

Telefon: 0 233-25529
23195
25566
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/542
PLAN-HA II/42 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/36
Langwieder Hauptstraße (südlich),
Langwieder Bach (westlich),
Lochhausener Straße (beidseits),
Langwieder Hauptstraße (östlich)

- B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107
Lochhausener Straße (nördlich),
Osterangerstraße (westlich),
Langwieder Hauptstraße (südlich),
Hufschmiedstraße (östlich)
- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied.

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05100

Anlagen:

1. Übersichtsplan Umgriff Aufstellungsbeschluss im Maßstab 1:5.000
2. Lageplan 22. Stadtbezirk im Maßstab 1:50.000
3. Strukturkonzept Lochhausen, ohne Maßstab
4. Lageplan Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab
5. Ergebnisse des Planungsworkshops für das Areal Lochhausener Straße nördlich, ohne Maßstab
6. Städtebaulicher Entwurf „Wohnen am Osteranger“, ohne Maßstab
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses 22

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.02.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Einführung

Vor dem Hintergrund mehrerer Entwicklungsflächen im Bereich Lochhausen (unter anderem Spatzenwinkel, Henschelstraße, Lochhausener Straße Süd und Nord) wurde im Jahr 2011 eine Untersuchung erarbeitet, die die wesentlichen städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Auswirkungen der geplanten Siedlungsmaßnahmen in dem bislang dörflich geprägtem Ortsteil zusammenfasst (vgl. Anlage 3). Im Rahmen der

Untersuchung wurden im Wesentlichen die Fragestellungen, welche städtebaulichen Potentiale vorhanden und welche Rahmenbedingungen zu beachten sind, untersucht. Dazu wurden wesentliche Fachreferate der Landeshauptstadt München und politische Vertretungen des Bezirksausschusses 22 eingebunden. Ergebnis ist ein Strukturkonzept - als informelles verwaltungsinternes Instrument - für die künftige Gesamtentwicklung von Lochhausen, das die weitere Siedlungsentwicklung entlang der vorhandenen Gewässerläufe gliedert.

Im Weiteren wurde im Jahr 2014 durch die Büschl Unternehmensgruppe aus München ein Planungsworkshop mit insgesamt drei Planungsteams durchgeführt mit der Zielsetzung, für den Bereich der Lochhausener Straße nördlich/Osterangerstraße einen tragfähigen städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu erhalten. Ziel der Planung ist es, die bisherige Klein-Siedlung zu ergänzen auch im Hinblick auf die Erweiterungspotenziale im Bereich der Keltenerstraße und einen neuen Ortsrand auszubilden. Die Büschl Unternehmensgruppe hat sich nunmehr die Verfügbarkeit der Grundstücke im Planungsgebiet gesichert und ist an die Landeshauptstadt München herangetreten, um die Realisierung von Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung umzusetzen. Die Grundzustimmung zur Sozialgerechten Bodenordnung (SoBoN) liegt ebenfalls vor.

Da sich die Planungsabsichten im Einklang mit dem Strukturkonzept Lochhausen befinden, soll nunmehr zur Umsetzung der Planung der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung geändert und zeitgleich ein Bebauungsplan mit Grünordnung für den Bereich Lochhausener Straße nördlich/Osterangerstraße aufgestellt werden.

A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

Der Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Flächen südlich der Langwieder Hauptstraße, westlich des Langwieder Bachs, nördlich der S-Bahnlinie und östlich der Langwieder Hauptstraße (Anlage 4). Der Änderungsbereich geht über den Umgriff des geplanten Bebauungsplanes mit Grünordnung für den Bereich Lochhausener Straße nördlich/Osterangerstraße hinaus.

Südlich der Lochhausener Straße stellt der geltende Flächennutzungsplan Öffentliche Parkplätze, Gewerbegebiete, ein Kleinsiedlungsgebiet, Kleingärten sowie eine Allgemeine Grünfläche dar. Die Allgemeine Grünfläche ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert. Entlang der als Bahnfläche dargestellten S-Bahntrasse verlaufen eine Übergeordnete Grünbeziehung sowie abschnittsweise eine Örtliche Grünverbindung.

Nördlich der Lochhausener Straße sind ein Allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche Religion, ein Mischgebiet sowie ein Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Ein Abschnitt an der Lochhausener Straße sowie im Bereich des Lochhausener Fischbachs sind als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Die restlichen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Allgemeine Grünfläche entlang des Lochhausener Fischbachs ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert. Im Bereich der Osterangerstraße sowie des Langwieder Fischbachs verlaufen Örtliche Grünverbindungen.

Den Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung kreuzt eine Hochspannungsleitung in Nord-Südrichtung, die nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Nunmehr soll die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung durchgeführt und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen mit entsprechender sozialer Infrastruktur sowie die Sicherung und Qualifizierung des Landschaftsraumes.

B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107

1. Anlass der Planung

Die Eigentümerin der Flächen, die Büschl Unternehmensgruppe, ist an die Landeshauptstadt München herangetreten mit der Absicht, ein Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau und verdichteter Reihenhausbebauung im Bereich der Lochhausener Straße nördlich/Osterangerstraße westlich zu entwickeln.

Grundlage ist das Ergebnis des Planungsworkshops aus dem Jahr 2014, das in enger Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiterentwickelt wurde, so dass auf dieser Grundlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von rund 400 Wohneinheiten geschaffen werden können. Mit der Maßnahme besteht die Möglichkeit, am Standort Lochhausen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und dabei die bestehende Siedlungsfläche sinnvoll zu arrondieren.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk, Stadtteil Lochhausen, nördlich der Lochhausener Straße, westlich der Osterangerstraße, südlich der Langwieder Hauptstraße und östlich der Hufschmiedstraße. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 6,4 ha und liegt stadträumig als Insellage zwischen dem Ortsteil Lochhausen im Osten und der Autobahn A 99 im Osten. Neben den Grundstücken des Eigentümers liegen zwei weitere Grundstücke an der Osterangerstraße im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Flur Nr. 2789/5, 2792/2, 2794, 2794/13, 2794/11, 2794/14, 2794/12, 2799, 2798, 2798/6-15, 2800, 2801, und 2805.

2.2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den Planungsumgriff als Mischgebiet, im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und als Kleinsiedlungsgebiet dar. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung soll im Parallelverfahren geändert werden (siehe Abschnitt A). Südlich der Lochhausener Straße wurde für den Bebauungsplan Nr. 2074 ein Aufstellungsbeschluss

gefasst, mit der Zielsetzung, die gewerblichen Flächen an dieser Stelle zu ordnen. Für die Flächen östlich der Hufschmidstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 624 mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

2.3. Städtebauliche Situation im Planungsgebiet sowie im Umfeld

Die Flächen innerhalb des Planungsumgriffs sind überwiegend unbebaut. Die Flächen werden im Norden als landwirtschaftliche Flächen, im zentralen Bereich als Ziergärten und entlang der Lochhausener Straße im Süden als gewerbliche Flächen mit Lagerhaltung genutzt. Zahlreiche Grundstücke im Süden entlang der Lochhausener Straße liegen brach. An der Osterangerstraße befinden sich zwei bestehende Grundstücke mit Wohnnutzung. Im Westen verläuft eine 110-kV-Bahnstrom-Freileitung. Im Osten, angrenzend zum Planungsumgriff, schließt eine lockere Wohnbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen an. Südlich der Lochhausener Straße finden sich gewerblich genutzte Grundstücke, jedoch überwiegend ohne Bebauung. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In einer Entfernung von rund 750 m befindet sich das Ortszentrum von Lochhausen mit zentralen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen am S-Bahnhof Lochhausen.

2.4. Städtebauliche Untersuchung Lochhausen - Strukturkonzept

Das Strukturkonzept Lochhausen schlägt für den Bereich der Lochhausener Straße Nord die Ausweisung von Wohnbauflächen östlich und westlich der Osterangerstraße vor, westlich der 110-kV-Bahnstrom-Freileitung ist die Freihaltung der Flächen in Form von öffentlichen Grünflächen vorgeschlagen.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Lochhausener Straße zwischen dem Ortskern Lochhausen im Westen (ca. 750 m) und dem Autobahnanschluss München-Lochhausen im Osten (ca. 400 m). Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Lochhausener Straße mit einem für die Funktion als überregionale und regionale Hauptverkehrsstraße (gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München) ausreichendem Straßenprofil. Die Osterangerstraße kann auf Grund von mehreren Engstellen nicht oder nur bedingt als Erschließungsstraße dienen. Ein Anschluss an das Busliniennetz besteht in ca. 300 m Entfernung mit dem Haltepunkt der neuen Buslinie 159 („Paulaner Bus“) an der Langwieder Hauptstraße. Die Entfernung zum S-Bahnhof Lochhausen beträgt circa 700 m.

2.6. Infrastruktur

Im Ortskern von Lochhausen befinden sich am S-Bahnhof verschiedene kleinere Einzelhandelseinrichtungen und eine Gaststätte. Größere Einzelhandelseinrichtungen befinden sich im südlich gelegenen Ortskern von Aubing bzw. in der westlich benachbarten Gemeinde Gröbenzell. Die schulische Grundversorgung in Lochhausen ist durch die Schaffung eines zweizügigen Pavillons mit zwei Lernhausclustern an der bestehenden Grundschule am Schubinweg mit derzeit

rund 220 Schülerinnen und Schülern gewährleistet. Die Schule befindet sich in einer Entfernung von rund 1.000 m zum Planungsgebiet. Die nächst gelegene Kindertagesstätte liegt südlich der Grundschule in der Schussenrieder Straße in einer Entfernung von circa 900 m.

2.7. Vorbelastungen

2.7.1. Immissionen, Elektromog, Altlasten

Das Planungsgebiet ist maßgeblich den Lärmbelastungen durch die Lochhausener Straße und durch die gewerblichen Nutzungen südlich der Lochhausener Straße ausgesetzt. Zudem wirken verkehrliche Lärmbelastungen durch die S-Bahnlinie im Süden und durch die Autobahn A 99 auf das Plangebiet ein. Von der im Plangebiet in Nord-Südrichtung verlaufenden 110-kV-Bahnstrom-Freileitung gehen elektrische und magnetische Felder aus. Altlasten sind in kleineren Bereichen vorhanden. So befindet sich im Randbereich an der Lochhausener Straße eine wiederverfüllte Kiesabbaufäche, die im Zuge der Baumaßnahmen eine Sanierung und eine geregelte Verwertung des Aushubs erforderlich macht. Ebenso sind die abzubrechenden Gebäude fachgerecht zu entsorgen.

2.8. Grünplanerische Bestandsaufnahme

2.8.1. Topografie, Boden, Grundwasser, Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich würmeiszeitlicher Schotter deren Zusammenhang als sandige Fein- bis Grobkiese charakterisiert werden kann. Der Baugrund ist tragfähig. Das Plangebiet ist augenscheinlich eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 512 müNN. Der höchste Grundwasserstand HHW 1940 liegt bei ca. 511,5 müNN und damit nur knapp unter Flur. Der Grundwasserstrom verläuft von Süden nach Norden.

2.8.2. Biotope, Flora, Fauna, Vegetation

Im Planungsgebiet sind folgende Strukturtypen vorhanden: im Norden Ackerflächen; im mittleren Bereich zum Teil aufgelassene, unterschiedlich strukturreiche Nutz- und Ziergärten mit mehrstämmigen und älteren Bäumen; im Süden auf den teilweise gewerblich genutzten Flächen Rohbodenstandorte mit randeinfassenden Sukzessionsgehölzen. Der Baumbestand, hauptsächlich aus Eschen, Weiden und Fichten, unterliegt zwar der Baumschutzverordnung, ist aber überwiegend nur bedingt erhaltenswert. Auf Grund der Lage im Umfeld des Aubinger Moos und der im Umfeld bestehenden Entwässerungsgräben sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.

2.8.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die voneinander getrennten Siedlungsfelder innerhalb von vielfältig strukturierten, offenen Landschaftsräumen. Weiterhin prägend sind die Gewässerläufe und die starke Barrierefunktion der Bahnlinie und der Autobahn A 99.

2.8.4. Erholung

In der Umgebung sind öffentliche, wohngebietsbezogene Grün- und Freiflächen nicht vorhanden. Der umgebende Landschaftsraum besitzt demgegenüber eine hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität.

3. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung

3.1. Planungsziele und Eckdaten

Auf Grundlage der vorliegenden Konzepte ergeben sich im Bereich westlich der Osterangerstraße günstige Entwicklungsvoraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Mit der Planung werden insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von bis zu 400 Wohneinheiten zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes in Stadtrandlage einschließlich eines 30% Anteils an gefördertem Wohnungsbau,
- Entwicklung eines differenzierten und bedarfsgerechten Wohnangebots mit vielfältigen Gebäudetypologien in einer kompakten und flächensparenden Bauweise im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einem Anteil von Reihenhausstrukturen von möglichst 30% der Geschossfläche,
- Bereitstellung der für die Versorgung des Gebiets erforderlichen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen) und soweit erforderlich von schulischer Infrastruktur (außerhalb des Planungsgebietes),
- Sicherung eines attraktiven und gut nutzbaren Grün- und Freiflächensystems zur Durchgrünung, Einbindung in den Landschaftsraum und Freiflächenversorgung,
- Entwicklung eines flächensparenden Straßen- und Wegesystems und verkehrliche Ertüchtigung der Anbindung an den Ortskern von Lochhausen und den S-Bahnhof, insbesondere für Fuß- und Radverkehr.

3.2. Planungskonzept

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet einschließlich Kindertageseinrichtung mit bis zu 40.000 m² Geschossfläche umgesetzt werden. Das Planungskonzept (vgl. Anlage 6) sieht die Entwicklung von insgesamt vier ähnlich aufgebauten Hofgruppen vor, die sich um eine gemeinsame Quartiersmitte gruppieren. Eine Hofgruppe besteht jeweils aus den Typologien „Mehrspanner, Reihenhäuser und Hochpunkt“, die sich um einen gemeinsamen Hof gruppieren. Die Höhenentwicklung reicht von zwei bis sechs Geschossen, wobei die Bebauung zur Mitte hin ansteigt und zu den Siedlungsrändern hin abfällt. Das Siedlungskonzept fügt sich als weitere Siedlunginsel in die Landschaft ein und arrondiert auf sinnvolle Weise den vorhandenen Siedlungssplitter an der Osterangerstraße. Eine großzügige öffentliche Grünfläche soll auf der Seite zum

bestehenden Ortskern von Lochhausen entwickelt werden.

3.3. Soziale Infrastruktur

Für das Planungsgebiet wird eine Einrichtung für Kinder mit voraussichtlich 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen erforderlich. Der Flächenbedarf bei einer integrierten Einrichtung beträgt ca. 1.180 m² Geschossfläche und ca. 1.110 m² Außenspielflächen. Die Einrichtung soll in immissionsgeschützter und gut erreichbarer Lage in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung im Planungsgebiet untergebracht werden. Im Zuge der künftigen räumlichen Entwicklung von Lochhausen wird voraussichtlich darüber hinaus ein zweiter Schulstandort notwendig.

3.4. Verkehrsplanung

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird wohnverträglich außerhalb der Wohnhöfe und außerhalb der Bestandsbebauung an der Osterangerstraße abgewickelt. Der ruhende Verkehr soll flächendeckend in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden, um autofreie Höfe sicher zu stellen. Besuchsstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum angeboten. Im Zuge der Planung ist die bestehende Erschließung für den Fuß- und Radverkehr, insbesondere zum Ortskern von Lochhausen, den neuen Anforderungen anzupassen.

3.5. Grünplanung

Durch die Anordnung von vier Hofgruppen wird im gebauten Quartier ein differenziertes Freiflächenangebot bestehend aus den Elementen Garten, Hof und Platz angeboten. Zur Vernetzung mit der Landschaft werden Blick- und Wegebeziehungen frei gehalten. Durch die kompakte Siedlungsform werden die Flächen westlich der 110-kV-Bahn-Freileitung bis auf eine Kindertagesstätte von Bebauung frei gehalten und ein vielfältig nutzbarer Landschaftspark entwickelt. Zur Einbindung in das Landschaftsbild soll das Planungsgebiet nach Westen und Norden eine Ortsrandeingrünung erhalten. Die notwendigen Ausgleichsflächen können zum Teil innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

3.6. Immissionsschutz, Schutz vor Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Wohnbebauung und der sozialen Infrastruktur vor Lärmimmissionen sieht das Planungskonzept die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalles im Süden und Westen vor. Die Trasse samt Bauschutzbereich der 110-kV-Bahnstrom-Freileitung wird von Bebauung frei gehalten (beidseits 18 m). Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Zusätzlich werden die geplanten sozialen Einrichtungen in einem Bereich liegen, in dem ein Wert von 0,4µT sicher eingehalten wird. Aufgrund des sehr hohen Grundwasserpegels sind Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase und die Ausbildung einer „weißen Wanne“ zur Realisierung von Tiefgaragen notwendig.

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Verfahrensgrundsätze zur „Sozialen Bodennutzung“ finden Anwendung. Die Grundzustimmung der Planungsbegünstigten liegt vor. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 10.06.2015 zuletzt mit der Siedlungsmaßnahme befasst und dieser zugestimmt.

5. Weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll zeitnah nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgen. Als Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung soll eine Erörterungsveranstaltung in Form eines Beteiligungsworkshops durchgeführt werden, bei der sich die Bürgerinnen und Bürger von Lochhausen und Langwied auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs aktiv in die weiteren Planungen einbringen können. Danach erfolgt der konkrete Einstieg in die Bauleitplanung, die in 2017 zum Abschluss gebracht werden soll.

Beteiligung des Bezirksausschusses 22

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied hat sich in der Sitzung am 09.12.2015 mit der Planung befasst und hat einstimmig anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 7). In dieser wurden vom BA 22 im Wesentlichen ein Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Lochhausen und Langwied gefordert und die mit der Siedlungsentwicklung verbundenen Themen der Sicherung der sozialen Infrastruktur, der Nahversorgung und der verkehrlichen Erschließung kritisch betrachtet. Zum geplanten städtebaulichen Konzept (s. Anlage 6) wird vom Bezirksausschuss 22 eine Begrenzung der Höhenentwicklung auf eine viergeschossige Bebauung gefordert.

Stellungnahme:

Der Umgriff der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen südlich der Langwieder Hauptstraße, westlich des Langwieder Bachs, nördlich der S-Bahnlinie und östlich der Langwieder Hauptstraße (vgl. Anlage 4.1). Der Änderungsbereich geht damit weit über den Umgriff des geplanten Bebauungsplanes hinaus. Damit wird der Sorge einer isolierten Betrachtung der Flächen im Bereich der Osterangerstraße seitens des Bezirksausschusses 22 Rechnung getragen. Zuschnitt und insbesondere Größe der Siedlungsflächen werden im Zuge des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 22 erarbeitet.

Die vom Bezirksausschuss 22 geforderte „aufgelockerte Bebauung, die die vorhandenen Grünreserven schont und einen notwendigen sozialen Bevölkerungsmix ermöglicht“, deckt sich mit den formulierten Planungszielen und Eckdaten. Ziel ist es, mit rund 400 geplanten Wohneinheiten dem fragmentierten Siedlungsgefüge im Bereich der Osterangerstraße ein städtebauliches Gewicht zu verleihen. Eine moderat Höhenstaffelung von drei bis fünf Geschossen und die Sicherung eines angemessenen Anteils an Reihenhäusern sollen eine kleinteilige und abwechslungsreiche Gebäudekonfiguration und eine kompakte Sied-

lungsform ermöglichen. Die Themen der Höhenentwicklung und des Städtebaus werden selbstverständlich auf Grundlage des Eckdatenbeschlusses zusammen mit dem Bezirksausschuss 22 und den Bürgerinnen und Bürgern von Lochhausen im Rahmen des geplanten öffentlichen Beteiligungsworkshops diskutiert.

Auf Grund der vom Bezirksausschuss 22 formulierten Belastung der Lochhausener Straße und des unzureichenden Straßenquerschnitts der bestehenden Osterangerstraße sieht das städtebauliche Konzept bislang die Schaffung eines neuen und leistungsfähigen Anschlusses an die Lochhausener Straße mit einer Lichtsignalanlage und einer Linksabbiegespur vor. Die Erschließung der geplanten Hofgruppen soll durch eine wohnverträgliche Stichstraße erschlossen werden und damit eine verkehrliche Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner der Osterangerstraße vermeiden. Die Frage einer leistungsfähigen Verbindung zwischen der Lochhausener Straße im Süden und der Langwieder Hauptstraße im Norden ist im Zuge der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der „Keltenerstraße“ zu prüfen.

Die schulische Grundversorgung für die sich aus den Siedlungsprojekten an der Henschelstraße und an der Osterangerstraße ergebenden Bedarfe, ist nach Aussage des Referats für Bildung und Sport, durch die Erweiterung der bestehenden Grundschule am Schubweg gegeben. Für die weitere Siedlungsentwicklung wird ein zweiter Schulstandort für Lochhausen benötigt.

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens bearbeitet.

Grundsätzlich wäre natürlich idealerweise eine konzentrische Siedlungsentwicklung ausgehend vom Ortskern wünschenswert. Gerade aber durch den großräumigen Umgriff soll auf Basis des Strukturkonzeptes für Lochhausen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die konkrete Umsetzung von Siedlungsmaßnahmen erfolgt aber in Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit im Zuge von privaten Einzelinvestitionen. Mit dem Siedlungsvorhaben an der Osterangerstraße wird die bisherige Klein-Siedlung sinnvoll ergänzt und besitzt mit rund 400 Wohneinheiten eine ausreichende Größe für eine funktionsfähige Siedlungseinheit.

Die Einschätzung des Bezirksausschusses 22 wird geteilt. Die Nahversorgung in Lochhausen ist aktuell unbefriedigend. Obgleich derzeit im Bereich der Henschelstraße entsprechende Flächenpotentiale geschaffen werden, sollten im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung von Lochhausen an zentraler Stelle weitere Potentiale angeboten werden.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den Bereich Langwieder Hauptstraße (südlich), Langwieder Bach (westlich), Lochhausener Straße (beidseits), Langwieder Hauptstraße (östlich) (vgl. Anlage 4) wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchgeführt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.10.2015, M 1:5.000 schwarz umrandete Gebiet Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich), Langwieder Hauptstraße (südlich), Hufschmiedstraße (östlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Den im Vortrag der Referentin unter Punkt 3.1 dargelegten Eckdaten und Planungszielen sowie dem in Punkt 3.2 dargestellten Planungskonzept wird zugestimmt.
4. Zur Einbindung der Öffentlichkeit vor Ort wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB einen Beteiligungsworkshop durchzuführen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V