

Telefon: 233 - 22854
- 22424
- 22904
Telefax: 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
HA II/63P
HA II/56
HA II/60V

A) Beschluss zur Aufstellung und (Teil-)Änderung von Bebauungsplänen auf Grundlage der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße

- Wasserburger Landstraße -

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

B) Antrag Nr. 14-20 / A 06567 der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste vom 20.01.2020 „Sanierungsgebiet Wasserburger Landstraße“

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01800

Anlagen:

1. Lageplan Gesamtgebiet
2. Detailpläne:
 - a) Teilabschnitt A Wasserburger Landstraße West
 - b) Teilabschnitt B Gartenstadt Waldtrudering
 - c) Teilabschnitt C Quartierszentrum Waldtrudering
3. Antrag Nr. 17-20 / A 06567
4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Ziffer 9 b) der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um Angelegenheiten handelt, welche die städtebauliche Entwicklung der Stadt entscheidend berühren.

1. Planungsanlass und bisherige Schritte

Mit dem Antrag „Wo Verdichtung sinnvoll ist: Randbebauung an der Wasserburger Landstraße weiterentwickeln“ vom 22.09.2016 (Antrag Nr. 14-20 / B 02845) bat der Bezirksausschuss Trudering-Riem um Prüfung einer städtebaulichen Nachverdichtung entlang der Wasserburger Landstraße. Dieser Antrag wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 12.04.2017 positiv beantwortet und infolgedessen eine Rahmenplanung erstellt. Der Münchner Stadtrat hat sich im Rahmen eines Hearings zum künftigen Wachstum der Landeshauptstadt München am 05.07.2017 mit der städtebaulichen Entwicklung entlang von Hauptstraßen als möglichem Zukunftsthema befasst.

Der Anlass des Antrags sind die rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den 1970er Jahren, welche eine städtebauliche Entwicklung vorgeben, wie sie vor 40 Jahren zeitgemäß war. Als Folge sind erste Leerstände von Gebäuden zu verzeichnen. Auf Grund des Antrags des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem und der möglichen Entwicklungspotentiale wurde die Rahmenplanung Wasserburger Landstraße als Vorreiterprojekt für die zeitgemäße Qualifizierung entlang von Hauptstraßen ausgewählt. Zielsetzung war, Entwicklungspotentiale und Bereiche für eine städtebaulich-freiräumliche Aufwertung für einen großen räumlichen Zusammenhang von fast 4 km Straßenlänge zu identifizieren und die stadträumlichen Auswirkungen aufzuzeigen. Parallel zur städtebaulichen Entwicklung sollten Möglichkeiten für eine gestalterische Aufwertung der Wasserburger Landstraße selbst, sowie Potenziale zur Verbesserung vorhandener und Erschließung neuer Freiräume im Umfeld entsprechend dem Konzeptgutachten „Freiraum München 2030“ zur langfristigen Freiraumentwicklung eruiert werden.

Mit der Rahmenplanung für die Wasserburger Landstraße wurde deshalb ein stadt- und freiräumliches Zielbild für die weitere Entwicklung vorgelegt (städtebauliches Innenentwicklungskonzept). Die vorgeschlagenen Nachverdichtungspotentiale werden dabei zunächst schematisch als Block, Solitär und Zeile dargestellt. Zur Überprüfung der Umsetzbarkeit wurden im Weiteren Vertiefungsbereiche in einem vergrößerten Maßstab bearbeitet. Dabei werden die Nachverdichtungs- und Aufwertungspotentiale unter den Parametern von möglichen Entwicklungsschritten mit baulichen Zwischenständen sowie den Nachweisen der Abstandsflächen, der Parkierung, der Freiflächen und der Unterbringung der sozialen Infrastruktur beispielhaft untersucht. Bis auf den Teilbereich Gartenstadt Waldtrudering ist für die Umsetzung der Parameter die Transformation von der „Einzelparzelle zur parzellenübergreifenden Entwicklung“ erforderlich. Die Rahmenplanung wurde unter enger Einbindung des Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem erarbeitet und am 12.02.2020 vom Stadtrat beschlossen.

Beschlossen wurde auch, geeignete Instrumente zur Umsetzung zu prüfen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15481). Der vorliegende Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne ist ein Instrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der vom Stadtrat zusammen mit dem Bezirksausschuss 15 vereinbarten und beschlossenen Planungsziele. Zur Vereinfachung wird die Erläuterung der Planung in drei Teilabschnitte gegliedert. Auch wenn der Aufstellungsbeschluss große Bereiche der Rahmenplanung umfasst, sollen anlassbezogen Einzelbebauungspläne, z.B. als vorhabenbezogene Bebauungspläne sowie Genehmigungen nach § 34 BauGB möglich bleiben.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst nicht den gesamten Bereich der Rahmenplanung. Die Teilbereiche Gewerbegebiet Schwablhofstraße bis Drosselweg sowie das Kulturzentrum Trudering mit Festplatz und Park sind nicht Bestandteil des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses. Die Maßnahmen am Kulturzentrum erfordern keine Änderung des Planungsrechts, da diese vor allem die Aufwertung von Grün- und Freiflächen umfassen. Das Gewerbegebiet Schwablhofstraße soll erst weiterentwickelt werden, wenn die Einrichtung eines S-Bahnhalts Friedenspromenade absehbar ist.

Mit der Beschlussfassung der Rahmenplanung wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Weiteren beauftragt, die Ergebnisse der Rahmenplanung mit der betroffe-

nen Öffentlichkeit zu erörtern. Hierzu wurde noch in 2020 eine Beteiligung der Öffentlichkeit angestoßen, um über die Ergebnisse der Rahmenplanung zu informieren, die Akzeptanz für die bauliche Weiterentwicklung zu fördern, und um Hinweise für die Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung zu erhalten.

Auf Grundlage des Stadtrats-Beschlusses zur Rahmenplanung Wasserburger Landstraße (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15481) wurde am 18.11.2020 digital unter www.muenchenmitdenken.de/ ein umfänglicher Beteiligungsprozess gestartet. Die wesentlichen Beteiligungsbausteine waren eine Online-Umfrage, die Ausstellung der Ergebnisse digital und als OpenAir-Ausstellung im Kulturzentrum Trudering, und schließlich eine digitale Abschlussveranstaltung. Um die Öffentlichkeit auf die Möglichkeiten einer Beteiligung an der Rahmenplanung aufmerksam zu machen, wurden zu Beginn insgesamt 2.500 Flyer als Postwurfsendung an sämtliche Haushalte entlang der Wasserburger Landstraße und in der Umgebung verteilt. Zusätzlich berichtete die Presse mehrmals vom Beteiligungsprozess.

Die Online-Umfrage mit der Möglichkeit, auch räumliche Aussagen anhand von interaktivem Kartenmaterial zu treffen, übertraf mit insgesamt 350 Aufrufen und 145 abgegebenen Fragebögen die Erwartungen. Allein 80 der ausgefüllten Fragebögen stammen dabei von Eigentümer*innen. Dies lässt eine gute Anstoßfunktion für die anstehenden Planungsverfahren vermuten.

Auch die am 20.01.2021 durchgeführte digitale Abschlussveranstaltung wurde mit insgesamt 65 Teilnehmer*innen gut angenommen. Nach einer erneuten Information durch die Entwurfsverfasser (N-V-O Architekten) konnten die Bürger*innen sich aktiv mittels Menti-meter-Abfragen (einem Online-Werkzeug für Umfragen) sowie in drei digitalen Projekträumen (Miro-Mind-Mapping-Software) Rückmeldungen sowie Anregungen und Projektideen zu den Teilgebieten formulieren. Dabei konnten mit einer Beteiligung von über 41 % der Teilnehmenden insbesondere die Grundstückseigentümer*innen angesprochen werden.

Im Rahmen der Beteiligungsphase gab es Rückmeldungen zur geplanten Höhenentwicklung, insbesondere zu den vorgeschlagenen Hochpunkten, den bestehenden Grünräumen und zum Thema Verkehr. So wurde bspw. der vorgeschlagene Hochpunkt an der Truderinger Linse kontrovers diskutiert. Im Grundsatz waren jedoch die Reaktionen der Öffentlichkeit auf die Ergebnisse der Rahmenplanung überwiegend positiv.

Die ursprünglich geplanten „Dialog-Stände“ vor Ort, (vergleichbar einem Marktstand) konnten wegen der Verschärfung der Pandemie-Regelungen im Herbst nicht durchgeführt werden. In Rahmen der anstehenden Planverfahren sollen diese jedoch nachgeholt werden. Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse findet sich in Anlage 4.

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss ist ein weiterer Baustein, um die Entwicklung der Randbebauung anzustoßen und damit ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und Aufwertung der Stadtquartiere entlang der Wasserburger Landstraße. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll im Weiteren im Zusammenspiel mit dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB und dem beschlossenen städtebaulichen Innenentwicklungskonzept die Möglichkeit eröffnet werden, möglichst rasch die Planungsgrundlagen für konkrete Vorhaben zu schaffen, wenn diese der Konzeption der Rahmenplanung entsprechen.

2. Planungsziele (allgemein)

Auf Grundlage der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße werden folgende Einzelziele verfolgt:

- Aufwertung der Stadtgestalt und des öffentlichen Raums
- Anstoßwirkung zur weiteren Entwicklung der Randbebauung, insbesondere Aufwertung und Profilerhöhung gemäß Rahmenplanung
- Beitrag zur Innenentwicklung
- Aktivierung von wichtigen Wohnbaupotentialen
- Stärkung der vorhandenen zentralen Lagen
- Sicherung der klimatischen Funktionen
- Verbesserung der Freiraumqualitäten und Grünversorgung
- Vernetzung der vorhandenen Grünräume
- Sicherung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Erhalt und Neuschaffung von Großbaumstandorten
- Erhalt der Gartenstadt in den angrenzenden Quartieren
- Schaffung von Versickerungs- und Regenwasserrückhaltemöglichkeiten
- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende örtliche, regionale und überregionale Hauptstraßennetz durch Minimierung des Verkehrsaufkommens (MIV) sowie Verlagerung von Wegen auf den Umweltverbund und zur Steigerung des ÖPNV-Anteils im Modal-Split
- Optimierung der Erschließung durch den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV-Erschließung) in Qualität und Dichte, beispielsweise durch neue Tram-bahnstrecken
- Förderung der Nahmobilität durch die städtebauliche Konfiguration (Stadt der kurzen Wege) und die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten mit vielfältigen Mobilitätsbausteinen
- Herstellung attraktiver Fuß- und Radwegverbindungen
- Lärmvorsorge

3. Planungskonzept

Mit der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße liegt ein städtebauliches Innenentwicklungskonzept zur weiteren Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses städtebauliche Regelwerk bildet die Grundlage für die Bebauungspläne und kann bei Genehmigungen nach § 34 BauGB bei der Auslegung der Tatbestandsmerkmale ergänzend herangezogen werden (z. B. zur Verdeutlichung der Eigenart der näheren Umgebung).

Die Bebauungspläne sind als qualifizierte Bebauungspläne zu entwickeln, da der Regelungsumfang insbesondere auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfordert. Die Festsetzungen zum Art und Maß der Nutzung müssen unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den Bestandsstrukturen und den grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar sein. Sich abzeichnende Nutzungskonflikte sind im Rahmen der Aufstellungsverfahren gutachterlich zu untersuchen und verträgliche Lösungen zu finden.

Die Art der Nutzung wird im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie dem derzeitigen Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB übernommen.

Damit sollen die Bauquartiere im Wesentlichen als ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im Bereich des Quartierzentrums Waldtrudering ist auf Grund der dort bestehenden vielfältigen Nutzungen die Entwicklung eines gemischten Baugebietes zu prüfen. In allen Teilgebieten soll auf Grund der geplanten Nachverdichtung auf die Freihaltung der Erdgeschosszonen für erforderliche gewerbliche Nutzungen und insbesondere für soziale Einrichtungen hingewirkt werden. Im Zuge der Rahmenplanung wurde so, in Verbindung mit den Schulstandorten der Nachweis für die Versorgung mit sozialer Infrastruktur erbracht.

Inzwischen liegt der Entwurf der neuen Hochhausstudie vor, der am 05.02.2020 im Stadtrat bekannt gegeben wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706). Die Wasserburger Landstraße ist darin als „Zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum“ gekennzeichnet, was den planerischen Ansatz der Rahmenplanung unterstützt. Die Darstellung in den Zonen I bzw. II unterstreicht die Bedeutung der Traufhöhe als Bezugsmaßstab. Eine „Entwicklung von profilüberragenden Gebäuden / Merkzeichen zur Differenzierung des Stadtbilds“ fällt in die Kategorie „Akzent“, d. h. mit einer Überhöhung von bis zu 35 % gegenüber der (geplanten) Traufhöhe.

In der Rahmenplanung wurde insbesondere ein Regelwerk für das Maß der Nutzung, also der Höhenentwicklung, aber auch für die Abstandsflächen und den Übergang zur dahinter liegenden Gartenstadt abgestimmt und entwickelt. Dieses soll für die Bebauungspläne unverändert übernommen werden.

Bezüglich des Verkehrs soll die Wasserburger Landstraße in ihrer Funktionalität als leistungsfähige, übergeordnete Hauptverkehrsstraße erhalten bleiben. Die bestehenden Straßenbegrenzungslinien für den Straßenraum der Wasserburger Landstraße bleiben unverändert. Die Radwege sollen hingegen auf mindestens 2,30 m, gemäß dem Radentscheid des Stadtrats vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 15572) verbreitert werden. Dies erfolgt entweder zu Lasten der Gehwegbreiten, sofern die dafür geltenden Mindestbreiten dies erlauben, oder des ruhenden Kfz-Verkehrs. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken sind auf Grundlage der Ergebnisse der Rahmenplanung meist grundstücksübergreifende Tiefgaragen vorgesehen. Vorhandene Grünflächen sollen aufgewertet, vernetzt und erweitert werden.

4. Planungsverfahren

Das derzeitige Planungsrecht wird durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder nach § 34 BauGB bestimmt. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll die Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung geschaffen werden. Es sollen teilweise neue Bebauungspläne aufgestellt werden, wodurch vorhandene Bebauungspläne (teil-)verdrängt werden. Vorhabenbezogene Bebauungspläne sollen im weiteren Verfahren geprüft und Einzelbaugenehmigungen im Zusammenspiel mit dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB unterstützt werden (vgl. oben zur Berücksichtigungsfähigkeit). Auch soll die Möglichkeit der Anwendung der §§ 13 ff. BauGB für die aufzustellenden (Teil-)Bebauungspläne geprüft werden.

Dieser Aufstellungsbeschluss gliedert sich für die vereinfachte Erläuterung in drei Teilschnitte, die aus der Rahmenplanung abgeleitet sind, und damit eine sehr konkrete Formulierung der abgestimmten und beschlossenen Planungsziele ermöglichen. Dies sind die Wasserburger Landstraße West mit Abschnitten der Teilbereiche Truderinger Park,

Truderinger Linse und Friedenspromenade (A), Gartenstadt Waldtrudering (B) sowie der westliche Abschnitt des Quartierszentrums Waldtrudering (C).

Die Anzahl der Bebauungspläne ergibt sich im weiteren Prozess der Planungen und Abstimmungen mit den Grundstückseigentümer*innen. In weiteren (Teil-)Aufstellungsbeschlüssen können die planerischen Ziele und der räumliche Geltungsbereich der jeweiligen Teilbebauungspläne konkretisiert werden. Im Rahmen der jeweiligen konkreten Planungsverfahren zur Aufwertung der Wasserburger Landstraße werden dann auch weitere Veranstaltungen für die Öffentlichkeit und ggf. sonstige betroffene Eigentümer*innen durchgeführt.

5. Umweltbedingungen

Stadtklima

Das Planungsgebiet liegt laut Klimafunktionskarte aus der Stadtklimaanalyse 2014 aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der relativ lockeren Bauweise in einem Bereich mit überwiegend günstiger oder sehr günstiger bioklimatischer Situation und diese Qualitäten sollten erhalten und gestärkt werden. Potentiale für Begrünung und Grünausstattung sind zu berücksichtigen.

Im Zuge des Klimawandels ist in Zukunft mit erhöhter thermischer Belastung und vermehrten Starkregenereignissen zu rechnen, worauf in der Bauleitplanung frühzeitig reagiert werden sollte. Es sind deshalb ausreichend große Versickerungs- und Regenwasserrückhalteflächen zu schaffen, damit anfallendes Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen möglichst vollständig im Planungsgebiet versickern kann. Bei der Gestaltung von Aufenthaltsbereichen im Freien ist auf die Schaffung einer guten bioklimatischen Aufenthaltsqualität und mikroklimatischen Vielfalt in Form einer abwechslungsreichen Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen zu achten. Diese Maßnahmen sorgen bei Hitzeperioden für eine ausgleichende Wirkung und bei Starkregenereignissen für eine höhere Regenwasserrückhaltung. Sie sind im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren und an die Planung anzupassen.

Arten- und Biotopschutz

Entlang der Wasserburger Landstraße finden sich in weiten Abschnitten begleitende Baumreihen bzw. Alleen. Diese sind im Zuge der Planung möglichst zu erhalten bzw. bei bestehenden Lücken nach Möglichkeit durch Neupflanzungen zu ergänzen. Weiterer Gehölzbestand findet sich in den angrenzenden Baugrundstücken. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei ggf. vorhandener Altbaumbestand aufgrund seiner potenziellen Habitatsigenschaften für geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse und Vögel).

Grundwasser

Geologisch betrachtet liegt das gesamte Planungsgebiet im Bereich der niederwürmzeitlichen Schotterebene, welche aus ca. 17-28 m mächtigen sandigen Kiesen aufgebaut ist. Dabei nimmt die quartäre Schottermächtigkeit nach Osten zu. Darunter folgen tertiäre Tone und Schluffe, welche als Grundwasserstauer fungieren. Die generelle Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden bzw. Nordnordwesten.

Im Gebiet liegen die Grundwassermessstellen KP 702 und KP 701 sowie die inaktive Grundwassermessstelle U1 620 des Baureferats. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt für Abschnitt A bei ca. 580-531 m ü. NN und somit bei etwa 3 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 4-12 m u. GOK. Bei neuen Bauvorhaben mit mehr als einem Untergeschoss ist ein wasserrechtliches Ver-

fahren beim Referat für Gesundheit und Umwelt durchzuführen sowie ein hydrogeologisches Gutachten, welches den Grundwasseraufstau für den Hochwasserfall darstellt, vorzulegen.

Verkehr

Die Wasserburger Landstraße ist als Bundesstraße B 301 eine Haupteinfallssachse nach München und großzügig durch 4 Fahrspuren, beidseitigen Parkstreifen, jeweils seitlichen und einem mittleren Grünstreifen sowie begleitenden Geh- und Radwegen ausgestattet. Sie stellt laut Verkehrsentwicklungsplan VEP eine Hauptverkehrsstraße dar. Entlang der Wasserburger Landstraße ist auf jeder Seite ein ca. 1,50 m breiter Ein-Richtungs-Radweg vorhanden, der meist durch einen Baumgraben vom Kfz-Verkehr abgeschirmt ist. Die Fußwege sind großzügig bemessen. Die Wasserburger Landstraße selbst wird durch die Buslinien 192-194 erschlossen, die eine Anbindung an den U-/S- Bahnhof Trudering herstellen. Parallel zur Wasserburger Landstraße verläuft die S-Bahnachse mit den Haltepunkten Trudering und Gronsdorf. Zum S-Bahnhof Gronsdorf besteht von der Wasserburger Landstraße derzeit keine Busanbindung. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2019 werden hier derzeit Verkehrsbelastungen zwischen 25.000 und 31.000 Kfz/Tag erreicht. In der Prognose 2035 muss mit weiteren Verkehrssteigerungen gerechnet werden. Im Zwischenbericht Nahverkehrsplan (Vorlage im Mobilitätsausschuss, zuständig die Vollversammlung des Stadtrates vom 09.12.2020; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848, vertagt aus zeitlichen Gründen in die Vollversammlung am 27.01.2021)] sollen weitere Bedarfe für den ÖPNV festgestellt werden. Die Stadtwerke München GmbH sollen gebeten werden, gemeinsam mit dem Mobilitätsreferat und dem Baureferat die Planung für die Tramstrecke Wasserburger Landstraße bis Haar als eine von fünf möglichen Strecken in Verlängerung der Tram 21 aufzunehmen. Dazu sollen zeitnah und nach Dringlichkeit der Gebietsentwicklungen sukzessive vertiefende Untersuchungen bis hin zur Vorplanung aufgenommen werden. Eine Trambahn in der Wasserburger Landstraße beeinflusst das Erscheinungsbild und den Querschnitt der bisher angedachten Gestaltungen erheblich und ist daher bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Lärmvorsorge

Gemäß der Lärmkarte 2017 des Landesamts für Umweltschutz (LfU) werden am überwiegenden Teil der Bestandsgebäude an der Wasserburger Landstraße die Lärmsanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) tags/nachts überschritten. Somit liegt im gesamten Plangebiet eine hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm vor. Vorbelastungen durch Gewerbelärm gehen von den Gewerbegebieten innerhalb sowie nördlich des Teilbereichs Riemer Park aus. Unmittelbar nördlich des Teilbereichs Riemer Park verläuft eine Zugstrecke der DB. Neben Schienenlärmemissionen gehen von der Strecke auch Erschütterungs- bzw. sekundäre Luftschallemissionen aus. Die dazugehörige Oberleitung stellt eine Quelle für niederfrequente elektromagnetische Felder dar. Die hohe Verkehrslärmbelastung hat zur Folge, dass an zahlreichen Gebäuden im Planungsgebiet lärmindernde Maßnahmen notwendig sein werden, welche über passive Lärmschutzmaßnahmen hinausgehen (Grundrissorientierung, Vorbauten etc.).

Lufthygiene

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der Wasserburger Landstraße bestimmt. Nach der vom LfU angestellten Abschätzung ist im Jahr 2020 von keiner Überschreitung des NO₂-Jahresgrenzwertes an der Wasserburger Landstraße auszugehen. Die maximal für die einzelnen Straßenabschnitte pro-

gnostizierten NO₂-Werte liegen unter 35 µg/m³. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 und damit auch im Planungsgebiet eingehalten.

Derzeit befindet sich im Gebiet zumeist eine aufgelockerte, beidseitige, niedrige Randbebauung entlang einer großzügigen Straßenraumbreite. Eine enge Straßenschlucht, welche für die Lufthygiene, insbesondere die Durchlüftung, nachteilig wäre, gibt es in keinem der betroffenen Straßenabschnitte des Planungsgebietes. Gemäß den in der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße enthaltenen Zielsetzungen wird eine deutlich höhere, aber unterbrochene – jedoch auch deutlich dichtere – Randbebauung entlang der gesamten Planungsbereiche angestrebt. In der Konkretisierung der Planungen ist die Belüftungssituation zu berücksichtigen.

Altlasten

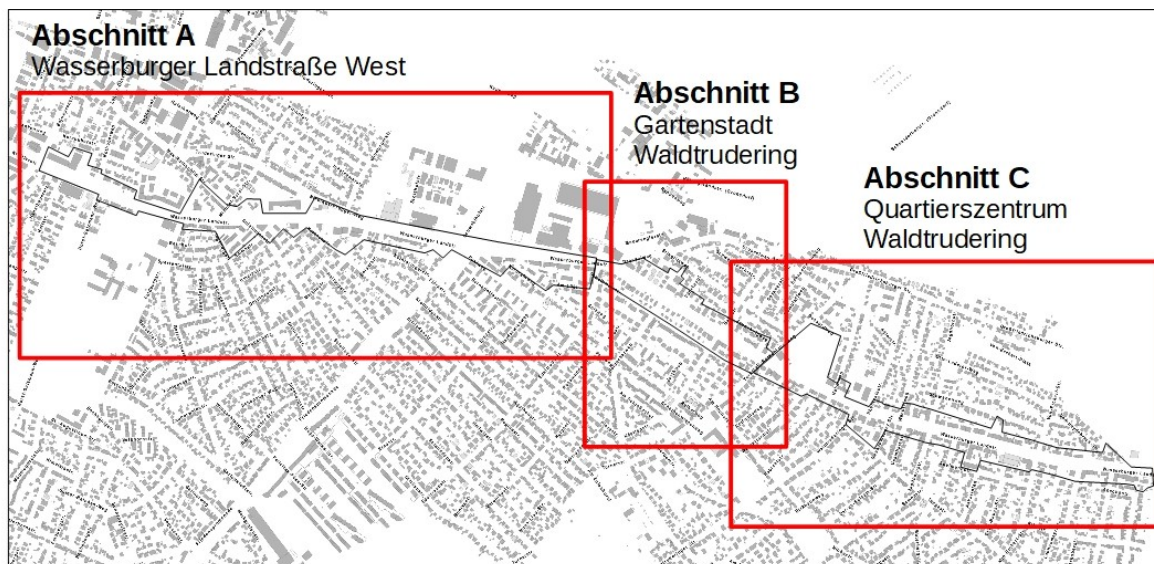
Innerhalb des Planungsgebietes sind diverse Altlastverdachtsflächen verzeichnet. Auf den belasteten Gebieten sind ggf. weitere Untersuchungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Entsorgung von kontaminiertem Erdaushub erforderlich. Darüber hinaus ist ggf. ein Konzept für die Versickerung von Niederschlagswasser zu erstellen, da eine Versickerung durch belastete Auffüllungsschichten nicht zulässig ist. Bei großen Tiefen der Auffüllung und den äußerst ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften des Auffüllungsmaterials ist dann außerdem von einem deutlich erhöhten bautechnischen Aufwand für Gründungsmaßnahmen auszugehen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler und die Bebauung weist keine besonders erhaltenswerten Merkmale auf.

6. Abschnitte

Der Aufstellungsbeschluss zur Wasserburger Landstraße erstreckt sich über eine Länge von knapp fünf Kilometern von Ost nach West und wird zur besseren Übersicht in drei Teilabschnitte untergliedert, um die jeweils ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Je nach Umsetzungsperspektive bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen (vgl. hierzu Ziffer 1.8.) sollen in den Abschnitten kleinere (Teil-)Bebauungspläne in sinnvoller Größenordnung umgesetzt werden.



Quelle: PLAN HA II/63P; Plan - Geodatenservice LHM

6.1. Teilabschnitt A Wasserburger Landstraße West

Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, südlich der Truderinger Straße, westlich der Edeltraudstraße, nördlich des Truderinger Festplatzes und östlich der Bajuwarenstraße entlang der Wasserburger Landstraße. Es umfasst die Flurstücke 334/35, 332/3, 332/4, 296/30, 296/29, 296/28, 296/27, 296/26, 296/25, 296/36, 287/2, 296/18, 296/35, 296/19, 296/20, 296/21, 296/22, 296/43, 296/23, 296/24, 313/287, 313/188, 313/189, 313/190, 313/191, 313/192, 313/193, 313/194, 313/195, 313/196, 313/197, 313/198, 313/199, 313/200, 313/203, 313/183, 312/83, 312/11, 310/28, 310/29, 310/33, 310/32, 309/82, 309/2, 309/83, 309/22, 309/23, 309/69, 309/24, 309/25, 309/71, 309/26, 309/27, 309/77, 309/28, 309/29, 309/30, 309/31, 309/32, 309/33, 309/100, 309/11, 310/37, 310/36, 310/14, 310/10, 312/7, 312/5, 312/6, 312/55, 312/2, 313, 312/3, 312/49, 312/4, 369/7, 369/9, 305, 306/1, 220, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/57, 218/15, 218/14, 217/9, 214/15, 217/8, 214/14, 214/52, 214/53, 213/49, 213/49, 213/48, 213/47, 213/46, 213/45, 213/44, 213/38 und 213/37 (Gemarkung Trudering).

Die Flächen stehen, bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen, größtenteils in privatem Eigentum einer Vielzahl von Personen. Das Flurstück 312/11 ist im Besitz einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt ca. 15,25 ha. Der Abschnitt umfasst Gebiete von drei Teilbereichen der Rahmenplanung: Die Randbebauung Wasserburger Landstraße Nrn. 15, 15a, 16, 16a, 17, 17b, 17c, 18, 18a, 19, 19a, 20, 22, 22a sowie der Scharrerweg 2 und 2a und die Straßenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1215. Der Teilbereich Truderinger Linse liegt bis auf den Bereich mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 2028 vollständig im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses. Im Teilbereich „Friedenspromenade“ liegt die südliche Randbebauung abzüglich der Brandströmstraße 2, 4, 4a im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans.

Planerische und rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Verkehrsfläche und die Bauflächen vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Geltungsbereich liegt der am 21.05.1979 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1215, welcher die Straße sowie teilweise angrenzende Grundstücke der Randbebauung umfasst. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt aktuell zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zu und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im östlichen Abschnitt setzt der am 30.05.1970 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 456 die Verkehrsflächen der Wasserburger Landstraße fest. Ansonsten beurteilen sich die Vorhaben nach § 34 BauGB. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 1215 und Nr. 456 sollen durch künftige Bebauungspläne verdrängt werden.

Nutzungen und baulicher Bestand

Das Gebiet ist sowohl von Wohn- als auch von Gewerbestrukturen geprägt. Es sind Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser als Wohnstrukturen und Autohandelsbetriebe, Tankstellen, sowie einzelne Einzelhändler als gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Bebauung umfasst im Wesentlichen ein bis zwei Vollgeschosse.

Grünplanerische Bestandssituation

Das Gebiet grenzt an die Grünzüge der Friedenspromenade, und an den Truderinger Festplatz sowie an Ausgleichsflächen am Gewerbegebiet (Flurstück 184/1) und dem Hotel (Flurstück 310/18) an. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm quert entlang der Straßen Friedenspromenade und Schwablhofstraße in Nord-Süd-Richtung eine lineare Vernetzungsachse für Trockenstandorte das Plangebiet. Diese ist zu erhalten bzw. zu optimieren. Im Straßenraum ist ein unregelmäßiger Baumbestand vorhanden.

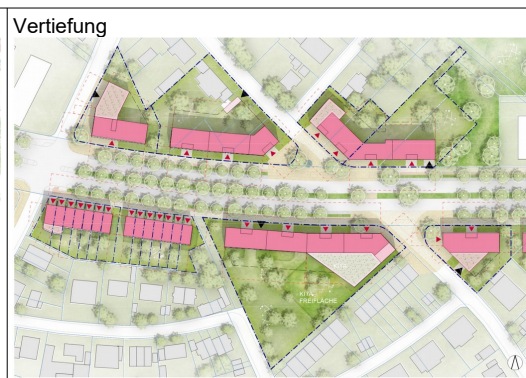
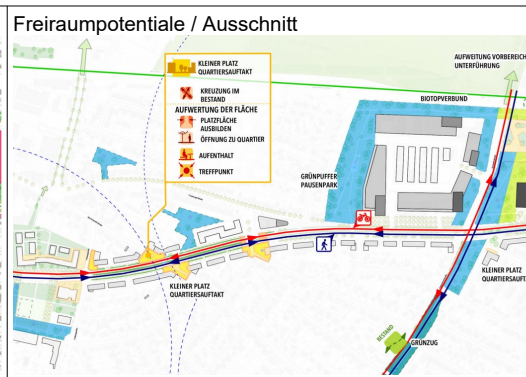
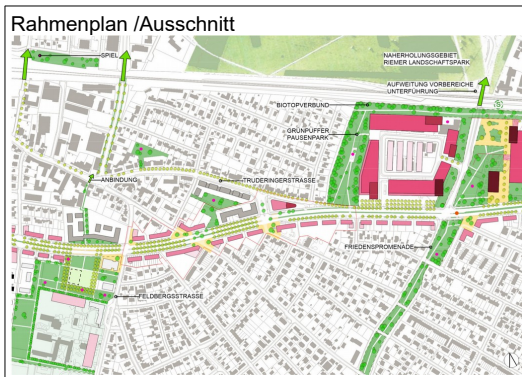
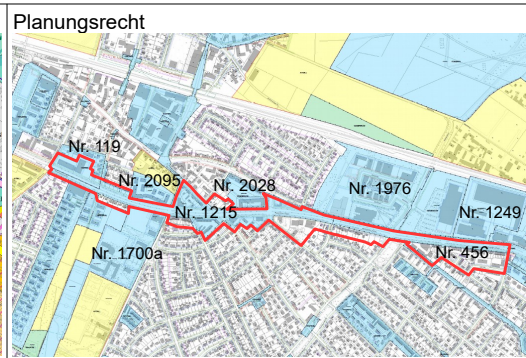
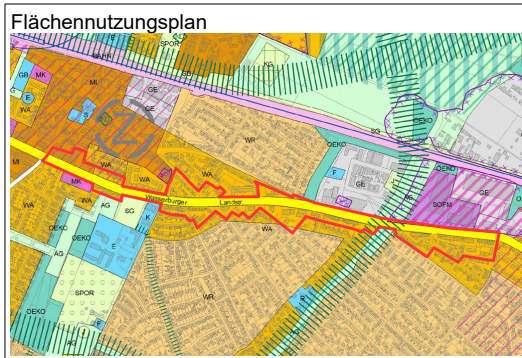
Konkretisierung der Planungsziele im Teilabschnitt A

Ziel ist eine stadträumliche Gliederung, Rhythmisierung und Profilerhöhung der Randbebauung und die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsräumen. Den Planungszielen wird die Rahmenplanung zugrunde gelegt. Folgende örtliche Einzelziele werden in Ergänzung zu den allgemeinen Zielen (siehe Kap. 2) formuliert:

- Entwicklung eines attraktiven urbanen Straßenraums
- Entwicklung einer urbanen Randbebauung mit Höhendifferenzierung mit bis zu fünf Vollgeschossen
- Sicherstellung von verträglichen Übergangshöhen zum rückwärtigen Siedlungsgebiet von bis zu vier Vollgeschossen
- Umsetzung von profilüberragenden Gebäuden/Merkzeichen insbesondere an der Einmündung der Truderinger Straße/Nikolaus-Prugger-Weg
- Entwicklung von öffentlichen Aufenthaltsräumen an den Kreuzungsbereichen als Auftakt und Adresse in die angrenzenden Stadtquartiere
- Sicherung von Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen
- Schaffung von halböffentlichen Grünräumen zur Straße oder von klassischen Vorgärten mit grüner Einfriedung
- Aufwertung des Straßenraums mit einer dreireihigen Allee; abweichend davon Öffnung im Bereich des Truderinger Festplatzes
- Umfeldverträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz
- Erhaltung und Optimierung attraktiver Fuß- und Radwegverbindungen

- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch Förderung der Nahmobilität
- Einbindung der Planungen zur Tramstrecke Wasserburger Landstraße-Haar

Teilabschnitt A Wasserburger Landstraße West
 Westlich Edeltraudstraße, östlich Bajuwarenstraße 15,25 ha



Bestehendes Planungsrecht

- FNP: WA und Verkehrsfläche, Friedenspromenade als Grünstreifen
- südlich Quartierszentrum Trudering
- BP Nr. 1215 vom 21.05.1979: II+D, WA
- BP Nr. 456 vom 30.05.1970: Verkehrsfläche
- § 34 BauGB

Planungsziele/ -konzept

- Profilerhöhung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Wasserburger Landstraße von zwei bis fünf Vollgeschosse
- Merkzeichen an der Truderinger Straße
- Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss
- kleine Plätze an Straßeneinmündungen
- dreireihige Allee mit Großbäumen

Abkürzungen: II: Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, BP: Bebauungsplan, D: Dachgeschoss, FNP: Flächennutzungsplan, WA: Allgemeines Wohngebiet
 Quelle: PLAN HA II/63P; Pläne - NVO, HintenthalSchaar

6.2. Teilabschnitt B Gartenstadt Waldtrudering

Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, südlich dem Stieglitzweg, westlich der Turnerstraße, nördlich der Schreibmeierstraße und östlich der Edeltraudstraße entlang der Wasserburger Landstraße. Es umfasst die Flurstücke 213/36, 213/35, 213/34, 213/33, 213/32, 213/31, 213/30, 213/29, 213/28, 213/27, 213/26, 213/71, 213/24, 213/23, 213/22, 213/21, 213/20, 213/19, 213/18, 213/17, 213/16, 213/15, 213/14, 213/13, 213/12, 213/11, 213/10, 213/41, 213/9, 213/73, 213, 213/8, 213/72, 213/7, 213/3, 210/2, 299/106, 209/6, 209/7, 209/59, 209/91, 209/92, 209/93, 209/8, 209/93, 209/9, 209/12, 209/10, 209/11, 209/22, 204/2, 209/32, 209/17, 209/24, 208/31, 208/9, 208/7, 208/17, 208/12, 208/5, 208/28, 209/105, 209/104, 209/94, 209/0, 209/102, 209/103, 209/101, 209/100, 209/25, 209/26, 209/73, 209/27, 209/28, 209/38 und 209/29 (Gemarkung Trudering). Die Flächen stehen, abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen in privatem Eigentum einer Vielzahl von Personen. Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt ca. 7,7 ha. Der Abschnitt umfasst den Teilbereich „Gartenstadt Waldtrudering“ der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße.

Planerische und rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Wasserburger Landstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Teilweise liegt das Gebiet im Bereich für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung.

Im Geltungsbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 456, der die Wasserburger Landstraße und im Bereich der Gartenstadt größere Bereiche der Randbebauung umfasst. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ansonsten beurteilen sich Vorhaben nach § 34 BauGB. Der geltende Bebauungsplan Nr. 456 soll im Geltungsbereich durch neue Bebauungspläne verdrängt werden.

Nutzungen und baulicher Bestand

Im Gebiet sind frei stehende Einzelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen vorhanden. In Verbindung mit den großen Gärten zeichnet sich das Gebiet als typische Münchner Gartenstadt aus, die auch die Quartiere nördlich und südlich der Wasserburger Landstraßen prägt. In die Bebauung sind ein Kindergarten, Einzelhandel, Handwerk und Gastronomie sowie eine ehemalige brachliegende Tankstelle eingestreut.

Grünplanerische Bestandssituation

Im Gebiet gibt es keine öffentlichen Grünflächen. Im Straßenraum ist ein unregelmäßiger Baumbestand vorhanden. Entlang des Heldackerwegs besteht eine Verbindung in die südlich liegende Gartenstadt.

Verkehrliche Feinerschließung

Die HAUPTerschließung der Grundstücke erfolgt, zumindest für die Grundstücksflächen südlich der Wasserburger Landstraße, von der Schreibmeierstraße aus. Dadurch können

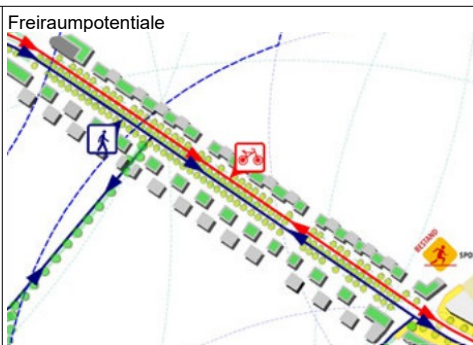
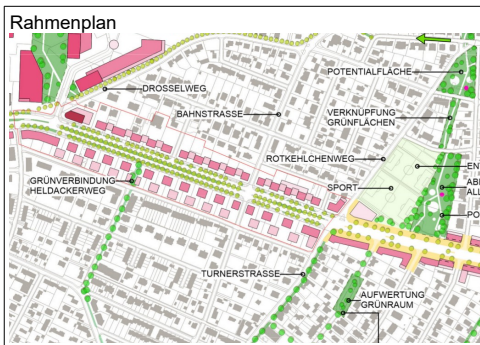
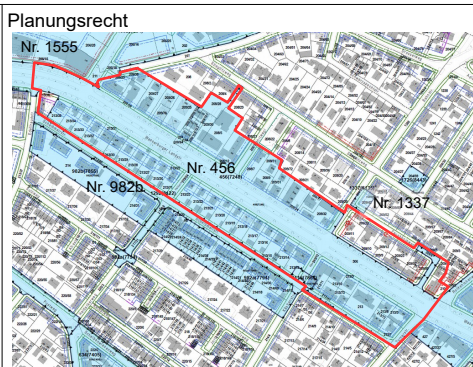
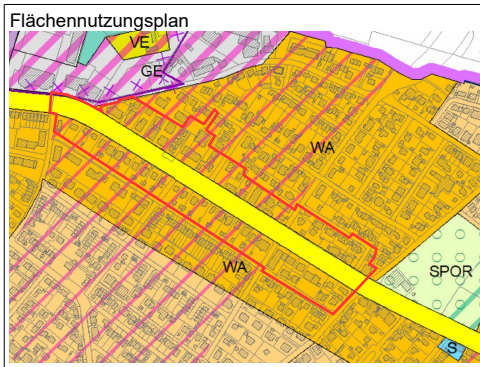
die Gebäude in diesem Bereich unabhängig von der Wasserburger Landstraße erschlossen werden.

Konkretisierte Planungsziele im Teilabschnitt B

Das Teilgebiet soll unter dem Leitbild „Gartenstadt trifft auf Wasserburger Landstraße“ mit Wohnen in offener Bauweise entlang der Straße mit der dort vorhandenen Struktur der Gartenstadt verdichtet werden. Den Planungszielen wird die Rahmenplanung zugrunde gelegt. Für das Gebiet werden folgende örtliche Einzelziele in Ergänzung zu den allgemeinen Zielen (siehe Kap. 2) formuliert::

- Städtebauliche und freiraumplanerische Aufwertung der Wasserburger Landstraße
- Erhalt der gartenstadttypischen Stadtstruktur
- Entwicklung einer solitärhaften, differenzierten Randbebauung mit urbanen Stadthäusern mit bis zu fünf Vollgeschossen; im Norden als versetzte und in der Höhe gegliederte Bebauung mit Ausbildung von vielfältig nutzbaren Höfen/Vorgärten
- Sicherung einer verträglichen Übergangshöhe zur rückwärtigen Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen
- Nutzung der Schreibmeirstraße als zweite Erschließungsstraße
- Entwicklung eines profilüberragenden Gebäudes/Merkzeichen am Drosselweg
- Aufwertung des Straßenraums
- Stärkung der Grünverbindung vom Heldackerweg in die rückwärtige Gartenstadt mit weiteren Baumpflanzungen und Aufwertungen
- Umfeldverträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz
- Erhaltung und Optimierung attraktiver Fuß- und Radwegverbindungen
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch Förderung der Nahmobilität
- Einbindung der Planungen zur Tramstrecke Wasserburger Landstraße-Haar

Teilabschnitt B Gartenstadt Waldtrudering
 westlich Turnerstraße, östlich Edeltraudstraße 7,7 ha



Bestehendes Planungsrecht

- FNP: WA, Verkehrsfläche, Verbesserung der Grünausstattung
- BP Nr. 456 vom 30.05.1970: II+D, WA
- § 34 BauGB

Planungsziele/ -konzept

- Profilerhöhung; nördliche Randbebauung geschlossen, südliche Randbebauung halbseitig
- Grenzbebauung
- Dachgärten und Grünverbindung am Heldackerweg
- Profilüberragendes Gebäude am Drosselweg

Abkürzungen: II: Anzahl der Vollgeschosse, BP: Bebauungsplan, D: Dachgeschosse, FNP: Flächennutzungsplan, WA: Allgemeines Wohngebiet

Quelle: PLAN HA II/63P; Pläne - NVO, HinntenhalSchaar

6.3. Teilabschnitt C Quartierszentrum Waldtrudering

Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, südlich des Bussardwegs, westlich von der Stadtgrenze nach Haar, nördlich der Tangastraße und östlich der Turnerstraße entlang der Wasserburger Landstraße. Es umfasst die Flurstücke 306/0, 428/0, 427/0, 427/27, 427/5, 425/2, 427/11, 427/12, 429/2, 429/4, 424/3, 479/0, 478/3, 478/0, 477/2, 477/4, 477/3, 477/0, 476/3, 1049/0, 476/11, 476/5, 475/0, 474/0, 474/4, 473/0, 473/13, 470/2, 470, 469/25, 469, 469/12, 469/2, 469/26, 468, 468/16, 467, 467/3, 467/4, 464/13, 464/11, 497/16, 464/58, 464/57, 462, 462/6, 460, 459/20, 458, 458/40, 458/2, 457, 457/33, 457/41, 457/14, 456/6, 456/7, 455/12, 454/3, 454/35, 454/2, 454/30, 455/3, 456/3, 452/3, 452/4, 452, 451/2, 451, 451/11, 451/12, 450/0, 449, 449/2, 449/3, 449/21, 449/4, 449/16, 448/4, 448/23, 448/3, 448/24, 448/2, 448, 448/25, 448/26, 446/38, 446/37, 446/36, 446/35, 446/34, 446/28, 446/27, 446/26, 446/25, 446/24, 443/10, 443/13, 443/12, 443/11, 442, 441/5, 441/6, 441/7, 441/8, 440/7, 440/9, 439/24, 474/14, 473/2, 482/56, 473/5, 473/11, 472/16, 472/38, 472/39, 472/29, 472/0, 472/2, 471/14, 471/0, 471/12, 471/13, 439/21, 438/20, 438/23, 1382, 437/48, 437/21, 437/20, 437/18, 437/47, 436/19, 1336, 433/13, 433/0, 433/2, 432/0, 429/1, 429/0, 430/0, 430/1, 428/2, 434 und 434/38 (Gemarkung Trudering).

Die Flächen stehen in privatem Eigentum einer Vielzahl von Personen, bis auf die öffentlichen Verkehrs-, Sport- und Parkflächen sowie der Fläche der Freiwilligen Feuerwehr. Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt ca. 9,2 ha. Der Abschnitt umfasst den Teilbereich „Quartierszentrum Waldtrudering“ der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße.

Planerische und rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Südosten werden ein Mischgebiet, im Nordwesten Sportflächen dargestellt. Der Bereich des Rotkehlchenparks und der Bogenschießanlage ist zusätzlich als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr ist als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr dargestellt. Die Wasserburger Landstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Im Gebiet liegen Teile des Quartierszentrums Waldtrudering.

Im Geltungsbereich liegen die Bebauungspläne Nrn. 274, 456 und 671. Der am 11.05.1966 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 274 setzt westlich der Phantasiestraße ein Allgemeines Wohngebiet mit für diese Zeit typische, solitäre Hochpunkte mit vier bis neun Vollgeschossen fest. Der nördlich Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 274, mit einer Bungalow-Siedlung, ist nicht Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses. Der am 30.05.1970 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 456 setzt die Wasserburger Landstraße bis zur Usambarastraße im Osten, die Sportanlagen und den Park sowie die südliche Randbebauung fest. Er setzt weiterhin die Sportanlagen, die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sowie Allgemeine Wohngebiete fest. Für die südliche Randbebauung werden zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgesetzt. Der am 10.03.1972 in Kraft getretene und bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 671 setzt die Wasserburger Landstraße östlich der Usambarastraße fest. Ansonsten beurteilen sich Vorhaben nach § 34 BauGB. Durch neue Bebauungspläne sollen der Bebauungsplan Nr. 456 verdrängt und die Bebau-

ungspläne Nr. 274 und Nr. 671 im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses teilverdrängt werden.

Nutzungen und baulicher Bestand

Der Bereich umfasst zentrale Bereiche des Quartierszentrums Waldtrudering. Kleinteiliger Einzelhandel, Arztpraxen, Gastronomie, Banken, Büronutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und teilweise Wohnen prägen die Nutzung. Die Bebauung ist straßenbegleitend überwiegend ein- bis zweigeschossig. Eine Ausnahme bildet das Ladenzentrum mit soliden Wohnhochhäusern an der Phantasiestraße mit bis zu neun Vollgeschossen. Außerhalb des Geltungsbereichs an der Wasserburger Landstraße ist ein Lebensmittelsupermarkt im Erdgeschoss eines Komplexes mit einem neugeschossigen und viergeschossigen Hochpunkt integriert.

Grünplanerische Bestandssituation

Im Geltungsbereich liegen die Sportanlagen an der Rotkehlchenstraße, eine Bogenschießanlage mit umfänglichem Baumbestand sowie ein wenig angenommener kleiner Park an der Wasserburger Landstraße. Dieser Park ist in der amtlichen Stadtbiotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Biotop Nr. M-0546-001 "Grünanlagen, Parks und Baumgruppen in Waldtrudering TF 01: Parkartiges Gehölz neben dem Sportplatz am Rotkehlchenweg" erfasst. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) handelt es sich hierbei um einen Lebensraum von lokaler Bedeutung. Als Ziel enthält das ABSP für dieses Biotop dessen "Erhalt, Pflege und Optimierung". Dies ist in der weiteren Parkgestaltung zu berücksichtigen. Im Straßenraum sind ein unregelmäßiger Baumbestand sowie undefinierte Begrünung im Mittelstreifen vorhanden. Zur Straße befinden sich entweder verlärmte Vorgärten oder Geschäftszonen.

Konkretisierung der Planungsziele im Teilabschnitt C

Das Teilgebiet Quartierszentrum Waldtrudering soll unter dem Leitbild „Leben im Quartier“ als lebendiger Stadtraum für Leben, Arbeiten, Versorgung und Erholen entwickelt werden. Den Planungszielen wird die Rahmenplanung zugrunde gelegt. Folgende örtliche Einzelziele werden in Ergänzung zu den allgemeinen Zielen (siehe Kap. 2) formuliert:

- Entwicklung eines attraktiven Straßenraums
- Entwicklung einer differenzierten Randbebauung mit bis zu fünf Geschossen
- Sicherung einer verträglichen Übergangshöhe mit bis zu drei Vollgeschossen
- Entwicklung von profilüberragenden Gebäuden/Merkzeichen zur Differenzierung des Stadtbilds und Ergänzung des Bestands im Bereich Habicht-/Phantasiestraße
- Prüfung der Erweiterung der Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum, durch Aufgabe des bestehenden Mittelstreifens und Ausbildung von Arkaden in den Erdgeschosszonen der Privatgrundstücke
- Öffnung und Aufwertung der Sport- und Freiflächen an der Rotkehlchenstraße
- Erweiterung der Radwege als Zweirichtungsradwege
- Integration von weiteren Querungshilfen für den Fußverkehr
- Entwicklung von öffentlichen Räumen an der Jagdhornstraße
- Umfeldverträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz
- Erhaltung und Optimierung attraktiver Fuß- und Radwegverbindungen
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch Förderung der Nahmobilität
- Einbindung der Planungen zur Tramstrecke Wasserburger Landstraße-Haar

Teilabschnitt C Quartierszentrum Waldtrudering	
Turnerstraße östlich, Stadtgrenze Haar westlich	
10,25 ha	
Flächennutzungsplan 	Planungsrecht
Rahmenplan 	Freiraumpotentiale
Axonometrie 	Vertiefung
Bestehendes Planungsrecht <ul style="list-style-type: none"> - FNP: WA, Verkehrsfläche, Sportfläche, Quartierszentrum - BP Nr. 274 vom 11.05.1966: WA, IV-IX - BP Nr. 456 vom 30.05.1970: Sportanlagen, Feuerwehr und WA, II + D - BP Nr. 671 vom 10.03.1972: Verkehrsfläche - § 34 BauGB 	Planungsziele/ -konzept <ul style="list-style-type: none"> - Profilerhöhung mit profilüberragenden Gebäuden - Erweiterung des öffentlichen Raums / Flanierzone - Arkaden und gemeinschaftliche Dachgärten - Aufwertung der Sport- und Freiflächen

Abkürzungen: II: Anzahl der Vollgeschosse, BP: Bebauungsplan, D: Dachgeschoss, FNP: Flächennutzungsplan, WA: Allgemeines Wohngebiet

Quelle: PLAN HA II/63P; Pläne - NVO, HinntenhaSchaar

7. Auswirkungen der Planung

Wohneinheiten

Im Zuge der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße wurde die potentiell mögliche Geschossflächenmehrung überschlägig ermittelt und bis zu 230.000 m² Geschossfläche (GF) für Wohnnutzung im gesamten Umgriff der Rahmenplanung prognostiziert. Für die Umgriffe des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses wurden folgende Geschossflächenmehrungen überschlägig ermittelt:

- Abschnitt A Wasserburger Landstraße West:
bis zu 90.000 m² GF Wohnnutzung / 43.000 m² GF Nicht-Wohnnutzung
- Abschnitt B Gartenstadt Waldtrudering:
bis zu 65.000 m² GF Wohnnutzung / 7.000 m² GF Nicht-Wohnnutzung
- Abschnitt C Quartierszentrum Waldtrudering :
bis zu 77.500 m² GF Wohnnutzung / 18.000 m² GF Nicht-Wohnnutzung

In der Summe wäre bei vollständiger Umsetzung der Ergebnisse der Rahmenplanung eine Geschossflächenmehrung von 230.000 m² GF Wohnen und 65.000 m² Nicht-Wohnnutzung potentiell realisierbar. Auf Grund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen mit einer Vielzahl von Einzeleigentümer*innen in unterschiedlichen Lebensphasen und einer kleinteiligen Bestandsbebauung mit unterschiedlichem Bauzustand wird aber nur ein sehr langfristiger Realisierungszeitraum bis mindestens zum Jahr 2040 angenommen. Bei sehr günstigster Betrachtung wird den weiteren Prognosen ab dem Jahr 2022 jährlich die Realisierung von rund 100 Wohneinheiten auf der Wasserburger Landstraße zu Grunde gelegt.

Soziale Infrastruktur

Im Zuge der Einzelbauvorhaben und der Bebauungsplanverfahren ist der zusätzliche Bedarf konkret zu prüfen. Auf Grund von Schulerweiterungen und -neubauten im Zuge von neuen Siedlungsentwicklungen nördlich der Bahnlinie und teilweise auf Grund von Kapazitäten auf den jeweiligen bestehenden Schulgrundstücken, zusammen mit dem konservativen Ansatz von rund 100 neuen Wohneinheiten jährlich, ist die Deckung des Schulbedarfs grundsätzlich möglich. In den vorhandenen Schulsprengeln verhält sich die Aufnahmekapazität wie folgt:

- Im Schulsprengel Nr. 2162 „Feldbergstraße 85“ ist durch die Planung von einem zusätzlichen Bedarf von ein bis zwei Grundschulzügen auszugehen. Die erforderlichen Räumlichkeiten wären beispielsweise auf dem großzügigen bestehenden Schulgelände in der Feldbergstraße am Truderinger Park zu schaffen.
- Im Schulsprengel Nr. 2214 „Lehrer-Götz-Weg 21“ wären nur geringe Zuwächse zu erwarten. Diese lösen keinen zusätzlichen Schulbedarf aus.
- Im Schulsprengel Nr. 2277 „Turnerstraße 46“ wären die erforderlichen Erweiterungen der bestehenden Grundschule in der Turnerstraße nicht vorstellbar, zusätzliche Bedarfe können hier nicht gedeckt werden.
- Über die bestehenden Schulstandorte hinaus ist im Planungsgebiet Riem im 5. Bauabschnitt ein neuer Schulstandort geplant. Dieser könnte so dimensioniert werden, dass zusätzliche Kapazitäten für die Planungen an der Wasserburger Landstraße entstehen.

Für die zusätzlichen Bedarfe im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich im jeweiligen Teilabschnitt sind nach Erfordernis insbesondere in den Erdgeschosszonen der Randbebauung einzusprechende Einrichtungen einschließlich der notwendigen Freiflächen vorzusehen.

Verkehr

Mit der Umsetzung der Rahmenplanung werden zusätzliche Verkehre ausgelöst. Um die ggf. zusätzlichen Verkehre zu bewältigen und eine stärkere Verlagerung auf den Umweltverbund zu fördern, sollen im weiteren Verfahren unter Anderem folgende Maßnahmen geprüft werden:

- Entwicklung und Durchsetzung von Mobilitätskonzepten im Zuge der Bebauungsplanverfahren und der Genehmigung von größeren Einzelbauvorhaben
- Ausbau des Radwegenetzes gemäß Radverkehrsentscheid und im Kernbereich des Quartierszentrums Waldtrudering, Ausbau als 2-Richtungs-Radweg
- Verlängerung der Trambahnlinie 21 auf der Wasserburger Landstraße bis Haar
- Einrichtung eines neuen S-Bahnhaltepunkts Friedenspromenade / er Park
- Verbesserung der Busanbindung an die S-Bahnachse als S-Bahnzubringer
- Prüfung der Verlängerung der U4 über Riem an die S-Bahnachse der S4/6

8. Umsetzung und Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Mit der Rahmenplanung liegt ein vom Stadtrat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. In den bereits durchgeführten und ggf. weiteren Öffentlichkeitsveranstaltungen soll die Akzeptanz für die Planung in der Bevölkerung und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen bei der Umsetzung gefördert werden. Dort, wo es bauplanungsrechtlich möglich ist, erfolgt die Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Das Zusammenspiel von § 34 BauGB, Entwicklungskonzept und Aufstellungsbeschluss soll eine frühzeitige Umsetzung der baulichen Potentiale entlang der Wasserburger Landstraße sicherstellen.

Sollte ggf. die geplante Novelle des Baugesetzbuches, das sog. Baulandmobilisierungsgesetz, in Kraft treten, wird geprüft werden, ob sich die daraus ergebenden neuen Arten von Bebauungsplänen bzw. Festsetzungen mit diesem Aufstellungsbeschluss umsetzen lassen.

In Betracht kommen etwa sog. sektorale Bebauungspläne für im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB. Mit diesen könnten zur Wohnraumversorgung Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllt sind oder bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten (so derzeitiger Entwurf).

Zur Umsetzung der baulichen Potentiale ist vor allem die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen erforderlich. Auf Grund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern*innen mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten ist keine einheitliche und schnelle Entwicklung zu erwarten. Der langfristige Realisierungszeitraum wird bis mindestens zum Jahr 2040 dauern. Stattdessen

können stadtgestalterisch ungewöhnlich anmutende Zwischenstände entstehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss entsteht neben dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB ein weiterer Baustein, um für die Zukunft eine flexible Umsetzung der Planungsziele sicherzustellen. Anzahl und Art der Bebauungspläne sind damit nicht abschließend, sondern können den jeweiligen Einzelbauvorhaben angepasst werden.

Soweit es sich bei diesen Einzelvorhaben um Vorhaben handelt, bei denen die Verfahrensgrundsätze der SoBoN Anwendung finden, wird die Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne nur bei Vorliegen von Umsetzungsinteresse und Mitwirkungsbereitschaft aller Planungsbegünstigten zu den Regularien der bei Fortführung der Bebauungspläne geltenden SoBoN vorangetrieben werden. Diese Fortführung von (Teil-)Bebauungsplanverfahren darf somit erst dann erfolgen, wenn die jeweiligen Planungsbegünstigten zuvor die Verfahrensgrundsätze der SoBoN durch Abschluss einer Grundzustimmung anerkennen. Mit diesem Aufstellungsbeschluss werden abweichend zur bisher üblichen Praxis nicht die geltenden Verfahrensgrundsätze der SoBoN (vom 26.07.2017) bei den zukünftigen Fortführungen der Bebauungsplanverfahren zur Anwendung kommen. Anwendung finden vielmehr diejenigen Verfahrensgrundsätze der SoBoN, die im Zeitpunkt künftiger Teil-Aufstellungsbeschlüsse, in denen die planerischen Ziele und der räumliche Geltungsbereich der jeweiligen Teilbebauungspläne konkretisiert werden, gelten. Diese Selbstbindung stellt sicher, dass die SoBoN-Verfahrensgrundsätze auch in einer novellierten Form nicht umgangen werden können, wenn sie zur Anwendung gelangen sollten.“

Auf Grund der beschlossenen Rahmensetzung können sich die Einzelvorhaben problemlos in das Gesamtbild einfügen und zur weiteren baulichen Entwicklung und Aufwertung beitragen. Im Gegensatz zu Verfahren, bei denen die Entwicklungsabsicht und Mitwirkungsbereitschaft betroffener Planungsbegünstigter zu einem früheren Zeitpunkt feststeht, konnten hier vor Aufstellungsbeschluss noch keine entsprechenden Grundzustimmungen abgegeben werden.

Diese Selbstbindung im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss ist auch erforderlich, weil die nun zu ermöglichende Nachverdichtung der Wasserburger Landstraße derzeit im Vergleich zu Vorhaben mit einem oder wenigen Planungsbegünstigten nach SoBoN, die gemeinsam an einer Verwirklichung interessiert sind, eine abweichende Ausgangssituation begründet. Die Voraussetzungen entsprechen eher einer Neuinterpretation des klassischen Angebotsbebauungsplans. Die beiden zunächst widersprüchlichen Sachverhalte SoBoN und Angebotsbebauungsplan sollen daher wie oben beschrieben miteinander vereinbart werden.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN AG) hat sich am 09.12.2020 mit dem Aufstellungsbeschluss befasst und hat dem beschriebenen Vorgehen zugestimmt.

9. Antrag Nr. 14-20 / A 06567 der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste vom 20.01.2020 „Sanierungsgebiet Wasserburger Landstraße“

Mit dem Antrag (Anlage 3) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, die Wasserburger Landstraße als Sanierungsgebiet festzusetzen und mit der Regierung von Oberbayern zu verhandeln, welche Förderschiene sich für das Projekt am besten eignet.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Zeit existieren in der Landeshauptstadt München acht Gebiete der Stadtsanierung in allen Phasen des Sanierungsprozesses, seit der Neuausrichtung der Städtebauförderung Anfang 2020 in den neuen Bund-Länder-Programmen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Die Anwendung des Instruments des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB erfordert folgende Voraussetzungen:

- Grundlegende Voraussetzung zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB. Denn diese sollen mit der Sanierung behoben werden. Dazu wird zunächst auf Basis gesamtstädtischer Untersuchungen verschiedener Referate eine Vorauswahl möglicher Untersuchungsgebiete für die Städtebauförderung getroffen. Hervorzuheben sind insbesondere das Monitoring des Sozialreferates, die Münchner Stadtteilstudie, die Untersuchung „Älter werden in München“, der Handlungsraumansatz der PERSPEKTIVE MÜNCHEN, das Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung und der gesamtstädtische Energienutzungsplan. Des Weiteren wird mit der Regierung von Oberbayern als Bewilligungsstelle der Städtebauförderung und in der referatsübergreifenden Lenkungsgruppe Stadtsanierung mit allen betroffenen städtischen Referaten die Gebietsauswahl diskutiert. Der Bereich der Wasserburger Landstraße war in den oben genannten gesamtstädtischen Überlegungen für einen zukünftigen Einsatz der Städtebauförderung kein Gebiet, das zu einem Untersuchungsgebiet der städtebaulichen Sanierung geführt hat.
- Im Stadtratsbeschluss vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen in Moosach und Neuperlach durchzuführen. Im Ergebnis werden dem Stadtrat in Moosach und Neuperlach mehrere Sanierungsgebiete zur förmlichen Festlegung vorgeschlagen, bei denen die Umsetzung der Maßnahmen in Anbetracht der aktuellen Haushaltslage über mehrere Jahre Mittel binden werden. Für das durch den Rahmenplan Wasserburger Landstraße umfasste Gebiet ist also davon auszugehen, dass das Kriterium der städtebaulichen Missstände nicht vorliegt.
- Überdies ist davon auszugehen, dass ein möglicher Prozess der Gebietsauswahl mit Beteiligung des Stadtrats und der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeber zusammen mit den Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) mindestens 3-4 Jahre dauert. Eine erneute gesamtstädtische Prüfung erfolgt derzeit nicht, da die letzte erst vor Kurzem stattfand und zu den Untersuchungsgebieten Moosach und Neuperlach geführt hat. Erst danach wird ein Gebiet förmlich festgelegt und die Instrumente des besonderen Städtebaurechts, wie z. B. der Genehmigungsvorbehalt (§ 144 BauGB) oder das Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB), können vollumfänglich zur Anwendung kommen.

Das nördlich der Wasserburger Landstraße liegende Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ zielt auf die Stärkung und den Erhalt des Truderinger Ortskerns als Versorgungsstandort ab. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen 2013 wurde der Umfang des Sanierungsgebiets eng gefasst. Zum einem deswegen, weil für den im Unter-

suchungsgebiet betrachteten Bereich der Wasserburger Landstraße weder Potentiale noch Mängel im Sinne des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ identifiziert wurden. Zum anderen liegt der Schwerpunkt der Sanierung bei der Stärkung der Truderinger Straße als Quartierszentrum im Sinne des Zentrenkonzepts in Abgrenzung zu der überwiegend ungesteuerten Entwicklungen entlang der Wasserburger Landstraße.

Durch die Ausweitung des Gebiets bzw. Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets sollte keine Konkurrenz zu dem in Umsetzung befindlichen Gebiet in Trudering geschaffen werden.

Um Städtebaufördermittel einzusetzen, muss frühzeitig ein Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm bei der Regierung von Oberbayern gestellt und der Stadtrat mit der Gebietsauswahl befasst werden, da der kommunale Anteil bei der Förderung von 40 % durch die Landeshauptstadt München selbst getragen werden muss.

Die Vorbereitung der Sanierung (wie z. B. Wettbewerbe oder Rahmenpläne) ist zwar generell bis zu max. 100 % förderfähig, eine Rahmenplanung liegt hier aber schon vor. Darüber hinaus muss die Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeber frühzeitig in Rahmenplanungen o. Ä. eingebunden werden, da sonst die Umsetzung der Planungen nicht gefördert wird. Für die Wasserburger Landstraße liegt nun schon ein Rahmenplan vor und es ist davon auszugehen, dass die Regierung zu diesem Zeitpunkt der Planung nicht mehr in eine Förderung einsteigen wird.

Aus den hier genannten Gründen ist eine Ausweisung von Teilbereichen der Wasserburger Landstraße als Sanierungsgebiet nicht möglich.

Dem Antrag wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen.

10. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde gemäß §§ 9 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3, 13 Abs. 1 i. V. m. Ziffer 6.1 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage Nr. 6):

Begrüßt wird eine Entwicklung der Wasserburger Landstraße gemäß den Zielen der Rahmenplanung als eines der wichtigsten Vorhaben im Bezirk für die nächsten Jahrzehnte. Zwingend notwendig erachtet der Bezirksausschuss weitere Öffentlichkeitsveranstaltungen im Verlauf des Verfahrens, sobald die Corona-Situation dies zulässt, sowie gesonderte Abstimmungen mit den Eigentümern.

Der Bezirksausschuss ersucht die Verwaltung, Auswirkungen auf die Bodenrichtwerte im Zuge der Umsetzung der Rahmenplanung prognostisch darzustellen. Mit der Aufteilung des Verkehrsraums wird er sich befassen, sobald ein Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Tram nach Haar vorliegt. Gefordert wird eine Aufwertung der Grün- und Freiräume und der Ausbau von Grünverbindungen. Die Überplanung an die angrenzenden Bereiche soll harmonisch gegliedert werden; insgesamt sollen städtebauliche Brüche und Spannungen vermieden werden. Schließlich sollen noch die Defizite an KiTa-/Krippenplätzen in Waldtrudering abgebaut werden und Lösungen für das zu erwartende Defi-

zit an Grundschulplätzen aufzuzeigen.

Darüber hinaus nimmt der Bezirksausschuss zu den Teilbereichen wie folgt Stellung:

Teilabschnitt A Wasserburger Landstraße West:

Für die Truderinger Linse kann sich der Bezirksausschuss eine Akzentuierung durch einen Hochpunkt mit 6-7 Geschossen vorstellen, der durch außergewöhnliche Architektur und Baustilmittel zusätzlich hervorgehoben wird. Als hochsensibel wird eine dadurch mögliche Verschattung der nördlich gelegenen Gartenstadtbebauung gesehen; eine Verschattungsstudie wird gefordert.

Für den Bereich westlich und östlich der Schwablhofstraße, der sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungspläne befindet, erwartet der Bezirksausschuss eine separate Überplanung mit Bezug auf die vorliegende Rahmenplanung.

Teilabschnitt B Gartenstadt Waldtrudering:

Der Bezirksausschuss fordert auf der Nordseite besonders für den Gartenstadtbereich eine Begrenzung auf maximal vier Geschosse oder entsprechenden Abstand zur nördlich davon gelegenen Bestandsbebauung, um eine Verschattung zu vermeiden.

Teilabschnitt C Quartierszentrum Waldtrudering:

Der Bezirksausschuss fordert eine Einbeziehung des Flurstücks 434 (Phantasiestraße). Außerdem soll die Verwaltung darlegen, warum die Turnerschule nicht um ein bis zwei Züge erweitert werden soll. Die Nachfrage hierfür wird vom Bezirksausschuss prognostiziert und er sieht auf der Fläche ausreichend Potenzial für eine solche Erweiterung.

Zuletzt wünscht der Bezirksausschuss eine redaktionelle Korrektur in Anlage 2c: Turnerstraße anstelle von Bajuwarenstraße.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses unterstreicht die Bedeutung der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße für den Stadtbezirk 15 Trudering-Riem und das Umsetzungsinteresse vor Ort. Sie ist Ausdruck der engen Abstimmung der Planung mit dem Bezirksausschuss.

Zu den einzelnen Aspekten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Beteiligungsphase finden laufend Abstimmungsgespräche mit den Eigentümer*innen statt, die auch nach Beendigung der Online-Abstimmungen fortgeführt werden sollen. Zur vom Bezirksausschuss gewünschten Nachholung der wegen der Coronapandemie abgesagten Dialogstände erfolgt der Hinweis, dass diese im Grundsatz aufgeschoben und nicht aufgehoben sind. Jedoch erscheint es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zielführender, diese im Rahmen der anstehenden formalen Beteiligungsphasen für die jeweiligen Teilabschnitte insbesondere auf Grundlage sich konkretisierender Planungen nachzuholen.

Das Thema der Auswirkungen auf den Bodenpreis wurde bereits in der Rahmenplanung, und auch im vorliegenden Beschlussentwurf aufgeworfen. Das Referat für Stadtplanung

und Bauordnung sieht eine Prognose der Grundstückswerte nicht als zielführend an. Die Grundstückswerte werden jährlich durch den Gutachterausschuss anhand des realen Marktgeschehens auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Anwendung der Grundsätze der SoBoN auf Kapitel 8 dieses Aufstellungsbeschlusses verwiesen. Auch bei der Sicherung des Bedarfs nach Einrichtungen der Kinder-versorgung, die im Rahmen der baulichen Entwicklung nachgewiesen werden soll, ist die Anwendung der Grundsätze der SoBoN von zentraler Bedeutung.

Bei der Schulversorgung geht das Referat für Stadtplanung jedoch davon aus, dass diese an den bestehenden Schulstandorten in den insgesamt drei Schulsprengeln und an dem neuen Schulstandort, der im Rahmen des neuen Siedlungsgebiets Riem 5 entstehen soll, nachgewiesen werden kann.

Bei den Grünflächen sieht die Rahmenplanung keine Reduzierung öffentlicher Grün- und Freiflächen vor. Vielmehr ist die Vernetzung und Aufwertung der vorhandenen Grünräume eine zentrale Zielsetzung der Rahmenplanung. Zusätzlich sollen rückwärtige Gärten geschützt und Dachgärten geschaffen werden. So soll die Randbebauung zwar erhöht, jedoch keine Bebauung in zweiter Reihe umgesetzt werden, um den Charakter der angrenzenden Gartenstadt zu schützen.

Die Ausführungen zum Teilabschnitt „Truderinger Linse“ werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Kenntnis genommen. Gemeinsames Ziel ist die Ausbildung eines städtebaulichen Akzents und Merkzeichens im Verlauf der Wasserburger Landstraße, um diese stadträumlich zu gliedern. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die Profilüberhöhung eine mögliche Vorgehensweise unter vielen anderen, die im Rahmen der Projektentwicklung zusammen mit den Eigentümer*innen und der Öffentlichkeit erörtert werden wird.

Auch bei der Weiterentwicklung der heute gewerblich genutzten Flächen westlich und östlich der Schwablhofstraße werden die vom Stadtrat beschlossenen Ziele und Ergebnisse der Rahmenplanung im Zentrum der Planungsüberlegungen stehen. Die Flächen sind nicht im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses enthalten, da diese entwickelt werden sollen wenn die Entwicklungsvoraussetzungen einer nachhaltigen Verbesserung des ÖV-Angebots umgesetzt sind.

Die vom Bezirksausschuss befürchtete Verschattung der hintenliegenden Bestandsgebäude im Teilabschnitt Gartenstadt Waldtrudering soll durch eine in der Rahmenplanung vorgesehene Abstufung der Gebäude vermieden werden. Während die Gebäude direkt an der Straße das in der Rahmenplanung vorgeschlagene Regelprofil von bis zu fünf Vollgeschossen erreichen sollen, wird für die zurückgesetzten Gebäude eine Übergangshöhe zur Vermittlung mit der niedrigeren Bebauung angestrebt. Dies wird auch mittels Verschattungsstudien auf ihre Verträglichkeit hin untersucht werden.

Dem Wunsch des Bezirksausschusses nach Aufnahme der Flurstücke Nr. 434 und 434/38 (Phantasiestraße) wird entsprochen. Die Rahmenplanung thematisiert das bestehende Hochhaus auf dem Grundstück, indem es weitere Hochhäuser zur Schaffung eines Ensembles vorschlägt. Darüber hinaus soll in diesem Bereich der öffentliche Raum aufgewertet werden. Mit der Aufnahme des Flurstücks in den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses

ses kann in diesem Bereich das Ensemble ergänzt und die in der Rahmenplanung aufgezeigten Chancen einer stadträumlichen Aufwertung ganzheitlich umgesetzt werden.

Die Anmerkungen zur bislang nicht umgesetzten Erweiterung der Grundschule an der Turnerstraße werden an das Referat für Bildung und Sport zur weiteren Veranlassung weiter gegeben.

Die Anlage 2c wurde angepasst.

Dem Korreferent, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Müller und Frau Stadträtin Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 2 dargelegten Planungszielen sowie den konkretisierten Planungszielen in den Teilabschnitten:

- Teilabschnitt A Wasserburger Landstraße West unter Ziffer 6.1
- Teilabschnitt B Gartenstadt Waldtrudering unter Ziffer 6.2
- Teilabschnitt C Quartierszentrum Waldtrudering unter Ziffer 6.3

und dem in Ziffer 3 dargelegten Planungskonzept wird für die mit diesem Beschluss vorgelegte Planung zugestimmt.

2. Für die in den Detailplänen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.02.2021 (ohne Maßstab) rot umrandeten Gebiete sollen neue Bebauungspläne mit Grünordnung aufgestellt werden. Sie liegen in den Teilabschnitten

- A, Wasserburger Landstraße West, südlich der Truderinger Straße, westlich Edeltraudstraße, nördlich des Truderinger Festplatzes und östlich Bajuwarenstraße
- B, Gartenstadt Waldtrudering, südlich dem Stieglitzweg, westlich der Turnerstraße, nördlich der Schreibmeirstraße und östlich Edeltraudstraße
- C, Quartierszentrum Waldtrudering, südlich des Bussardwegs, westlich von der Stadtgrenze nach Haar, nördlich der Tangastraße und östlich Turnerstraße

Die Detailpläne (Anlagen 2a), b) und c) sind Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, ob für die genannten Bebauungsplanverfahren die §§ 13 ff. BauGB angewendet werden können und entsprechend dem Ergebnis der Prüfung die Bebauungsplanverfahren entsprechend fortzuführen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße im Rahmen von Genehmigungsverfahren von Vorhaben gem. § 34 BauGB herangezogen und berücksichtigt werden können.
5. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06567 der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste vom 20.01.2020 wird nicht entsprochen.
6. Mit diesem Aufstellungsbeschluss werden abweichend zur bisher üblichen Praxis nicht die geltenden Verfahrensgrundsätze der SoBoN (vom 26.07.2017) bei den zukünftigen Fortführungen der Bebauungsplanverfahren zur Anwendung kommen. Anwendung finden vielmehr diejenigen Verfahrensgrundsätze der SoBoN, die im Zeitpunkt künftiger Teil-Aufstellungsbeschlüsse, in denen die planerischen Ziele und der räumliche Geltungsbereich der jeweiligen Teilbebauungspläne konkretisiert werden, gelten.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, bei der Fortführung der

Aufstellung der konkreten (Teil-)Bebauungspläne die Umsetzbarkeit der Festsetzungsmöglichkeiten nach dem ggf. novellierten Baugesetzbuch zu prüfen, sobald die Novellierung in Kraft getreten ist.

8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (x)
3. An den Bezirksausschuss 15
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An die Stadtwerke München GmbH
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V