

**Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsflächen und Lärmschutzwand
Osterangerstraße im Geltungsbereich des
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107
im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche
2. Teilprojekt: Ausgleichsflächen
3. Teilprojekt: Lärmschutzwand

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04164

**Beschluss des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes
Aubing - Lochhausen - Langwied vom 15.09.2021**
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vollzug des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 - Sachstand - Projektbeschreibung - Bauablauf und Termine - Kosten und Finanzierung
Inhalt	- Sachstand - Projektbeschreibung - Bauablauf und Termine - Kosten und Finanzierung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten des Teilprojektes öffentliche Grünfläche belaufen sich nachrichtlich auf circa 1,23 Mio. € (brutto).

	<p>Die Kosten des Teilprojektes Ausgleichsfläche belaufen sich nachrichtlich auf circa 390.000,- € (brutto)</p> <p>Die Kosten des Teilprojektes Lärmschutzwand belaufen sich nachrichtlich auf circa 200.000,- € (brutto).</p> <p>Die Kosten werden zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG getragen.</p>
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt. 2. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Ausgleichsfläche wird erteilt. 3. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Lärmschutzwand wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none"> - Lochhausener Straße - Langwieder Hauptstraße - Hufschmiedstraße
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied - Lochhausener Straße

**Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsflächen und Lärmschutzwand
Osterangerstraße im Geltungsbereich des
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107
im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche
2. Teilprojekt: Ausgleichsflächen
3. Teilprojekt: Lärmschutzwand

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04164

**Beschluss des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes
Aubing - Lochhausen - Langwied vom 15.09.2021
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Sachstand	1
2. Projektbeschreibung	2
3. Bauablauf und Termine	5
4. Kosten	5
5. Finanzierung	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	7

**Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsflächen und Lärmschutzwand
Osterangerstraße im Geltungsbereich des
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107
im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche
2. Teilprojekt: Ausgleichsflächen
3. Teilprojekt: Lärmschutzwand

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04164

Anlagen

- Bedarfsprogramm für das 1. Teilprojekt: Öffentliche Grünfläche (Anlage 1)
- Bedarfsprogramm für das 2. Teilprojekt: Ausgleichsflächen (Anlage 2)
- Bedarfsprogramm für das 3. Teilprojekt: Lärmschutzwand (Anlage 3)
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 (Anlage A)
- Übersichtsplan (Anlage B)
- Lageplan zentraler Aufenthalts- und Spielbereich (Anlage C)
- Lärmschutzwand Ansicht und Schnitte (Anlage D)

**Beschluss des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes
Aubing - Lochhausen - Langwied vom 15.09.2021**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

1.1 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107

Für den Bereich nördlich der Lochhausener Straße, westlich der Osterangerstraße, südlich der Langwieder Hauptstraße und östlich der Hufschmiedstraße hat der

Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 07.03.2018 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 den Satzungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10916). Der Bebauungsplan (siehe Anlage A) trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.12.2018 in Kraft .
Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans sind die öffentliche Grünfläche, die Ausgleichsflächen sowie die Lärmschutzwand entlang der Lochhausener Straße herzustellen.

1.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt München, der Park Immobilien Bauträger Verwaltungs GmbH und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG ist am 10.07.2017 ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) mit Festlegungen zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen worden.

1.3 Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung

Für die Durchführung der Maßnahme wurde zwischen dem Baureferat und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsflächen sowie der Lärmschutzwand entlang der Lochhausener Straße am 20.04./ 29.04.2020 ein Erschließungsvertrag geschlossen.

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

2. Projektbeschreibung

Auf dem circa 6,4 Hektar großen Planungsgebiet werden entsprechend des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 circa 390 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte, Ausgleichsflächen und eine öffentliche Grünfläche entwickelt (siehe Anlage B).

2.1 Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche hat eine Gesamtgröße von circa 10.900 m² und verläuft westlich der fünf Baufelder WA 1 bis WA 5. Eingebettet in den südlichen Teil der Grünfläche liegt die Kindertagesstätte. Sie erhält eine Anbindung an das Wohngebiet über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung. Innerhalb der Grünfläche wird ein Spielplatz mit Bereichen für unterschiedliche Altersgruppen geschaffen.

Westlich der öffentlichen Grünfläche und nördlich der Baufelder schließen sich Ausgleichsflächen als Übergang zur offenen Landschaft bzw. den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen an.

Großen Einfluss auf die zukünftige Gestaltung der Fläche hat die bestehende Hochspannungsleitung (Bahnstrom-Freileitung) mit einem Schutzstreifen von

beidseits 30 m bezogen auf die Leitungssachse. Die westlich der Wohnbebauung gelegene Leitungstrasse begleitet die Grünfläche von Südost nach Nordwest. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungstrasse dürfen aufgrund der Höhenentwicklung keine Bäume gepflanzt werden.

Auf Grundlage der beschriebenen Rahmenbedingungen soll die öffentliche Grünfläche zu einem attraktiven, wohnungsnahen kleinen Park entwickelt werden, der alle funktionalen Anforderungen erfüllt und attraktive Aufenthaltsbereiche bietet.

Wegesystem

Der Hauptweg in der Grünfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung und liegt an der Grenze zur westlichen Ausgleichsfläche. Er hat eine Breite von 3,5 m, in regelmäßigen Abständen sind Bänke vorgesehen. Er gabelt sich am zentralen Aktivitätsbereich auf und führt westlich zur Lochhausener Straße, in östlicher Richtung zum Korbmacherweg und schließt damit an die neue Quartiersmitte des Wohngebietes an. Zusätzlich wird das Wohngebiet über drei Stichwege an die öffentliche Grünfläche angebunden. Sämtliche Grünanlagenwege werden mit einem Belag aus wassergebundener Decke ausgebildet.

Zudem setzt der Bebauungsplan eine gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung fest, die südlich der Kindertagesstätte verläuft und den Korbmacherweg mit der Lochhausener Straße verbindet. Dieser Weg mit 3,5 m Breite wird asphaltiert und beleuchtet.

Die Wegestruktur setzt die Vorgaben des Bebauungsplans um.

Spielbereiche

In dem zentral gelegenen Bereich westlich der Schutzzone der Freileitung entsteht der Spielbereich (siehe Anlage C). Die intensiv gestalteten Flächen gliedern sich in drei individuell geplante, altersspezifische Spielzonen mit einer Gesamtfläche von ca. 500 m². Zwischen Kleinkinder-Spielplatz und Fußweg wurden erhöhte Pflanzinseln angeordnet, um ein direktes Herauslaufen auf den Hauptweg zu verhindern.

Alle Spielbereiche sind barrierefrei erreichbar und bieten mit differenziertem Spielangebot auch für Kinder mit Einschränkungen die Möglichkeit, an den Spielaktivitäten teilzuhaben. Es wurde ferner darauf geachtet, dass gleichermaßen ein Spielwert für Jungen und Mädchen gegeben ist.

Hauptelement der Spiellandschaft für Kleinkinder ist ein großer Sandbereich mit einer Sandbaustelle, welche auch barrierefrei vom Weg aus zu bespielen ist, ergänzt durch ein Spielhaus und einem niedrigen Kletterfelsen mit Rutsche. Eine Vogelnechtschaukel entsteht räumlich getrennt. Für die Schulkinder wird eine separate Kletterlandschaft mit Spielturm angeboten. Für die größeren Kinder entsteht eine multifunktionale Platzfläche mit Aufenthaltsangeboten und Streetballkorb.

Die Spielflächen werden von großkronigen Laubbäumen überstellt, die bereits bei der Pflanzung eine große Qualität aufweisen, sodass diese sofort Schatten spenden können. Im Spielbereich finden sich eine Vielzahl von Sitz- und Aufenthaltsangeboten, unter anderem auch eine Tisch-Bank-Kombination.

Vegetationskonzept

Im Zuge der Neugestaltung werden außerhalb der Hochspannungstrasse rund 30 größtenteils heimische Bäume, wie Ahorn und Hainbuche, gepflanzt. Die Bereiche unter der Trasse werden mit raumbildenden Strauchgruppen strukturiert, da dieser Bereich laut Bebauungsplan von hochwachsender Bepflanzung freizuhalten ist. Im Süden der Grünfläche schließt eine mit der Lärmschutzmaßnahme in Zusammenhang stehende Bodenmodellierung die zentrale Parkfläche räumlich ab. Sie ist mit Wildobst und abschnittsweise mit niedrig bleibenden Zwergsträuchern und Bodendeckern bepflanzt. Im Winter kann sie als Rodelhügel genutzt werden.

Das Umfeld des zentralen Spielbereichs wird als kurzgemähter Rasen angelegt, der für vielfältige Nutzungen zur Verfügung steht. Die übrigen Bereiche werden als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesenflächen angelegt. Somit kann etwa die Hälfte der offenen Flächen als naturnaher Lebensraum für Pflanzen und Tiere hergestellt werden.

Die Planung wurde am 13.07.2020 mit dem städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

2.2 Teilprojekt Ausgleichsflächen

Für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen im Umfang von 2,8 ha zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen auf 0,7 ha Ausgleichsflächen. Der restliche Bedarf wird durch die Abbuchung von 2,1 ha Ausgleichsflächen vom städtischen Ökokonto Eschenrieder Moos gedeckt. Gegenstand dieser Bedarfs- und Konzeptgenehmigung sind nur die internen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die internen Ausgleichsflächen setzen die Vorgaben aus dem Pflege- und Entwicklungskonzept um, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist. Sie haben eine Gesamtgröße von 6.819 m² und gliedern sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche:

Im Norden des geplanten Wohngebietes im Übergang zur angrenzenden Ackerflur entsteht auf dem 3.012 m² großen Teilbereich eine artenreiche extensiv gepflegte Wiese, die durch eine lockere Baum-Strauchhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gegliedert wird. Die offenen Wiesenbereiche bieten Ausblicke in die freie Landschaft und werden mit Obstbaumhochstämmen aus robusten und regionaltypischen Sorten bepflanzt.

Im Westen des geplanten Wohngebietes entsteht auf dem 3.807 m² großen Teilbereich eine Abfolge von verschiedenen Lebensraumtypen: im Norden entsteht ein Lebensraum für die Wechselkröte durch die Anlage eines Rohbodenstandortes mit zwei flachen Tümpeln, einem grabbaren Erdwall und dem Einbau von Wurzelstöcken und Totholz. Die Laichgewässer werden durch die Pflanzung einer blickdichten Hecke vom öffentlichen Weg abgeschirmt. Südlich anschließend entsteht eine aufgelockerte Baum-Strauchhecke aus

heimischen Arten, die Ausblicke in die freie Landschaft gewährt und den Übergang von der dichten Bepflanzung um die Tümpel zu den mit Obstbäumen bestandenen extensiven Wiesenbereichen vermittelt.

Die Streuobstwiese gegenüber des zentralen Spielbereichs wird mit Hochstämmen aus alten regionaltypischen Obstsorten von Apfel, Birne und Zwetschge bepflanzt.

2.3 Teilprojekt Lärmschutzwand

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 ist zum Schutz der Kindertagesstätte und der Wohnbebauung eine Lärmschutzwand in der öffentlichen Grünanlage entlang der Lochhausener Straße festgesetzt. Die Lärmschutzwand hat eine Länge von 126 m. Aufgrund von Geländemodellierungen schwankt die sichtbare Höhe der Lärmschutzwand zwischen 2,00 und 5,15 m. Die Lärmschutzwand wird als flachgegründete Stahlbeton-Winkelstützmauer ausgeführt. Die Lärmschutzwand wird beidseitig mit vorgehängten Gabionenkörben verkleidet und mit Kletterpflanzen begrünt. Die Oberseite der Lärmschutzwand wird mit einem Edelstahl-Abdeckblech geschützt.

3. Bauablauf und Termine

3.1 Teilprojekt öffentliche Grünfläche

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist von Sommer 2022 bis Sommer 2023 geplant.

3.2 Teilprojekt Ausgleichsflächen

Die Herstellung der Ausgleichsflächen findet im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Grünfläche statt und ist von Sommer 2022 bis Sommer 2023 geplant.

3.3 Teilprojekt Lärmschutzwand

Der Bau der Lärmschutzwand ist im Frühjahr 2022 geplant. Die Lärmschutzwand muss bis zur Eröffnung der Kindertagesstätte im September 2022 fertiggestellt sein.

4. Kosten

Die Erschließungsträgerin hat auf der Grundlage der Planungskonzepte die Kosten ermittelt. Die Kosten zur Projektierung und Herstellung der drei Teilprojekte öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen und Lärmschutzwand werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG getragen.

Die Kosten zur Projektierung und Herstellung der einzelnen Teilprojekte belaufen sich nachrichtlich auf:

Teilprojekt öffentliche Grünfläche: 1.230.000 €

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit 50.000 € pro Jahr ermittelt.

Teilprojekt Ausgleichsflächen: 390.000 €

Die Kosten für die anschließende langjährige Entwicklungspflege und die Kosten für die ökologische Erfolgskontrolle wurden mit 160.000 € ermittelt und werden von der Erschließungsträgerin mit einer Einmalzahlung an die Stadt abgelöst.

Teilprojekt Lärmschutzwand: 200.000 €

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden mit 2.000 € pro Jahr ermittelt.

5. Finanzierung

Die Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG hat sich als Erschließungsträgerin durch den städtebaulichen Vertrag gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet, die Finanzierung der öffentlichen Grünfläche, der Ausgleichsflächen und der Lärmschutzwand entlang der Lochhausener Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 zu 100 % zu übernehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Da die Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Grünfläche zu 100 Prozent von der Erschließungsträgerin Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Tobias Ruff, sowie der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Pilz-Strasser, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 beschließt:

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentliche Grünfläche wird erteilt.
2. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Ausgleichsflächen wird erteilt.
3. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Lärmschutzwand wird erteilt.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Sebastian Kriesel

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

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

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22

An das Direktorium HA II / V - BA-Geschäftsstelle West

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An die Stadtwerke München GmbH

An den Städt. Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat – H, J, J 21, T, T1-VI-W, V, MSE

An das Baureferat - G, G1, G13, GZ, GZ1, GZ3

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G 02

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I. A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

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

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

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

kann vollzogen werden.

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

VI. An das Direktorium - HA II / V

Der Beschluss des Bezirksausschusses 22 kann vollzogen werden.

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

Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

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

Am
Baureferat - RG 4
I. A.