

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164**

**Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich)**

**-Hirmerei-**

**Neubau der Verkehrsflächen, Raumaufteilung**

**Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16290**

**Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 23.07.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

|  |  |
|--|--|
| <b>Anlass</b>                                | Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2164 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15166).   |
| <b>Inhalt</b>                                | Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2164 notwendig gewordenen Straßenbaumaßnahmen.   |
| <b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>           | Belastbare Kostenangaben sind erst im Rahmen der weiteren Projektplanung möglich.  |
| <b>Klimaprüfung</b>                          | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: nein   |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.</li><li>2. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Projektgenehmigung vorzulegen.</li><li>3. Das Baureferat wird gebeten, die Kosten für die nicht-ursächlichen Maßnahmen zu ermitteln und zu gegebener Zeit im Rahmen des Eckdatenverfahrens anzumelden.</li><li>4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li></ol> |
| <b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b> | Bebauungsplan Hirmerei<br>Eversbuschstraße<br>Straßenbau   |
| <b>Ortsangabe</b>                            | 23. Stadtbezirk, Allach-Untermenzing   |



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164**

**Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich)**

**-Hirmerei-**

**Neubau der Verkehrsflächen, Raumaufteilung**

**Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16290**

3 Anlagen

**Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 23.07.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                  |   | <b>Seite</b> |
|--|---|--------------|
| I. Vortrag des Referenten .....                            | 2 |              |
| 1. Sachstand .....   | 2 |              |
| 2. Projektbeschreibung .....                               | 2 |              |
| 2.1 Eversbuschstraße .....                                 | 2 |              |
| 3. Kosten und Finanzierung .....                           | 3 |              |
| 4. Klimaprüfung .....                                      | 4 |              |
| 5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten..... | 4 |              |
| 6. Anhörung des Bezirksausschusses.....                    | 4 |              |
| II. Antrag des Referenten .....                            | 5 |              |
| III. Beschluss.....  | 5 |              |

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Sachstand

Zuständig für die Entscheidung ist der Mobilitätsausschuss gem. § 7 Abs. 1 Nr. 16 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 04.12.2024 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 gesetzt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15166). Der Plan ist als Anlage 1 diesem Beschluss angefügt.

Zur Erschließung ist es notwendig, die Eversbuschstraße anzupassen, was bereits ebenfalls Teil des oben erwähnten Satzungsbeschlusses war.

Als Ergebnis der Bedarfsableitung wurde die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung erstellt, die hiermit zur Genehmigung vorgelegt wird.

### 2. Projektbeschreibung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing, Eversbuschstraße nördlich der Otto-Warburg-Straße. Dort soll ein Wohngebiet mit einer Kita und kleinen Gewerbegebäuden entstehen. Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ist mit der Eversbuschstraße westlich des Vorhabengebiets sichergestellt. In dem neu entstehenden Quartier wird auf Privatgrund ein Mobilitätskonzept umgesetzt, um die Fahrtenhäufigkeit im motorisierten Individualverkehr (MIV) und somit der Modal Split zugunsten des Umweltverbundes zu verbessern (vgl. Sitzungsvorlage 20-26 / V 15166, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) – Hirnerei vom 04.12.2024).

#### 2.1 Eversbuschstraße

Die Raumaufteilung der neuen Verkehrsanlage entspricht den hinweislichen Darstellungen des Bebauungsplanes und den textlichen Erläuterungen in der Begründung.

##### Bereich auf Höhe des Vorhabengebiets:

Durch die östliche Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Eversbuschstraße auf insgesamt 17,50 m wird folgendes Straßenprofil planungsrechtlich ermöglicht (von Westen nach Osten):

- Gehweg 3,0 m
- Fahrbahn 6,5 m
- Parkstreifen 2,0 m
- Baumgraben 3,0 m
- Gehweg 3,0 m

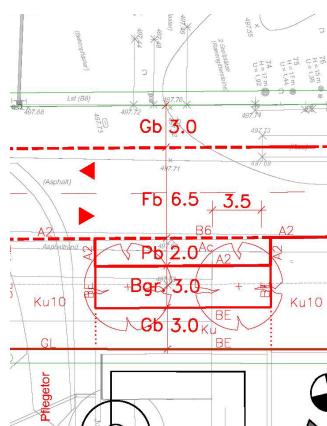


Abbildung 1 Auszug Konzeption Straßenplanung Höhe Vorhaben

Bereich südlich des Vorhabengebietes:

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist folgendes Profil möglich von Westen nach Osten:

- Gehweg 2,5 m
- Fahrbahn 6,5 m
- Gehweg 2,0 m, mindestens 1,8 m

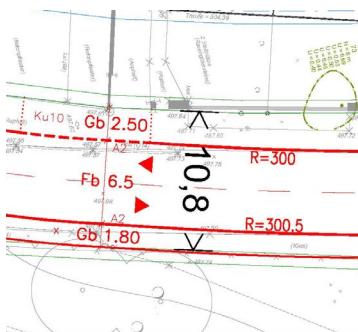


Abbildung 2: Auszug Konzeption Straßenplanung südlicher Bereich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Möglichkeit überprüft, einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1360, Gemarkung Allach, von der Autobahn GmbH zu erwerben, um einen regelkonformen Gehweg östlich der Eversbuschstraße bis zur Otto-Warburg-Straße ohne größere Eingriffe auf der Westseite herstellen zu können. Dies wurde seitens der Autobahn GmbH abgelehnt. Im Rahmen der Erstellung dieser Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wurde eine neue Anfrage gestellt, auch mit der Option, statt einer Veräußerung eine vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstückes oder Duldung zu erreichen. Am 09.01.2025 lehnte die Autobahn GmbH eine Nutzung der benötigten Flächen erneut ab.

Der östliche Gehweg ist für die Verkehrssicherheit unabdingbar, unter anderem auch zur Erreichbarkeit der Bushaltestelle. Um einen beidseitigen Gehweg auch ohne die zusätzlichen Flächen herzustellen, müssen die ca. 13 Stellplätze auf der Westseite entfallen.

### 3. Kosten und Finanzierung

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Eversbuschstraße zwischen der Otto-Warburg-Straße und der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes wird gemäß der Durchführungsvereinbarung vom 07.11.2023 zum Bebauungsplan durch die Stadt (Baureferat) hergestellt.

- Die Eversbuschstraße ist zwischen Hausnummer 243 bis zum nördlichen Ende des Bebauungsplanumgriffs noch nicht erstmalig hergestellt. Für diesen Bereich übernimmt die Vorhabenträgerin und die Eigentümer der westlichen Grundstücke die anteiligen Kosten, die auf ihr Grundstück im Rahmen des Erschließungsbeitragsrecht entfallen. Der Gemeindeanteil wird von der Stadt übernommen. Die Vorhabensträgerin leistet hierfür eine Ablöse von 1.298.100 €. Die Erschließungsbeiträge der westlichen Grundstücke werden nach Fertigstellung abgerechnet.
- Aufgrund einer Rechtsänderung können seit 2021 für den Bereich von der Otto-Waburg-Straße einschließlich der Front von Hausnummer 243 keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden. Die Kosten für hier durchzuführenden Umbaumaßnahmen sind vollständig von der Vorhabensträgerin zu übernehmen. Hierzu zählt auch die Errichtung einer neuen bzw. Verlegung/Anpassung der bestehenden Bushaltestelle.

- Die Kosten beruhen auf einer überschlägigen Kostenermittlung. Belastbare Kostenangaben sind erst im Rahmen der weiteren Projektplanung möglich. Erst hier können Kosten z.B. für Fahrbahnaufbauten, Oberflächenbefestigungen, Entwässerungseinrichtungen, Spartenumverlegungen oder Altlastenentsorgung ermittelt werden. Für die weitere Projektplanung im Baureferat sind Planungsmittel notwendig, die aus der vorlaufenden Planungskostenpauschale finanziert werden. Dadurch entsteht keine unterjährige Budgetausweitung.

#### **4. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: nein

Die Anpassung der Straße resultiert aus dem Bebauungsplan.

Das vergleichsweise geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen löst keine nennenswerte Klimaschutzwirkung aus.

Weiterführende Abwägungen und Ausgleichsmaßnahmen zu dem Quartiersneubau inklusive Verkehrsflächen wurden bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU vorab auf Arbeitsebene abgestimmt.

#### **5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Das Baureferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt und jeweils einen Abdruck erhalten. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 3 der Beschlussvorlage angefügt.

#### **6. Anhörung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 23 Allach-Untermenzing wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört. Im Zuge der Ausbauplanungen wird der Bezirksausschuss durch das Baureferat satzungsgemäß beteiligt.

Beteiligungsrechte des Bezirksausschusses gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 23 Allach-Untermenzing hat jedoch einen Abdruck der Vorlage zur Information erhalten.

Dem Korreferenten des Mobilitätsreferates, Herrn Stadtrat Schuster, und dem Verwaltungsbirat des Mobilitätsreferates, Geschäftsbereich Verkehrs- und Bezirksmanagement, Herrn Stadtrat Hammer, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

**II. Antrag des Referenten**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung wird erteilt.
2. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Projektgenehmigung vorzulegen.
3. Das Baureferat wird gebeten, die Kosten für die nicht-ursächlichen Maßnahmen zu ermitteln und zu gegebener Zeit im Rahmen des Eckdatenverfahrens anzumelden.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Georg Dunkel  
Berufsmäßiger Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Mobilitätsreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Direktorium HA II -BA

3. An die Stadtkämmerei

4. An das Baureferat G, V, RG 4, MSE und T0, T1, T3

5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

6. An das Kommunalreferat

7. An die Stadtwerke München GmbH / MVG

8. An das Mobilitätsreferat – GB2, GB2.12, GB2.2

z.K.

Am.....

Mobilitätsreferat, Beschlusswesen