

Bedarfsprogramm		Seite 1
Projektname: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076		
zusätzl. örtl. Bezeichnung: Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und Ohlmüllerstraße (westlich) (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77, 892 und 1995)		
Projekt-Nr.:	Maßnahmeart: Neubau / Umbau	
Baureferat - HA Tiefbau T1	MIP-Bezeichnung, IL, UA	
	Projektkosten	
 Gliederung des Bedarfsprogrammes 		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang) 3. Grobkonzept 4. Dringlichkeit 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		
<u>Anlagen:</u>		
A) Termin- und Mittelbedarfsplan		
B) Plan mit von der Planungsbegünstigten herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen mit Funktion als Wegeverbindungen		
C) Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076		

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates hat am 02.12.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und Ohlmüllerstraße (westlich) inklusive der Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77, 892 und 1995 als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04632).

2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit, Umfang)

Nach der Verlagerung des innerstädtischen Produktionsstandortes der Paulaner Brauerei nach Langwied sollen die bisherigen Betriebsflächen der Brauerei im Stadtbezirk 5 Au - Haidhausen überplant werden.

Hierzu wurde der oben genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 erlassen. Er beinhaltet das Planungskonzept zur Realisierung eines neuen innerstädtischen Wohnquartiers:

- Es sollen ca. 1.500 Wohnungen einschließlich der sozialen Infrastruktur geschaffen werden.
- Zur Aufwertung und Öffnung des neuen Gebietes werden öffentliche und private Grün- und Freiflächen hergestellt.
- Die Vernetzung im Quartier wird durch die Schaffung von Wegeverbindungen durch die öffentlichen Grünflächen (Dienstbarkeitsflächen) aufwertend ergänzt.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt vornehmlich über bereits bestehende, gewidmete Straßen (z. B. Reger-, Welfen-, Hiendlmayrstraße). Diese werden von der Planungsbegünstigten dem Planungskonzept des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 bzw. des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995 in der Welfenstraße entsprechend überplant und umgebaut.

Die Straße U-1730 (Verlängerung der Senftlstraße) wird neu gebaut und als Eigentümerweg gewidmet. Des Weiteren sind Dienstbarkeitsflächen, die auch als Wegeverbindungen durch die öffentlichen Grünflächen dienen, nach den Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 herzustellen.

3. Grobkonzept

Umbau Regerstraße einschließlich Kreuzungsbereich Welfenstraße

Bei der Regerstraße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, die zudem auch als Neben- bzw. Hauptroute des Realisierungsnetzes Radverkehr ausgewiesen ist. In die Fahrbahn der Regerstraße ist eine zweigleisige Trambahntrasse integriert, wobei der Kfz-Verkehr und der ÖPNV teilweise auf einer gemeinsamen Fläche verlaufen. Nördlich der Welfenstraße befinden sich durchgehend beidseitig Längsparkplätze und hieran angrenzend jeweils ein Baumgraben. Die Nebenflächen teilen sich in beidseitig verlaufende Radwege und Gehbahnen auf.

Der südliche Abschnitt der Regerstraße unterscheidet sich zum nördlichen Bereich vor allem durch die zugunsten verschiedener Abbiegebeziehungen aufgeweitete Fahrbahn. Diese schließt mit einem Fahrstreifen je Richtung an die Regerbrücke im Süden an.

In der Regerstraße werden gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Um- bzw. Ausbaumaßnahmen durchgeführt:

Am Einmündungsbereich der Welfenstraße in die Regerstraße wird an der Westseite des Baugebiets 3 eine Platzsituation geschaffen. Dieser Bereich wird als Dienstbarkeitsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.

Südlich der Einmündung der Welfenstraße wird in der Regerstraße durch die Schaffung eines ausreichend breiten Straßenprofils die Errichtung ausreichend breiter Fuß- und Radverkehrsanlagen und die Errichtung einer zusätzlichen Trambahn- bzw. Bushaltestelle ermöglicht.

Die Realisierung der Trambahn- bzw. Bushaltestelle inklusive der notwendigen Anpassungen an Straßen und Gleisen soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens, das durch die Stadtwerke München GmbH durchzuführen ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Die Landeshauptstadt München (Baureferat) hat gegenüber der Planungsbegünstigten und der Stadtwerke München GmbH verdeutlicht, dass die Planungen aufeinander abzustimmen sind.

Welfenstraße (zwischen Senftlstraße und Regerstraße)

Die Welfenstraße ist ebenfalls eine Hauptverkehrsstraße und ist zudem als Hauptroute des Realisierungsnetzes Radverkehr ausgewiesen.

Im Abschnitt zwischen ihrer Einmündung in die Auerfeldstraße und der Senftlstraße wurde die Welfenstraße bereits im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1995 umgebaut.

Sie verfügt in diesem Bereich entlang der Fahrbahn beidseitig über Längsparkplätze sowie Baumpflanzungen. Das Straßenprofil weist zudem beidseitig Radwege neben den jeweiligen Gehbahnen auf.

Der noch nicht umprofilierte Bereich der Welfenstraße zwischen dem Ende des Bebauungsplanumgriffs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 und der Straße U-1730 wird im Zuge des Umbaus des Knotens Regerstraße / Welfenstraße mit umgebaut und an den Bestand angeschlossen.

Der Umbau erfolgt analog dem oben genannten, bereits umgebauten Straßenabschnitt bzw. entsprechend den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche der Welfenstraße ist darin mit 22 m festgesetzt.

Umbau der Hiendlmayrstraße inklusive Einmündung Ruhestraße

Die Hiendlmayrstraße wird in ihrem Profil einschließlich der Einmündungsbereiche in die Ruhestraße und die Regerstraße bedarfsgerecht angepasst. Insgesamt ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße mit einer Breite von 10,5 m festgesetzt. Entlang der Südseite ist eine Längsparkbucht vorgesehen; an der Nordseite der Fahrbahn verläuft eine Gehbahn.

Nördlich neben dieser Gehbahn befindet sich im Mittelstück der Hiendlmayrstraße eine Versorgungsfläche einer im Bestand zu sichernden, unterirdischen Trinkwasserdruckregelanlage. Diese Fläche ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. An die Gehbahn, bis hin zu den geplanten Hochbauten des Baugebietes 2, schließt sich eine Dienstbarkeitsfläche an, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis ausgestattet ist. Auf dieser Dienstbarkeitsfläche sind im östlichen Teilbereich ein privates Vorfeld mit Kfz-Stellplätzen und Aufstellflächen für die Feuerwehr und im westlichen Teilbereich eine Bushaltezone für die Gaststätte am Nockherberg vorgesehen.

Erschließungsstraße U-1730 (Verlängerung der Senftlstraße)

Die U-1730 wird gemäß Bebauungsplan als Verlängerung der Senftlstraße nach Süden Richtung Bahnlinie München-Rosenheim hergestellt. Damit wird die Erschließung des westlich anliegenden Baugebiets 3 und der östlich angrenzenden Kerngebietsbebauung mit dem dort situierten Straßenreinigungsstützpunkt gesichert.

Sie ist als Stichstraße mit Wendehammer konzipiert und verfügt auf beiden Seiten über Gehbahnen. Zudem ist eine Begrünung vorgesehen.

Die Straßenverkehrsfläche der U-1730 ist mit einer Breite von 21 m festgesetzt. Sie ist ausreichend groß um als Feuerwehr- bzw. Rettungsanfahrt zu den Bahnflächen im Katastrophenfall zu dienen.

Die Erschließungsstraße U-1730 wird als Eigentümerweg gewidmet.

Dienstbarkeitsflächen als Wegeverbindungen

Folgende für die Öffentlichkeit nutzbaren Dienstbarkeitsflächen werden gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mit einer Funktion auch als Wegeverbindungen hergestellt:

Die bereits abschnittsweise bestehende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung nördlich der Bahnlinie München-Rosenheim wird durch die Herstellung folgender Dienstbarkeitsflächen komplettiert:

An der Südseite des Tassiloplatzes wird, im Anschluss an das Ostende der Fuß- und Radwegeverbindung, eine Dienstbarkeitsfläche mit Geh- und Radfahrrecht hergestellt. Sie ist so dimensioniert, dass der darauf stattfindende Fuß- und Radverkehr richtlinienkonform abgewickelt werden kann.

Zudem wird die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Baugebietes 3 zur Regerstraße hin fortgeführt. Diese Verlängerung wird ebenfalls in Form einer Dienstbarkeitsfläche mit Geh- und Radfahrrecht und einer dem Fuß- und Radverkehr angemessenen Dimensionierung realisiert.

Des Weiteren sind im Baugebiet 2 Dienstbarkeitsflächen, die auch die Funktion einer Wegeverbindung haben, festgesetzt.

Es handelt sich dabei um private Hauszugangsf lächen, die zudem als Feuerwehr- bzw. Rettungsanfahrt dienen.

Darüber hinaus sind sie im Rahmen eines Gehrechts auch für die Allgemeinheit nutzbar. Sie eröffnen so den Zugang zu der im Innern des Baugebietes 2 situierten, öffentlich nutzbaren Grünfläche.

Da die Projektierung, Baudurchführung und Finanzierung der zuvor genannten Maßnahmen von der Planungsbegünstigten übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

4. Dringlichkeit

Nach Erteilung der Bedarfs- und Konzeptgenehmigung kann die Erstellung der Entwurfsplanung erfolgen.

Diese ist auch Grundlage für die zunächst zu verlegende Druckregelstation des städtischen Gasnetzes. Sie befindet sich derzeit noch auf dem Gelände des Baugebietes 2 und soll in die Hiendlmayrstraße verlegt werden. Um einen geeigneten neuen Standort festlegen zu können, bedarf es einer abgestimmten Entwurfsplanung.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die öffentlich-rechtliche Bauvoraussetzung ist mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 gegeben. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.02.2016 in Kraft.

6. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Kosten für die aus der Aufstellung des Bebauungsplans ursächlichen Umbaumaßnahmen sind nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung durch die Planungsbegünstigte zu tragen: Sie sind damit zu 100 % vom Erschließer zu finanzieren.

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

Die Finanzierung der Kosten für die Planung und Herstellung der neuen Haltestelle in der Regerstraße einschließlich der hierdurch ausgelösten Folgekosten erfolgt über die geltenden Regelungen zur Betrauung für Zusatzaufgaben Infrastruktur zwischen der Landeshauptstadt München und der Stadtwerke München GmbH (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.01.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10515).

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