

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünfläche „Osterangerstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107		
Stadtbezirk: 22 Aubing - Lochhausen - Langwied		
Erschließungsträger: Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG Nördliche Münchner Straße 16 82031 Grünwald		Maßnahmeart: Neubau der öffentlichen Grünfläche im Neubaugebiet „Osterangerstraße“
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung G1		
Datum / Organisationseinheit /Tel. 16.02.2020 / G 12 / 233 - 60350		Projektkosten: (nachrichtlich) ca. 1.230.000,- €
Gliederung des Bedarfsprogrammes		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Bauablauf und Termine 8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

19.07.2017

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung billigt für den Bereich nördlich der Lochhausener Straße, westlich der Osterangerstraße, südlich der Langwieder Hauptstraße und östlich der Hufschmiedstraße den Bebauungsplan Nr. 2107 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09193).

10.07.2017

Zwischen der Landeshauptstadt München, der Park Immobilien Bauträger Verwaltungs GmbH und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen.

07.03.2018

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 wird als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10916).

28.12.2018

Der Bebauungsplan Nr. 2107 tritt in Kraft.

20.04./29.04.2020

Der Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der Firma Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Lärmschutzwand entlang der Lochhausener Straße sowie der Ausgleichsflächen wird unterzeichnet.

2. Bedarf

Auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 2107 waren Ackerflächen, Nutz- und Ziergärten und gewerblich genutzte Flächen vorhanden.

Der Bedarf für die Grünfläche mit Spielangeboten wird durch die Neubebauung ausgelöst.

Die Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG übernimmt die Planung und die ordnungsgemäße Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 2107 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit einer Größenordnung von etwa 1,09 Hektar.

3. Dringlichkeit

Derzeit hat bereits der Bau der ersten Wohnbaufelder in Teilabschnitten begonnen.

Im Erschließungsvertrag zwischen dem Baureferat und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG vom 20.04./29.04.2020 wurde vereinbart, dass mit der schrittweisen Fertigstellung der Wohngebäude eine ausreichende Grünversorgung hergestellt werden soll.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist ab Frühsommer 2022 geplant.

4. Planungskonzept

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 Leitungsachse. 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 ein Spielangebot für Kinder und Jugendliche (siehe Anlage C). Die intensiv gestalteten Flächen gliedern sich in drei individuell geplante, altersspezifische Spielbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 500 m². Zwischen Kleinkinder-Spielplatz und Fuß- und Radweg 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 die jüngeren Kinder ist ein großer Sandbereich mit dem Thema Sandbaustelle, ergänzt durch einen Kletterfelsen

mit Rutsche und ein Spielhaus. Für die älteren Kinder wird eine separate Kletterlandschaft mit Spielturm angeboten und für die Jugendlichen entsteht eine multifunktionale Platzfläche mit 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.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche erfüllen die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2107. Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen mit ebener Geländetopographie.

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

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist für Frühsommer 2022 geplant. Die Fertigstellung ist für Sommer 2023 vorgesehen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die öffentliche Grünfläche Osterangerstraße wird durch die Erschließungsträgerin hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 belaufen sich nachrichtlich auf circa 1.230.000,- Euro brutto. Dies entspricht bei einer Gesamtgröße der Grünfläche von ca. 10.600 Quadratmetern einem Quadratmeterpreis von circa 116,- Euro und somit einem mittleren Ausbaustandard.

Die Kosten werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG finanziert. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG vom 20.04./29.04.2020.

Die laufenden Folgekosten für den Unterhalt wurden für die öffentliche Grünfläche mit 50.000,- € ermittelt.