Autobahn fahren und entlasten somit die Situation im Bereich „Schulstraße“ / Sportcampus und Wiesentfelser Straße.

Wohnstraßen

Die Wohn- und Erschließungsstraßen dienen dem Anschluss der angrenzenden Grundstücke. Diese werden als klassische Straßen mit vom Gehweg und Baumstreifen getrennter Fahrbahn angelegt. Die Straßen übernehmen auch soziale Funktionen als für die Anwohnerinnen und Anwohner nutzbarer öffentlicher Raum.

Lieferverkehr

Die Anlieferung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen erfolgt sowohl im Stadtteilzentrum als auch im Quartierszentrum über separate Ein- und Ausfahrten zu intern gelegenen Anlieferungszone. Lokaler Einzelhandel in den Wohnquartieren – wie Bäcker, Kiosk, Blumenladen – kann auch vom öffentlichen Straßenraum aus beliefert werden. Die geringe Bedienfrequenz (üblicherweise 1x täglich) rechtfertigt dabei den Verzicht auf eigene Zufahrten.



MIV (Endausbau 2030)

3.8.6 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr soll das Straßenbild nicht dominieren. Er wird in Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum für Besucherinnen und Besucher und private unterirdische Stellplatzanlagen für Anwohnerinnen und Anwohner unterteilt. Auch den Bedürfnissen der Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer wird explizit Rechnung getragen. An geeigneten Stellen werden attraktive Fahrradstellplätze vorgesehen.

FAHRRADSTELLPLÄTZE

Der Fahrradverkehr soll nachhaltig stimuliert werden. Daher wird vorgeschlagen, zusätzlich zu den nachzuweisenden Stellplätzen auf den Baugrundstücken gemäß der Münchener Radsatzung auch im öffentlichen Raum ausreichend große und hochwertige Stellplatzangebote zu schaffen. Durch eine günstige Lage und ansprechende Ausführung der jeweiligen Anlage sollen die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner Freiham dazu animiert werden, anstelle ihres Pkws die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Fahrrad, Bus, Tram und S-Bahn) zu nutzen.

Von großer Bedeutung ist dabei die Nähe eines sicheren und witterungsgeschützten Fahrradstellplatzes zur Haltestelle des jeweiligen Verkehrsmittels. So wird es die Aufgabe sein, im weiteren Verfahren gemeinsam mit den Fachplanern die genaue Lage, Art und Umfang der öffentlichen Fahrradstellplätze zu definieren.

Fahrradstände auf den Wohnungsgrundstücken sind eingangsnah und unüberdacht in den Vorgärten oder Eingangsbereichen als „Kurzparkplätze“ vorgesehen. Fahrradabstellräume zum „Dauerparken“ befinden sich in Kombination mit Stellplatzanlagen für Pkws in Untergeschossen und sind vorwiegend für Bewohnerinnen und Bewohner gedacht. Zusätzlich ist eine Bike&Ride-Anlage mit 350 Fahrradstellplätzen für die Bedarfe aus den Wohngebieten Freiham und Neuaubing in S- Bahn- Nähe berücksichtigt.

PKW-STELLPLÄTZE

Auf den Baufeldern in Freiham Nord sind alle Stellplätze auf Privatgrund in Tiefgaragen untergebracht, um einerseits die gem. Stellplatzsatzung bzw. Festsetzung im späteren Bebauungsplan erforderlichen Stellplätzen nachweisen zu können, andererseits die Freiflächen auf den Baugrundstücken komplett von Kfz-Verkehren freizuhalten. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen der Wohnbauquartiere sind möglichst nahe den Haupteerschließungsstraßen angeordnet, um die Wohnstraßen von Verkehr weitgehend zu entlasten. Für die stark frequentierten Nutzungen in den Zentren werden eigene Tiefgaragenanlagen vorgesehen. Dies gilt ebenso für die meisten öffentlichen Einrichtungen, etwa die Schulen oder den Sportpark. Auf dem Grundstück des Sportparks werden darüber hinaus vier oberirdische Busstellplätze für den Schul- und Veranstaltungsverkehr angeboten.

Die Tiefgaragen(abschnitte) sind räumlich den jeweiligen Gebäuden zugeordnet und werden für die Nutzerinnen und Nutzer hausintern über die jeweiligen Treppenhäuser und Liftanlagenerschlossen. Die Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner können kleinräumlich, barrierefrei und sicher an die jeweilige Wohnung angebunden werden, so dass eine hohe Attraktivität und Akzeptanz der privaten Stellplätze erreicht wird. Hierdurch wird zusätzlicher Parkdruck von Anwohnerinnen und Anwohner auf das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum, das für Besucher und Besucherinnen gedacht ist, vermieden.

Im Bereich des S-Bahnhofs Freiham ist die Errichtung einer unterirdischen Park&Ride-Anlage mit ca. 150 Kfz-Stellplätzen geplant, um Pendlerinnen und Pendler bereits in Freiham zum Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel zu bewegen.

Parkstände entlang der öffentlichen Straßen sind für Besucherinnen und Besucher vorgesehen und hauptsächlich parallel zur Fahrtrichtung angelegt. Je nach Bebauungsdichte der angrenzenden Quartiere werden die Parkstände ein- oder beidseitig der Fahrbahn angeordnet. In Bereichen mit höherer städtischer Dichte und wichtigen öffentlichen Einrichtungen, wie in den südlichen Quartieren rund um das Stadtteilzentrum und entlang der „Aubinger Allee“, werden Parkstände beidseitig errichtet. In den Wohnquartieren dagegen werden Parkstände grundsätzlich lediglich an einer Seite der Fahrbahn angeboten, wobei sie in der Regel abschnittsweise alternierend auf der einen oder der anderen Straßenseite untergebracht werden. So wird der benötigte Bedarf an Parkständen für Besucherinnen und Besucher gedeckt, gleichzeitig aber ein Überangebot vermieden. Besonders in den Straßen mit einseitigen Parkständen wird auf diese Weise Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrern mehr Raum gelassen und eine ausgewogenere Verteilung zwischen diesen und parkenden Autos erreicht. Das Auto wirkt als „Gast“ im Straßenraum ohne diesen zu dominieren.

Im öffentlichen Raum werden keine zusätzlichen oberirdischen Stellplatzanlagen errichtet, wodurch Stellplätze für soziale und kommerzielle Einrichtungen in dem jeweils dafür bestimmten Baufeld zu realisieren sind.

E-MOBILITÄT UND CARSHARING

Standorte für Car-Sharing sollen in Freiham-Nord die MIV-Mobilität ermöglichen ohne gleichzeitig die Anzahl der Pkws zu erhöhen. Hierzu soll in jedem Bauquartier ein bestimmter Schlüssel an privaten Stellplätzen in den Tiefgaragen für Car-Sharing-Angebote vorgehalten werden.

Zusätzlich wäre auch ein ausreichendes Angebot an Car-Sharing-Stellplätzen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, beispielsweise im Bereich des S-Bahnhofs (z.B. P+R-Anlage) oder der Trambahn-Haltestellen, wünschenswert, um die nähräumliche Nutzung dieser innovativen Mobilität zu fördern und optimale Verknüpfungen mit den Verkehrsmitteln des ÖPNV zu gewährleisten.

 Besucherstellplätze im Straßenraum (öffentlich)

 Anliegerstellplätze in Tiefgaragen (privat)

 Fahrradstellplätze öffentlich

 Erschliessung TG

K&R Kiss & Ride

P&R Park & Ride

B&R Bike & Ride



Parken

3.9 NACHHALTIGKEIT UND ÖKOLOGIE

- 3.9.1 EINLEITUNG
- 3.9.2 FLÄCHENSparendes Bauen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 3.9.3 ENERGIE
- 3.9.4 Regenwassermanagement, Stadtklima
- 3.9.5 Ressourcen-optimiertes Bauen
- 3.9.6 Grün- und Freiflächen
- 3.9.7 Immissionsschutz

3.9.1 EINLEITUNG

Der neue Stadtteil Freiam Nord soll sich nicht nur als ein attraktiver Wohnstandort im Westen Münchens etablieren, sondern auch als Beispiel für nachhaltigen Städtebau dienen. Die Anforderungen an einen ökologischen Städtebau sollen in Einklang gebracht werden mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner an eine ansprechende Gestaltung der Gebäude und Freiflächen, an die Erreichbarkeit der Handelsangebote, Schulen und sonstigen Einrichtungen, und an den Zugang zu öffentlichen Freiräumen.

Das ökologische Konzept für Freiam Nord umfasst so unterschiedliche Aspekte wie – den auch aus ökonomischen und ökologischen Gründen gebotenen – flächensparenden Umgang mit Grund und Boden oder eine starke Durchgrünung des gesamten Stadtteils. Die Anforderungen an den Städtebau, die sich daraus ergeben, sind auch für die städtebauliche Prägung des Viertels relevant und beeinflussen die Architektur der zu errichtenden Hochbauten. Die für Freiam Nord seitens der Landeshauptstadt München bereits bestehenden ökologischen Planungsziele wurden dabei berücksichtigt.

3.9.2 FLÄCHENSparender STÄDTEBAU, SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Freiam Nord soll als verdichteter, städtisch geprägter Stadtteil realisiert werden. Die daraus resultierende hohe Nutzungsdichte, widerspiegelt in den teilweise hohen Werten der Grund- und Geschossflächenzahlen, ist nicht nur diesem städtebaulichen Ziel und den ökonomischen Anforderungen geschuldet, sondern wesentlich auch Ergebnis der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

In Freiam Nord entsteht durch ein vernetztes Angebot an Grün- und Freiflächen ein attraktiver Freiraumverbund, der auch als Ausgleich für die hohe Dichte der Quartiere zu verstehen ist.

Freiam Nord hat eine hohe städtebauliche Haltbarkeit. Die modularen Bauquartiere und die vorgesehene kleinteilige Bebauung ermöglichen eine schrittweise, an den Marktbedürfnissen orientierte Realisierung. Im Gegensatz zu städtebaulichen Großformen kann so ein Überangebot und damit die unnötige Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Kompakte Bebauung

In Freiam Nord wird eine kompakte Bauweise mit einer hohen Dichte innerhalb der Baufelder angestrebt. Dies gilt sowohl für die Blockrandbebauung als auch für Einzelhäuser. Dabei wird das Oberflächen-Volumen-Verhältnis (A/V) pro Wohngebäude von 0,4 grundsätzlich nicht überschritten. Die Ausrichtung von Fensteröffnungen und Aufenthaltsräumen soll, wenn möglich und sinnvoll, zur Sonne erfolgen, um solare Warmgewinne nutzen zu können.

Stadt der kurzen Wege

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird zum Einen durch das Quartierszentrum in der Mitte des Stadtteils, zum Anderen durch das Stadtteilzentrum im Süden (an der Bodenseestraße) gewährleistet. Auch die Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Schulen, Kitas) erfolgt dezentral und wohnortnah. So werden unnötige und weite Wege für tägliche Erledigungen vermieden.

Gleichzeitig ist das Verkehrskonzept für Freiam so angelegt, dass die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und umweltfreundlichen Verkehrsmitteln gefördert wird. Die städtebauliche Struktur gründet auf einem Wegesystem, innerhalb dessen dem ÖPNV-Knoten am Stadtteilzentrum eine zentrale Bedeutung zukommt. Die sinnvolle Verteilung von Bus- und Trambahnhaltestellen und das Angebot vieler öffentlicher Promenaden und Fahrradstellplätze sorgen so für einen Stadtteil der kurzen Wege, in dem die Nutzung von ÖPNV und Fahrrad gefördert werden. Im Stadtraumkonzept ist der MIV daher für die Nahmobilität weniger von Bedeutung als in herkömmlichen Planungen.

Freiflächenversorgung

Die Freiflächen in Freiam Nord bilden einen Freiraumverbund zwischen dem westlich der neuen Stadtkante gelegenen Landschaftspark und den in den bestehenden Stadtgebieten vorhandenen Grünflächen. Für das geplante Wohngebiet wird ein differenziertes System unterschiedlicher sich ergänzender Freiräume nachgewiesen. Von der multifunktionalen öffentlichen Grünfläche bis zum Sportpark entsteht ein vielfältiges Angebot für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer. Die öffentlichen Grünflächen werden durch die halböffentlichen und privaten Freiflächen ergänzt und sind über attraktive Wegebeziehungen vernetzt. Damit ist auch bei einer entsprechend dichten Bebauung eine qualitätsvolle wohnortnahe Erholung möglich, die dazu beitragen soll, lange Wege zu vermeiden.

Bodenschutz

Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer hohen Nutzungsdichte der in Anspruch genommenen Flächen (s.o.) soll auch die Inanspruchnahme des Bodens innerhalb der Baugebiete so gering wie möglich gehalten werden. Tiefgaragen und Kellerräume werden in den Wohnquartieren weitestgehend unter bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen angelegt.

3.9.3 ENERGIE

Die Wärmeversorgung erfolgt in Freiam über das Niedertemperaturnetz der Fernwärme aus dem in Freiam gelegenen Geothermie-Heizwerk. Der Anschluss aller Gebäude an die geothermisch gespeiste Fernwärme (Niedertemperaturnetz) ist verpflichtend. Nur im Fall von Passiv-, Nullenergie oder Plusenergiehäusern kommen andere Wärmeträger in Frage.

Das geplante Straßen- und Wegenetz gewährleistet eine effiziente Führung der Fernwärmeleitungen im Straßenraum. Vom Heizwerk Freiam ausgehend soll die Hauptleitung des Niedertemperaturnetzes in der „Aubinger Allee“ nach Norden geführt werden. Davon werden Anschlüsse direkt in die einzelnen Wohnquartiere gelegt oder Abzweigungen in den anliegenden Wohnstraßen geführt. Die Anbindung der Gebäude an das Niedertemperaturnetz soll blockweise, vergleichbar zu den Vorgaben für Gemeinschaftstiefgaragen erfolgen. Das bedeutet, dass die Gebäude eines Bauquartiers gemeinsam möglichst nur einen oder zwei Anschlüsse an das Wärmenetz haben. Hierdurch ist auch bei energetisch hohen Gebäudestandards mit geringem Heizwärmebedarf ein effizienter und wirtschaftlicher Anschluss der Bauquartiere mit einer ausreichend großen Wärmeabnahmemenge (vornehmlich für Warmwasser) sichergestellt. Die Verteilung der Wärme von der gemeinschaftlichen Übergabestation zu den einzelnen Gebäuden erfolgt im Bauquartier selbst. Hierzu bieten sich insbesondere die Gemeinschaftstiefgaragen an, die alle Gebäude miteinander verbinden.

Zur Deckung des Bedarfs an Elektrizität im Gebiet ist vorgesehen, die Hälfte der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen zu nutzen. Hierdurch können im Jahresmittel ca. zwei Drittel der Bedarfe an Elektrizität in Freiam lokal erzeugt werden. Die weiteren Dachflächen sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Erholung und Nutzung, beispielsweise als Dachgärten, vorbehalten bleiben. Dem energetischen Ziel, der (rechnerischen) Bedarfsdeckung im Jahresmittel kann hierdurch weitgehend Rechnung getragen werden, ohne die weiteren Nutzungsansprüche und Anforderungen (z.B. Regenwassermanagement) an Dachflächen zu negieren. Sonstige Wärmeerzeuger, z.B. solarthermische Anlagen an Dach oder Fassade, sollen wegen der umweltfreundlichen Versorgung mit Wärme aus erneuerbarer Quelle (über das Geothermie-Heizwerk) nicht zugelassen werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.

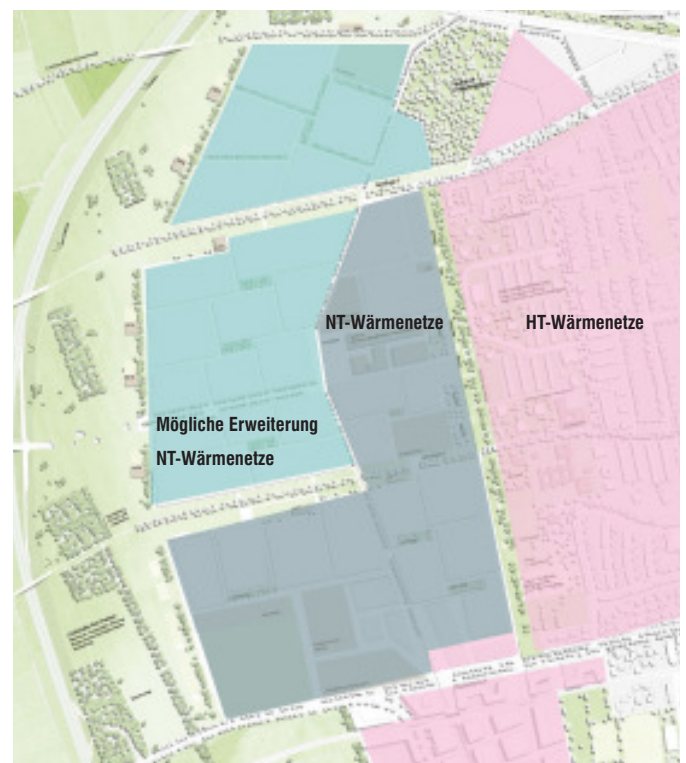
Im Weiteren soll sichergestellt werden, dass alle Gebäude ein energetisch günstiges Verhältnis von Außenflächen zu Bauvolumen aufweisen. Hierzu ist ein A/V-Verhältnis (Außenfläche/Volumen) von 0,4 oder kleiner anzustreben. Dies ist insbesondere über ein hinreichend großes Gebäudevolumen sowie eine flächenoptimierte Ausformulierung der Außenflächen zu erreichen. Bei den in der Rahmenplanung gewählten Gebäudetypologien ist dies unproblematisch möglich.

Es ist insbesondere auf eine kompakte Anordnung von Dachaufbauten zu achten, Faltungen in der Gebäudehülle sind zu minimieren. Eine Flächenoptimierung der Bauhülle bringt dabei gerade bei hohen

Wärmedämmstandards neben energetischen, insbesondere auch wirtschaftliche Vorteile, da hierdurch die Anzahl und der Umfang von Bauteilen minimiert werden kann.

Im Übrigen ist in der Rahmenplanung vorgesehen, dass alle Gebäude im Standard Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 (vergleichbar mit Standard KfW-40 nach EnEV 2007) oder besser ausgeführt werden. Soweit es innerhalb der gewählten städtebaulichen Konfiguration sinnvoll ist, sollen die Gebäude für solare Gewinne in Richtung Süden ausgerichtet werden. Grundsätzlich wird aber kompakten Gebäudetypologien, die auch von Westen und Osten belichtet werden können und eine entsprechend attraktive Gestaltung der Gebäudegrundrisse mit mehrseitig belichteten Wohnungen ermöglichen, der Vorzug gegeben.

Bei der Mobilität gewährt die kleinteilige Verteilung der wesentlichen Nutzungen vor Ort (Wohnen, Einkaufen, soziale Einrichtungen, Naherholungsflächen) sowie ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen, dass alle Wege im Planungsgebiet zu Fuß oder mit dem Rad zu bewältigen sind. So kann innerhalb von Freiam grundsätzlich auf den Gebrauch von energieverbrauchenden Verkehrsmitteln verzichtet werden. Für die Anbindung an die Innenstadt und das nähere Umland kann energetisch günstig der ÖPNV, insbesondere die S-Bahn sowie die geplante Trambahn genutzt werden.



Mögliche Niedertemperaturnetze (Quelle: SWM)

3.9.4 REGENWASSERMANAGEMENT, STADTKLIMA

Die Oberflächenentwässerung von Freiham Nord stellt einen wesentlichen Aspekt des ökologischen Konzeptes für den Stadtteil dar. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und fehlender Oberflächengewässer in der Umgebung ist eine herkömmliche Entwässerung des Gebietes über Vorfluter nicht möglich. Der vorherrschende Pegel des Grundwassers soll durch die Planung unbeeinflusst bleiben, damit durch das Neubaugebiet verursachte Pegelschwankung vermieden werden.

Die Entwässerung von Freiham Nord muss daher über ein Regenwassermanagement erfolgen, welches das Verhältnis von Versickerung, Verdunstung und Abfluss ausbalanciert, um eine übermäßige Grundwasserneubildung zu vermeiden. Dies gilt sowohl für den öffentlichen Raum, als auch für Privatflächen.

In den Baufeldern sollen die teilweise sehr großzügigen Innenhöfe ausreichend Versickerungsflächen für die Oberflächenwasser bieten. Darüber hinaus können die Dächer als Gründächer mit ex- und intensiver Dachbegrünung angelegt werden und somit einen erheblichen Beitrag zur Retention und Verdunstung leisten.

Für die öffentlichen Straßenräume werden aktuell verschiedene Möglichkeiten mit Fachplanern und Stadtverwaltung diskutiert, wie mit dem anfallenden Regenwasser umzugehen ist. In die Rahmenplanung eingestellt ist das Konzept einer Behandlung des Regenwassers direkt im Straßenraum, u.a. weil dieses Konzept die höchsten Anforderungen an den Nachweis der benötigten Flächen stellt. Im Weiteren wird vertieft untersucht in wie weit die Verdunstungsleistung im Straßenraum über die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen im Straßenraum erhöht werden kann. Insbesondere die zentrale vierreihige Baumallee („Aubinger Allee“) sowie die Angerflächen werden hierzu einen beachtlichen Beitrag leisten können.

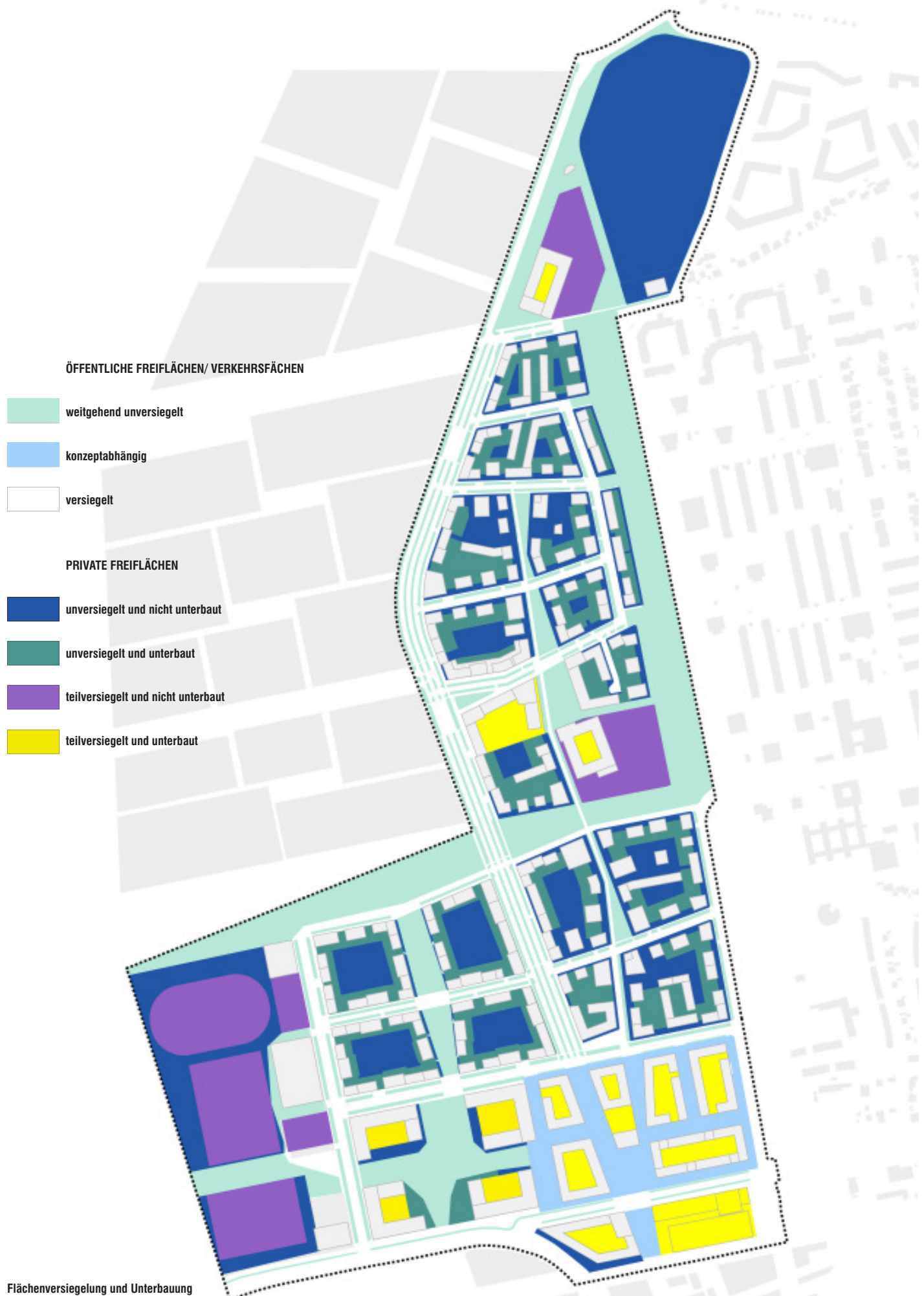
Stadtklima

Die dicht bebaute Stadt zeigt vor allem im Sommer negative stadtklimatische Wirkungen durch Aufheizung von versiegelten Flächen. Grünflächen hingegen verhindern die durch die Versiegelung erzeugte Aufheizung und tragen zur Entstehung von Kaltluft bei. Die in die Straßen integrierten Pflanz- und Versickerungsflächen tragen ebenso zu einer Reduzierung der Versiegelung bei wie die weitgehende Begrünung privater Freiflächen.

Die zahlreichen Straßenbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Regulierung des Kleinklimas – gerade in den öffentlichen Bereichen. Zum einen erfolgt über ihr Laubwerk eine spürbare Verdunstung von Oberflächenwasser, zum anderen erfolgt in den Sommermonaten ein kühlender Schattenwurf auf die versiegelten Flächen des öffentlichen Straßenraums. Beides trägt zur Reduzierung der sommerlichen Aufheizung und zu einem angenehmeren Stadtklima bei.

Neben den Freiflächen sollen jedoch auch die Dachflächen in Freiham begrünt werden. Dies betrifft neben einem substantiellen Teil der Gebäudedachflächen insbesondere die Oberflächen der Tiefgaragen. Diese werden begrünt, um Privat- und Gemeinschaftsgärten und Terrassen zu ermöglichen. Der Abfluss des Regenwassers kann so verzögert, das Regenwasser auf begrünter Flächen zurückgehalten werden. Auf diesen Flächen kann das Wasser stetig über die Pflanzen verdunstet werden und so ebenfalls zu einer nachhaltigen Regulierung des Kleinklimas beitragen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Frisch- und Kaltluft tragen insbesondere die von Westen nach Osten durchlaufenden Frei- und Grünflächen (Grünfinger) bei. Hierdurch wird auch eine gute Durchlüftung der Bestandsgebiete von Neuaußing gewährleistet.



3.9.5 RESSOURCEN-OPTIMIERTES BAUEN

Beim Bau der Gebäude lässt sich auf verschiedene Arten Energie einsparen. Zunächst besteht durch die Wahl der Baumaterialien und die Ausführung der Wärmedämmung ein erhebliches Einsparungspotenzial. So kann durch die Anwendung der Holzbauweise, etwa für Dachaufbauten bzw. Penthäuser, Heizenergie gespart werden. Auch erfordert die Verwendung von Holz als Baustoff weniger Energie als die Herstellung konventioneller Baustoffe, wie Beton oder Ziegel. Zudem empfiehlt sich die Errichtung aller Gebäude nach den Standards von Niedrigenergie- oder Passivhäusern.

Ein weiteres Energiesparpotenzial bietet die effiziente Energieerzeugung. So sollten die nicht bereits als privater Freiraum genutzten Dachflächen nach Möglichkeit mit Photovoltaikanlagen, in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden, um den Anteil im Gebiet erzeugter erneuerbarer Energien zu erhöhen. Auch das bereits errichtete Heizwerk mit geplanter Geothermienutzung trägt durch die effiziente Betriebsweise zur Einsparung von Energie bei, wenn die neuen Quartiere konsequent an das Wärmenetz angeschlossen werden.

Schließlich kann auch ein durchdachtes und auf den ÖPNV und den Radverkehr basierendes Verkehrskonzept wesentlich zur Einsparung von Energie beitragen.

3.9.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Wichtiges Element des ökologischen Konzeptes ist der sehr gut vernetzte Freiraumverbund in Freiham Nord. Die Grünräume wirken verstärkt durch ihre gute Vernetzung zueinander, aber auch durch einen sehr guten überörtlichen direkten Anschluss an bestehende und zukünftige Grünräume (Landschaftspark). Der hohe Anteil an Grünflächen dient nicht allein der Erholungsnutzung, sondern erfüllt darüber hinaus zahlreiche ökologische Funktionen. So dienen die unversiegelten und begrünten Flächen, mit ihrer Vielzahl von Großbäumen der Retention und der Versickerung des anfallenden Regenwassers über den Boden und der Verdunstung über die Pflanzen. Gleichzeitig dienen die Flächen der kleinräumigen Entstehung von Kalt- und Frischluft, was zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität im Gebiet beiträgt sowie als Habitate für Pflanzen und Tiere. Dabei wird der bereits vorhandene Baumbestand soweit wie möglich erhalten. Der durchgängige Besatz der Straßenräume mit ein- oder zweireihigen Bäumen unterstützt die zusätzliche Durchgrünung außerhalb der Grünanlagen und hat einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Durch die Artenvielfalt der gewählten Bäume werden Monokulturen und deren Problematik verhindert.

Erklärtes Ziel ist, in den Baugebieten die Versiegelung soweit wie möglich zu begrenzen. So sollen beispielsweise Tiefgaragen möglichst unter bereits versiegelten Flächen angeordnet werden. Hiermit sind in den nicht unterbauten verbleibenden Flächen Großbaumpflanzungen möglich, die sich auch langfristig entwickeln können.

Die nahezu durchgängige Begrünung der Dachflächen mit intensiver und extensiver Dachbegrünung kann darüber hinaus als zusätzlicher Beitrag zur Durchgrünung von Freiham Nord angesehen werden.

Trotz der geschilderten Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbleibt ein Eingriff. Hier werden gesondert entsprechende Ausgleichsflächen im künftigen Ökokonto Mooschwaige nachgewiesen. Ebenso werden für artenschutzrechtliche Erfordernisse wie Eingriffe in Feldlerchenhabitate gesonderte Maßnahmen getätigt.

3.9.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Rahmenplanung wurden u.a. Schall, Luft und elektromagnetische Felder auf ihre Bedeutung für die Planung des 1. RA untersucht.

Schall tritt im Planungsgebiet insbesondere in Form von Verkehrslärm auf. Vor allem entlang der Bodenseestraße sind Schallpegel vorhanden, auf die auch auf städtebaulicher Ebene zu reagieren ist. Entsprechend sind in der Rahmenplanung entlang der Bodenseestraße keine Wohngebäude vorgesehen. Bei anderen Gebäuden sind schützenswerte Räume, wie beispielsweise Klassenräume so zu organisieren, dass sie zu schallgeschützten Bereichen ausgerichtet oder durch Schallschutzmaßnahmen an der Fassade geschützt sind. Der Sportpark wird durch eine stadträumlich in das Sportparkkonzept integrierte Schallschutzwand geschützt. Entlang der neu geplanten Straßen sind an den beiden Sammelstraßen um das Stadtteilzentrum bzw. den Bildungscampus sowie in Teilabschnitten der „Aubinger Allee“ ebenfalls so hohe Schallpegel zu erwarten, die an Gebäuden sowie zu Freiflächen Schallschutzmaßnahmen erfordern werden. Auf Ebene Rahmenplanung wurde städtebaulich so reagiert, dass Gebäudestellung und Gebäudeabstände zu den Straßenräumen immer einen schallgeschützten, ruhigen Binnenbereich für die Freiflächennutzung ermöglichen. Außerdem steht einer schallbelasteten Gebäudeseite immer mindestens eine schallgeschützte Seite gegenüber, so dass zusätzlich zu Schallschutzmaßnahmen an der Fassade grundsätzlich immer auch durch Grundrissorganisation innerhalb der Gebäude auf die jeweilige Situation reagiert werden kann (beispielsweise durch die Ausrichtung von Schlafräumen zum ruhigen Binnenbereich).

Sonstige Schallquellen, die in der weiteren Planung vor allem zu berücksichtigen sind, sind der Sportpark, bestehende oder neu geplante lärmintensive Spielbereiche, beispielsweise die bestehende Anlage östlich der Wiesentfeller Straße (Bolzplatz/Skateranlage), sowie Tiefgarageneinfahrten und Anliegerzonen von gewerblichen Nutzungen. Es wurde jeweils beachtet, dass hierauf mit geeigneten Maßnahmen (beispielsweise Schalleinrichtungen entlang des Sportpark; ausreichende Mindestabstände zu Anlagen etc.) hinreichend reagiert werden kann.

In Bezug auf Luftschadstoffe oder elektromagnetische Felder wurden keine Werte ermittelt, auf die auf städtebaulicher Ebene zu reagieren wären. Die für das Heizwerk Freiham prognostizierten Emissionen lassen keine Unverträglichkeiten mit den geplanten Hochpunkten und deren beabsichtigten Nutzungen erwarten (z. B. Hotelnutzung im nächstgelegenen Hochpunkt im Stadtteilzentrum Süd).

- 
- The map shows a residential area with various roof types. Dark blue areas represent extensive green roofs for retention, possibly combined with solar panels, which are not usable by residents. Light blue areas represent mixed use, with 50% for infiltration/energy and 50% for private or communal green roofs. Green areas represent communal free space with intensive green roofs as retention areas. The map is divided into several blocks, with a central area showing a higher density of green roofs.
-  Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung zur Retention, evtl. in Kombination mit Solaranlagen, für Bewohner nicht nutzbar
 -  Dachflächen Mischnutzung:
50% Versickerung/Energie und 50% Dachgärten zur privaten oder gemeinschaftlichen Nutzung
 -  Dachflächen als gemeinschaftlich genutzter Freiraum mit intensiver Dachbegrünung als Retentionsfläche

Dachnutzung

3.10 TEILHABE

GLEICHE TEILHABE ALLER MENSCHEN AM LEBEN IN FREIHAM

Übergeordnetes Ziel der Planung in Freiham ist es, dass die Teilhabe aller Menschen, an allen Lebensbereichen in Freiham und Neuaubing ermöglicht wird.

Für die gleiche Teilhabe am Leben in Freiham sind die Belange von Menschen in unterschiedlichsten Lebenstationen und -situationen zu berücksichtigen. Diese sind in Bezug auf den Menschen als Individuen insbesondere geprägt durch Geschlecht, Alter sowie Beeinträchtigungen in körperlicher, seelischer, geistiger Art oder der Sinne. Für Menschen als Teil einer Gesellschaft sind darüber hinaus auch die soziale und wirtschaftliche Stellung, die Herkunft und die Bildung als wesentliche Faktoren zu berücksichtigen.

Insbesondere soll bei der Planung und der Umsetzung die Begegnung, der Austausch und die gemeinsame Nutzung der vorhandenen Infrastruktur aller Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden. Diese inklusive Zielrichtung gilt für alle Bewohnerinnen und Bewohner und alle Lebensbereiche, wie etwa Bildung, Arbeit, Freizeit, Kultur, Wohnen, Mobilität und Gesundheit. Neben der Förderung der physischen Barrierefreiheit und Zugänglichkeit geht es insbesondere auch um geeignete Möglichkeiten der Förderung von sozialer Barrierefreiheit im Sinne eines inklusiven Gemeinwesens.

Bei der Planung Freihams ist hierfür neben der städtebaulichen und freiräumlichen Maßstabebene insbesondere auch die sich anschließende Objektplanung, als entscheidende Vorstufe der konkreten baulichen Umsetzung angesprochen. Die Objektplanung umfasst im Bereich der öffentlichen Hand den Bau von Straßen, Wegen, Plätzen und Parkflächen wie auch die Errichtung öffentlicher Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen, Schulen und sonstiger städtischer Institutionen. Im privaten Bereich ist insbesondere zwischen der Objektplanung von allgemein zugänglichen Gebäuden wie Geschäften, Restaurant und Dienstleistungseinrichtungen sowie dem Wohnungsbau zu unterscheiden.

Für die Umsetzung dieses Ziels im laufenden „Betrieb“ Freihams (nach der eigentlichen Planungs- und Bauphase) die Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. sonstigen Zuständigen für die jeweiligen Liegenschaft bzw. Einrichtung verantwortlich.

In der Rahmenplanung und der Bauleitplanung, die die städtebauliche und freiräumliche Maßstabebene von Freiham prägen, werden insbesondere folgende Maßnahmen für die gleiche Teilnahme aller Menschen am Leben von Freiham berücksichtigt:

WOHNEN IN FREIHAM

Freiham wird in ersten Linie als neuer Wohnstandort im Münchener Westen geplant. Entsprechend ist ein breites Wohnungsangebot mit großen Wohnungen für Familien mit mehreren Kinder oder Wohngemeinschaften bis hin zu kleineren Wohnungen und Appartements für Einpersonenhaushalte – gerade auch in unterschiedlichen Ausstattungsqualitäten – zu berücksichtigen. Das Angebot ist dabei auf die vielfältigen Bedürfnisse und die Lebenssituationen unterschiedlicher Menschen ausdifferenzieren. Dies umfasst beispielsweise Appartements für Studierende, welche häufig als erste eigene Wohnung bezogen werden, ebenso wie Formen des „Servicewohnens“, welches Menschen im betagten Alter oder mit Beeinträchtigungen ein Leben im Viertel ermöglicht.

Als Wohnstandort für alle Menschen ist insbesondere die sichere und barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen zu berücksichtigen. Dies umfasst u.a. den ebenerdigen und barrierefreien Zugang von den öffentlichen Straßenräumen auf das Grundstück bis hin zu den Hauseingängen. Beim Geschosswohnungsbau – also bei Gebäuden, bei denen eine Vielzahl an Wohnungen verteilt auf mehrere Geschosse über einen Hauseingang erreicht werden – ist zudem durch Lifte die schwellen- bzw. barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen wie auch aller wesentlichen sonstigen Hauseinrichtungen anzustreben. Dazu gehört neben dem direkten Zugang zur Tiefgarage insbesondere der Zugang zu Müllräumen sowie zu Abstellräumen für Kinderwagen oder Geh- und Fahrhilfen. Über die geltenden gesetzlichen Vorgaben hinaus können diesbezüglich zusätzlich vertragliche Regelungen als Sicherungsinstrument zum Einsatz kommen.

Um in Freiham allen Menschen auch in Bezug auf Unterschiede in Einkommen und Lebenssituation angemessenes Wohnen zu ermöglichen, wird der Wohnraum im Münchener Weg nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung verteilt. Die Hälfte des Wohnraums wird freifinanziert ausgeschrieben. Diese Wohnungen sind beispielsweise in Form von Eigentumswohnungen oder als Mietwohnungen zu Marktpreisen frei zu erwerben oder zu mieten. 20 Prozent der Wohnungen werden auf Grundlage des „München Modells“ zu festen Kauf- oder Mietpreisen mit klaren Kostenobergrenzen an interessierte Münchener Haushalte mit mittleren Einkommen vergeben. Die verbleibenden 30 Prozent des Wohnraum werden in Rahmen der „Einkommensorientierten Förderung“ als Mietwohnungen an Menschen vergeben, die sich aufgrund ihrer persönlichen Situation auf dem freien Mietmarkt keinen adäquaten Wohnraum verschaffen können.

-  Sichere Knotenpunkte, ggf. Signalisierung
-  Sichere und übersichtliche Integration von Fußgängern, Radfahrern, MIV, ÖPNV
-  Barrierefreie Unterführungen
-  Übergang zum Grünbereich, wohnungsnahe Erholungsgebiete
-  Haltestellen, barrierefrei und sicher
-  Barrierefreier Umstieg zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln
-  Öffentlich zugängliche Gebäude, barrierefrei
-  Öffentliche Einrichtungen, barrierefrei



Teilhabe

FREIHAM ALS LEBENSMITTELPUNKT

Freiham als Lebensmittelpunkt für alle Menschen soll sich über eine fußläufige, barrierefreie und sichere Erreichbarkeit aller, für das Leben vor Ort erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszeichnen. Ein wesentlicher Ansatz dabei ist, dass insbesondere auf die räumliche, fußläufige Nähe sich ergänzender Nutzungen (beispielsweise Wohnung, Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung, Gesundheit, öffentliche Grünflächen, ÖPNV etc.) Wert gelegt wird.

Dies umfasst ganz allgemein die örtliche Verfügbarkeit eines breiten Angebots an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Stadtteilzentrum und im Quartierszentrum – besonders an Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität – sowie die Ergänzung dieser zentral gelegenen Einrichtungen durch kleinräumige Angebote wie Kioske, Bäckereien, Cafés etc. in den jeweiligen Wohnquartieren.

Die wohnungsnaher Lage von Erholungsflächen, Sitzmöglichkeiten und Spielplätzen für alle Altersgruppen, die räumliche Nähe der öffentlichen Grünflächen sowie auch die Möglichkeit, soziale, kulturelle und ebenso religiöse Angebote sowie eine schnelle Erreichbarkeit des ÖPNVs in den jeweiligen Wohnquartieren anzubieten, stellen einen zentralen Ansatz für eine hohe Lebensqualität in Freiham dar. Insbesondere die Gliederung des Freiraums für differenzierte Nutzungsansprüche – wie beispielsweise Wohnungsgärten mit unmittelbarem Zugang, Gemeinschaftsgärten, separate Ruhe- und Erholungsflächen, Bereiche für Kinder und Jugendliche – trägt zu einer Vielfalt im Angebot bei. Darüber hinaus ergibt sich mit dem Sportpark und dem zukünftigen Landschaftspark im Westen ein breites Angebot zur individuellen Lebensgestaltung aller Menschen in Freiham.

Die öffentlichen Grünflächen sollen so ausgestaltet werden, dass sie der Begegnung und Teilhabe aller Menschen dienen, gleich welchen Alters, Beeinträchtigung, sozialer und kultureller Herkunft. Wichtig ist es dabei, dass Angebote gleichermaßen von Menschen mit und ohne Behinderungen nutzbar sind, um eine gemeinsame Nutzung von Angeboten und damit ein soziales Miteinander zu ermöglichen. Auf die barrierefreie Ausgestaltung der Freiflächen und Spielräume wird Wert gelegt.

Für Erwerbstätige steht die Förderung von Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe, beispielsweise durch die Zulässigkeit von freiberuflicher oder auch nicht-störender gewerblicher Tätigkeit innerhalb der Wohngebiete sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen in fußläufiger Nähe zum Wohnen, im Stadtteilzentrum oder im Gewerbegebiet Freiham Süd, im Fokus.

Die wohnungsnaher Lage von bis zu 13 Kindertageseinrichtungen, das räumlich gegliederte Angebot von drei Grundschulen sowie zwei weiterführenden Schulen eröffnen für Kinder bzw. Jugendliche die Möglichkeit, in vertrauter Umgebung aufzuwachsen, ohne sich ab einem bestimmten Alter oder bezogen auf die optimale Schulform räumlich neu orientieren zu müssen. Dies stellt insbesondere auch für die Sorgeberechtigten – noch in der Regel Frauen – eine erhebliche Erleichterung in der Organisation ihres Alltags dar.

Für Menschen, denen die selbstbestimmte Lebensführung in einer eigenen Wohnung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, sollen vor allem mit dem Pflege- und Servicezentrum am Freihamer Anger sowie mit der Möglichkeit, dezentral weitere Einrichtungen in Freiham zu betreiben, passende Angebote zur Beibehaltung ihres Lebensmittelpunktes vor Ort eröffnet werden.

MOBIL IN FREIHAM UND IM ÜBRIGEN MÜNCHEN

Für Fußgängerinnen und Fußgänger bietet Freiham durch die vorhandene Topografie, den dezentralen Aufbau sowie die räumliche Vernetzung von Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen ein engmaschiges Grundgerüst, in dem alle wesentlichen Wege des Alltags auf kurzen Distanzen zu Fuß erreicht werden können. Dabei soll durch geeignete Regelungen in der Bauleitplanung wie auch durch ergänzende vertragliche Regelungen – beispielsweise zu Höhenlagen von Erdgeschoss und ihren Zugängen – die Möglichkeit eröffnet werden, Distanzen möglichst barrierefrei überwinden zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Wege innerhalb der öffentlichen Räume – gerade auch für Menschen mit Beeinträchtigungen oder Sinne – erfolgt auf Ebene der Objektplanung.

Für den Radverkehr wird in Freiham ein eigenes Netz aus Radrouten entstehen, das auch abseits der Hauptverkehrsstraßen ein zügiges und sicheres Vorankommen ermöglicht. Neben einer Wegführung auf Schutzstreifen, auf Radwegen in den Sammelstraßen oder auf Wegen in den öffentlichen Grünflächen, werden auch die Wohnstraßen so ausgestaltet, dass ein sicheres Befahren mit dem Rad für Groß und Klein oder Jung und Alt möglich ist.

Freiham wird durch zwei S-Bahnhaltestellen im Süden und Norden, die geplante Trambahnlinie nach Pasing sowie ein Busangebot über eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz verfügen, welche gerade auch Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder Menschen ohne eigenen Pkw (insbesondere sehr junge und sehr alte Menschen sowie immer noch mehr Frauen – besonders mit Migrationshintergrund – als Männer) ein hohes Maß an Mobilität zu moderaten Kosten ermöglicht – insbesondere auch über Freiham hinaus.

Für Menschen, die auf den PKW als Fortbewegungsmittel angewiesen sind, wird die Zufahrt zu den, ihren Wohnungen jeweils zugeordneten privaten Stellplätzen, in (Gemeinschafts-)Tiefgaragen auf den Baugrundstücken erfolgen. Dies stellt die direkte und barrierefreie Zuwegung von der Tiefgarage über die Liftanlage in die eigene Wohnung sicher. Durch die Zuordnung der Tiefgaragen zu den Wohngebäuden sowie ihre technisch abgesicherte Zugangsbeschränkung für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner wird zugleich Sicherheitsaspekten Rechnung getragen.

Für Besucherinnen und Besucher werden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Dabei werden Längsparkplätze angeboten, die direkt an den Gehwegen anliegen. So wird eine Zugänglichkeit der PKWs von beiden Seiten auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität möglich.

4. FLÄCHENBILANZIERUNG

- 4.1 BAUGRUNDSTÜCKE
- 4.2 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
- 4.3 STRASSEN

4.1 BAUGRUNDSTÜCKE

ANZAHL DER WOHN EINHEITEN UND EINWOHNER

Der erste Realisierungsabschnitt für den neuen Stadtteil Freiham wird rund 10.000 Einwohnern ein Zuhause in ca. 4.000 Wohneinheiten geben.

Der Großteil der Einwohner wird dabei in den Wohngebieten östlich (ca. 5.300 Ew/ 2.100 WE) und westlich (ca. 2.600 Ew/ 1.000 WE) der „Aubinger Allee“ wohnen. Im Stadtteilzentrum einschließlich der beiden Wohnbaufelder („Castellos“) sind ca. 730 Wohneinheiten für rund 1.800 Einwohner vorgesehen, im Quartierszentrum weitere 160 Wohnungen für rund 400 Einwohner.

WOHN GEBIETE

Nutzung

Die Wohngebiete sehen neben der vorherrschenden Wohnnutzung auch ergänzende Nutzungen vor. So sind – vorwiegend in den Erdgeschossen – auch soziale Einrichtungen wie Kitas oder Nachbarschaftstreffs sowie kleine Läden möglich, die der Versorgung der Umgebung dienen.

Bebauungsdichte und Anzahl der Geschosse

In den Wohnquartieren östlich der „Aubinger Allee“ ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) bewegen sich zwischen 1,1 und 1,7. Eine Sonderstellung nehmen die Wohngebiete im direkten Anschluss an das Stadtteilzentrum ein („Castellos“). Aufgrund ihrer zentralen Lage werden hier deutlich erhöhte Dichtewerte mit Grundflächenzahlen bis zu 0,6 und einer GFZ von bis zu 3,4 erreicht.

Die Anzahl der Geschosse liegt zwischen drei und sechs. Punktuell werden an städtebaulich markanten Stellen bis zu zehn Geschosse vorgeschlagen. In Bereichen der kleinteiligen Reihenhausbebauung liegen die Geschosszahlen meist bei drei.

Für die Wohngebiete westlich der „Aubinger Allee“ werden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 und Geschossflächenzahlen zwischen 1,7 und 1,9 erreicht. Die Gebäude dieser Wohngebiete haben vier bis sechs Geschosse.

STADTTEILZENTRUM (SÜDLICH DER BODENSEESTRASSE)

Nutzung

Das Stadtteilzentrum besteht südlich der Bodenseestraße aus zwei Baufeldern mit kleineren Einzelhandelsflächen, einem Hotel, der MVHS sowie Büros und Gewerbeflächen (z.B. für eine „Forschungseinheit E-Mobility“ mit zugehörigen Werkstatt-, Labor- und Büroflächen). Außerdem sind hier Angebote für Reisebedarf, Kiosk, Gastronomie, Dienstleistungen oder Showrooms (beispielsweise für E-Mobility) im Erdgeschoss möglich.

Auf dem Vorplatz des S-Bahnhofs Freiham befinden sich umfangreiche Umsteigeanlagen zu Bus und Tram, außerdem sind hier – teilweise unterirdisch – umfangreiche Park&Ride- sowie Bike&Ride-Anlagen zu finden.

Bebauungsdichte und Anzahl der Geschosse

In den Baufeldern südlich der Bodenseestraße ergeben sich Grundflächenzahlen von 0,5 bzw. 0,8.

Die Geschossflächenzahl spiegelt die dichte Bebauung wider. So liegen die entsprechenden Werte zwischen 2,3 und 4,9. Die GFZ-Werte ergeben sich dabei nicht allein durch die weitgehende Überbauung, sondern vor allem auch durch die städtebaulich wichtigen Hochhäuser im Stadtteilzentrum Süd.

STADTTEILZENTRUM (NÖRDLICH DER BODENSEESTRASSE)

Nutzung

Das Stadtteilzentrum umfasst nördlich der Bodenseestraße die Baugebiete rund um den zentralen Stadtplatz. Hier befinden sich vier Baufelder mit dem Schwerpunkt Einzelhandel (ca. 20.000 m² Verkaufsfläche), einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Bankfiliale, Fitnesscenter, Wäscherei, Friseur, Schneiderei etc.) und Gastronomie in den Erdgeschosszonen und dem ersten Obergeschoss sowie darüber liegend vorwiegend Wohnungen. In geringerem Maße sind außerdem Büros sowie ergänzende Nutzungen (etwa Räume für eine Volkshochschule) in den oberen Geschossen vorgesehen.

Bebauungsdichte und Anzahl der Geschosse

Die zentrale Lage sowie die daraus resultierende hohe Nutzungsdichte ergeben im Bereich des Stadtteilzentrums vergleichsweise hohe Dichtewerte mit Grundflächenzahlen von 1,0 und Geschossflächenzahlen zwischen 3,5 und 4,8. Die Dichtewerte spiegeln neben der hohen Grundstücksausnutzung mit zweigeschossiger Hofbebauung auch das hier zu findende Hochhaus mit 14 Geschossen wider. Die Blockrandbebauung im Bereich des Stadtteilzentrums weist fünf Geschosse auf.



Flächenverteilung

QUARTIERSZENTRUM

Nutzung

Das Quartierszentrum dient vorwiegend der Nahversorgung der nördlichen Wohnquartiere. Es wird zugleich auch das Zentrum des sozialen Lebens dieser Quartiere. Daher finden sich hier neben verschiedenen Einzelhandelsangeboten mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m², Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie dem kulturellem Bürgerzentrum auch eine Grundschule und soziale Einrichtungen wie ein Altenpflegeheim und ein Kinder- und Familienzentrum.

Bebauungsdichte und Anzahl der Geschosse

Die bauliche Dichte im Bereich des Einzelhandels ist im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung erhöht, da die großflächigen Handelsangebote eine größere Grundstücksausnutzung erfordern. Die GRZ liegt bei 1,0 und die GFZ beträgt 2,6. Die Dichtewerte für das angrenzende Grundstück der Schule betragen 0,2 (GRZ) und 0,7 (GFZ). Das Altenpflegeheim weist die Werte 0,6 (GRZ) und 2,4 (GFZ) auf. Die Geschosshöhen bewegen sich zwischen drei und sieben, an besonders markanten Stellen werden auch mehr Geschosse erreicht (max. neun). Lediglich der Blockinnenbereich im Bereich des Einzelhandels ist eingeschossig bebaut.

BILDUNGSCAMPUS

Der Bildungscampus umfasst neben der zentralen öffentlichen Grünfläche die Baugrundstücke der vier geplanten Schulen. Die jeweiligen Grundflächenzahlen für die Schulen liegen zwischen 0,4 und 0,5, die Geschossflächenzahlen bewegen sich zwischen 1,4 (Realschule) und 2,6 (Förderzentrum).

SPORTPARK

Der Sportpark besteht aus zwei Teilflächen, die durch eine Grünfläche getrennt werden. Die Gebäude (Sporthallen, Schwimmhalle und Kletterhalle) konzentrieren sich am östlichen Rand beider Teilflächen entlang der Straße „Am Sportpark“. Auf eine Darstellung von Dichtewerten wird wegen der für Baugrundstücke untypischen Nutzung verzichtet.

SONSTIGE BAUGEBIETE

Grundschule nördlich der Pretzfelder Straße

Die nördlich der Pretzfelder Straße gelegene Grundschule weist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 auf. Die Gebäude haben drei bis vier Geschosse.

Jugend- und Freizeitzentrum Pretzfelder Straße

Das daneben gelegene Jugend- und Freizeitzentrum einschließlich der Streetballanlage hat eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5. Es ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

4.2 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der erste Realisierungsabschnitt des neuen Stadtteils Freiham weist einen Grün- und Freiflächenanteil von rund 18 % (entsprechend ca. 15,6 ha) auf, ohne Einrechnung des Friedhofs Aubing.

Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen bestehen aus dem Grünband zwischen Freiham und Neuaubing, den in Ost West-Richtung verlaufenden Grünfingern Süd und Nord (Grünflächen zwischen Grundschule und Aubinger Friedhof), dem Wohnpark, dem Grünflächenanteil des Bildungscampus und des Sportparks sowie dem durch die Wohngebiete östlich der „Aubinger Allee“ verlaufenden „Freihamer Anger“. Hinzu kommen die erweiterten Flächen des Aubinger Friedhofs.

Sonstige Freiflächen

Neben den Grünflächen spielen auch die öffentlichen Freiräume auf Plätzen und im Stadtteilzentrum eine wichtige Rolle.

Deren Größe beträgt 3,2 ha. Die Freiflächen im Stadtteilzentrum befinden sich auf dem Stadtplatz, dem Bahnhofsvorplatz und als kleiner Platzbereich nördlich des Stadtteilzentrums.

Im Quartierszentrum befindet sich ein Quartiersplatz und im Bereich der Grundschule an der Pretzfelder Straße und der „Aubinger Allee“ eine öffentliche Vorzone.

4.3 STRASSEN

Die neu zu bauenden Straßen im ersten Realisierungsabschnitt nehmen mit rd. 16,3 ha etwa 19 % der Gesamtfläche ein. Folgende Straßen im Bestand sind weitgehend unverändert: Bodenseestraße, Hans-Steinkohl-Straße und Anton-Böck-Straße.

Von den neu anzulegenden oder zu verändernden Straßen entfallen auf die „Aubinger Allee“ ca. 4,6 ha, auf die sonstigen Hauptverkehrsstraßen (Straße „Am Sportpark“, „Schulstraße“, südl. Abschnitt der Wiesentfelser Straße, Pretzfelder Straße) weitere 4,2 ha. Die sonstigen Straßenverkehrsflächen, einschließlich sonstiger Wege, betragen 7,5 ha.

KENNDATENTABELLE BAUFELDER 1. REALISIERUNGSABSCHNITT FREIHAM WOHNEN

Baufelder	Nutzung	Grundfläche	Geschossfläche (GF)		Anzahl Wohn-einheiten	Einwohner je Baufeld
		Größe der Fläche in m²	GF Gesamt in m²	GF Wohnen in m²		
Wohnen westlich der Aubinger Allee (W15-18)	Wohnen	58,300	100,000	94,200	1,013	2,549
Wohnen östlich der Aubinger Allee (W1-14, 19-20)	Wohnen	173,500	261,100	231,400	2,488	6,173
Stadtteilzentrum südlich der Bodenseestraße (K2-3, S02)	Stadtteilzentrum (Hotel, Handel, Dienstleistung, VHS, Mobilitätszentrum)	20,200	51,200	0	0	0
Stadtteilzentrum nördlich der Bodenseestraße (K4-7)	Stadtteilzentrum (Handel, Dienstleistung, Wohnen)	21,000	134,100	34,800	374	923
Quartierszentrum (K1, S01)	Quartierszentrum (Handel, Dienstleistung, Wohnen, soziale Einrichtungen)	13,000	33,300	14,500	156	396
Bildungscampus GB7.1	Bildungscampus-Grundschule	7,100	12,600	0	0	0
Bildungscampus GB7.2	Bildungscampus-Gymnasium	8,500	15,700	0	0	0
Bildungscampus GB7.3	Bildungscampus-Förderz./Mensa	7,800	13,700	0	0	0
Bildungscampus GB7.4	Bildungscampus-Realschule	10,600	12,600	0	0	0
Sportpark GB2.1 (Sportpark Nord)	Sportpark	67,200	k.A.	0	0	0
Sportpark GB2.2 (Sportpark Süd)	Sportpark	21,700	k.A.	0	0	0
Schule GB1	Grundschule	14,600	13,000	0	0	0
Schule GB4	Grundschule	16,400	11,200	0	0	0
Jugend- und Freizeitzentrum GB2	Jugend- und Freizeitzentrum	2,300	1,200	0	0	0
Summe		442,200	659,700	374,900	4,031	10,040

FLÄCHENBILANZ 1. REALISIERUNGSABSCHNITT FREIHAM WOHNEN

Baugrundstücke		Größe der Fläche (m²)	
Wohnbaugrundstücke (mit Anteil Kitas und Handel)	231,800	27.2	% von Gesamtfläche
Baugrundstücke für Schulen, Sport, Kinder- und Jugendeinrichtungen	156,200	18.3	% von Gesamtfläche
Baugrundstücke für Handel, Dienstleistung etc. (mit Wohnanteil)	54,200	6.3	% von Gesamtfläche
Baugrundstücke Summe	442,200	51.8	% von Gesamtfläche
Öffentliche Verkehrsfläche		Größe der Fläche (m²)	
Fläche neu			
Hauptverkehrsstraßen	81,200	9.5	% von Gesamtfläche
Wohnstraßen und sonstige Nebenstraßen	78,600	9.2	% von Gesamtfläche
Zentrale Radverbindung	3,000	0.4	% von Gesamtfläche
Verkehrsfläche neu Summe	162,800	19.1	% von Gesamtfläche
Fläche Bestand			
Bodenseestraße/Hans-Steinkohl-Straße/Anton-Böck-Straße	32,400	3.8	% von Gesamtfläche
Verkehrsfläche Bestand Summe	32,400	3.8	% von Gesamtfläche
Öffentliche Verkehrsfläche Summe	195,200	22.9	% von Gesamtfläche
Öffentliche Grünflächen		Größe der Fläche (m²)	
Grünflächen (Parks etc.)	120,600	14.1	% von Gesamtfläche
sonstige Freiflächen (Platzflächen, Quartierszentrum, Stadtteilzentrum)	31,700	3.7	% von Gesamtfläche
Friedhof	59,600	7.0	% von Gesamtfläche
Freiflächen insgesamt	211,900	24.8	% von Gesamtfläche
Sonstige Flächen		Größe der Fläche (m²)	
Bahnflächen	4,400		
Sonstige Flächen gesamt	4,400	0.5	% von Gesamtfläche

FREIHAM NORD
RAHMENPLANUNG 1. REALISIERUNGSABSCHNITT

RAHMENPLAN
ERLÄUTERUNG, KONZEPTE UND BAUSTEINE

01.10.2013

Landeshauptstadt München

