

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

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Herstellung Erschließungsanlagen

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01109

Anlage
Bedarfsprogramm

Beschluss des Bauausschusses vom 06.10.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 07.03.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 Lochhausener Straße (nördlich), Osterangerstraße (westlich), Langwieder Hauptstraße (südlich) gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10916).

Der Bebauungsplan trat am 28.12.2018 in Kraft.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen sind neu zu bauen beziehungsweise umzubauen.

Die Planungsbegünstigten haben sich in der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan vom 10.07.2017 verpflichtet, Verträge zur Erschließung abzuschließen. Die Aufgabe der Umsetzung der nachfolgend genannten und in der folgenden Projektbeschreibung erläuterten Maßnahmen wurde durch einen Erschließungsvertrag sowie einen Herstellungsvertrag mit der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG von dieser Firma als Erschließer übernommen.

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

2. Projektbeschreibung

Die Gesamtmaßnahme umfasst die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Dienstbarkeitsflächen. Diese sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgebaut werden.

Die entstehenden Wohngebäude im Zentrum des Planungsgebiets werden durch zwei neue Stichstraßen U-1748 (künftig Korbmacherweg) und U-1749 (künftig Leinweberweg) erschlossen.

Der Stadtrat hat im Beschluss zum Bebauungsplan am 07.03.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10916) das Baureferat gebeten zu prüfen, ob bei den neu zu bauenden Stichstraßen, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit des Rad- und Fußverkehrs, ein Verkehrsberuhigter Bereich mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingerichtet werden kann.

Das Kreisverwaltungsreferat teilt hierzu mit: „Aufgrund der geplanten Nutzungen (Tiefgaragenzufahrten) und der relativ hohen Baudichte ist die Einrichtung eines klassischen Verkehrsberuhigten Bereiches (z. B. Kinderspiele erlaubt, hohe Aufenthaltsfunktion) nach StVO nicht möglich.“

Daher ist eine klare bauliche Abgrenzung zwischen Geh- und Fahrtwegen unabdingbar. Zudem muss eine eindeutige Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Grund erkennbar sein.

Der zuständige Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied wurde ebenfalls zum Verkehrsberuhigten Bereich befragt und teilt Folgendes mit:

„Der BA 22 hat sich in seiner Sitzung am 15.07.20 mit o.g. B-Plan befasst und einstimmig beschlossen, dass die Straßenabschnitte (mit Ausnahme des Wendehammers, aber nur, falls sich dort keine Tiefgaragenausfahrt befindet) im B-Plan Osteranger Straße nicht unter die Auslegung eines verkehrsberuhigten Bereiches fallen sollen. Die Sicherheit, vor allem der schwächeren Verkehrsteilnehmer, soll Vorrang haben. Der BA 22 legt aber darüber hinaus weiterhin Wert auf die Begrünung des Straßenraums.“

Ein Teil der Tiefgaragenzufahrten befindet sich im Bereich des geplanten Wendehammers, weshalb auch dort kein Verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann. Durch geeignete Anordnung der Parkplätze und Bauminseln wird dennoch die gewünschte erhöhte Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen geschaffen werden.

Die im Süden des Bebauungsgebiets gelegene Lochhausener Straße wird am nördlichen Fahrbahnrad einen gemeinsamen Geh- und Radweg erhalten. Im Bereich des Knotenpunktes der Kreuzung Lochhausener Straße / Osterangerstraße wird die Lochhausener Straße aufgeweitet und von Westen kommend eine Linksabbiegespur in die Osterangerstraße eingerichtet. Südlich der Lochhausener Straße sind durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Radweges geschaffen worden. Die dortigen Flächen befinden sich noch in Privateigentum. Abhängig von dem noch zu erfolgenden Grunderwerb wird das Baureferat zu einem späteren Zeitpunkt hier einen Radweg bauen.

Beginnend an der Kreuzung zur Lochhausener Straße wird die Richtung Norden verlaufende Osterangerstraße bis zu der neu zu bauenden U-1748 mit einer Gehbahn, begleitet von Längsparkbuchten für PKW, unterbrochen von mehreren Bauminseln und einer notwendigen Entwässerungsmulde ausgebaut. Im weiteren Verlauf, nördlich der U-1748, geht die Osterangerstraße wieder in den Bestand über. Ein weiterer Ausbau ist hier derzeit nicht vorgesehen, ebenso wie im Nordteil der Osterangerstraße, wo durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen möglichen späteren Bau eines Gehweges geschaffen wurden.

Die neu zu bauende U-1748 beginnt an der Osterangerstraße und verläuft Richtung Westen, wo sie in einem Wendehammer endet. Sie wird in einer durchschnittlichen Breite von 16,20 m mit beidseitigen Gehbahnen, einzelnen Parkbuchten und einzelnen Baumstandorten hergestellt. An den Wendehammer schließt ein 5,00 m breiter öffentlicher gemeinsamer Geh- und Radweg an, welcher Richtung Westen bis zur Lochhausener Straße verläuft.

Die U-1749 schließt in der Mitte der U-1748 an und verläuft von dort Richtung Norden. Der Straßenquerschnitt variiert zwischen 13,60 m und 12,20 m. Es gibt durchgängig eine ausgebaute Fahrbahn, flankiert von beidseitigen Gehbahnen mit alternierend die Straßenseite wechselnden Parkbuchten, begleitet von einzelnen Baumstandorten.

Die U-1749 endet in einem großen Wendehammer. Von diesem Wendehammer führt ein 5,00 m breiter öffentlicher gemeinsamer Geh- und Radweg Richtung Osten bis zur Osterangerstraße.

Dienstbarkeitsflächen:

Die Dienstbarkeitsflächen werden entsprechend den Festsetzungen ebenfalls nach Fortgang der Hochbauarbeiten Zug um Zug hergestellt, verbleiben anschließend aber im Unterhalt der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Da die Projektierung, die Baudurchführung und die Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen von der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

3. Kosten

Die Kosten für die aus dem Bebauungsplan resultierenden Maßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Dienstbarkeitsflächen sind gemäß der geschlossenen Grundvereinbarung zu 100 % von der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG (Erschließer) zu tragen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht festgelegt werden.

Aufgrund der neuen Verkehrsflächen erhöhen sich die laufenden Folgekosten für Betrieb und Unterhalt um ca. 42.000 Euro.

4. Finanzierung

Die Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG hat sich gemäß Erschließungsvertrag vom 06./19.06.2019 über die Planung und Herstellung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen verpflichtet, die geplanten Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung plant und projiziert das Baureferat. Diese Kosten werden vom Baureferat vorfinanziert und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG in Rechnung gestellt.

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied wurde im Bebauungsplanverfahren angehört.

Im Zuge der Ausbauplanung wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied sukzessive nach Projektfortschritt für die unter Nr. 2 genannten Verkehrsflächen satzungsgemäß beteiligt.

Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Beschlussvorlage stehen dem Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu. Er hat jedoch einen Abdruck der Vorlage zur Information erhalten.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Tiefbau, Herr Stadtrat Schönemann, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Katrin Habenschaden
2. Bürgermeisterin

Die Referentin

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über das Direktorium - HA II/V Stadtratsprotokolle
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis.

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

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 22

An das Kommunalreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - G, H, J, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat - T 0, T 1, T 1/VI-S, T 2, T 3, T Z, T Z/K

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – T1 - VI-W

zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.