

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a
Boschetsrieder Straße (südlich),
Drygalski-Allee (östlich),
Kistlerhofstraße (nördlich),
Machtlfinger Straße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 918b)**

**Neubau der Straßen U-1731 und U-1732
einschließlich eines neuen Quartiersplatzes**

**im 19. Stadtbezirk Thalkirchen - Obersendling -
Forstenried - Fürstenried - Solln**

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05487

Anlagen
- Übersichtsplan
- Bedarfsprogramm

Beschluss des Bauausschusses vom 26.04.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a Boschetsrieder Straße, Drygalski-Allee, Kistlerhofstraße, Machtlfinger Straße regelt die städtebauliche Neuordnung dieses Areals. Er wurde von der Vollversammlung des Stadtrates am 16.12.2015 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04680).

Zur Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2072a wurde am 28.07.2015 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der BO143 Projekt GmbH & Co. KG, der E.ON Beteiligungen GmbH, der ACCUMULATA Immobilien Development GmbH und dem Kommunalreferat geschlossen.

Die BO143 Projekt GmbH & Co. KG hat sich darin verpflichtet, einen Großteil des Bebauungsplangebiets zu erschließen, die Herstellungskosten für die Erschließungsstraße U-1731, die Mittelteileröffnung in der Drygalski-Allee (U-Turn) sowie einen Großteil der Herstellungskosten für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nachstehend „Quartiersplatz“ genannt) zu übernehmen.

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplangebiets bleibt im Besitz der Landeshauptstadt München. Die GEWOFAG Holding GmbH (nachstehend „GEWOFAG“ genannt) übernimmt die Herstellung dieses Gebietes und stellt die Stichstraße U-1732 auf Kosten des Kommunalreferates her.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a sind außerdem Flächen mit Gehrecht und Flächen mit Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt. Nach Herstellung bleiben diese im Unterhalt des jeweiligen Erschließers.

Zur Regelung der Umsetzung der oben genannten und in der folgenden Projektbeschreibung erläuterten Maßnahmen werden zwei Erschließungsverträge zwischen der Accumulata Immobilien AG (nachstehend „Erschließer“ genannt) und dem Baureferat sowie ein Erschließungsvertrag zwischen der GEWOFAG und dem Baureferat abgeschlossen.

Die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen wird in separaten Vereinbarungen zwischen dem Erschließer und dem Baureferat sowie der GEWOFAG und dem Baureferat geregelt.

Die Herstellung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Quartierspark und Grünverbindung zur U-Bahn) wird in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

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. 2072a festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Dienstbarkeitsflächen. Deren Ausbau erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien:

- Die neue, mit einer Breite von 13,50 m festgesetzte öffentliche Straße U-1731 im Südwesten des Bebauungsplangebiets verbindet die Drygalski-Allee mit der Kistlerhofstraße. Die künftige Erschließungsstraße wird mit einer ausreichend breiten Fahrbahn, angegliederten Parkbuchten in Senkrechtaufstellung mit einzelnen Baumstandorten und einer einseitigen Gehbahn, auf der dem Bebauungsgebiet abgewandten Seite, ausgestattet.

Um Schleich- und Ausweichverkehr zu unterbinden, wird die Erschließungsstraße mittels einer Fahrbahnverengung mit Einbahnstraßenregelung nur in einer Richtung von Westen nach Süden durchgängig befahrbar sein. Für die aus Süden kommenden Fahrzeuge wird eine Wendeanlage eingerichtet. Die Lichtzeichenanlage an der Kreuzung Kistlerhofstraße / Meglingerstraße / U-1731 ist bei Bedarf anzupassen.

- Die neue Straße U-1731 ist aufgrund des Mittelteilers in der Drygalski-Allee nur im Rechtsfahrsinn angebunden. Zur besseren Anbindung des neuen Bebauungsgebietes für Fahrzeuge in der Drygalski-Allee aus Norden kommend und zur Entlastung des Knotens Drygalski-Allee / Kistlerhofstraße / Züricher Straße wird südlich der Einmündung Drygalski-Allee / U-1731 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Mittelteiler geöffnet und eine Wendemöglichkeit (U-Turn) in Richtung Norden geschaffen.
- Im Nordosten des Bebauungsplangebiets wird die neue öffentliche Straße U-1732 zur Anbindung des Baugebietes WA 1 hergestellt. Die festgesetzte Straßenraumbreite beträgt 13 m. Die Stichstraße wird von Osten nach Westen mit einer einseitigen Gehbahn, angegliederten Parkbuchten in Senkrechtaufstellung mit einzelnen Baumstandorten und einer ausreichend breiten Fahrbahn ausgestattet. An deren Ende im Süden wird eine Wendeanlage errichtet.
- An der Kreuzung Boschetsrieder Straße / Drygalski-Allee wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein öffentlicher Quartiersplatz mit einer Fläche von etwa 2.500 m² hergestellt. Dieser dient als urbaner Aufenthaltsraum mit Sitzmöglichkeiten unter Bäumen, zentraler Zugang zum neuen Quartier und als öffentlicher Zugangsbereich zu den Ladengeschäften in den Erdgeschossen der anliegenden Gebäude.
Direkt nördlich an den zukünftigen Quartiersplatz angrenzend verläuft die Boschetsrieder Straße. Für diese ist in den Planungen der Stadtwerke München GmbH zur Tram Westtangente eine Umprofilierung und der Entfall des abgeköpften Rechtsabbiegers von der Drygalski-Allee in die Boschetsrieder Straße vorgesehen. Die dadurch freiwerdende Fläche könnte für eine Erweiterung des Quartiersplatzes genutzt werden, weshalb der Quartiersplatz so geplant werden soll, dass dieser, auch unabhängig von der Tram Westtangente, modular erweitert werden kann.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 2072a wird angestrebt, dass der unter dem Quartiersplatz verlaufende stillgelegte Trambahntunnel von der Stadtwerke München GmbH zurückgebaut wird.

- Die Wegeverbindungen innerhalb des Bebauungsgebiets entlang der Gebäude sind als Dienstbarkeitsflächen mit öffentlichem Gehrecht festgesetzt. Diese bleiben im Unterhalt des Erschließers bzw. der GEWOFAG. Die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgt in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Hochbauten.

Die detaillierte Planung und genaue Profilierung der Verkehrsflächen erfolgt durch die vom Erschließers und der GEWOFAG beauftragten Ingenieurbüros in Absprache mit dem Baureferat im Rahmen der Straßenplanung.

Es ist geplant, dass die Straßen U-1731 und U-1732 ab dem 2. Halbjahr 2016 zunächst provisorisch als Baustraßen hergestellt werden. Der Endausbau der Straßen, des Quartiersplatzes und der Dienstbarkeitsflächen erfolgt dann stufenweise nach Fortgang der weiteren Hochbaumaßnahmen.

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

3. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Straße U-1731 (mit Anpassung der Lichtzeichanlage an der Kreuzung Kistlerhofstraße / Meglingerstraße / U-1731), des U-Turns in der Drygalski-Allee sowie die Dienstbarkeiten, mit Ausnahme des nordöstlichen Teils des Bebauungsplangebiets, sind zu 100 % vom Erschließer zu tragen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht festgelegt werden.

Die Kosten für die Herstellung des Quartierplatzes sind zu 75 % vom Erschließer und zu 25 % vom Kommunalreferat zu tragen.

Die Kosten für die Herstellung der Straße U-1732 sowie die Dienstbarkeiten im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets sind zu 100 % vom Kommunalreferat zu tragen.

Die Kosten für die Entsorgung von Altlasten und die Freimachung von Kampfmitteln sind vom Erschließer bzw. im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets vom Kommunalreferat zu tragen. Für die derzeit bereits öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstück Nr. 368 und 366/1, Gemarkung Thalkirchen) trägt das Baureferat die Kosten. Ob eine Verunreinigung der Flächen vorliegt und welche Kosten für eine ggf. erforderliche Entsorgung bzw. Freimachung entstehen, kann erst im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Durch die neuen Verkehrsflächen und Beleuchtungsanlagen erhöhen sich die laufenden Folgekosten für Betrieb und Unterhalt jährlich um 45.300 €.

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

4. Finanzierung

Der Erschließer und die GEWOFAG haben sich in den unter Ziffer 1 genannten Erschließungsverträgen verpflichtet, die Kosten für die unter Ziffer 2 genannten Maßnahmen zu übernehmen. Die der GEWOFAG entstehenden Kosten werden vom Kommunalreferat übernommen.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung und der Lichtzeichenanlage plant und projiziert das Baureferat.

Diese Kosten werden vom Baureferat vorfinanziert und den Erschließungsträgern in Rechnung gestellt.

Gegebenenfalls vom Baureferat zu tragende Kosten für die Entsorgung von Altlasten und die Freimachung von Kampfmitteln werden aus der Finanzposition 6300.505.000.2 „Bauunterhalt Tiefbau“ finanziert.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Beteiligung des Bezirksausschusses:

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Im Zuge der Ausbauplanung wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln sukzessive nach Projektfortschritt für die unter Ziffer 2 genannten einzelnen Verkehrsflächen satzungsgemäß beteiligt.

Für den Quartiersplatz wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln zusätzlich frühzeitig durch den Erschließer eingebunden. Mit dem Bezirksausschuss wird dabei abgeklärt, wie eine Bürgerbeteiligung und ob ggf. noch ein konkurrierendes Planungsverfahren für die Gestaltung des Platzes durchzuführen ist.

Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Angelegenheit stehen dem Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln erhält jedoch Abdrucke dieser Vorlage zur Information.

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, II/12
zur Kenntnis.

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

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

An die BO143 Projekt GmbH & Co. KG, Beuerbacher Straße 17, 86947 Weil
An die E.ON Beteiligungen GmbH, E.ON Platz 1, 40479 Düsseldorf
An die ACCUMULATA Immobilien AG, Ganghoferstraße 68 b, 80339 München
An die GEWOFAG Holding GmbH, Kirchseeoner Straße 3, 81669 München
An den Bezirksausschuss 19
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Kommunalreferat
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Bildung und Sport
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An die Stadtwerke München GmbH / MVG
An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat
An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz
An den Behindertenbeirat 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, T1/S, T1/B, T2, T22/S, T3, TZ, TZ/K
zur Kenntnis.

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

Am
Baureferat - RG 4