



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-30V**

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
Geschäftsstelle
Friedenstr. 40
81660 München

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
plan.ha4-30@muenchen.de
Dienstgebäude: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung: [REDACTED]
Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
27.11.2024

Weg vom Einfamilienhaus-Stereotyp – aktuelle und künftige Siedlungsstruktur klar in einschlägigen Verwaltungsdokumenten benennen

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06900 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 18.07.2024

Sehr geehrter Herr Ziegler, sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Damit wird darum gebeten, die Veränderungen der letzten Jahrzehnte in der Siedlungsstruktur im 15. Stadtbezirk in einschlägigen Verwaltungsdokumenten des Referats für Stadtplanung zu berücksichtigen und offen zu legen, da der BA davon ausgeht, dass dem Referat entsprechende Informationen längst zur Verfügung stehen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Berücksichtigung von Veränderungen der Siedlungsstruktur in einschlägigen Verwaltungsdokumenten ist von großer Bedeutung für die nachhaltige und zukunftsorientierte Stadt- und Raumplanung. Dies betrifft ganz allgemein sowohl städtische als auch ländliche Gebiete und umfasst die Anpassung an demografische Veränderungen, wirtschaftliche Entwicklungen, ökologische Herausforderungen, soziale Bedürfnisse, Infrastruktur und Verkehr sowie rechtliche Rahmenbedingungen.

Insgesamt sollten Verwaltungsdokumente eine flexible, integrative und nachhaltige Planung ermöglichen, um auf die dynamischen Veränderungen der Siedlungsstruktur angemessen

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie im Internet.

Internet:
www.muenchen.de/lbk

Elektronische Kommunikation mit der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekomm

reagieren zu können. Dies erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Gesellschaft.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird allgemein festgestellt, dass die Stadt München dieser Verpflichtung, soweit personell und organisatorisch möglich und leistbar, in umfassender Form nachkommt. Für alle wichtigen Lebensbereiche stellt das Statistische Amt aus vielfältigsten Daten ein "statistisches Bild" der Landeshauptstadt München zur Verfügung. Ein breites Band an demographischen, sozialen und wirtschaftlichen Informationen wird in Form von Kennziffern und Vergleichszahlen in Tabellen und Grafiken dokumentiert und bietet somit eine umfassende und wichtige Grundlage für die Planungsarbeit und politische Entscheidungsprozesse.

Um der Vielschichtigkeit Münchens aus statistischer Sicht Rechnung zu tragen, werden auf den Seiten des statistischen Amtes die wichtigsten Themen nach Kapiteln geordnet und in ihrer geographischen Ausprägung für die Gesamtstadt und die 25 Stadtbezirke strukturiert präsentiert (siehe <https://stadt.muenchen.de/infos/statistisches-amt-service>). Daneben ergänzen zahlreiche Beiträge die verschiedensten Entwicklungen und Prozesse städtischen Lebens in Wort und Bild. Ein umfangreiches Archiv zu jedem Themenbereich sowie ergänzende Links zu inner- und außerstädtischen Fachbereichen runden das Angebot ab.

Hinweis: Der Internetauftritt des Statistischen Amtes weist von seinem Umfang her nur eine sehr komprimierte Auswahl von Daten aus. Für Interessenten steht im Statistischen Amt zusätzliches Datenmaterial, gegliedert nach sachlichen, räumlichen und zeitlichen Gesichtspunkten, zur Verfügung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung liefert dem statistischen Amt regelmäßig die erforderlichen Informationen. Zum Beispiel werden sämtliche Baugenehmigungen und die Pläne dazu dem statistischen Amt zur Erfassung und statistischen Auswertung übermittelt.

Was den Stadtteil Trudering anbelangt, kann bestätigt werden, dass sich die Veränderungen in den letzten Jahrzehnten durch verschiedene statistische Indikatoren und Planungsdokumente belegen lässt. Hier sind einige Zahlen und Trends, die diesen Wandel dokumentieren können:

1. Bevölkerungsentwicklung und Urbanisierung:

- Trudering-Riem gehört zu den Stadtteilen Münchens mit einem starken Bevölkerungswachstum. Zwischen 2000 und 2020 ist die Bevölkerung von Trudering-Riem um etwa 30 % gewachsen. Diese starke Zunahme ist oft mit einem Wandel in der Bebauungsstruktur verbunden, da mehr Wohnraum für Zuzügler geschaffen werden muss. Die zunehmende Urbanisierung führte zu einer dichteren Bebauung und der Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in Wohngebiete

2. Bautätigkeit und Wohnungsbauprojekte:

- In den letzten Jahren gab es viele neue Bauprojekte in Trudering, die sich deutlich von der klassischen Bebauung mit Einfamilienhäusern unterscheiden. Besonders im Bereich der Wasserburger Landstraße und nahe dem Truderinger Bahnhof wurden zahlreiche Mehrfamilienhäuser errichtet.
- Daten aus den Münchner Bautätigkeitsstatistiken zeigen, dass der Anteil neu gebauter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den östlichen Stadtteilen (einschließlich Trudering) in den letzten zwei Jahrzehnten stark gestiegen ist.

3. Statistiken zur Wohnungsdichte:

- Der Wohnungsbestand in Trudering hat sich in den letzten Jahrzehnten durch den Bau von Mehrfamilienhäusern verdichtet. In München als Ganzes ist die durchschnittliche Zahl der Wohnungen pro Gebäude gestiegen, und dieser Trend spiegelt sich auch in Trudering wider.

- Statistiken des Münchner Statistischen Amtes zeigen, dass in den neuen Bauprojekten immer häufiger größere Wohneinheiten mit mehreren Stockwerken entstehen. Dies geht auf den steigenden Bedarf an Wohnraum und den zunehmenden Druck auf Grundstückspreise zurück.

4. Planungs- und Bebauungspläne:

- Die Stadt München hat in den vergangenen Jahren mehrere Bebauungspläne für Trudering verabschiedet, die eine höhere Wohndichte vorsehen. Diese Pläne sehen explizit vor, dass in bestimmten Bereichen der Bau von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen Vorrang vor Einfamilienhäusern haben soll, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken.
- Die Stadt setzt vermehrt auf Nachverdichtung, um dem Wachstum der Bevölkerung gerecht zu werden, was häufig den Bau von Mehrfamilienhäusern auf früheren Einfamilienhausgrundstücken bedeutet.

5. Preis- und Flächendruck:

- Die stark gestiegenen Grundstückspreise in München, besonders in den Randgebieten wie Trudering, machen es zunehmend unwirtschaftlich, Einfamilienhäuser zu bauen. Viele Grundstücke, die früher für Einfamilienhäuser genutzt wurden, werden heute in Mehrfamilienhaus-Projekte umgewandelt, um den hohen Preisen gerecht zu werden.
- Laut Berichten aus der Immobilienbranche ist die Flächenausnutzung ein entscheidender Faktor, und die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht es, mehr Wohnraum pro Quadratmeter zu schaffen.

6. Veränderung der Gebäudestruktur:

- Zahlen der Stadt München zeigen, dass sich die Struktur des Wohnungsbaus im gesamten Stadtgebiet verschiebt. In den 1980er und 1990er Jahren dominierten in Trudering noch Einfamilien- und Doppelhäuser, während der Anteil von Mehrfamilienhäusern seit den 2000er Jahren kontinuierlich zunimmt. Neubauten sind heutzutage oft Mehrparteienhäuser.

Belegen lässt sich die Entwicklung zum Beispiel auch durch die als Anlage beigefügte Tabelle. Diese Zahlen schlüsseln den Wohnungs- und Gebäudebestand im Bezirk Trudering-Riem insgesamt und in den einzelnen Stadtbezirksteilen Trudering-Riem, Messestadt-Riem, Gartenstadt Trudering und Waldtrudering nach Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern auf.

Hinweis: Leider können nicht die Eckjahre 2000, 2010, 2020 und 2024 zur Verfügung gestellt werden. Die Daten mussten aus der Gebäudedatei ausgewertet werden, die nur in unregelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen "nur" die Daten für die Jahre 2007, 2012, 2014 und 2020 vor.

Fazit:

Durch eine Kombination aus statistischen Daten zu Bevölkerungswachstum, Bautätigkeit, Planungsvorgaben und Immobilienpreisentwicklung lässt sich belegen, dass sich Trudering in den letzten Jahrzehnten (in einigen Bereichen) von einem vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Stadtteil hin zu einem Gebiet mit zunehmender Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser entwickelt hat, auch wenn im Verhältnis zu anderen Stadtbezirken der Anteil an kleinteiliger Bebauung dort immer noch hoch ist. Insgesamt hat Trudering aber eine Balance zwischen Urbanisierung und Erhalt der Lebensqualität gefunden, was den Stadtteil für viele attraktiv macht.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist nicht bekannt, dass Trudering pauschal in städtischen Stellungnahmen als "Einfamilienhausagglomeration", zu deren Hauptmerkmal zum Beispiel eine niedrige Bebauungsdichte gehört, behandelt bzw. betrachtet wird. Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass - aus der Historie heraus - dieser Begriff in Einzelfällen vielleicht noch so verwendet worden ist. Aufzeichnungen bzw. Dokumentationen beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierüber gibt es nicht bzw. sind nicht aktenkundig.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist diese oben dargestellte Entwicklung bekannt bzw. bewusst. Auch die Hauptabteilung Stadtplanung weist darauf hin, dass im Rahmen der Grundlagenermittlung für Bebauungspläne seitens der Bauverwaltung längst die digitalen Mittel benutzt werden, um den Baubestand und die bauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen zu ermitteln.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in Zukunft einen Blick darauf haben, dass bei Stellungnahmen die Veränderungen der letzten Jahrzehnte in der Siedlungsstruktur im 15. Stadtbezirk berücksichtigt werden.

Falls Fragen offen sein sollten, können diese gerne im Rahmen des monatlich stattfindenden Jour Fixe mit der LBK eingebracht bzw. thematisiert werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06900 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

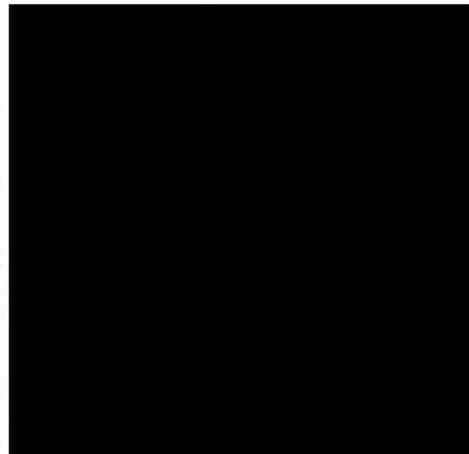
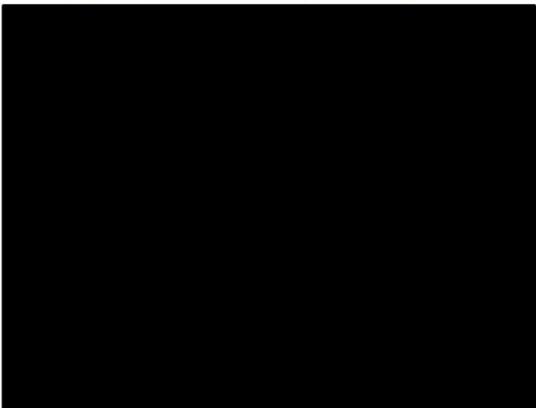
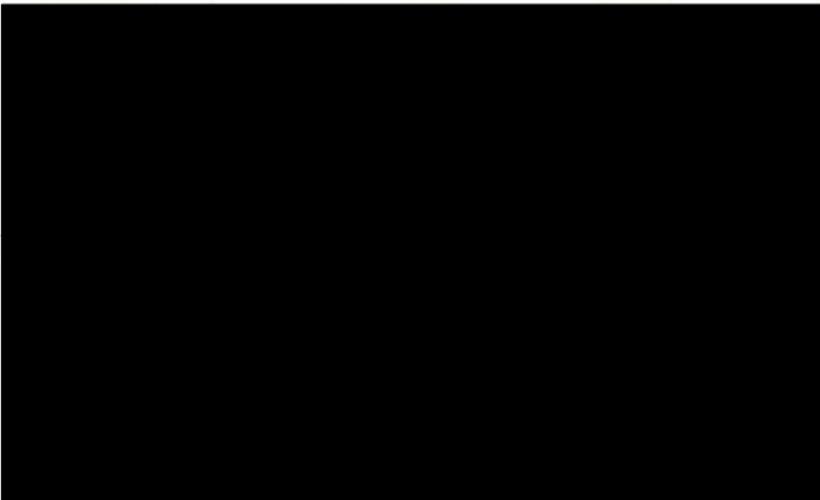
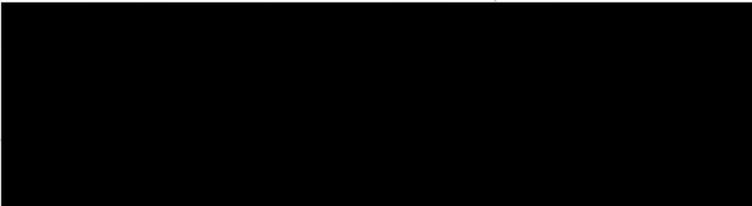


Tabelle zum Wohnungs- und Gebäudebestand Anlage

	Bezirk (15) Trudering-Riem	Bezirksteil (151) Trudering-Riem	Bezirksteil (152) Messestadt Riem	Bezirksteil (153) Gartenstadt-Trudering	Bezirksteil (154) Waldtrudering
Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser 2007	11314	2282	101	3049	5882
Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser 2012	11626	2385	143	3156	5942
Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser 2014	11759	2410	162	3202	5985
Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	12024	2498	207	3307	6012
Anzahl Ein- und Zweifamilienhäuser 2007	9085	1774	99	2442	4770
Anzahl Ein- und Zweifamilienhäuser 2012	9426	1875	142	2558	4851
Anzahl Ein- und Zweifamilienhäuser 2014	9563	1906	160	2600	4897
Anzahl Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	9887	1996	205	2714	4972
Anzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäuser 2007	13927	2300	2597	2647	6383
Anzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäuser 2012	16491	2404	4177	3134	6776
Anzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäuser 2014	16932	2505	4445	3210	6772
Anzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäuser 2020	19312	2959	5315	3745	7293
Anzahl Mehrfamilienhäuser 2007	2180	438	218	497	1027
Anzahl Mehrfamilienhäuser 2012	2464	450	366	551	1097
Anzahl Mehrfamilienhäuser 2014	2539	464	386	562	1127
Anzahl Mehrfamilienhäuser 2020	2837	516	474	626	1221
Anzahl Wohnungen 2007	25241	4582	2698	5696	12265
Anzahl Wohnungen 2012	28117	4789	4320	6290	12718
Anzahl Wohnungen 2014	28691	4915	4607	6412	12757
Anzahl Wohnungen 2020	31336	5457	5522	7052	13305
Anzahl Wohngebäude 2007	11265	2212	317	2939	5797
Anzahl Wohngebäude 2012	11890	2325	508	3109	5948
Anzahl Wohngebäude 2014	12102	2370	546	3162	6024
Anzahl Wohngebäude 2020	12724	2512	679	3340	6193