

Telefon: 233 - 61100  
Telefax: 233 - 61105

**Baureferat**  
Tiefbau

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106  
Hochmuttinger Straße (östlich),  
Herbergstraße (nördlich),  
Paul-Preuß-Straße (westlich)**

**im 24. Stadtbezirk Feldmoching - Hasenberg I**

Neu- und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen und  
der für die Öffentlichkeit nutzbaren Dienstbarkeitsflächen  
(Wegeverbindungen)

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16988**

**Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Gebilligter Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106
<b>Inhalt</b>	Die öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen im Bebauungsplanumfang sollen erstmalig hergestellt werden.
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	- / -
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	- Hochmuttinger Straße - Herbergstraße - Paul-Preuß-Straße

<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 24. Stadtbezirk Feldmoching - Hasenberg</li><li>- Hochmuttinger Straße</li><li>- Herbergstraße</li><li>- Paul-Preuß-Straße</li></ul>
-------------------	--

Telefon: 233 - 61100  
Telefax: 233 - 61105

**Baureferat**  
Tiefbau

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106  
Hochmuttinger Straße (östlich),  
Herbergstraße (nördlich),  
Paul-Preuß-Straße (westlich)**

**im 24. Stadtbezirk Feldmoching - Hasenberg**

Neu- und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen und  
der für die Öffentlichkeit nutzbaren Dienstbarkeitsflächen  
(Wegeverbindungen)

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16988**

Anlage  
Bedarfsprogramm

**Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Sachstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 13.06.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 Hochmuttinger Straße (östlich), Herbergstraße (nördlich), Paul-Preuß-Straße (westlich) gebilligt und vorbehaltlich als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11677).

Die Beteiligten (WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH, DEMOS Wohnbau GmbH, HI Wohnbau GmbH u. a. sowie das Kommunalreferat) sind sich über die Durchführung eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) einig. Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt München hat am 12.12.2017 das Umlegungsverfahren Nr. 84 förmlich i. S. d. § 47 BauGB eingeleitet und am 11.06.2018 abgeschlossen.

Hierauf basierend wurde am 11.06.2018 ein städtebaulicher Vertrag zwischen allen Beteiligten geschlossen. Darin ist geregelt, dass die WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH die festgesetzten Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes plant und baut und die Kosten nach festgelegtem Schlüssel umgelegt werden.

Zur Regelung der Umsetzung der in der folgenden Projektbeschreibung erläuterten Maßnahmen wurde am 02./19.07.2019 zwischen der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH und der Landeshauptstadt München ein Erschließungsvertrag geschlossen.

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

## 2. Projektbeschreibung

Die Gesamtmaßnahme umfasst die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Dienstbarkeitsflächen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Alle neu entstehenden Baugebiete (WA 1- WA 7) werden über die neuen Planstraßen U-1783, U-1786 und die verbreiterte Hochmuttinger Straße erschlossen.

Die Regelbreite der öffentlichen Straßenfläche beträgt 12,50 m.

Um die im Planungsgebiet liegende Hochmuttinger Straße an die zukünftigen Anforderungen anzupassen, ist diese im Planungsumgriff enthalten.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Hochmuttinger Straße wird nach Osten entsprechend aufgeweitet.

Die Straßenbreiten ermöglichen die beidseitige Herstellung von Gehbahnen sowie die einseitige Herstellung von Stellplätzen mit alternierenden Baumpflanzungen.

Die Planung sieht auch eine Anbindung der Hochmuttinger Straße nach Norden an den Bestand vor. Die festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von insgesamt 10,50 m erlaubt einen späteren Ausbau des Teilabschnittes nach Norden.

Die Planstraßen U-1784 und U-1785 sind als 5,00 m breite Fuß- und Radwege festgesetzt.

Dienstbarkeitsflächen:

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

Der Baubeginn für die beschriebenen Maßnahmen erfolgt voraussichtlich im Herbst 2021.

Die endgültige Herstellung aller öffentlichen Verkehrsflächen ist abhängig vom Baufortschritt der Hochbauten. Abweichungen von den oben angegebenen Zeiträumen sind deshalb möglich. Die Terminsteuerung hierfür obliegt der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Da die Projektierung, die Baudurchführung und die Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen von der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

### 3. Kosten

Die Kosten für die aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Maßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Dienstbarkeitsflächen werden zu 100 % von der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH vorfinanziert und entsprechend dem Schlüssel aus dem städtebaulichen Vertrag an die Planungsbeteiligten weitergegeben. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze ist somit nicht festzulegen.

Gemäß städtebaulichem Vertrag vom 11.06.2018 rechnet das Kommunalreferat als Planungsbeteiligte mit anteiligen Kosten in Höhe von ca. 1,25 Mio. Euro für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (inklusive Kampfmittelfreimachung).

Aufgrund der neuen Verkehrsflächen (ohne Dienstbarkeitsflächen) erhöhen sich die laufenden Folgekosten für Betrieb und Unterhalt um ca. 108.000 Euro.

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

### 4. Finanzierung

Die WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH hat sich gemäß Erschließungsvertrag vom 02./19.07.2019 über die Planung und Herstellung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen verpflichtet, die geplanten Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Kosten werden gemäß städtebaulichem Vertrag anteilig auf die Planungsbeteiligten umgelegt.

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

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching - HasenbergI wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Im Zuge der Ausbauplanung wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching - HasenbergI sukzessive nach Projektfortschritt für die unter Nr. 2 genannten Verkehrsflächen satzungsgemäß beteiligt.

Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Beschlussvorlage stehen dem Bezirksausschuss 24 Feldmoching - HasenbergI gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu. Er hat jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information erhalten.

Aufgrund der langen Verhandlungsdauer mit dem Erschließungsträger konnte eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM nicht erfolgen. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil dieser frühzeitig mit den Planungen zum Bau beginnen möchte.

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.

*Vertagt in die nächste Sitzung des Ausschusses.*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

gez. Pretzl

gez. Hingerl

Manuel Pretzl  
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 24  
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 den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat  
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat  
An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat  
An den Seniorenbeirat der LHM, Sozialreferat  
An das Baureferat - G, H, J, V, MSE  
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
An das Baureferat - T 0, T 1, T 1/S, T 2, T 3, T Z, T Z/K  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – T1- VI-W  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am 10. MRZ. 2020  
Baureferat - RG 4  
I. A.

gez.

<b>Bedarfsprogramm</b>		Seite 1
<b>Projektname:</b> Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106		
zusätzl. örtl. Bezeichnung: Hochmutteringer Straße (östlich) Herbergstraße (nördlich) Paul-Preuß-Straße (westlich)		
<b>Projekt-Nr.:</b>	<b>Maßnahmeart:</b>  Neubau	
<b>Baureferat - HA Tiefbau</b> T1 / VI-West	<b>MIP-Bezeichnung, IL, UA</b>	
Datum/Projektleiter-Ansprechpartner/Tel. 16.10.2019 /        / 233-61218	<b>Projektkosten</b>	
<p><b>Gliederung des Bedarfsprogrammes</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bisherige Befassung des Stadtrates</li> <li>2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)</li> <li>3. Grobkonzept</li> <li>4. Dringlichkeit</li> <li>5. Rechtliche Bauvoraussetzungen</li> <li>6. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen</li> </ol> <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A) Termin- und Mittelbedarfsplan</li> <li>B) Übersichtslageplan (M 1:5000)</li> <li>C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106</li> <li>D) Laufende Folgekosten</li> </ol>		

## 1. Bisherige Befassung des Stadtrates

Der Stadtrat hat sich bisher wie folgt mit dem Projekt befasst:

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2106 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 17.02.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05032)
- Eckdatenbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs am 29.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06324)
- Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und weitere Vorgehensweise für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 18.01.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07758)
- Anordnung eines Umlegungsverfahrens Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 am 27.09.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09661)
- Eigentümervereinbarung gemäß städtebaulichem Vertrag für die einvernehmlich gesetzliche Umlegung U84 Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2106 am 06.06.2018 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 11535)
- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11677)

## 2. Bedarf (Anlass, Notwendigkeit und Umfang)

Ausgelöst durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 sind folgende Verkehrsflächen herzustellen bzw. anzupassen:

- U-1783, U-1786 und verbreiterte Hochmuttinger Straße (im Umgriff des Bebauungsplanes) als Erschließungsstraßen
- U-1784 und U-1785 als Fuß- und Radweg

Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen herzustellen.

Der Umgriff ist im beiliegenden Lageplan (Anlage C) dargestellt.

### 3. Grobkonzept

Die Gesamtmaßnahme umfasst die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Dienstbarkeitsflächen.

U-1783, U-1786 und verbreiterte Hochmuttinger Straße (im Umgriff des Bebauungsplanes)

Die Regelbreite der öffentlichen Straßenfläche beträgt 12,50 m. Um die im Planungsumgriff liegende Hochmuttinger Straße an die zukünftigen Anforderungen anzupassen, ist diese im Planungsumgriff enthalten. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird nach Osten um 2,00 m aufgeweitet.

Die Straßenbreiten ermöglichen die beidseitige Herstellung von Gehbahnen sowie die einseitige Herstellung von Stellplätzen mit alternierenden Baumpflanzungen. Die Planung sieht auch eine Anbindung der Hochmuttinger Straße nach Norden an den Bestand vor. Die festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von insgesamt 10,50 m erlaubt einen späteren Ausbau des Teilabschnittes nach Norden.

U-1784 und U-1785

Die Planstraßen U-1784 und U-1785 sind als 5,00 m breite Fuß- und Radwege festgesetzt.

Dienstbarkeitsflächen:

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

Die Entwässerung der Verkehrsanlagen ist über Rigolen geplant, nach Möglichkeit aber auch im Bereich geplanter Baumstandorte.

Der Baubeginn für die beschriebenen Maßnahmen erfolgt voraussichtlich im Herbst 2021.

Die endgültige Herstellung aller öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen ist abhängig vom Baufortschritt der Hochbauten. Abweichungen von den oben angegebenen Zeiträumen sind deshalb möglich. Die Terminsteuerung hierfür obliegt der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Da die Projektierung, die Baudurchführung und die Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen von der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH übernommen werden, entfallen die weiteren Genehmigungsschritte gemäß den städtischen Projektierungsrichtlinien.

#### 4. Dringlichkeit

Um die Erschließung und Nutzung der Wohnbebauung zu gewährleisten, sind die beschriebenen Anlagen zwingend herzustellen.

#### 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Mit der Billigung und dem vorbehaltlichen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2106 am 13.06.2018 sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Anlagen geschaffen.

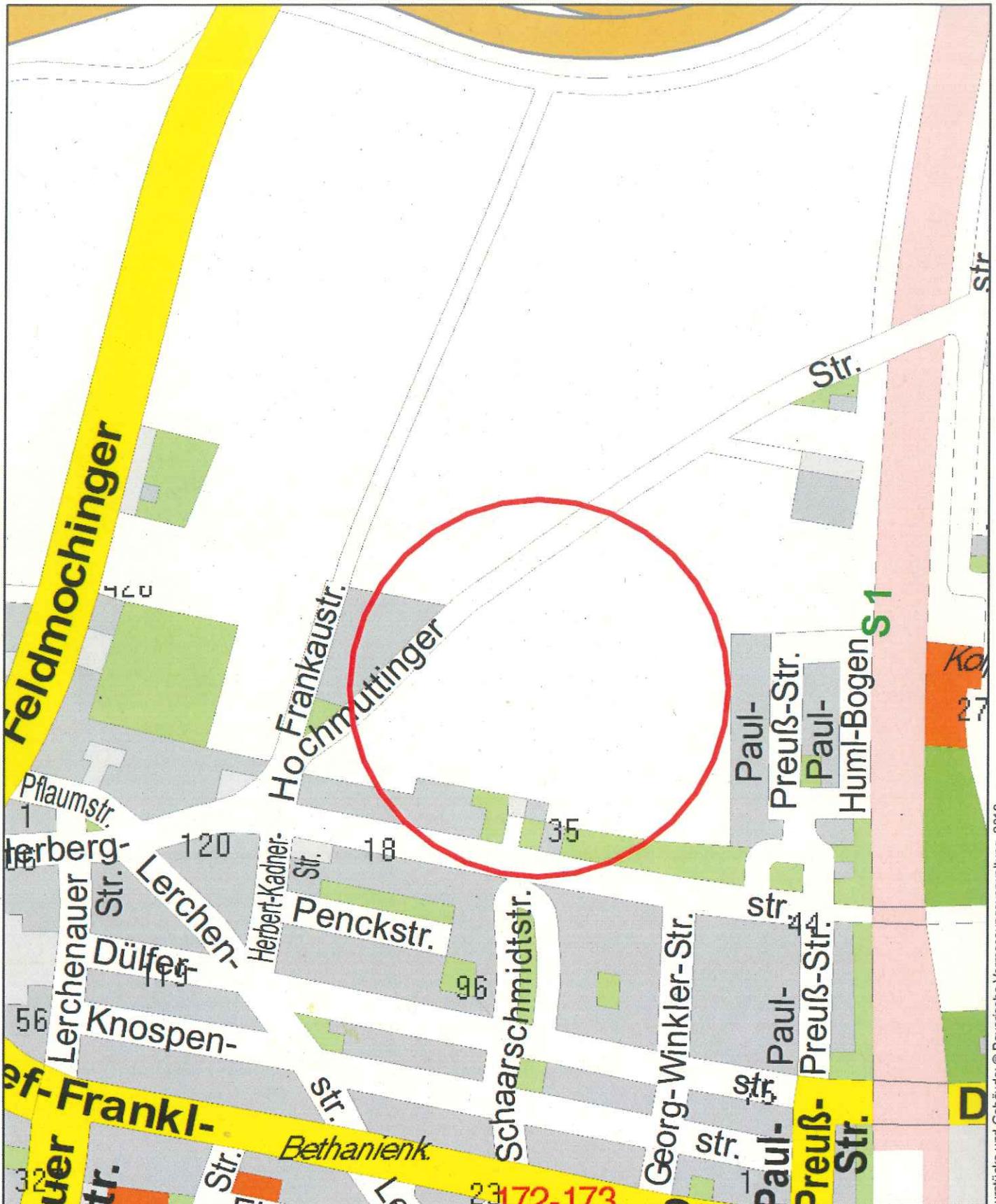
Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind Straßenbegrenzungslinien vorhanden.

#### 6. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

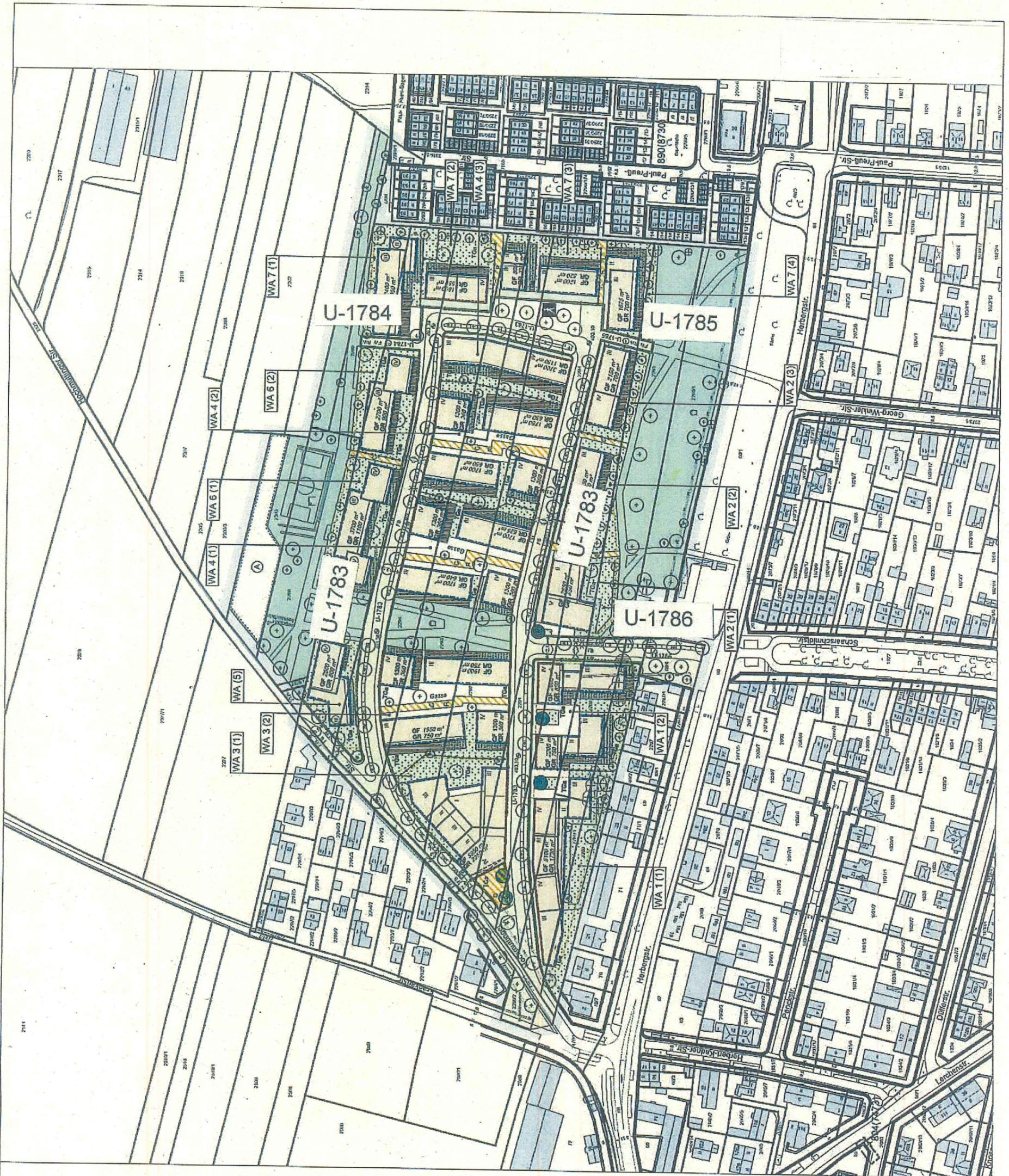
Die WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH hat sich gemäß Erschließungsvertrag vom 02./19.07.2019 über die Planung und Herstellung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Dienstbarkeitsflächen verpflichtet, die geplanten Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Kosten werden gemäß städtebaulichem Vertrag anteilig auf die Planungsbeteiligten umgelegt.

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





<b>Datenauszug</b>	
Erstellt für Maßstab 1:5.000 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet	 Landeshauptstadt München Baureferat
Ersteller	
Erstellungsdatum	16.10.2019
	
	



**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106  
der Landeshauptstadt München**

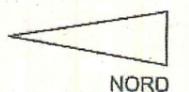
Bereich:  
Hochmuttinger Straße (östlich),  
Herbergstraße (nördlich),  
Paul-Preuß-Straße (westlich)

am 02.05.2018  
gez.

Stadtdirektorin

 Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 41P  
HA II / 41V  
HA II / 54-1



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Anlage D

**Projektname:**

Bebauungsplan mit  
Grünordnung Nr. 2106

Datum: 16.10.19

zusätzliche örtliche Bezeichnung: Hochmuttinger Straße (östlich),  
Herbergstraße (nördlich),  
Paul-Preuß-Straße (westlich)

Laufende Folgekosten

- Bedarfsprogramm (BP)
- Projekthandbuch 1 (PHB 1)
- Projekthandbuch 2 (PHB 2)

in EURO (auf volle 100 EURO gerundet)	
	künftige jährliche Belastung
Personalausgaben (490)	11.000
Unterhalt der Grundstücke, baulichen Anlagen, usw. (500 - 519)	38.000
Verwaltungs- und Betriebsaufwand (520 - 670)	59.000
kalkulatorische Kosten (680 - 685)	
Summe	108.000