

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044
Gerberau (südlich), Bauschingerstraße (westlich),
Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße 2063)
und Zum Schwabenbächl (nördlich),
Mannertstraße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 592 und 1341)**

**Neubau der Straße U-1697
einschließlich eines neuen Quartiersplatzes
und
Umbau des Knotenpunktes
Otto-Warburg-Straße / Bauschingerstraße**

**Neubau des West- und Ostteils der Straße Gerberau und
Umbau des mit Dienstbarkeitsflächen festgesetzten Mittelstücks
der Straße Gerberau**

im 23. Stadtbezirk Allach - Untermenzing

Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01736

Anlage
Bedarfsprogramm

Beschluss des Bauausschusses vom 09.12.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Am 05.08.2004 wurde zwischen der Firma MAN Truck & Bus AG und der Landeshauptstadt München eine Grundvereinbarung zur Werksentwicklung und im Jahr 2011 deren 1. Fortschreibung für das Firmengelände der MAN geschlossen. Ein Masterplan gibt die strukturelle Zielvorstellung für diesen Bereich vor und sieht im Planungsgebiet für den westlichen Bereich eine Wohnnutzung und für den südöstlichen Bereich ein Parkhaus vor.

Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 Gerberau, Bauschingerstraße, Otto-Warburg-Straße, Zum Schwabenbächl und Mannertstraße entwickelt, welchen der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Sitzung am 04.06.2014 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00302). Der Bebauungsplan trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.08.2014 in Kraft.

Die Park Projekt MAN GmbH & Co. KG (im Folgenden Erschließer genannt) hat sich mit städtebaulichem Vertrag vom 20.11.2013 verpflichtet, das Gebiet des Bebauungsplans insgesamt zu erschließen und die Herstellungskosten für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2044 befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung) zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsanlage U-1697 einschließlich Quartiersplatz sowie den festgesetzten westlichen und östlichen Stich der Gerberau.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 sind außerdem Gehrechtsflächen sowie Geh- und Radfahrrechtsflächen festgesetzt. Hinsichtlich der Geh- und Radfahrrechtsfläche „Mittelstück Gerberau“ übernimmt die Landeshauptstadt München, nach Umbau der Fläche durch den Erschließer den Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht für diese Fläche.

Darüber hinaus sind, ausgelöst durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044, der Einmündungsbereich der Straße U-1697 in die Bauschingerstraße sowie deren angrenzender Einmündungsbereich in die Otto-Warburg-Straße bedarfsgerecht umzubauen.

Die Umsetzung der oben genannten und in der folgenden Projektbeschreibung erläuterten Maßnahmen wird durch zwei Erschließungsverträge zwischen der Park Projekt MAN GmbH & Co. KG und dem Baureferat geregelt.

Hierzu wurde das als Anlage beigefügte Bedarfsprogramm erarbeitet. Es wird hiermit zur Genehmigung vorgelegt.

2. Projektbeschreibung

Die Gesamtmaßnahme umfasst die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Dienstbarkeitsflächen. Darüber hinaus ist der westliche Stich der Gerberau an die Mannertstraße anzuschließen. Der Ausbau der Verkehrsflächen und der Dienstbarkeitsflächen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien wie folgt:

- Die von der Bauschingerstraße in das Plangebiet führende neue öffentliche Straße U-1697 wird mit einer Straßenraumbreite von insgesamt 9,0 m ausgebaut. Die künftige Erschließungsstraße soll mit einer ausreichend breiten Fahrbahn und einer einseitigen Gehbahn ausgebildet werden. Die Straße U-1697 endet in einem Quartiersplatz. Der Ostteil des Platzraumes soll dem Wenden und Parken (u.a. Bring- und Holverkehr Kita) dienen. Der Westteil des Quartiersplatzes vor der Kindertageseinrichtung soll ebenerdig als (autofreier) Fußgängerbereich mit entsprechender Gestaltung ausgebildet werden.
- Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 legt fest, dass der Zufahrtsbereich der Bauschingerstraße in die Otto-Warburg-Straße auf vier Fahrspuren mit angrenzendem westlichen Gehweg auf insgesamt 16,50 m Straßenraumbreite aufgeweitet werden muss. Auf der Otto-Warburg-Straße selbst sind keine weiteren Ertüchtigungsmaßnahmen durch zusätzliche Spuren erforderlich.
- Zusätzlich legt er fest, dass zur Bewältigung des aus dem Planungsgebiet zu erwartenden Verkehrs der bisher unsignalisierte Knotenpunkt Otto-Warburg-Straße / Bauschingerstraße signaltechnisch ausgebaut werden muss und die Einmündung Bauschinger Straße / südliche Erschließungsstraße U-1697 und die Querung des außerbetrieblichen Industriegleises in diese künftige Signalregelung integriert werden müssen.
Die neue Signalanlage wird vom Baureferat geplant und hergestellt.
- Die Straße Gerberau wurde in ihrem Ost- und Westteil jeweils als kurze Stichstraße zur Erschließung der dort angrenzenden Wohnbebauung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Beide Verkehrsflächen sind mit einer Breite von ca. 8 Metern festgesetzt. Ziel der Querschnittsausbildung ist die verträgliche Abwicklung des geringen Kfz-Verkehrs (Verkehrsstärke unter 400 Kfz/Tag) und des hohen Fußgänger- und Radfahreraufkommens. Hier wird eine Mischlösung (z. B. Fahrradstraße) und möglichst der Erhalt des begleitenden Baumbestands angestrebt. Im Erschließungsvertrag ist geregelt, dass auch das außerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegende Verbindungsstück zur Mannertstraße in gleicher Qualität vom Erschließer herzustellen ist.
- Das Zwischenstück zwischen beiden Stichstraßen (Mittelstück Gerberau) bleibt eine Dienstbarkeitsfläche im Besitz des Erschließers. Nach der Herstellung durch den Erschließer wird dieses Teilstück als beschränkt öffentlicher Geh- und Radweg gewidmet. Den Unterhalt übernimmt das Baureferat.
- Eine weitere Dienstbarkeitsfläche mit öffentlichem Gehrecht wird vom Erschließer zwischen dem Mittelstück Gerberau und dem Quartiersplatz angelegt. Sie bleibt im Unterhalt des Erschließers.

Die privaten Hochbaumaßnahmen sollen zügig, voraussichtlich in drei Bauabschnitten, realisiert werden. Als erstes Bauvorhaben soll bis Ende 2015 das Parkhaus fertiggestellt sein, um das Baufeld für die restlichen Flächen zu schaffen, die heute dicht beparkt werden. Zur Erschließung des Parkhauses ist die Herstellung der Erschließungsanlage U-1697 vordringlich wichtig. Der Baubeginn muss im Sommer 2015 erfolgen. Die Einleitung der nächsten Verfahrensschritte ist daher sehr dringend. Die Herstellung des Quartiersplatzes, der Straßenstiche der Gerberau und der Dienstbarkeitsflächen erfolgt danach, stufenweise nach Fortgang der weiteren Hochbaumaßnahmen.

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

3. Kosten

Die Kosten für die aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Maßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen sind zu 100 % vom Erschließer zu tragen. Die Kostenverantwortung liegt diesbezüglich nicht bei der Landeshauptstadt München. Eine Kostenobergrenze kann somit nicht festgelegt werden.

Der signaltechnische Ausbau des Knotenpunktes Otto-Warburg-Straße / Bauschingerstraße inklusive der integrierten U-1697 und des Industriegleises verursacht Kosten in Höhe von voraussichtlich 200.000 €. Diese Kosten sind als verkehrsordnende Maßnahme nicht ursächlich und sind daher von der Landeshauptstadt München zu finanzieren.

Es handelt sich hierbei um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand.

Wegen der neuen Verkehrsflächen, Beleuchtungsanlagen und der neuen Lichtsignalanlage erhöhen sich die laufenden Folgekosten für Betrieb und Unterhalt jährlich um ca. 72.000 Euro.

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

4. Finanzierung

Der Erschließer, die Park Projekt MAN GmbH & Co. KG, hat sich verpflichtet, alle Kosten für die unter Ziffer 2 beschriebenen Maßnahmen, mit Ausnahme der Kosten für die Signalisierung des Kreuzungsbereiches Bauschingerstraße / Otto-Warburg-Straße, zu übernehmen.

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

Die Finanzierung der nicht ursächlichen Signalisierungsmaßnahmen erfolgt aus der „Pauschale Verkehrssicherungseinrichtungen“ (Entwurf des MIP 2014 – 2018, IL 1, Maßnahme-Nr. 6300.4200, Rangfolge Nr. 307).

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach - Untermenzing wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Im Zuge der Ausbauplanung wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach - Untermenzing sukzessive nach Projektfortschritt für die unter 2. genannten einzelnen Verkehrsflächen satzungsgemäß beteiligt.

Für den Quartiersplatz wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 zusätzlich frühzeitig durch den Erschließer eingebunden. Mit dem Bezirksausschuss wird dabei abgeklärt, ob als Grundlage der weiteren Planung ein Bürgerbeteiligungsverfahren gewünscht wird. Nach Bedarf wird durch den Erschließer dann eine entsprechende Bürgerbeteiligung veranlasst und durchgeführt. Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens sind dann in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beteiligungsrechte im Rahmen dieser Beschlussvorlage stehen dem Bezirksausschuss 23 Allach - Untermenzing gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse nicht zu. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach - Untermenzing hat jedoch Abdrucke der Vorlage zur Information erhalten.

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

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. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

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

An den Bezirksausschuss 23
An das Direktorium HA II / V - BA-Geschäftsstelle West
An das Kommunalreferat
An das Kreisverwaltungsreferat
An das Referat für Bildung und Sport
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, H, J, T0, T 1, T1/S, T2, T3, TZ, V, MSE
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - T1/CSW
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4
I.A.