

Bezirksausschuß 22
Aubing - Lochhausen - Langwied

Zur Vorlage in der Sitzung am 19. Januar 2000

Frühzeitige Unterrichtung über die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches;
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.
Henschelstraße (südlich), Federseeestraße (beiderseits), Ziegeleistraße (östlich)

Der BA 22 gibt in der oben bezeichneten Angelegenheit folgende Stellungnahme ab:

Der vorliegende Entwurf der Preisträger, der als Grundlage des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dient, wird seitens des BA 22 vorwiegend positiv beurteilt. Das Planungsziel Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung in enger Nachbarschaft zu ermöglichen, wird begrüßt.

Der BA 22 sieht sich jedoch zu folgenden kritischen Anmerkungen bzw. Vorschlägen veranlaßt:

1. In Hinblick auf die günstige Lage und kurzen Wege, insbesondere zur S-Bahn und zum Bus, sollten durch kostengünstiges, energiesparendes und familiengerechtes Bauen möglichst viele Wohnungen für junge Familien geschaffen werden. Es wäre wünschenswert, wenn bei einem angemessenen Teil der Reihenhäuser nach einem Einheimischen-Modell vorzugsweise langjährige Bewohner des 22. Stadtbezirks zum Zuge kämen. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß in dem als "Sonderwohnen" ausgewiesenen Bereich betreutes Wohnen ermöglicht wird.
2. Wegen der kleinteiligen Eigentumsverhältnissen bei den derzeit bebauten Flächen, vor allem zwischen Henschel - / Federseeestraße und der Privatstraße zwischen der Ziegelei- und Altostraße bestehen berechnete Zweifel, ob die vorgesehene Bebauung in diesem Bereich auch in einem längeren Zeitraum realisiert werden kann. Aus der Sicht des BA 22 sollten die weitgehend sehr gut erhaltenen Privatgebäude entlang der Henschelstraße, wie auch vom Planungsreferat angedeutet, in die Neuplanung integriert werden. Soweit im nördlichen Bereich die planerischen Voraussetzungen für den Bau neuer Gebäude geschaffen werden können, sollten diese unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in Lochhausen vier Stockwerke keinesfalls überschreiten.
3. Das vor einigen Jahren von der LHM mit Millionenaufwand renovierte und seither als Unterkunft für Asylbewerber und Bürgerkriegsflüchtlinge genutzte ehemalige Bürogebäude der Papierfabrik Manzinger sollte zumindest als Zwischenlösung für Gemeinbedarfs- und bürgerschaftliche Zwecke Verwendung finden.
4. Von der Bebauung der freizuhaltenden Fläche im unmittelbaren Vorfeld der Aubinger Lohe sollte abgesehen werden.
5. Auf Grund der günstigen Ausrichtung der Häuserzeilen bietet sich geradezu an, die Sonnenenergie optimal zu nutzen. Anstelle der erfahrungsgemäß reparaturanfälligen begrünten Flachdächer sollte deshalb ortsüblichen Satteldächern der Vorzug eingeräumt werden. So könnten in die nach Südwesten weisenden Dachseiten großflächig sowohl

Sonnenkollektoren als auch Fotovoltaikanlagen installiert werden. Durch entsprechend geneigte Dächer stünden dann zudem Speicher als zusätzlicher Wohn- bzw. Hobbyraum und auch als Stauraum - vor allem für die Häuser ohne Keller - zur Verfügung.

6. Der von den Entwurfsplanern vorgeschlagenen, rechtlich ungesicherten öffentlichen Begehbarkeit der Flachdächer könnte wegen deren gravierenden Nachteilen und Risiken nicht zugestimmt werden.

7. Für die geplante Siedlung soll vordringlich ein Energiekonzept (Blockheizkraftwerk) erstellt werden. Auf den "Planungsleitfaden 50 Solarsiedlungen in NRW" der Landesinitiative Zukunftsenergien NRW wird hingewiesen.

8. Das westlich des Weihers geplante Versorgungscenter sollte zweckmäßigerweise in den Bereich Henschelstraße verlegt werden. Dafür sollte in Nähe des idyllischen, von alten Bäumen gesäumten Weihers das Café situiert werden. Das Jugendfreizeitheim sollte, um eine Lärmbelästigung für den angrenzenden Wohnbereich zu vermeiden, in das weniger sensible Areal an der Henschelstraße verlegt werden. Die vorgesehenen Plätze für Boule und Tischtennis könnten in die Randbereiche verlagert oder auch den westlich der Ziegeleistraße befindlichen Spielanlagen angegliedert werden; die dadurch frei werdenden Flächen könnten dann als Kommunikationstreffpunkt mit Anlagebänken genutzt werden.

9. Für den östlichen Bereich, in dem nur oberirdische Stellplätze vorgesehen sind, sollten anstatt der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze wenigstens teilweise Garagen an der Haupterschließungsstraße errichtet werden.

10. Die Zuwege zu den Hauseingängen sollten für Rettungsfahrzeuge befahrbar sein.

11. Die Planung der wiederholt geforderten Unterführung zwischen Alto- und Lochhausenerstraße sollte so vorangetrieben werden, daß der Bau gleichzeitig mit der Inbetriebnahme der A99-Westspange fertiggestellt werden kann.

12. Angesichts der mit der Realisierung dieser Maßnahme und dem Bau weiterer Siedlungen in Lochhausen verbundenen erheblichen Bevölkerungszunahme wird eine angemessene Verbesserung des MVV-Angebots (S-Bahn und Bus) für notwendig erachtet.

Der BA 22 behält sich ggf. eine ergänzende Stellungnahme vor.