

Telefon: 0 233 – 22825  
22936  
22762  
22830  
Telefax: 0 233 – 24215

Seite 1 von 3

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HAII-32P  
PLAN-HAII-53  
PLAN-HAII-32V  
PLAN-HAI-42

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/35  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127  
Truderinger Straße (südlich),  
westlich der Roßsteinstraße,  
östlich des Schwanhildenwegs**

**B) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbs**

**- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10281**

**- § 2 Ziffer 13 GeschO -**

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.12.2017**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag und Antrag der Referentin**

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2017.  
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

**II. Beschluss  
nach Antrag**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

**III. Abdruck von I. mit II.**

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

**IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II / 32 V**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

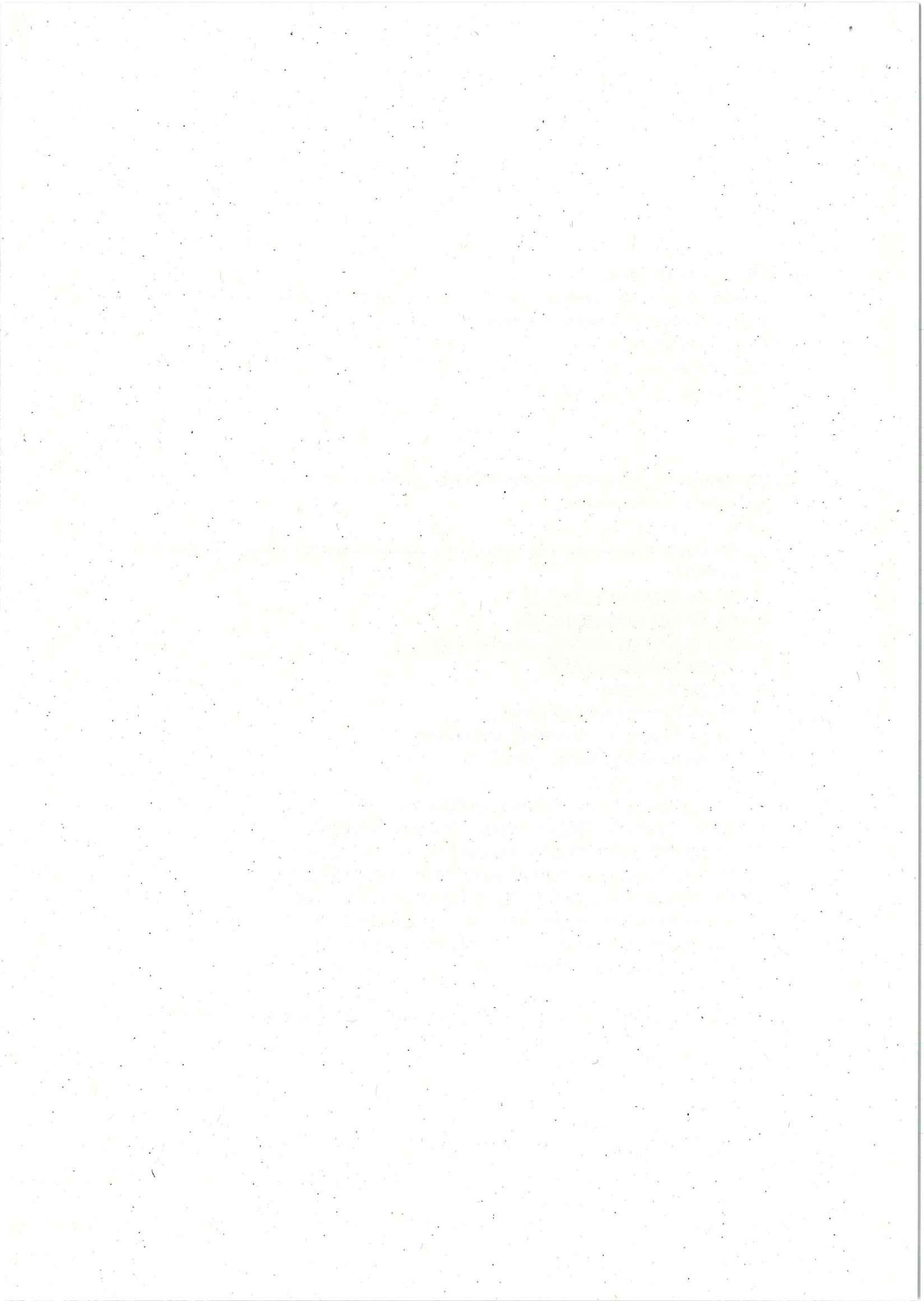
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/32P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/53
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/34B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/32 V

zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/32 V



Telefon: 0 233-22825  
22936  
22762  
22830  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/32 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/32V  
PLAN-HA I/42

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/35  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127  
Truderinger Straße (südlich),  
westlich der Roßsteinstraße,  
östlich des Schwanhildewegs**

**B) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbs**

**- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10281**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 06.12.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den oben genannten Bereich.
Inhalte	- Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den oben genannten Bereich - Eckdaten zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs - Behandlung der Stellungnahmen des Bezirksausschusses 14
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	--

Entscheidungsvorschlag	Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung und die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan Nr. 2127 Truderinger Straße (südlich), westlich der Roßsteinstraße, östlich des Schwanhildenswegs
Ortsangabe	Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Telefon: 0 233-22825  
22936  
22762  
22830  
Telefax: 0 233-24215

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/32 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/32V  
PLAN-HA I/42

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/35  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127  
Truderinger Straße (südlich),  
westlich der Roßsteinstraße,  
östlich des Schwanhildenwegs**

**B) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbs**

**- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

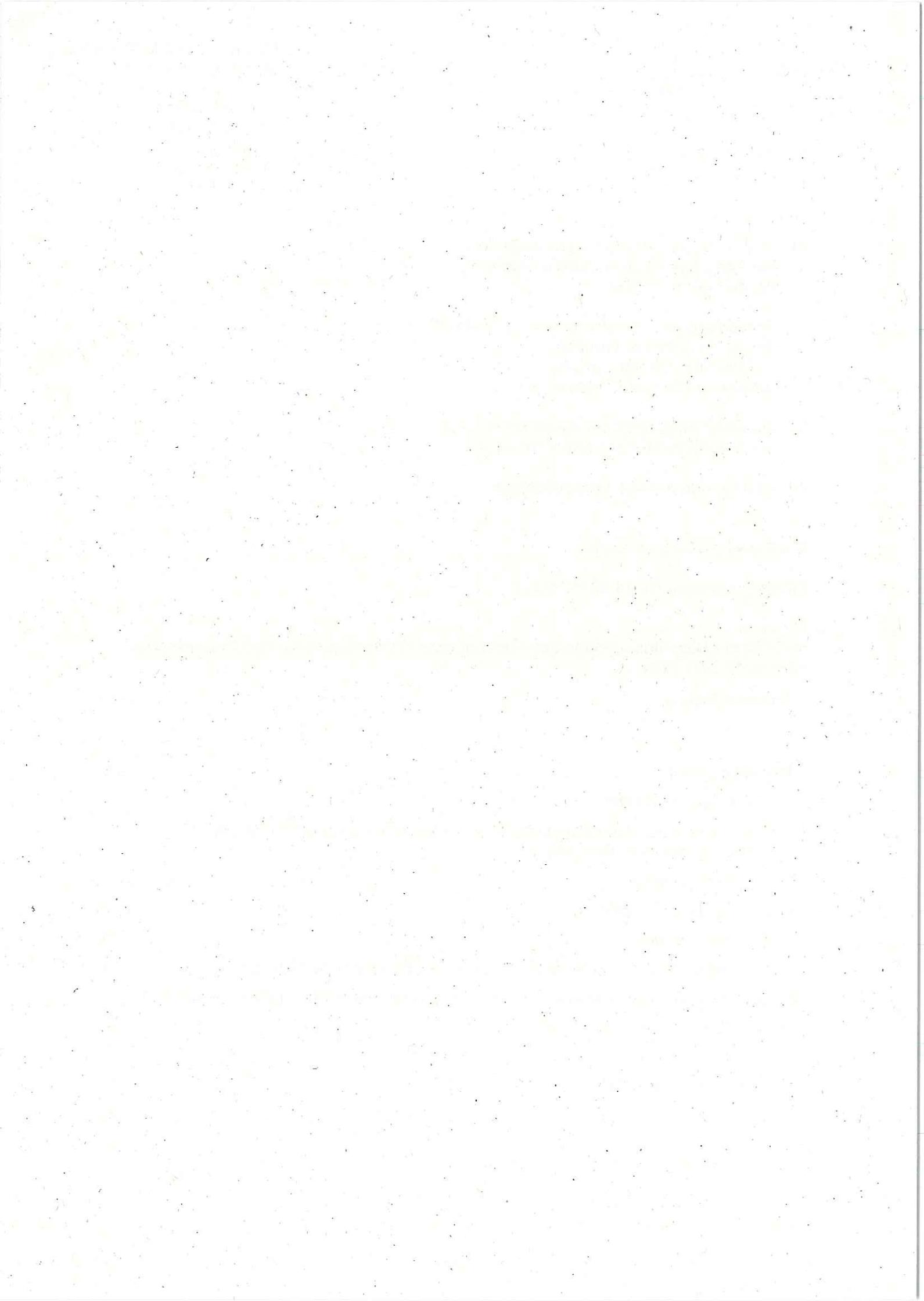
**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10281**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 06.12.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung	
1. Planungsanlass	2
2. Ausgangssituation	2
3. Planungsziele	6
4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag	9
B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs	9
Beteiligung des Bezirksausschusses	10
II. Antrag der Referentin	12
III. Beschluss	13



Telefon: 0 233-22825  
22936  
22762  
22830  
Telefax: 0 233-24215

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/32 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/32 V  
PLAN-HA I/42

- A) **Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/35  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127  
Truderinger Straße (südlich),  
westlich der Roßsteinstraße,  
östlich des Schwanhildenwegs**
- B) **Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 Berg am Laim.

### Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10281

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Übersichtskarte mit Stadtbezirksgrenzen M = 1 : 50.000
3. Flächennutzungsplanausschnitt
4. Luftbild mit Bebauungsplanumgriff
5. Entwurfsplanung Hachinger Bach, Ausschnitt
6. Machbarkeitsstudien

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 06.12.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### I. **Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 und § 4 Nr. 9 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

## **A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung**

### **1. Planungsanlass**

Auf Grundlage der Interessensbekundung der Eigentümerschaft, der Park Immobilien Projekt Truderinger Straße GmbH & Co. KG und einer Eigentümerfamilie, werden seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung des Grundstücks eingeleitet. Auf dem bisher als landwirtschaftliche Fläche und Sportfläche genutzten Grundstück soll ein Wohnquartier in einer Größenordnung von ca. 750 Wohneinheiten entwickelt werden. Dies deckt sich mit dem Ziel der Landeshauptstadt München, der auch weiterhin anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen auf geeigneten Grundstücken zu begegnen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu eruieren, wurden seitens der Eigentümerschaft erste Gutachten und Schätzungen zu den Themen Baugrund, Kampfmittel, Lärm und Verkehr erstellt sowie eine Machbarkeitsstudie mit drei Varianten durch Planungsbüros angefertigt, in denen städtebauliche Voruntersuchungen durchgeführt wurden. Diese Machbarkeitsstudie wurde in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet und soll die Potentiale des Planungsgebietes, das mögliche Nutzungsmaß und die Höhenentwicklung aufzeigen und unterschiedliche Realisierungsmöglichkeiten ausloten.

Die unterschiedlichen Varianten der Machbarkeitsstudie ergaben, dass die Möglichkeit der Wohnbebauung mit einem Spektrum zwischen 700 und 800 Wohneinheiten eröffnet werden kann. Weiterhin soll ein Teilbereich des Planfeststellungsbeschlusses des Hachinger Bachs Teil des Planungsgebietes sein. Über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sollen die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung mit allen damit verbundenen Funktionen (Freiflächen, Versorgung, Infrastruktur, Erschließung, etc.), Strukturen und die genauen Wohneinheiten ermittelt werden.

Im Planungsumgriff befindet sich ebenfalls eine ökologische Vorrangfläche im städtischen Besitz. Diese soll als Teil des Umgriffs ebenfalls in den aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentümer des Planungsgebietes, Umgriff, Größe**

Das Planungsgebiet befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim. Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücke 419, 423, 420/2 und 424 Gemarkung Berg am Laim. Das Flurstück Nr. 424 befindet sich in Privatbesitz der Park Immobilien Projekt Truderinger Straße GmbH & Co. KG sowie einer Eigentümerfamilie und hat eine Größe von 59.810 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flurstücke Nrn. 419, 423, 420/2 Gemarkung Berg am Laim befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt München und umfassen eine Fläche von 23.655 m<sup>2</sup>. Bei den städtischen Flächen handelt es sich um die Truderinger Straße, den Rosenheimer Bahndamm sowie um eine

ökologische Fläche im Nordwesten des Planungsgebietes. Diese werden jedoch nicht zur Deckung des ursächlichen Grünflächenbedarfs herangezogen. Der Umfang hat somit eine Gesamtfläche von ca. 83.475 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird im Norden von der Truderinger Straße und im Süden vom geplanten Hachinger Bach und dem Rosenheimer Bahndamm begrenzt. Im Westen grenzen der Schwanhildenweg sowie das Wohngebiet entlang des Josef-Ritz-Wegs an und im Osten wird das Gebiet durch die Roßsteinstraße begrenzt.

## **2.2. Städtebauliche Ausgangssituation**

Östlich an das Planungsgebiet, entlang der Roßsteinstraße, grenzt kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit ein bis zwei Geschossen plus Dachgeschoss an. Nördlich der Truderinger Straße befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit aufgesetzten Satteldächern im Besitz einer Genossenschaft. Die Gebäude ordnen sich um einen zur Truderinger Straße teilweise offenen Hof an. Diese Höfe werden lediglich durch Nebengebäude (Garagen) begrenzt. Die homogene Siedlung bildet den Abschluss der Bebauung. Nördlich davon grenzen Bahnflächen für den Regional- und Fernverkehr an. Westlich und südlich des Planungsgebietes schließen sich weitere Wohngebäude mit bis zu vier Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen an. Vereinzelt finden sich in der Umgebung entlang des regionalen Grünzugs Hochpunkte mit bis zu 10 Geschossen sowie der zukünftige Hochpunkt an der Baumkirchner Straße mit bis zu 65 m.

Auf dem Planungsgebiet gibt es derzeit keine Bebauung. Die Fläche wird als Sport- und Landwirtschaftsfläche genutzt. Die Sportnutzung ist jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt aufgegeben.

## **2.3. Landschaftliche Ausgangssituation**

### **Naturhaushalt**

Das Gelände ist in sich weitgehend eben und fällt leicht nach Norden bei Geländehöhen zwischen ca. 525 m über Normalnull (ü.NN) im Südosten und ca. 524 m ü.NN im Nordwesten des Planungsumgriffs. Das mittlere Grundwasser liegt ca. 4 m und das höchste Grundwasser (höchstes Hochwasser, HHW) ca. 2 m unter der Geländeoberfläche. Bis auf den befestigten Schwanhildenweg im Westen und zwei kleinere Gebäude nördlich des Sportplatzes ist der Binnenbereich weitgehend unversiegelt. Entsprechend der Stadtklimaanalyse des Referates für Gesundheit und Umwelt hat das Planungsgebiet sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

### **Vegetation und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet wird von Großbäumen im Norden (Baumreihe an der Truderinger Straße), Süden (Baumbestand am Grünzug Rosenheimer Bahndamm) und Westen (Baumbestand am Schwanhildenweg) eingerahmt. Ansonsten prägen weite, offene Flächen das Landschaftsbild. Der feldgehölzartige Baumbestand in der Dreiecksfläche westlich des Schwanhildenweges ist als schützenswertes Biotop (M 0193) kartiert.

### **Freiraumsystem, Hachinger Bach und Erholung**

Durch die Lage am Kreuzungspunkt zweier Grünzüge erhält das Planungsgebiet besondere Bedeutung für das übergeordnete Freiraumsystem. Im Süden tangiert der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug am ehemaligen Rosenheimer Bahndamm den Planungsumgriff. Er verbindet den neu hergestellten Quartierspark an der Hohenburgstraße mit der ökologischen Vorrangfläche des Gleisparks Baumkirchen und soll mittelfristig eine Wegebeziehung über derzeitige Bahnflächen bis zum Ostbahnhof herstellen. Im Westen des Planungsgebietes liegt eine übergeordnete Grünbeziehung, die auf einer ehemaligen Straßentrasse (sog. Tangente „T 5 Ost“) das gesamte Stadtgebiet von Süden nach Norden durchquert.

Die anstehende Freilegung des zur Zeit verrohrten Hachinger Baches verläuft in diesem Grünzug zwischen der Heinrich-Wieland-Straße und dem Planungsgebiet. Im Planungsgebiet verschwenkt der Bachlauf nach Osten in Richtung des verrohrten Anschlusses zum Hüllgraben (siehe Anlage 5). Mit der Realisierung des Hachinger Baches entstehen nicht nur Verbesserungen des Naturhaushalts, des Biotopverbundes und des Landschafts- und Ortsbildes, sondern auch attraktive Erholungsangebote, die der geplanten Wohnbebauung unmittelbar zur Verfügung stehen, und die die zur Zeit im Stadtgebiet noch relativ geringe Grün- und Freiflächenversorgung verbessern werden.

## **2.4. Verkehrliche Erschließung und Infrastrukturen**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet wird durch die Truderinger Straße im nördlichen Bereich erschlossen. Über diese Straße ist das Planungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Wesentliche Verkehrsknotenpunkte sind der Berg-am-Laim-Tunnel, die Kreuzung Truderinger Straße / Baumkirchner Straße und die Kreuzung vor Baumkirchner Straße mit der Kreillerstraße.

### **Ruhender Verkehr**

In der Umgebung des Planungsgebietes, in der Hansjakobstraße, dem Josef-Ritz Weg und der Baumkirchner Straße, sind Parkvorgänge in der Regel im Straßenraum auf der Fahrbahn in Längsaufstellung möglich.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch diverse Verkehrsmittel gegeben. Über den Bus erfolgt die direkteste Anbindung an das weitere ÖPNV-Netz. Die Haltestelle liegt ca. 150 m entfernt. Südlich des Planungsgebietes liegen ein U-Bahnhof und eine Haltestelle der Tram-Bahn (ca. 800 m) entfernt. Nordwestlich des Planungsgebiets, ca. 500 m entfernt, befindet sich der S-Bahn-Bahnhof. Somit ist das Planungsgebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden.

### **Fuß- und Radverkehr**

Entlang der Truderinger Straße verläuft beidseitig ein Radweg. Auf der nördlichen Seite der Truderinger Straße ist dies ein kombinierter Fuß- und Radweg. Ebenso

verläuft entlang der Baumkirchner Straße ein beidseitiger Fuß- und Radweg mit einer Fahrradhaupttroute des Münchner Radnetzes. Aufgrund der Tempo-30-Zone in den umliegenden Straßen abseits der Haupteinschließungen, sind dort keine baulichen Radwege vorhanden, der Radverkehr wird gemeinsam mit dem Pkw-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Der im Westen gelegene Schwanhildenweg ist als kombinierter Fuß- und Radweg gekennzeichnet.

#### **Nahversorgung**

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich des neuen Nahversorgungsstandortes Baumkirchner Mitte. Dort steht ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Zusätzlich können die nah gelegenen zentralen Versorgungsbereiche des Quartierszentrums Berg-am-Laim und des Nahbereichszentrums an der Berg-am-Laim-Str. zur Nahversorgung dienen.

### **2.5. Vorbelastungen**

#### **Verkehrslärm**

Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich hohe Verkehrslärmbelastungen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken. Das Planungsgebiet ist durch die Truderinger Straße und durch die nördlich gelegene Bahnstrecke stark belastet. Die höchsten Belastungen treten am nördlichen Rand des Planungsgebietes auf.

#### **Altlasten und Kampfmittel**

Verdachtsflächen für Altlasten liegen nur auf der Fläche des alten Rosenheimer Bahndamms im Süden des Planungsgebietes vor.

Ebenso befinden sich Verdachtsflächen für Kampfmittel auf der Fläche. Zur genaueren Abklärung der Verdachtsmomente sind im weiteren Planungsverlauf zusätzliche Gutachten nötig.

### **2.6. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation und Beschlusslage**

#### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)**

Im geltenden FNP ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet (WR), als allgemeine Grünfläche (AG), Sportfläche (SPOR) und ökologische Vorrangfläche (OEKO) sowie als Teil einer übergeordneten Grünbeziehung dargestellt. Die umgrenzenden Gebiete sind als reine Wohngebiete dargestellt.

#### **Planungsrecht**

Im Planungsgebiet gelten teilweise übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Straßenbegrenzungslinien und Baulinien entlang der Truderinger Straße sowie Straßenbegrenzungslinien entlang der Roßsteinstraße.

#### **Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs**

Der Planfeststellungsbeschluss zur Freilegung des Hachinger Bachs zwischen der Kampenwandstraße und dem Hüllgraben wurde am 29.10.2012 gefasst. Mit dem Projektgenehmigungsbeschluss vom 01.10.2014 beauftragte die Vollversammlung des Stadtrates das Baureferat, die Freilegung herzustellen. Der der-

zeitig noch in einer Rohrleitung verlaufende Bach soll auf Grundlage dieses Planfeststellungsbeschlusses freigelegt werden. Es soll ein naturnaher Bachlauf geschaffen werden, der sich in die Umgebung einfügt. Der freigelegte Bach soll in einem Grünzug liegen, der eine bedarfsorientierte Wegeerschließung sowie zahlreiche Flächen für die Erholung und Freizeitaktivitäten vorhält. Die Fläche des Hachinger Bachs, die auf dem privaten Flurstück 424 liegt (ca. 13.255 m<sup>2</sup>), kann vollständig zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung des Planungsgebietes herangezogen werden und wird deshalb in den Planungsumgriff aufgenommen. Dieses bisher nicht verfügbare Teilstück ist wesentlich für die durchgängige Herstellung des Bachlaufs.

### **3. Planungsziele**

#### **3.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele**

Übergeordnetes Ziel an diesem Standort ist die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit der Freilegung des Hachinger Bachs.

Mit der Planung soll ein zeitgemäßer, stadtplanerisch wie landschaftsplanerisch hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden, der einen zeitgemäßen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet. Im Planungsgebiet soll Wohnbebauung in einer Größenordnung von ca. 750 Wohneinheiten geschaffen werden. Durch einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb soll die Planungskonzeption gefunden und die genaue Anzahl der Wohneinheiten, die ggf. auch über den 750 Wohneinheiten liegen kann, ermittelt werden.

Weiterhin sollen in der Planung folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele verfolgt werden:

- Findung einer städtebaulichen Lösung zum Übergang zur Bestandsbebauung
- Einbindung des Hachinger Bachs in das städtebauliche Konzept unter Beachtung der Grenzen des Planfeststellungsbeschlusses
- Freihalten der Nord-Süd gerichteten, übergeordneten Grünbeziehung im westlichen Planungsgebiet
- Schutz des Planungsgebietes vor Lärmemissionen durch entsprechende Anordnung und Geschossigkeit der Gebäude
- Entwicklung eines standortgerechten und zeitgemäßen Bebauungskonzepts
- Schaffung von differenzierten öffentlichen und privaten Freiflächen mit hoher Identität und Qualität
- Stärkung des Naturhaushalts, insbesondere des Klimas, durch Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß und geeignete Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere Baumpflanzungen
- Schaffung von flexiblen Gebäudestrukturen, die unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Einkommens- und Bevölkerungsgruppen ermöglichen
- Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen für das

- Planungsgebiet und die Umgebung
- Ermöglichung ergänzender kleinteiliger Versorgungsstrukturen in geeigneten Erdgeschossbereichen
- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz
- Optimierung der Fuß- und Radwegerschließung im Bereich der Truderinger Straße und zum ÖPNV
- Flächensparende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze
- Nachweis der notwendigen Besucherstellplätze

### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung - Eckdaten**

#### **Wohnen**

Im Planungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer der Lage des Baugebiets angemessenen Dichte entwickelt werden.

Insgesamt sollen ca. 750 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Höhenentwicklung ist mit bis zu 8 Geschossen mit einzelnen Hochpunkten vorgesehen. Vereinzelt profilübergreifende Bebauung ist vorstellbar, wobei die Setzung von Hochpunkten in Abhängigkeit des jeweiligen städtebaulichen Konzepts zu entscheiden ist.

Im Zuge der weiteren Planung soll sowohl das Maß der Nutzung als auch die städtebauliche Struktur konkretisiert werden.

#### **Soziale Infrastruktur und sonstige Nutzungen**

Ausgehend von ca. 750 Wohneinheiten ist ein weiterer Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinderkrippen- und Kindergartengruppen zu berücksichtigen, da die bestehenden Kindertageseinrichtungen in der Umgebung nicht für die Versorgung ausreichen. Es besteht Bedarf für 12 Kinderkrippen und 9 Kindergartengruppen, sodass drei Kindertageseinrichtungen mit jeweils vier Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen vorgesehen werden sollen.

Aufgrund der schlechten Versorgungslage mit Kinderbetreuungseinrichtungen im 14. Stadtbezirk ist es vorstellbar, im Planungsgebiet drei neue Standorte, zusätzlich zu den bereits bestehenden Standorten im Stadtbezirk, vorzusehen.

Die Grundschul- und Hortversorgung ist mit dem Neubau der Grundschule St.-Veit-Straße sowie mit bereits bestehenden Einrichtungen nach aktuellem Stand gesichert.

Neben den sozialen Infrastrukturen sollen im Gebiet ergänzend, zum Teil auch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen etabliert werden, die der Belebung des Quartiers dienen. Hier können auch kleinflächige Betriebe, wie z.B. Bäcker, Kiosk u.a., zur Ergänzung der Nahversorgung im Quartier entstehen.

### **3.3. Verkehrliche Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Zur Darstellung der Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz wurde im Vorfeld eine externe Verkehrsvoreinschätzung für das Planungsgebiet erstellt. Der Modal-Split für das Gebiet wird mit 40% angenommen, da das Planungsgebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist. Dennoch wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.300 Kfz/24h erwartet.

Die Schätzung zeigt, dass sich der zusätzliche Verkehr auf das bereits bestehende Erschließungsnetz verteilen wird. Die Mehrung des Verkehrs ist spürbar aber noch vertretbar.

Die Haupterschließung des Planungsgebietes soll von Norden stattfinden. Weiterhin soll das Planungsgebiet so erschlossen werden, dass eine störungsfreie Einbindung in das Straßennetz möglich wird. Weitere Erschließungsmöglichkeiten sind jedoch nicht ausgeschlossen. Die interne Erschließung soll so weit wie möglich über Fuß- und Radwege erfolgen. Diese sollen die Durchgängigkeit des Planungsgebietes optimieren und öffentliche Grünflächen und ÖPNV Angebote zugänglich machen.

#### **Ruhender Verkehr**

Die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen, möglichst unter den geplanten Gebäuden unterzubringen, damit die privaten Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Unter Berücksichtigung der künftigen Wohneinheiten sollen ausreichend Besucherstellplätze innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in Wohnungsnähe, teilweise auch in den Erdgeschossen vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Zusätzlich sind oberirdisch, möglichst an den Hauszugängen, eine ausreichende Anzahl an Besucherfahrradstellplätzen vorzusehen.

#### **ÖPNV**

Das Planungsgebiet ist über S-Bahn und Bus an den ÖPNV angebunden. Die Zuwegung zu den ÖPNV Angeboten soll optimiert werden.

Die Optimierung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes soll zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und der Immissionen führen.

#### **Fuß- und Radverkehr**

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebiets für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dem Fuß- und Radwegenetz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives Wegenetz entstehen, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Ebenso sollen die Flächen des Planfeststellungsbeschlusses zur Freilegung des Hachinger Bachs in das Wegekonzept eingebunden werden.

### **3.4. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrslärm ein. Die Lärmschutzproblematik ist primär über das städtebauliche Konzept in ihrer Ausformung der Bebauungsstruktur sowie Höhenprofilierung zu leisten. In Abhängigkeit des Entwurfs werden gegebenenfalls weitere Maßnahmen

erforderlich werden.

### **3.5. Freiraum**

Wesentlicher Bestandteil des zukünftigen Freiraumkonzepts ist der Hachinger Bach, der entsprechend dem planfestgestellten Entwurf im Süden und Osten durch das Planungsgebiet fließt. Somit kann sich das zukünftige Wohngebiet nach Süden zum Bach und zum Grünzug orientieren. Im Osten an der Roßsteinstraße bildet der Bachlauf einen Puffer zur bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung. Aufgrund dieser günstigen Konstellation kann der Hachinger Bach mit dem bereits vom Stadtrat beschlossenen Entwurf problemlos in die Gesamtkonzeption des Planungsgebietes übernommen werden bzw. als Rahmen für das zu ermittelnde städtebauliche und landschaftliche Konzept dienen.

Im Westen soll der übergeordnete Grünzug einschließlich des schützenswerten Biotops in angemessener Breite frei gehalten werden, wobei eine Mindestbreite von 50 m nicht unterschritten werden soll. Der bestehende Fußballplatz des ESV München-Ost wird an die Thomas-Hauser-Straße verlagert.

Für die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes sollen die Freiflächen der Baugrundstücke vielfältig nutzbar sein und einen räumlichen Bezug einschließlich Wegebeziehungen zum Hachinger Bach erhalten. Mit einer guten Durchgrünung der Baugebiete sollen die Aufenthaltsqualität und der Naturhaushalt, vor allem das Kleinklima, gestärkt werden.

### **4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die Planungsbegünstigten haben die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben.

Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 ist auf den privaten Flächen ein 30 %-iger Anteil des neu zu schaffenden Wohnbaurechts als öffentlich gefördert zu errichten. Darüber hinaus sind weitere 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 08.02.2017 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.

### **B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

Zur Qualitätssicherung ist die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs durch die Planungsbegünstigten vorgesehen. Die städtebauli-

chen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Planungsziele und Vorgaben sind in der Auslobung zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss und vor der Auslobung des Wettbewerbs ist seitens der Planungsbegünstigten eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit geplant, in der über das Vorhaben informiert wird und Anregungen vorgebracht werden können, die in das geplante Wettbewerbsverfahren einfließen sollen.

Auf Grundlage der Entscheidung des Wettbewerbs ist gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Information der Öffentlichkeit geplant. Im Anschluss soll das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der **Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks Berg am Laim** hat sich in der Sitzung vom 26.09.2017 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zu Ihrer Anhörung vom 19.09.2017 in der im Betreff genannten Angelegenheit teile ich mit, dass sich der Bezirksausschuss 14 – Berg am Laim – in seiner Sitzung am 26.09.2017 mit der Angelegenheit befasst und dabei mehrheitlich – bei einer Gegenstimme – folgendes beschlossen hat:

1. Der BA 14 stimmt dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss grundsätzlich zu. Insbesondere begrüßt er die mit dem Verfahren unter anderem verfolgte weitere Freilegung des Hachinger Baches und dessen Einbeziehung in einen der Naherholung dienenden Grünzug.
2. Der BA 14 fordert jedoch im Zusammenhang mit der Planung ein schlüssiges Verkehrskonzept, das insbesondere eine Reduzierung der erwarteten Pkw-Fahrten und sonstigen Verkehrsströme und eine Darstellung der Verortung der zu erwartenden Verkehrsströme beinhaltet. Angesichts der bereits bestehenden Überlastung des umliegenden Straßennetzes wird dies als dringend notwendig angesehen. Der BA 14 erwartet dabei eine detaillierte Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen im Umfeld (neben Truderinger Straße insbesondere auch Ortskern Baumkirchner Straße) sowie aktive Maßnahmen, die auch Bestandteil der Ausschreibungskriterien sein sollen, um die derzeit prognostizierte Zahl von 2.300 PKW-Fahrten pro Tag deutlich zu reduzieren.
3. Der BA 14 geht weiter davon aus, dass durch das B-Plan-Verfahren auch Vorgaben zum Umfang des geförderten und sozialen Wohnungsbaus gemacht werden.

4. Um für das vor Ort sicher nicht ganz einfach zu vermittelnde Vorhaben Akzeptanz zu finden, erachtet der BA 14 eine möglichst frühzeitige und intensive Bürgerbeteiligung für notwendig. Hierfür geeignete Formen sind gemeinsam zu diskutieren.

5. Der BA 14 weist auch ausdrücklich auf die Erfordernisse des Denkmalschutzes vor Ort hin.

Ohnehin wäre aus der Sicht des BA 14 ein zeitnahe gemeinsamer Termin zum weiteren Vorgehen und den inhaltlichen Fragen wünschenswert.

Um entsprechende Berücksichtigung im weiteren Verfahren wird gebeten.“

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich geht mit der Errichtung neuer Wohneinheiten eine Erhöhung der Verkehrsbelastung einher. Erste Voruntersuchen zeigten, dass der Verkehr zwar spürbar mehr wird, aber dennoch bewältigbar bleibt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist es zwingend erforderlich, ein belastbares und aussagekräftiges Verkehrsgutachten für diesen Bereich vorzulegen. Die Kriterien und der Umfang des Gutachtens werden durch die zuständige Hauptabteilung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung festgelegt. Die Anregungen des Bezirksausschusses sollen im Leistungsbild für das zu erstellende Verkehrsgutachten berücksichtigt werden.

Die durch die Landeshauptstadt München gegebenen Vorgaben zum geförderten und sozialen Wohnungsbau finden auch in diesem Bebauungsplanverfahren Anwendung. Die Eigentümer haben bereits eine Grundzustimmung zu den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung abgegeben.

Bei der vorliegenden großen Planung ist es sinnvoll, auch außerhalb des gesetzlich vorgegeben Rahmens frühzeitig und mit geeigneten Maßnahmen die Öffentlichkeit zu beteiligen. Ein derartiges Vorgehen wird auch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet.

Die Erfordernisse des Denkmalschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks Berg am Laim hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A, Ziffer 3 „Planungsziele“ genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen werden dem Wettbewerb zugrunde gelegt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2017, M = 1 : 5.000 schwarz umrandete Gebiet Truderinger Straße (südlich), westlich der Roßsteinstraße, östlich des Schwanhildewegs ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.  
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Es besteht Einverständnis, dass die Planungsbegünstigten in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zur Klärung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption nach den Eckdaten dieser Beschlussvorlage ausloben und durchführen.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden städtischen Fachdienststellen werden als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbes und über das weitere geplante Vorgehen zu berichten und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren fortzuführen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) 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/32 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat WV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V



## LEGENDE

— GELTUNGSBEREICH  
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER  
BEBAUUNGSPLÄNE:

--- RECHTSVERBINDL.BEB.PLAN

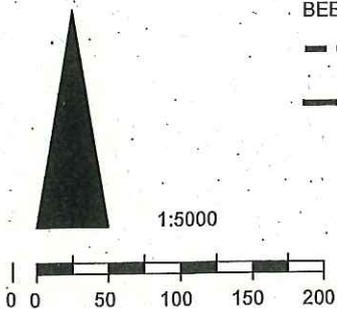
- - - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

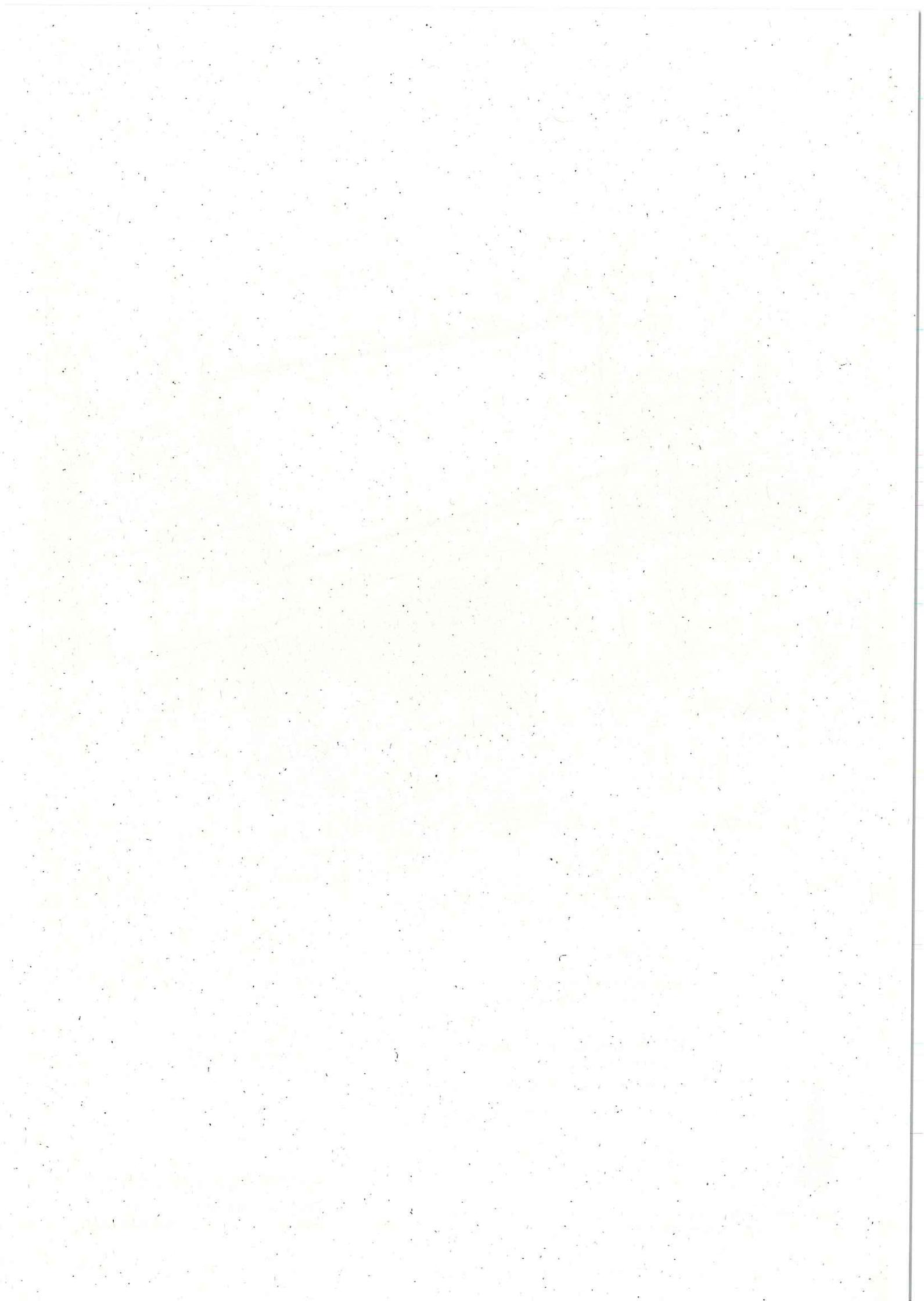
## ÜBERSICHTSPLAN

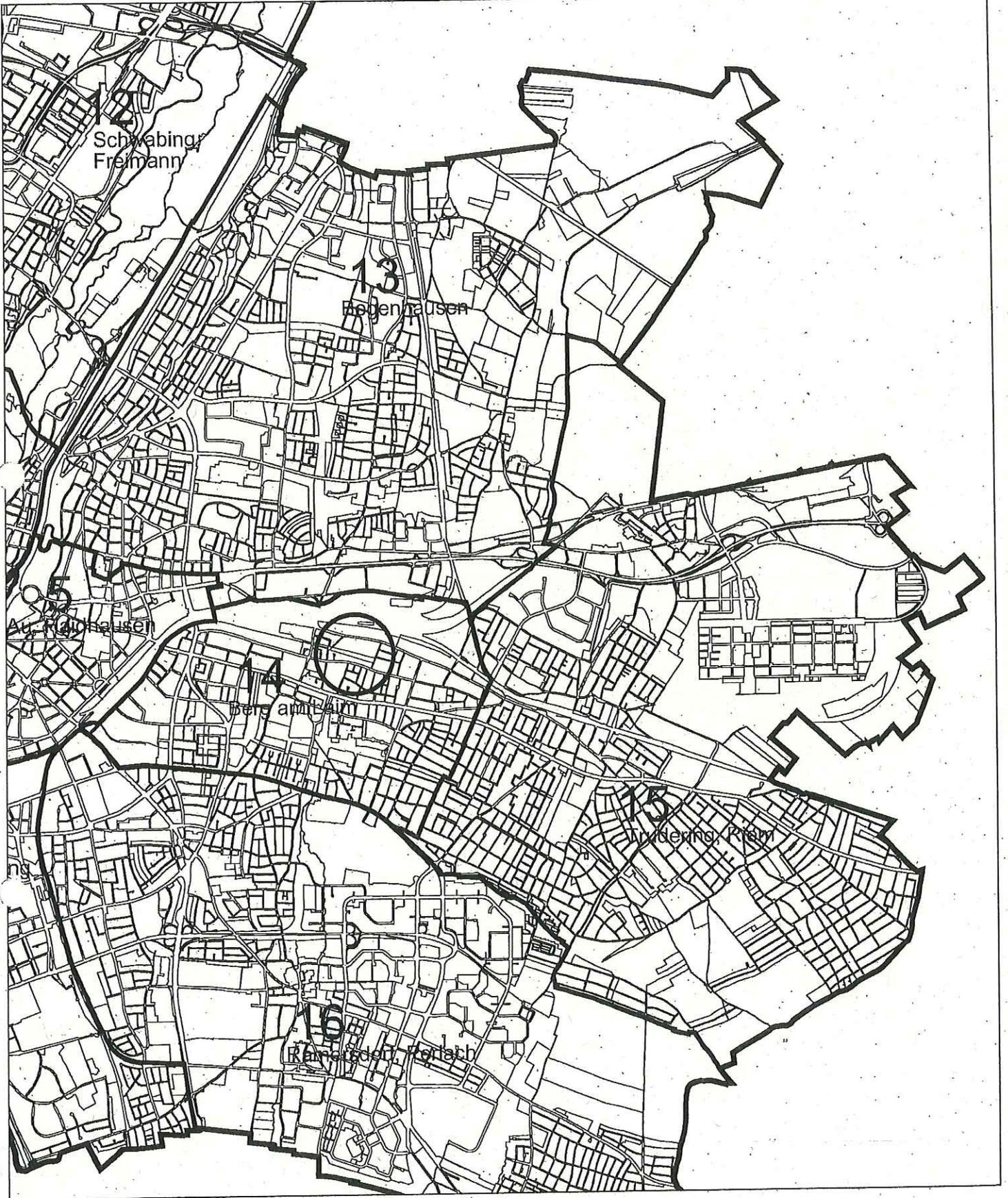
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT  
GRÜNORDNUNG NR. 2127

BEREICH:  
TRUDERINGER STR. (SÜDL.),  
ROSSSTEINSTR. (ÖSTL.),  
SCHWANHILDENWEG (WESTL.)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II/32  
AM 05.JULI 2017







Schwabing  
Freimann

13  
Regenhausen

14  
Berg am Fuße

15  
Ruderng. Platz

16  
Ruderng. Platz

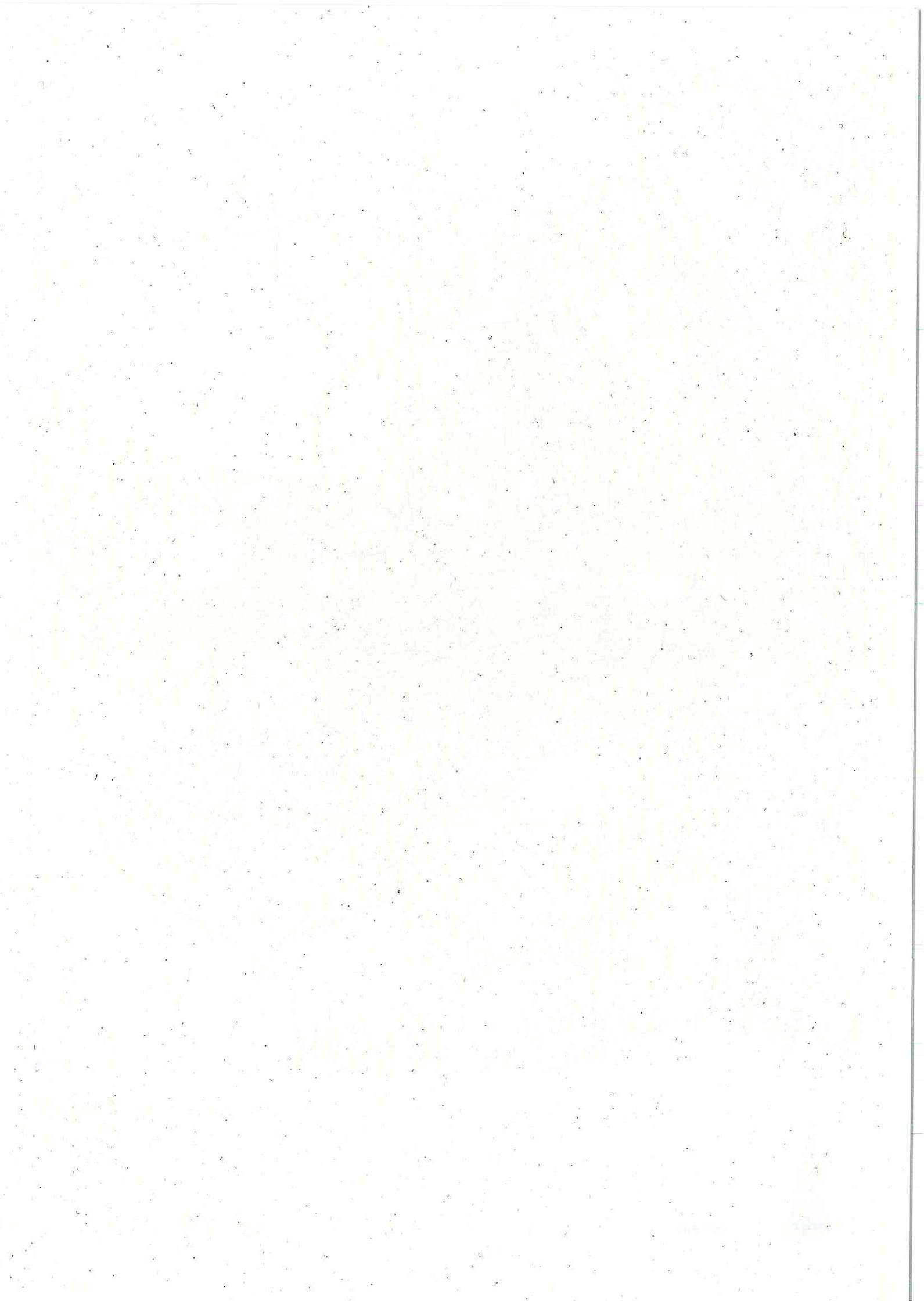


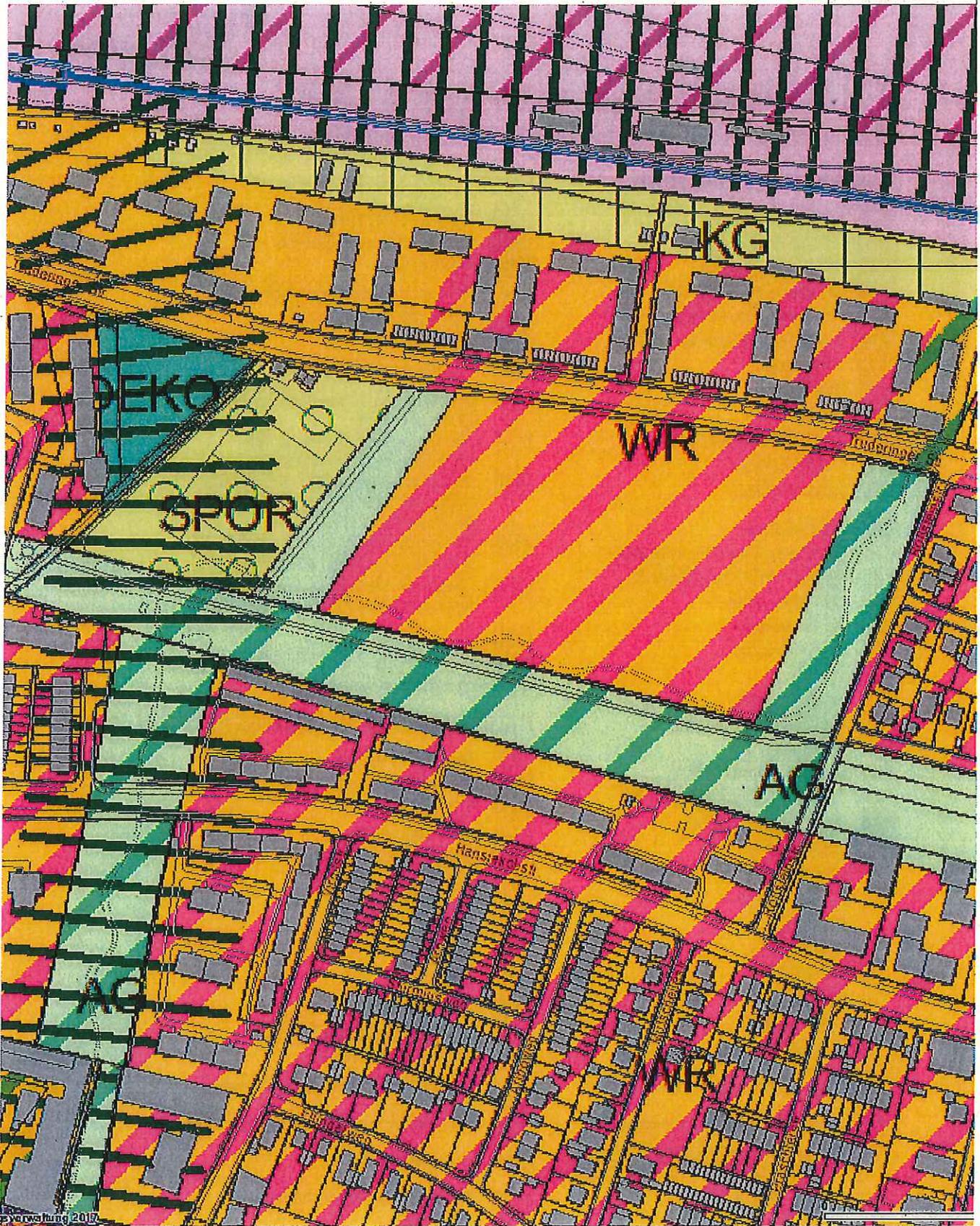
1:50000

BEZIRKSÜBERSICHT



LAGE DES BEB.PL.

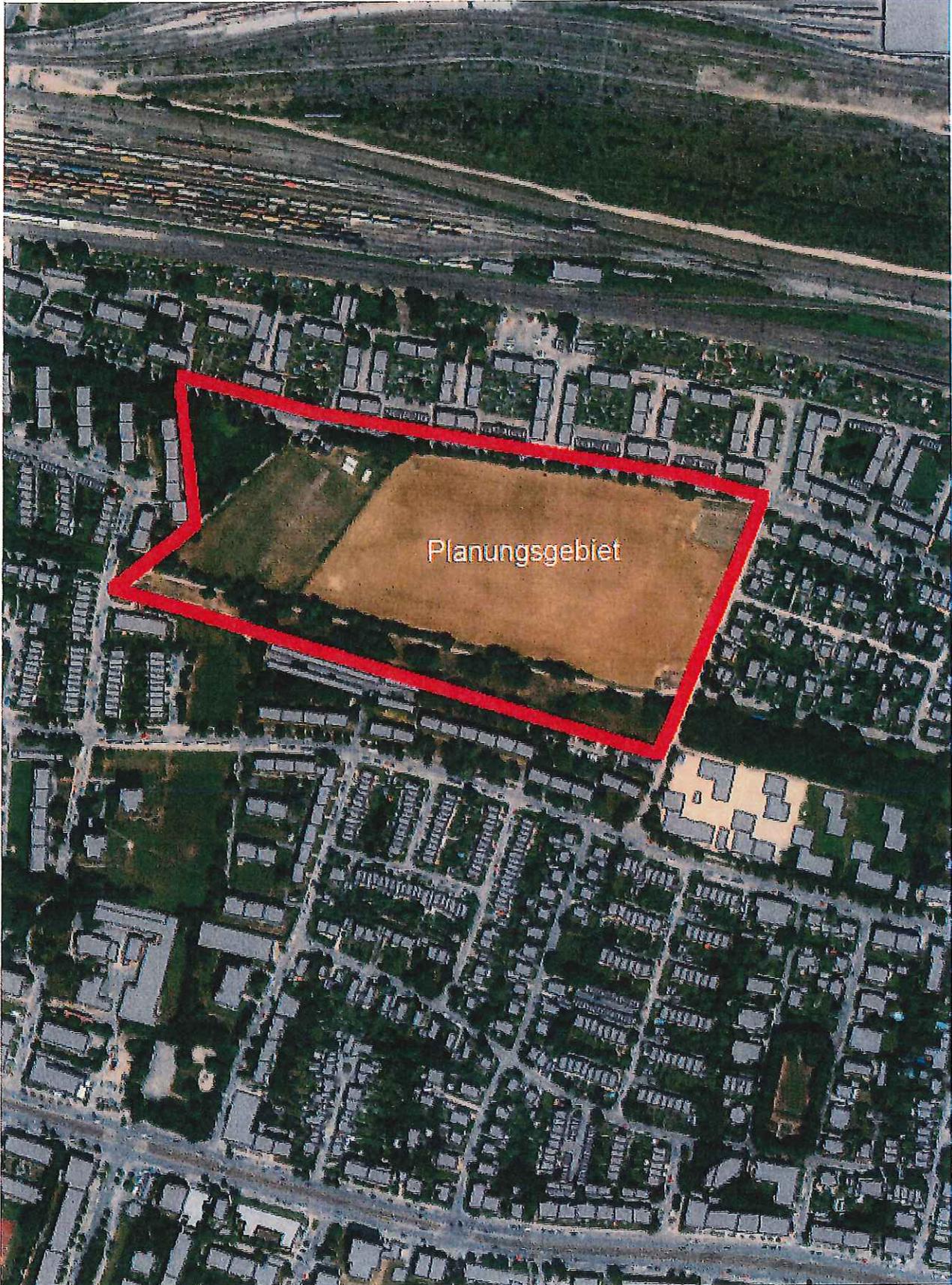




# Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

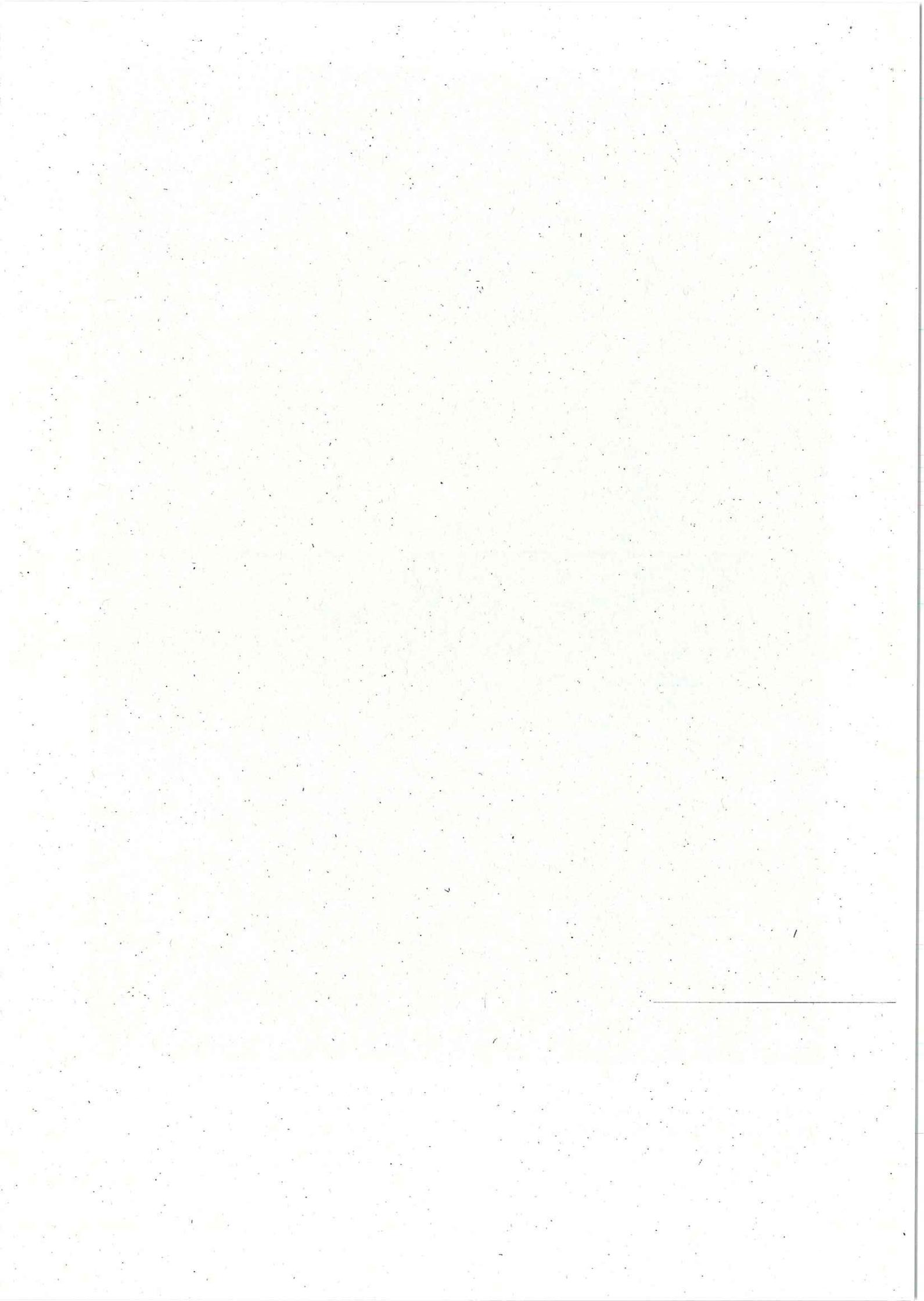
## Legende (Stand Juli 2010)

	Wohnbauflächen		Sonstige Grünflächen
	Kleinsiedlungsgebiete		Ökologische Vorrangflächen
	Reine Wohngebiete		Waldflächen
	Allgemeine Wohngebiete		Flächen für die Landwirtschaft
	Besondere Wohngebiete		Flächen für den Gartenbau
	Gemischte Bauflächen		Wasserflächen
	Dorfgebiete		Überschwemmungsgebiete
	Mischgebiete		Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Kerngebiete		Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Gewerbliche Bauflächen		Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Gewerbegebiete		Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
	Industriegebiete		Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Sondergebiete		Übergeordnete Grünbeziehung
SOGE	SO Gewerblicher Gemeinbedarf		Örtliche Grünverbindung
SOGI	SO Industrieller Gemeinbedarf		
SOEZ	SO Einzelhandel		
SOFM	SO Fachmarkt		
SOGH	SO Großhandel		
SOM	SO Messe		
SOH	SO Hochschule		
SOLV	SO Landesverteidigung		
SOF	SO Forschung		
SOBV	SO Brauereiverlagerung		
	oder nach Beschriftung im Plan		
	Gemeinbedarfsflächen	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen</b>	
E	GB Erziehung		Regionaler Grünzug
F	GB Fürsorge		Vorrangfläche für Kiesabbau
GS	GB Gesundheit		FFH-Gebiet
K	GB Kultur		Naturschutzgebiet
R	GB Religion		Landschaftsschutzgebiet
SP	GB Sport		Landschaftsbestandteil
S	GB Sicherheit		Wasserschutzgebiet
V	GB Verwaltung		Bannwald
WISS	GB Wissenschaft		Hangkante
			Alleen
	Ver- und Entsorgungsflächen		Naturdenkmal
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen		Gesetzlich geschützte Biotope (Art. 13d BayNatSchG)
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen		Ermittelte Überschwemmungsgebiete
	Öffentliche Parkplätze		Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
	Fußgängerbereiche (begrünt)		Ensemblebereich
	Bahnanlagen		Flächen mit Bodenbelastungen
	Allgemeine Grünflächen		Aufschüttung
	Sportanlagen		Flughafen-Bauschutzbereich
	Friedhöfe		Hochspannungsleitung
	Kleingärten		U- und S-Bahn
	Campingplätze		Stadt- und Teilbereichsgrenze
	Sondergrünflächen		Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche		Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung HA II/32P

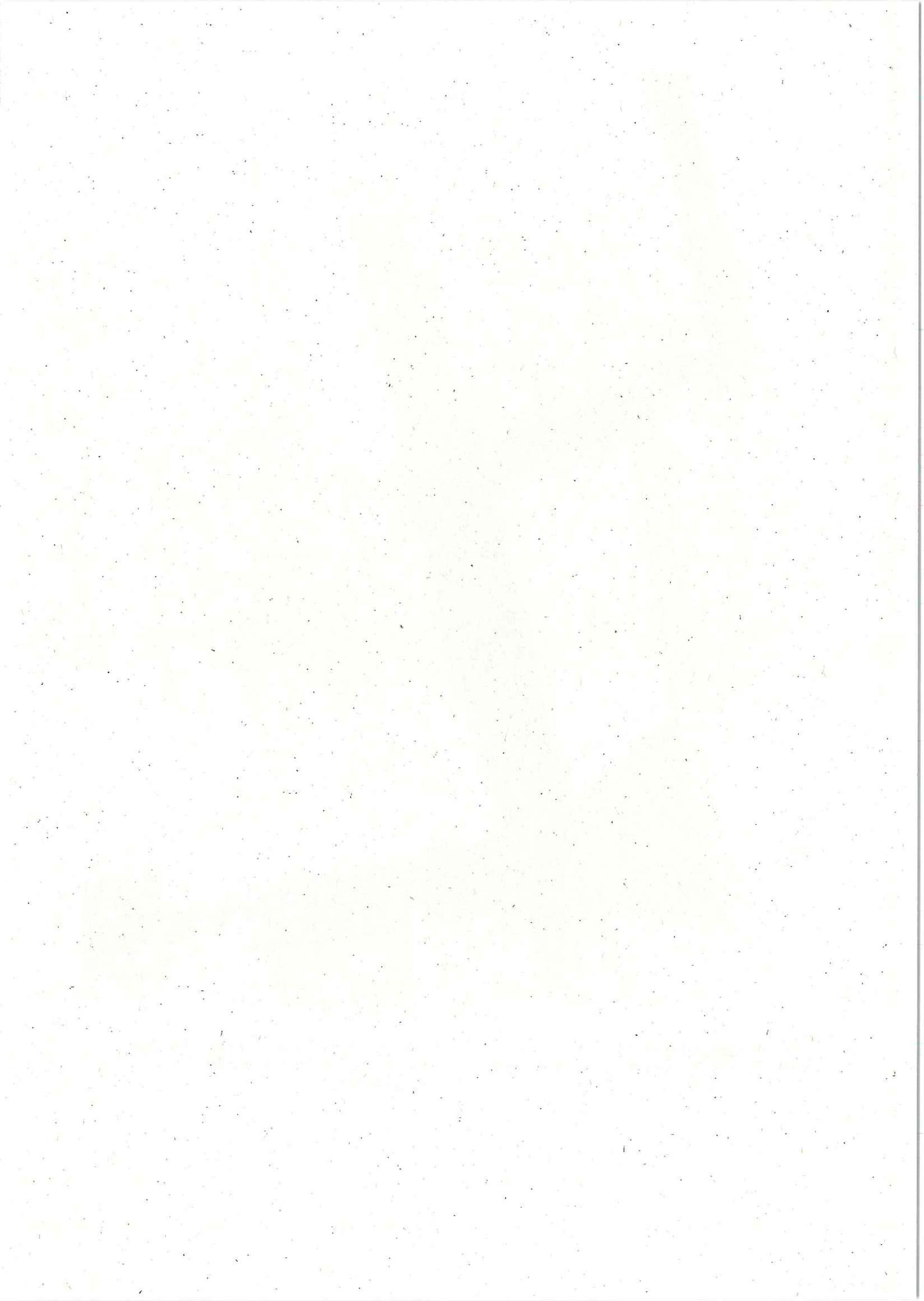
Luftbild mit  
Planungsumgriff  
Ohne Maßstab





Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung HAI/32P

Ausschnitt Planfeststellungsbeschluss  
Freilegung des Hachinger Bachs  
Ohne Maßstab

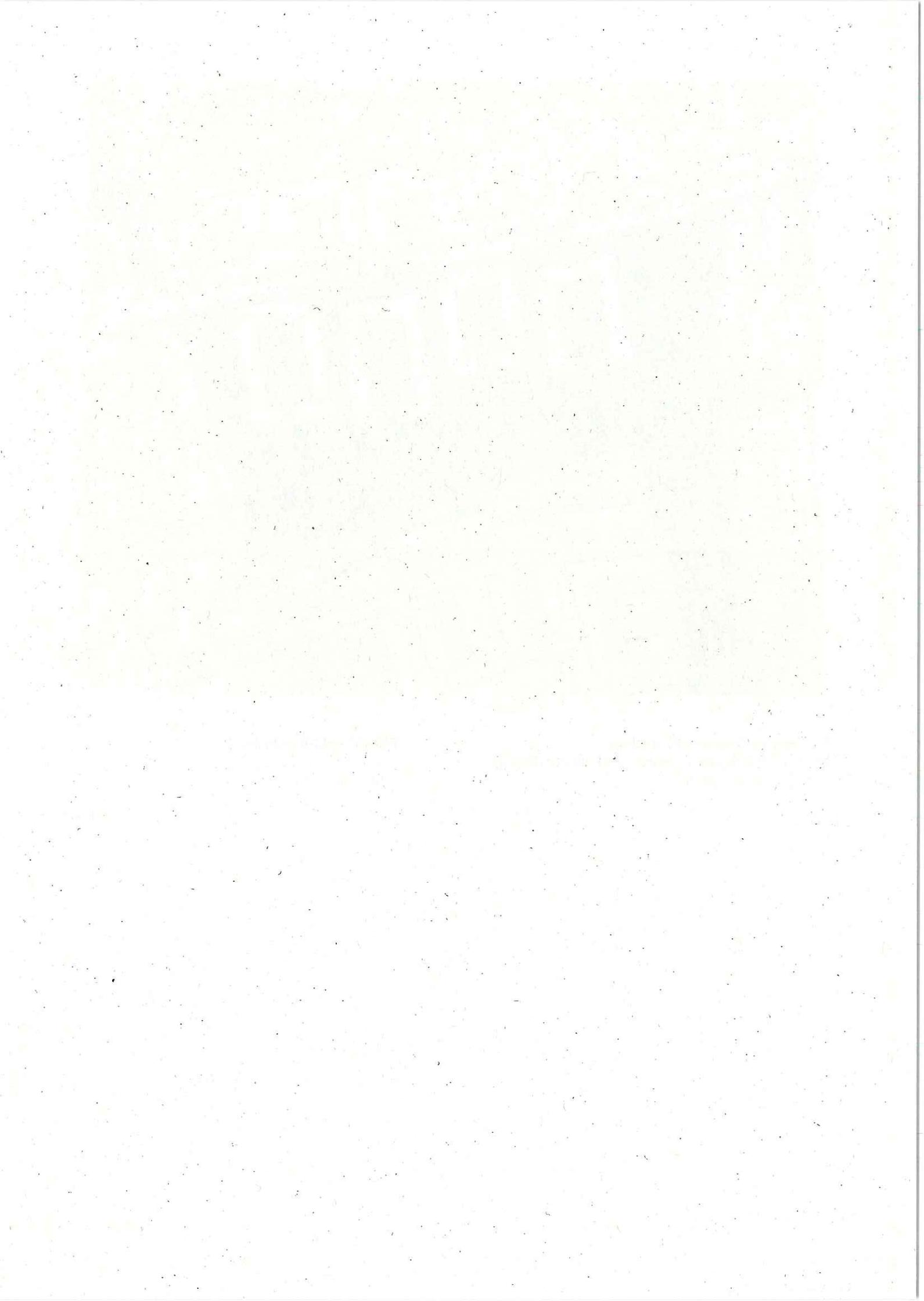




Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung HA II/32P

Machbarkeitsstudie 1

Ohne Maßstab

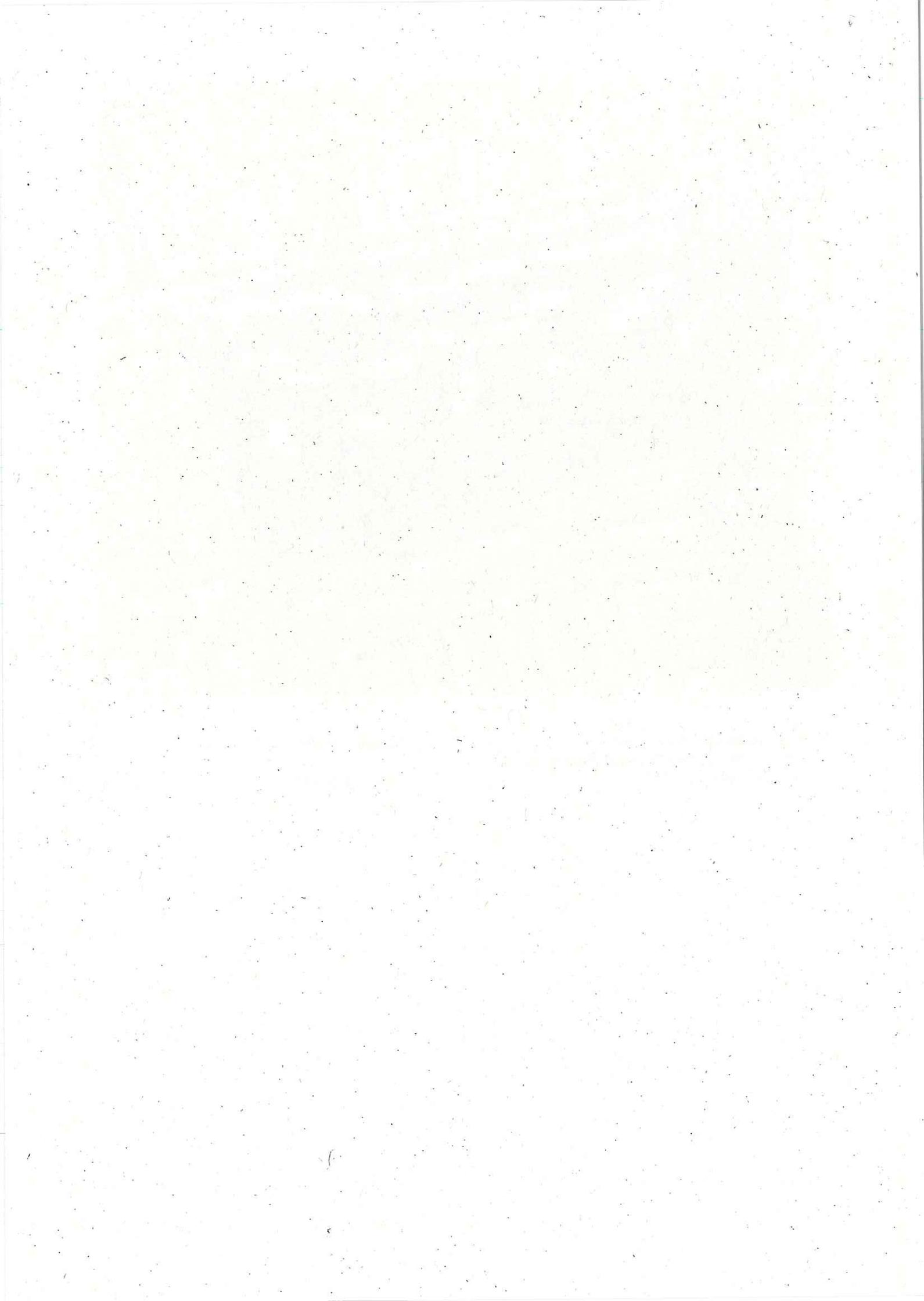




Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung HA II/32P

Machbarkeitsstudie 2

Ohne Maßstab





Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung HA II/32P

Machbarkeitsstudie 3

Ohne Maßstab

