

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045  
Hochäckerstraße (nördlich),  
BAB München-Salzburg (östlich),  
Peralohstraße (südlich),  
Unterhachinger / Ottobrunner Straße (westlich)  
im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach**

Umbau von Straßen im Bebauungsplanumgriff und  
im angrenzenden Straßennetz

**1. Innere Erschließung**

**Neubau der Erschließungsstraßen**

**U-1686**

**U-1687**

**U-1688**

**U-1689**

**U-1690**

**U-1691**

**U-1692**

**und der festgesetzten Dienstbarkeitsflächen**

**Neubau der Fuß- und Radwegverbindungen  
vom Bebauungsplangebiet zur Peralohstraße**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**2. Erstmalige Herstellung der Hochäckerstraße  
zwischen BAB München-Salzburg  
und Unterhachinger Straße  
mit Anpassungen des Knotens  
Hochäckerstraße / Unterhachinger Straße**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00424**

Anlage  
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bauausschusses vom 23.09.2014 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **0. Sachstand und Anlass**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 04.12.2013 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 Hochäckerstraße (nördlich), BAB München-Salzburg (östlich), Peralohstraße (südlich), Unterhachinger / Ottobrunner Straße (westlich) als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13416). Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.03.2014 in Kraft.

Im Umgriff des Bebauungsplans sind die Erschließungsstraßen neu herzustellen. Die bereits bestehende Hochäckerstraße ist im Abschnitt zwischen der Unterhachinger Straße und der Brücke über die BAB München-Salzburg noch nicht erstmalig hergestellt. Es ist zu erwarten, dass die Hochäckerstraße durch die Hochbauarbeiten, durch den Baustellenverkehr und Aufgrabungen infolge von Spartenverlegearbeiten schwer in Mitleidenschaft gezogen wird.

Darüber hinaus ist es in der Hochäckerstraße erforderlich, zur Erschließung des neuen Wohngebietes Linksabbiegespuren herzustellen und im nördlichen Seitenraum die Einrichtungen für den Fuß- und Radverkehr an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Planungsbegünstigte hat sich in der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 vom 07.05.2013 verpflichtet, die im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Straßen (öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen) herzustellen. Weiterhin verpflichtete sich die Planungsbegünstigte auch mit dieser Grundvereinbarung, die Hochäckerstraße zwischen der Unterhachinger Straße und der Brücke über die BAB München-Salzburg erstmalig herzustellen.

Am 06./07.02.2014 wurden zwischen der Planungsbegünstigten und dem Baureferat zwei Erschließungsverträge abgeschlossen. Diese verpflichten die Planungsbegünstigte, die Straßen gemäß der Grundvereinbarung zu planen und zu bauen.

Folgende Verkehrsflächen sind herzustellen oder umzubauen:

Straßenbezeichnung	Maßnahmenart	Planung und Herstellung durch
U-1686 U-1687 U-1688 U-1689 U-1690 U-1691 U-1692	erstmalige Herstellung	Planungsbegünstigte
Dienstbarkeitsflächen	Neubau	Planungsbegünstigte
Fuß- und Radwege zur Peralohstraße	Umbau, Neubau	Planungsbegünstigte
Hochäckerstraße zwischen Unterhachinger Straße und Brücke über die BAB München-Salzburg mit Anpassung des Knotens Hochäckerstraße / Unterhachinger Straße	erstmalige Herstellung / Umbau	Planungsbegünstigte

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

### **1. Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Dienstbarkeitsflächen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2045**

U-1686

Die U-1686 wird entsprechend ihrer Festsetzung im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 10,5 Metern ausgebaut. Die endgültige Herstellung erfolgt in Abhängigkeit von den Hochbauarbeiten voraussichtlich in 2016, der östlichste Teil der U-1686 (zwischen U-1690 und U-1691) voraussichtlich erst 2019.

#### U-1687

Die U-1687 wird konventionell mit einem Querschnitt von 10,5 Metern ausgebaut. Der Straßenquerschnitt wird beidseitige Gehbahnen und eine Fahrbahn erhalten. Die östliche bzw. nördliche Gehbahn wird mit Baumpflanzungen versehen. Die endgültige Herstellung erfolgt in Abhängigkeit von den Hochbauarbeiten voraussichtlich in 2016.

#### U-1688, U-1689, U-1690, U-1691, U-1692

Die mit 14,0 Metern festgesetzten U-Straßen Nr. 1688-1691 (Nord-Süd-Straßen) werden ebenfalls konventionell mit Längsparkbuchten beidseits der Fahrbahn hergestellt und mit Baumpflanzungen begrünt. Die U-1688 bis U-1691 werden voraussichtlich 2016 endgültig hergestellt. Der endgültige Ausbau der U-1692 wird nach heutiger Terminierung erst 2020 erfolgen.

#### Dienstbarkeitsflächen

Die Dienstbarkeitsflächen werden entsprechend den Festsetzungen ebenfalls nach Fortgang der Hochbauarbeiten Zug um Zug hergestellt.

#### Fuß- und Radwegverbindungen zur Peralohstraße

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung mit je einem Geh- und Radweg mit der Peralohstraße auf Höhe der Haus-Nr. 34/40 und der Haus-Nr. 80/82 verbunden. Die Realisierung dieser Wegeverbindung wird mit Bezug der ersten Hochbauten in 2016 erfolgen.

Die endgültige Herstellung aller Erschließungsstraßen ist abhängig vom Baufortschritt der Hochbauten. Abweichungen von den oben angegebenen Zeiträumen sind deshalb möglich. Die Terminsteuerung hierfür obliegt dem Planungsbegünstigten.

Vor der endgültigen Herstellung der Straßen werden zur Erschließung der Hochbaumaßnahmen Baustellenstraßen errichtet. Mit dem Beginn der ersten Straßenbauarbeiten ist im 4. Quartal 2014 zu rechnen.

Da die Projektierung, Baudurchführung und Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen vom Erschließer übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß Projektierungsrichtlinien Tiefbau.

## **2. Erstmalige Herstellung Hochäckerstraße zwischen BAB München-Salzburg und Unterhachinger Straße mit Anpassung des Knotens Hochäckerstraße / Unterhachinger Straße**

Wie bereits eingangs erwähnt (vgl. 0.) ist die Hochäckerstraße zwischen Unterhachinger Straße und Brücke über die BAB A 8 noch nicht erstmalig hergestellt.

Der Bebauungsplan formuliert deshalb auch das Ziel, die Hochäckerstraße bedarfsgerecht umzubauen und aufzuwerten. Nach Abschluss der Hochbauarbeiten wird aus diesem Grund die Hochäckerstraße im Rahmen der erstmaligen Herstellung für die künftigen Bedarfe ausgebaut.

Vorbehaltlich des weiteren Abstimmungsprozesses wird folgender Regelquerschnitt weiterverfolgt:

Die Fahrbahn wird für Busbegegnungsverkehr ausreichend breit dimensioniert und Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr jeweils an den Einmündungen der Anliegerstraßen errichtet. Zusätzlich dazu wird für den Radverkehr eine geeignete Radverkehrsanlage vorgesehen. Im Zuge der erstmaligen Herstellung werden vier Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut. Auf der Nordseite der Hochäckerstraße ist entsprechend dem Bebauungsplankonzept eine alleeartige Begrünung in Form einer durchgängigen Baumreihe vorgesehen. Auch sollen Parkplätze geschaffen werden.

Die bestehende Begrünung wird soweit möglich erhalten bzw. ergänzt. Im Zuge der erstmaligen Herstellung der Hochäckerstraße muss auch der Knoten Hochäckerstraße / Unterhachinger Straße angepasst werden.

Der Ausbau der Hochäckerstraße ist jedoch erst nach Abschluss der privaten Hochbauarbeiten im gesamten Baugebiet sinnvoll, da die Straße sonst durch den Baustellenverkehr wieder Schäden nehmen würde. Mit Abschluss der Hochbauarbeiten ist erst 2020 zu rechnen, was einen Baubeginn für die Hochäckerstraße erst im nächsten Jahrzehnt erwarten lässt.

Die Projektierung der Hochäckerstraße hat jedoch direkte Auswirkungen auf die höhenmäßige Lage und die Anschlüsse der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet. Deshalb muss die Planung der Hochäckerstraße bereits zeitgleich mit der Planung der Erschließungsstraßen erfolgen.

Da mit einem Bau erst mittelfristig zu rechnen ist, wird der Stadtrat zu gegebener Zeit gesondert mit dieser Maßnahme befasst.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 wurde der „Verkehrlicher Grundsatzbeschluss für den Münchner Südosten“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10541) gefasst, wonach aufgrund des Änderungsantrags der Fraktion Bürgerliche Mitte auch im Umfeld des Bebauungsplangebiets Verbesserungen für den Radverkehr geschaffen werden sollen. Dies wird im Zuge der Objektplanung geprüft und ggf. berücksichtigt, wenn die verkehrlichen Rahmenbedingungen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung definiert sind.

### **3. Kosten**

#### **3.1 Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Dienstbarkeitsflächen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2045**

Für die unter Punkt 1. beschriebenen Baumaßnahmen sieht die Grundvereinbarung eine Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten vor, die dem Verteilungsschlüssel entspricht, der zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten als Eigentümerinnen der im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Flächen vereinbart wurde. Hiernach trägt die Planungsbegünstigte 80,2 % der tatsächlichen Kosten, bei der Landeshauptstadt München verbleiben 19,8 % (vgl. nichtöffentliche Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11648 „Verkauf von Grundstücksteilflächen und Kauf einer Kompostieranlage, 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach“, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.05.2013 und Nr. 08-14 / V 11658 „Erwerb von Kindertageseinrichtungen und einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 „Hochäckerstraße“ im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach“, ebenfalls Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.05.2013). Der städtische Anteil wurde vom Kommunalreferat im Grundstückskaufvertrag berücksichtigt. Forderungen der Planungsbegünstigten an die Stadt sind damit abgegolten.

Die Kostenverantwortung liegt somit nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann nicht festgelegt werden.

#### **3.2 Erstmalige Herstellung Hochäckerstraße zwischen BAB München-Salzburg und Unterhachinger Straße mit Anpassung des Knotens Hochäckerstraße / Unterhachinger Straße**

Für diese Maßnahme trägt die Landeshauptstadt München die Kosten mit Ausnahme des Anteils, der der Erschließung des Bebauungsplanumgriffs Nr. 2045 dient. Aufgrund des langen Zeitabstands bis zum Baubeginn ist die Bezifferung einer Kostenobergrenze zum heutigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Das Baureferat wird im Rahmen der weiteren Planung die Kosten für diese Maßnahme ermitteln und zur Projektgenehmigung vorlegen. Die Landeshauptstadt München wird weiterhin für die Maßnahme Erschließungsbeiträge nach der zum Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung gültigen Erschließungsbeitragsatzung erheben.

### **4. Finanzierung**

#### **4.1 Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Dienstbarkeitsflächen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2045**

Die Planungsbegünstigte hat sich gemäß der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2045 vom 07.05.2013 verpflichtet, die im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Straßen (öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen) zu finanzieren und herzustellen. Finanzierungsanteile der Landeshauptstadt München wurden bereits abgegolten (siehe Punkt 3.1).

#### **4.2 Erstmalige Herstellung Hochäckerstraße zwischen BAB München-Salzburg und Unterhachinger Straße mit Anpassung des Knotens Hochäckerstraße / Unterhachinger Straße**

Die unter Punkt 2. beschriebene Maßnahme ist bisher im Mehrjahresinvestitionsprogramm nicht enthalten.

Das Baureferat wird nach Vorliegen der entsprechenden Projektkosten diese im Rahmen einer Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes anmelden.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach hat jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information erhalten.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Tiefbau, Frau Stadträtin Dr. Menges, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die unter Punkt 1. des Vortrags der Referentin beschriebenen Maßnahmen wird erteilt.
- 2.1 Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die unter Punkt 2. des Vortrags der Referentin beschriebene Maßnahme wird erteilt.
- 2.2 Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Projektgenehmigung für diese Maßnahme nach Abschluss der privaten Hochbauarbeiten herbeizuführen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin



**IV. Abdruck von I. - III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
an die Stadtkämmerei II/21  
zur Kenntnis.

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

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

An den Bezirksausschuss 16  
An das Direktorium HA II / V - BA-Geschäftsstelle Ost  
An das Kommunalreferat - RV  
An das Kommunalreferat - IS  
An das Kreisverwaltungsreferat  
An das Referat für Bildung und Sport  
An das Referat für Gesundheit und Umwelt  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I-32-2  
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft  
An die Stadtwerke München GmbH  
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat  
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat  
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat  
An das Baureferat - G, H, J, J1, T0, TZ, V, MSE, T1/S, T2, T3, TZ, G1  
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - T1/CSO  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....  
Baureferat - RG 4  
I.A.