

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b
Bahnlinie München-Herrsching (südlich),
Kravogelstraße (westlich),
Papinstraße (südlich und östlich),
Gewerbegebiet ehemaliges Ausbesserungswerk (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1127)
im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied**

Neubau der Straßen im Bebauungsplanumgriff

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04265

Anlagen

- Übersichtsplan
- Bedarfsprogramm

Beschluss des Bauausschusses vom 10.11.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b am 17.06.2015 als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03146).

Im Jahr 2003 wurde das ehemalige Ausbesserungswerk Neuaubing der Deutschen Bahn in München geschlossen. In dessen Umgriff liegt das Gebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1998b mit einer Größe von 8,7 Hektar. Es erstreckt sich zwischen der Papinstraße und der Kravogelstraße südlich der Bahnlinie München-Herrsching und grenzt im Süden an die Fläche mit den denkmalgeschützten Hallen des ehemaligen Ausbesserungswerkes der Deutschen Bahn.

In diesem Planungsumgriff soll ein Wohnquartier mit den dazugehörigen Freiraumnutzungen sowie den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden.

Die Gesamtmaßnahme umfasst die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die für die Öffentlichkeit nutzbaren Dienstbarkeitsflächen.

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • U-1719 • Quartiersplatz • Wegeverbindung Nord – Süd • Linsenförmige Aufenthaltsflächen | } | <p>öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>Dienstbarkeitsflächen</p> |
|---|---|--|

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet.

Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

2. Projektbeschreibung

Öffentliche Verkehrsfläche

Ringstraße U-1719

Das Grobkonzept sieht die innere Erschließung des neuen Stadtquartiers durch die Ringstraße U-1719, welche durch das ganze zukünftige Wohngebiet verläuft, vor. Die U-1719 beginnt im Nordosten des Planungsgebietes an der Kreuzung Kravogelstraße / Papinstraße. Dort wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan in der östlichen Papinstraße auf Höhe der Kravogelstraße eine Mittelinsel errichtet, so dass aus der Kravogelstraße nur ein „Rechts-raus“ in Richtung Brunhamstraße möglich ist. Hierdurch soll, insbesondere in der Kravogelstraße, wirkungsvoll verhindert werden, dass Schleichverkehre parallel zur Brunhamstraße entstehen.

Durch die Errichtung dieser Mittelinsel verbessert sich darüber hinaus die Situation für den fußläufigen Verkehr zur S-Bahn-Haltestelle Neuaubing, der aus der Kravogelstraße und Brunhamstraße kommt.

Die Einfahrt in das neue Quartier verläuft von hier aus Richtung Westen. Im Inneren des Planungsgebietes sorgt eine Ringerschließung für die einfache Anfahrt zu allen Gebäuden. Im Südwesten schließt die U-1719 an die Centa-Hafenbrädl-Straße an. Dadurch kann das Neubaugebiet auch von Freiham - Süd direkt angefahren werden.

Die Erschließungsstraße U-1719 ist im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 11,00 m festgesetzt und mit einer konventionellen Straßenraumaufteilung konzipiert. Die Straße erhält dementsprechend beidseitig 2,50 m breite Gehbahnen sowie eine 6,00 m breite Fahrbahn mit wechselseitigen Besucherstellplätzen. Die Erschließungsstraße sichert somit eine einfache Orientierung im Planungsgebiet.

Dienstbarkeitsflächen

Quartiersplatz

Im Nordosten des Planungsgebietes, an der Zufahrt in das Areal, befindet sich der zukünftige Quartiersplatz. Er wird als Dienstbarkeitsfläche vom Erschließer auf seine Kosten geplant und hergestellt und bleibt im Eigentum des Erschließers bzw. dessen Rechtsnachfolgers. Er soll eine besondere Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Viertels bieten. Eine genaue Planung bezüglich der Gestaltung des Platzes erfolgt erst, wenn die angrenzende Nutzung detailliert bekannt ist. Die Gestaltung des Platzes ist mit dem Baureferat abzustimmen.

Wegeverbindung Nord-Süd

Die in Anlage B1 blau schraffierte Wegeverbindung, welche von Norden nach Süden die Ringstraße U-1719 verbindet, ist als Privatweg geplant und bleibt im Eigentum des Erschließers bzw. dessen Rechtsnachfolgers. Sie soll durch ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit dinglich gesichert werden und dient vorrangig der Durchlässigkeit des Fuß- und Radverkehrs im Quartier.

Linsenförmige Aufenthaltsflächen

Die drei in Anlage B1 blau schraffierten linsenförmigen Flächen sollen ebenfalls durch ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit dinglich gesichert werden und dienen als zusätzliche halböffentliche Aufenthaltsflächen.

Alle Dienstbarkeitsflächen werden jeweils hinsichtlich ihrer vertragsgemäßen Ausführung von der Stadt, Baureferat, abgenommen. Eine Übernahme in den Unterhalt der Stadt ist damit nicht verbunden. Der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht verbleiben beim Erschließer bzw. dessen Rechtsnachfolger.

Der Baubeginn für die Erschließung (Kanalverlegung) ist ab Mai 2016 vorgesehen. Ein erster Zwischenausbau (Fahrbahn als Provisorium) soll ab Anfang 2017 verfügbar sein. Der Endausbau erfolgt dann im Zuge der Fertigstellung der Hochbauten.

Die Herstellung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1998b festgesetzten Grünanlagen wird in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

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

3. Kosten

Die Kosten für die aus der Aufstellung des Bebauungsplans ursächlichen Ausbaumaßnahmen (erstmalige Herstellung von Straßen) sind zu 100 % vom Erschließer zu tragen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht festgelegt werden.

Da durch den Bau der o. g. Straßen neue Verkehrsflächen hinzukommen, erhöhen sich die laufenden Folgekosten für den Straßenunterhalt um ca. 42.000 € jährlich.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind im anliegenden Termin- und Mittelbedarfsplan nachrichtlich aufgeführt.

4. Finanzierung

Die aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, hat sich in einem städtebaulichen Vertrag vom 03.02.2015 verpflichtet, die Erschließung des Gebietes zu übernehmen. Daher hat die aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, am 12./16.06.2015 mit der Landeshauptstadt München einen Erschließungsvertrag über die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1998b geschlossen. Die geplanten Maßnahmen sind auf Kosten des Erschließers durchzuführen.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung plant und projiziert das Baureferat. Diese Kosten werden vom Baureferat vorfinanziert und dem Erschließer in Rechnung gestellt.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat jedoch Abdrucke dieser Vorlage zur Kenntnis erhalten und wird satzungsgemäß in die weiteren Planungsschritte eingebunden.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Danner, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Tiefbau, Frau Stadträtin Dr. Menges, 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

Der Vorsitzende

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Die Referentin

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. im Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung

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

An die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Schloßschmidstr. 5, 80639 München
An die aurelis Asset GmbH, Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn
An den Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Kommunalreferat
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Baureferat - H, G, J, V, MSE
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
An das Baureferat - T 0, T 1, T 1/S, T2, T3, TZ, TZ/K
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - T 1/CS-West
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4