

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a Orleanshöfe
Neubau der Verkehrsflächen, Raumaufteilung
Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18534

Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 18.03.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.12.2025 zur Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956a
Inhalt	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1956a notwendig gewordenen Straßenbaumaßnahmen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: nein
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Orleanshöfe, Orleansstraße, Elsässer Straße
Entscheidungsvorschlag	1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung zur Erschließung der Orleanshöfe und der damit notwendigen Anpassung der Orleansstraße sowie des Knotenpunkt Orleansstraße / Elsässer Straße wird erteilt. 2. Das Baureferat wird gebeten, die weiteren Planungen mit der Planungsbegünstigten durchzuführen und die Umsetzung der Maßnahme zu begleiten.
Ortsangabe	• Stadtbezirk 05 • Orleansstraße, Elsässer Straße

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a Orleanshöfe
Neubau der Verkehrsflächen, Raumaufteilung
Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18534

Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 18.03.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

1 Anlage

Inhaltsverzeichnis

I.	Vortrag des Referenten.....	1
1.	Sachstand	1
2.	Projektbeschreibung.....	1
2.1	Orleansstraße.....	2
2.2	Knotenpunkt Orleansstraße / Elsässer Straße.....	3
3.	Kosten und Finanzierung.....	3
4.	Klimaprüfung.....	3
5.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	3
II.	Antrag des Referenten.....	4
III.	Beschluss.....	5

I. Vortrag des Referenten

1. Sachstand

Der Stadtrat hat am 17.12.2025 dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956a zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18349). Der Plan ist als Anlage 1 diesem Beschluss angefügt.

Zur Erschließung ist es notwendig die Orleansstraße sowie den Knotenpunkt Orleansstraße / Elsässer Straße anzupassen. Hierzu wurde am 26.06.2024 eine notariell beglaubigte Grundvereinbarung zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München getroffen.

2. Projektbeschreibung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk 05 Au-Haidhausen zwischen der Orleansstraße und der DB Bahngleise, im Abschnitt zwischen Elsässer Straße

und Spicherenstraße. Der Bebauungsplan sieht für das Gelände die Schaffung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Büronutzung, Einzelhandel, Gastronomie sowie Integration einer Kindertageseinrichtung (Kita) vor.

Die Erschließung des Planungsgebiets durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über zwei Zu- bzw. Ausfahrten zur Orleansstraße. Die Stichstraße am südwestlichen Rand des Planungsgebiets (angebunden an den Knotenpunkt Orleansstraße / Elsässer Straße) ist Teil des privaten Baugrundstücks und übernimmt den Großteil der internen Erschließungsfunktion. Die Tiefgaragenausfahrt am nordwestlichen Ende des Planungsgebiets, oberhalb der Einmündung Spicherenstraße, ist direkt an die Orleansstraße angebunden.

Neben der Erschließung aller unterirdisch angeordneten Kfz-Stellplätze werden über die private Stichstraße der Anlieferungsverkehr für das gesamte Quartier, die Zufahrt für die Müllabfuhr und die Zufahrt von Pflegefahrzeugen der DB InfraGO AG abgewickelt. Darüber hinaus übernimmt sie in untergeordnetem Umfang auch bereits bestehende Erschließungsfunktionen für die südwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke außerhalb des Planungsgebiets. Die Stichstraße muss demnach eine Vielzahl an Funktionen aufnehmen. Pflegefahrzeuge, insbesondere zum Unterhalt der Freifläche der Kita sowie der gesamten Gebäudeanlage samt Freiflächen, dürfen auch außerhalb der als Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereiche auf der dinglich gesicherten Fahrrechtsfläche in der Quartiersnische auf das Grundstück zu- und abfahren. Zum Schutz des Baumbestandes der bestehenden Baumallee ist die Breite der Zufahrt auf 4,0 m beschränkt. Hierfür müssen in der baulichen Umsetzung Maßnahmen getroffen werden, um die Ein- und Ausfahrt nicht berechtigter Fahrzeuge in die Quartiersnische und die Höfe zu verhindern.

2.1 Orleansstraße

Die im Bereich der Orleansstraße festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche teilt sich in den auf 3,0 m zu verbreiternden Baumgraben für die bestehende straßenbegleitende Baumreihe sowie einen jeweils 3,5 m breiten Gehweg- und Zweirichtungsradweg. Der Zweirichtungsradweg dient vorrangig der verkehrlichen Anbindung des Planungsgebiets an den Kreuzungsbereich Orleansstraße/Elsässer Straße und ermöglicht eine direkte Anbindung des Planungsgebiets an die Fuß- und Radwegunterführung in Richtung Friedenstraße sowie an den Ostbahnhof. Der Zweirichtungsradweg soll daher auch außerhalb des Umfangs des Bebauungsplans Richtung Südwesten weitergeführt werden bis zur genannten Unterführung Richtung Friedenstraße. Von hier an gibt es bereits einen Zweirichtungsradweg bis zum Orleansplatz, sodass mit dieser Maßnahme ein durchgehender Zweirichtungsradweg zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Ostbahnhof bzw. Orleansplatz eingerichtet werden kann. Hierfür müssen zwei Kfz-Stellplätze und 18 Fahrradabstellplätze entfallen. Für die Fahrradabstellplätze sind im Umfeld geeignete Ersatzstandorte zu prüfen.

Um einen abwechslungsreichen und qualitätvollen öffentlichen Straßenraum über ca. 230 m Länge entlang der Orleansstraße sicherzustellen, zur Erhöhung der Biodiversität im Straßenraum sowie um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, ist die Anordnung von Pflanzbeeten als gliederndes Element in Teilbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Im Bereich des MKs und des Teilbaugebiets MU (Süd) (gemäß des Baubauungsplan, siehe Anlage 1) grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche eine 5,0 m breite private Fläche an, die auf einer Breite von 3,5 m mit einem Gehrecht belegt ist. Dadurch ist entlang des Pflanzbeets eine von der Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbare ausreichende funktionale Breite des Gehwegs gesichert. Diese angrenzende private Be-lagsfläche ist in einem Zug mit dem öffentlichen Geh- und Zweirichtungsradweg sowie den Pflanzbeeten herzustellen, um eine durchgängige Benutzbarkeit sicherzustellen. Im Teilbaugebiet MU (Nord) befindet sich das Pflanzbeet im gestalteten Vorbereich für einen im

Zuge späterer Umbaumaßnahmen der Orleansstraße einrichtbaren Fußgängerübergang als zweites Entrée ins Quartier entlang des Rücksprungs des Bauraumes im Bereich der Baugrenze. Auch hier schließt sich eine 5,0 m breite private Fläche an, welche, in einer Breite von 3,5 m mit einer Dienstbarkeit belegt, einen ausreichend breiten Bewegungsraum als Gehrecht für die Allgemeinheit zwischen Pflanzbeet und Hauskante sichert. Im dazwischenliegenden Abschnitt wird auf die Integration von Pflanzbeeten im Straßenraum verzichtet.

Aufgrund der Tiefgaragenunterbauung ist in diesen Bereichen die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche seitens des Baureferats nicht erwünscht.

2.2 Knotenpunkt Orleansstraße / Elsässer Straße

Über den Knotenpunkt Elsässer Straße / Orleansstraße wird die Stichstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, sodass der Quell- und Zielverkehr in die bzw. aus der Stichstraße zugeführt werden kann. Einen Linksabbieger von der Orleansstraße in die Stichstraße kann mangels fehlender Flächenverfügbarkeit in der Orleansstraße sowie zur Aufrechterhaltung der ÖPNV-Beschleunigung in der Orleansstraße nicht berücksichtigt werden. Alle weiteren Fahrbeziehungen sind möglich. Mit jeweils beidseitig angelegten Fuß- und Radverkehrsfurten ist ein sicheres Queren der Orleansstraße sichergestellt. Somit dient dieser Knotenpunktausbau der funktional notwendigen und sicheren Anbindung des Quartiers an das öffentliche Straßennetz für alle Verkehrsteilnehmer*innen und ist dahingehend zwingend erforderlich. Er wird vollsignalisiert ausgeführt, das heißt, dass jede Zufahrt und Furt signalisiert wird.

3. Kosten und Finanzierung

Die Planungsbegünstigte (Orleanshöfe KiWe GmbH) verpflichtet sich gemäß städtebaulichem Vertrag vom 26.06.2024, die vorgenannten Umbaumaßnahmen (Kapitel 2.1 und 2.2) einschließlich Anpassungsarbeiten an den bestehenden Straßenraum auf eigene Kosten zu planen und ordnungsgemäß herzustellen.

Das Baureferat bestimmt die konkreten Anforderungen an die Erschließungsanlage und die Herstellungspflicht gemäß §§ 315 ff. BGB. Maßstab für die Bestimmung sind insbesondere die von der Stadt üblicherweise für die Herstellung derartiger Anlagen angewandten Standards.

Die Stadtwerke München / Münchner Verkehrsgesellschaft erhalten einen Abdruck.

4. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: nein

5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass die Kosten der Maßnahme durch die Planungsbegünstigte getragen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Baureferat haben die Vorlage mitgezeichnet. Die Anmerkungen beider Referate wurden in die Sitzungsvorlage eingearbeitet und werden im Weiteren berücksichtigt.

Anhörung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 05 Au-Haidhausen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehört.

Im Zuge der Ausbauplanungen wird der Bezirksausschuss durch das Baureferat satzungsgemäß beteiligt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 05 Au-Haidhausen hat einen Abdruck der Vorlage zur Information erhalten.

Der Korreferent des Mobilitätsreferates, Herrn Stadtrat Schuster, und dem Verwaltungsbeirat des Mobilitätsreferates, Geschäftsbereich Verkehrs- und Bezirksmanagement, Herrn Stadtrat Hammer, haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung zur Erschließung der Orleanshöfe und der damit notwendigen Anpassung der Orleansstraße sowie des Knotenpunkt Orleansstraße / Elsässer Straße wird erteilt.
2. Das Baureferat wird gebeten, die weiteren Planungen mit der Planungsbegünstigten durchzuführen und die Umsetzung der Maßnahme zu begleiten.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

De Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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 - Beschlusswesen

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An Direktorium HA II -BA
3. An Bezirksausschuss 05
4. An Stadtkämmerei
5. An Baureferat
6. An Baureferat – G, V, RG 4, MSE
7. An Baureferat – T0, T1, T3
8. An Referat für Stadtplanung und Bauordnung
9. An Kommunalreferat
10. An Stadtwerke München GmbH / MVG
11. An Mobilitätsreferat – GB2, GB2.11, GB2.2

z.K.

Am.....