

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076  
Regerstraße (nordwestlich),  
Welfenstraße (südlich) und  
Ohlmüllerstraße (westlich)**

**Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und  
der für die Öffentlichkeit nutzbaren Dienstbarkeitsflächen  
(Wegeverbindungen)**

**im 5. Stadtbezirk Au - Haidhausen**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07224**

Anlagen

- Übersichtslageplan (Anlage 1)
- Bedarfsprogramm (Anlage 2)

**Beschluss des Bauausschusses vom 22.11.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand / Bedarfsbegründung

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).

Der Bebauungsplan trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.02.2016 in Kraft.

Zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes wurde von der Landeshauptstadt München am 12.06.2015 ein städtebaulicher Vertrag sowie, darauf aufbauend, ein Vertrag über die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und von durch die Öffentlichkeit nutzbaren Dienstbarkeitsflächen mit der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG als Planungsbegünstigte am 01./21.07.2016 geschlossen.

Dieser Herstellungsvertrag beinhaltet die Verpflichtung der Planungsbegünstigten, folgende Planungsbestandteile des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 auf eigene Kosten zu projektieren und zu realisieren:

- Umbau öffentlicher Verkehrsflächen in der Reger-, Welfen- und Hiendlmayrstraße
- Herstellung der U-1730 (Verlängerung der Senftlstraße) als öffentliche Verkehrsfläche
- Herstellung von Teilen der für die Öffentlichkeit nutzbaren Dienstbarkeitsflächen (Wegeverbindungen)

In Abhängigkeit vom Baufortschritt der Hochbauten der städtebaulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 wird mit der Durchführung der oben genannten Umbau- und Herstellungsmaßnahmen voraussichtlich Mitte 2019 begonnen.

Als Vorwegmaßnahme hierzu ist es erforderlich, eine Druckregelstation des städtischen Gasnetzes zu verlagern. Sie befindet sich aktuell im Bereich des im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 ausgewiesenen Baugebietes 2 und soll in die Hiendlmayrstraße verlegt werden. Ihr neuer Standort dort soll im Zuge der Entwurfsplanung festgelegt und die Planung der vorgenannten Umbau- bzw. Herstellungsmaßnahmen darauf abgestimmt erstellt werden.

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

Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1 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.

## 2.2 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.

### 2.3 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 Bushaltestelle für die Gaststätte am Nockherberg vorgesehen.

### 2.4 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 Straßenreinigungspunkt 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. Rettungsfahrt zu den Bahnflächen im Katastrophenfall zu dienen.

Die Erschließungsstraße U-1730 wird als Eigentümerweg gewidmet.

## 2.5 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 Hauszugangsflächen, 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.

### 3. Kosten

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 im Rahmen der 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, vorberaten in der gemeinsamen Sitzung des Finanzausschusses, des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Bauausschusses vom 15.01.2013).

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

### 4. Finanzierung

Die Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, alle Kosten für die unter Ziffer 1 beschriebenen Maßnahmen zu übernehmen.

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

Die Finanzierung der Kosten für die Planung und Herstellung der neuen Haltestelle einschließlich der hierdurch ausgelösten Folgekosten erfolgt im Rahmen der geltenden Regelungen zur Betrauung für Zusatzaufgaben Infrastruktur zwischen der Landeshauptstadt München und der Stadtwerke München GmbH.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen wird im Zuge der Projektentwicklung satzungsgemäß beteiligt.

Im Rahmen dieser Beschlussvorlage besteht kein Beteiligungsrecht des Bezirksausschusses 5 Au - Haidhausen.

Der Bezirksausschuss erhält jedoch Abdrucke dieser Vorlage zur Information.

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 wird erteilt.
2. 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 das Direktorium HA II/V Stadtratsprotokolle  
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 5  
An das Kommunalreferat  
An das Kreisverwaltungsreferat  
An das Referat für Gesundheit und Umwelt  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft  
An die Stadtwerke München GmbH  
An das Baureferat - G, H15, J, V, MSE  
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
An das Baureferat - T0, T1, T1/B, T2, T3111, T3112, TZ, TZ/K  
zur Kenntnis.

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

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