

Telefon: 233 – 22854
233 – 23226
233 – 22904
233 – 28066
Telefax: 233 – 22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
II/63P
II/56
II/60V
I/32-2

Rahmenplanung Wasserburger Landstraße – Beschlussfassung

Stadtbezirk 15 – Trudering – Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 15481

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Detailplan
3. Bericht der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße
4. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 02845 des BA 15 Trudering - Riem
5. Übersicht Bebauungspläne
6. Übersicht Eigentumsverhältnisse
7. Stellungnahmen des BA 15 Trudering - Riem vom 24.09.2019 (7a) und 17.12.2019 (7b)
8. Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.02.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

A) Rahmenplanung Wasserburger Landstraße – Beschlussfassung

I. Vortrag der Referentin

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

Gegenstand des Beschlusses sind die Ergebnisse der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße. Diese sind im Anhang 3 ausführlich dargestellt. Der Vortrag stellt eine Zusammenfassung der Ergebnisse dar.

1. Aufgabenstellung

1.1. Anlass und Zielsetzung

Hauptverkehrsstraßen, Boulevards oder sogenannte High Streets werden als stadtbildprägende und besondere öffentliche Stadträume begriffen, die sich durch eine große Nut-

zungsvielfalt und Mobilitätsintensität auszeichnen und die vielerorts Sinnbild lokaler Identität sein können. Ob Freisinger, Tegernseer oder Wasserburger Landstraße, Dachauer, Landsberger oder Ingolstädter Straße, entlang dieser Magistralen sind in München dahingehend noch Aufwertungs- und Entwicklungspotentiale vorhanden. Neben Potentialen für eine Nachverdichtung sind auch große Möglichkeiten für eine Aufwertung von öffentlichen Räumen, die Gewährleistung von Lärmschutz, die Ausbildung lokaler Nachbarschaften und die Verbesserung von Mobilitätsangeboten vorhanden.

Mit dem Antrag „Wo Verdichtung sinnvoll ist: Randbebauung an der Wasserburger Landstraße weiterentwickeln“ vom 22.09.2016 (siehe Anlage 4) bat der Bezirksausschuss Trudering – Riem um Prüfung einer städtebaulichen Nachverdichtung entlang der Wasserburger Landstraße. Dieser Antrag wurde angenommen. Der Münchner Stadtrat hat sich ebenfalls im Rahmen eines Hearings zum künftigen Wachstum der Landeshauptstadt München am 05.07.2017 mit der städtebaulichen Entwicklung entlang von Hauptstraßen als mögliches Zukunftsthema befasst.

Der Anlass des Antrags sind die rechtskräftigen 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 ist, 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 sollen 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 wird deshalb ein stadt- und freiräumliches Zielbild für die weitere Entwicklung vorgelegt. Die vorgeschlagenen Nachverdichtungspotentiale werden dabei zunächst schematisch als Block, Solitär und Zeile dargestellt. Ihre weitere Differenzierung und Qualifizierung bleibt in den nachfolgenden Planungsschritten vorbehalten. Angesichts der vielfältigen, teilweise entwicklungshemmenden Rahmenbedingungen werden die Nachverdichtungspotentiale nicht quantifiziert, sondern vielmehr die Möglichkeiten und Konsequenzen einer Nachverdichtung aufgezeigt. Auf Grund des offenen Umsetzungszeitraums ist eine detaillierte Verkehrsuntersuchung nicht Gegenstand der vorliegenden Studie, sondern es erfolgen lediglich eine grobe Abschätzung der Auswirkungen und Vorschläge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation. Auch wird zunächst die bestehende und in entsprechenden Stadtentwicklungsplänen zugeordnete Art der Flächennutzung unverändert übernommen. Nur in einem Alternativszenario für das Gebiet östlich der Stolzhoferstraße wird eine Umstrukturierung aufgezeigt, mit Änderung der Nutzungen aufgezeigt.

Im Weiteren wird auf die Konzeption "Langfristige Siedlungsentwicklung – Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen" verwiesen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat sich im Stadtratsbeschluss „Perspektive München – Langfristige Siedlungsentwicklung

– Zweiter Statusbericht“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12595 vom 10.10.2018) beauftragen lassen, Potenziale der Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen zu untersuchen. In einem ersten Schritt werden dabei die Hauptverkehrsstraßen mit hoher Transformationswahrscheinlichkeit hinsichtlich ihrer Entwicklungspotentiale untersucht.

1.2. Gebietsabgrenzung und Vorgehensweise

Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von rund 26 ha umfasst den Abschnitt der Wasserburger Landstraße im Stadtbezirk Trudering – Riem von der Bajuwarenstraße bis zur Stadtgrenze nach Haar. Den Schwerpunkt der Rahmenplanung bildet die erste Gebäudereihe nördlich und südlich der Wasserburger Landstraße, für die eine verträgliche Bebauungstypologie und eine stadträumliche Aufwertung entwickelt werden soll.

Als Grundlage für die weitere Entwicklung wird zunächst der städtebaulich-landschaftsplanerische Kontext betrachtet. Dieser stellt den linearen städtebaulichen Zusammenhang vom Ostbahnhof bis zum Autobahnring her. Ausgehend vom Bestand wurden anschließend fünf unterschiedliche Teilbereiche identifiziert, für die anhand von Steckbriefen wesentliche Aussagen zur Bebauungstypologie und zu Frei- und Straßenräumen getroffen werden sowie entsprechende bereits umgesetzte Referenzen benannt.

Zur Überprüfung der Umsetzbarkeit wurden im Weiteren für insgesamt drei Teilbereiche so genannte 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 und damit die **Transformation von der „Einzelparcelle zur parzellenübergreifenden Entwicklung“** simuliert.

Auf Grund von kleinteiligen Eigentumsstrukturen und vielfältigen Bebauungstypologien werden schließlich Empfehlungen für die Aktivierung der Flächen zur Umsetzung der Nachverdichtung sowie zur Aufwertung und Erweiterung von Freiflächen formuliert und die Abhängigkeiten und Wechselwirkungen bei der Umsetzung aufgezeigt.

1.3. Bestand

Die historische Struktur setzt sich aus den alten Ortskernen Kirch- und Straßtrudering bzw. Gronsdorf und Haar zusammen. Die Wasserburger Landstraße hatte historisch die Funktion, diese alten Ortskerne zu verbinden. Erst mit Bau der Bahnlinie und später dem Bau der neuen Wasserburger Landstraße entstand die heutige Siedlungsstruktur.

Waldtrudering entwickelte sich nach dem Bau der Wasserburger Landstraße abgesetzt von den alten Ortskernen in den Truderinger Forst. Als letzter Baustein der heutigen Situation entstand im Kreuzungsbereich der Friedenspromenade das Gewerbegebiet an der Schwablhofstraße bzw. der gegenüberliegende großflächige Baumarkt. Die städtebauliche Struktur ist heterogen; ein städtebaulicher Rhythmus der Straße ist nur schwer ablesbar. In Bezug auf die Bebauungsdichte unterscheidet sich die Straßenrandbebauung von den dahinterliegenden Wohnbereichen nur wenig. Stellenweise erfolgt eine Prägung noch immer durch flächenintensive Nutzungen und damit untergenutzte Grundstücke.

Die Wasserburger Landstraße stellt mit täglich bis zu 30.000 Kfz-Fahrten eine der Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt München dar. Sie verbindet als überörtliche Hauptverkehrsstraße das Zentrum mit der Gemeinde Haar im Osten. Das Nutzungsspektrum entlang der Wasserburger Landstraße ist vielfältig und entspricht der Lage an einer überregionalen Hauptverkehrsstraße. Zwei Bereiche lassen sich durch eine homogenere Nutzung identifizieren: Im Bereich des Quartierszentrums Waldtrudering dominiert eine Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschosszonen; der Bereich zwischen Drosselweg im Osten und der Truderinger Straße im Westen wird durch eine Konzentration von Baumärkten, Autohändlern und kleinteiligem Gewerbe geprägt.

Entlang der Wasserburger Landstraße befinden sich nur wenige öffentliche Grün- und Freiflächen, denen jedoch als Bestandteil von zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindungen (Grünverbindung Augustinusstraße - Wasserburger Landstraße westlich der Feldbergstraße und Parkmeile „Riemer Park - Friedenspromenade - Hachinger Tal“, beide Bestandteile des Grünzugs E „Ostbahnhof - Truderinger Wald“ Ostteil) sowohl für die Freiraumversorgung als auch für das Stadtklima und den Biotopverbund eine besondere Bedeutung zukommt. Sie bilden an der Wasserburger Landstraße wahrnehmbare grüne Zäsuren. Östlich der Friedenspromenade dominieren hingegen kleinere Grünflächen und grüne Plätze, teilweise mit altem Baumbestand. Sie liegen verstreut im Siedlungsgefüge der Gartenstadt und sind sowohl untereinander als auch mit den übergeordneten Freiräumen kaum verbunden. Der öffentliche Raum und die Vorgartenzonen an der Wasserburger Landstraße tragen nur wenig zur Rhythmisierung der Straße und zur Aufenthaltsqualität bei.

Entlang der Wasserburger Landstraße sind nur wenige Grundstücke im städtischen Eigentum vorhanden, die derzeit zumeist als Ausgleichs-, Grün- oder Gemeinbedarfsfläche genutzt werden. Die kleinteiligen Grundstücksparzellierungen befinden sich überwiegend im Besitz natürlicher Personen, gewerbliche Grundstücke sind im Besitz von juristischen Personen oder Eigentümergemeinschaften.

Das Untersuchungsgebiet ist im Flächennutzungsplan vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der gewerblich genutzte Bereich von der Schwablhofstraße bis zum Drosselweg ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im Untersuchungsraum befinden sich zwei Quartierszentren: Trudering und Waldtrudering. Die städtebauliche Entwicklung der Wasserburger Landstraße wird im Wesentlichen durch zwei Bebauungspläne aus den 1960er- und 1970er Jahren gesteuert, die zur Umsetzung der Straßenplanung aufgestellt wurden und die heute eine nunmehr nicht mehr zeitgemäße bauliche Entwicklung zulassen. Daher ist für die Umsetzung der Rahmenplanung grundsätzlich die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Daher wird in der nachfolgenden Darstellung der Teilbereiche nicht erneut auf die planungsrechtliche Situation eingegangen. Für Einzelgrundstücke, die in den letzten Jahren entwickelt wurden, wie etwa westlich der Feldbergstraße, existieren aktuellere Bebauungspläne mit einer moderat höheren Bebauungsdichte. Nördlich des Kulturzentrums Trudering grenzt das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Quartierszentrum Trudering an. Die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen markierten Flächen Stolzhoferstraße bis Drosselweg sind im Gewerbeentwicklungsprogramm (GEWI) als B-Fläche (Büro) und am Drosselweg als A-Fläche (Produktion) verzeichnet. Einzelne Flächen im Quartierszentrum Waldtrudering sind als B-Flächen im GEWI ausgewiesen.

2. Ergebnisse

2.1. Entwicklungsgerüst

Herausforderung

„Die Wasserburger Landstraße kennt keinen Anfang und kein Ende.“ Die gesamte überörtliche Ausfallstraße reicht vom Haidenauplatz nördlich des Ostbahnhofs bis zum Autobahnring bei Haar und ist 10 km lang und zeichnet sich durch eine wenig abwechslungsreiche und überwiegende Randbebauung aus, die hinter ihren Potentialen zurückbleibt.

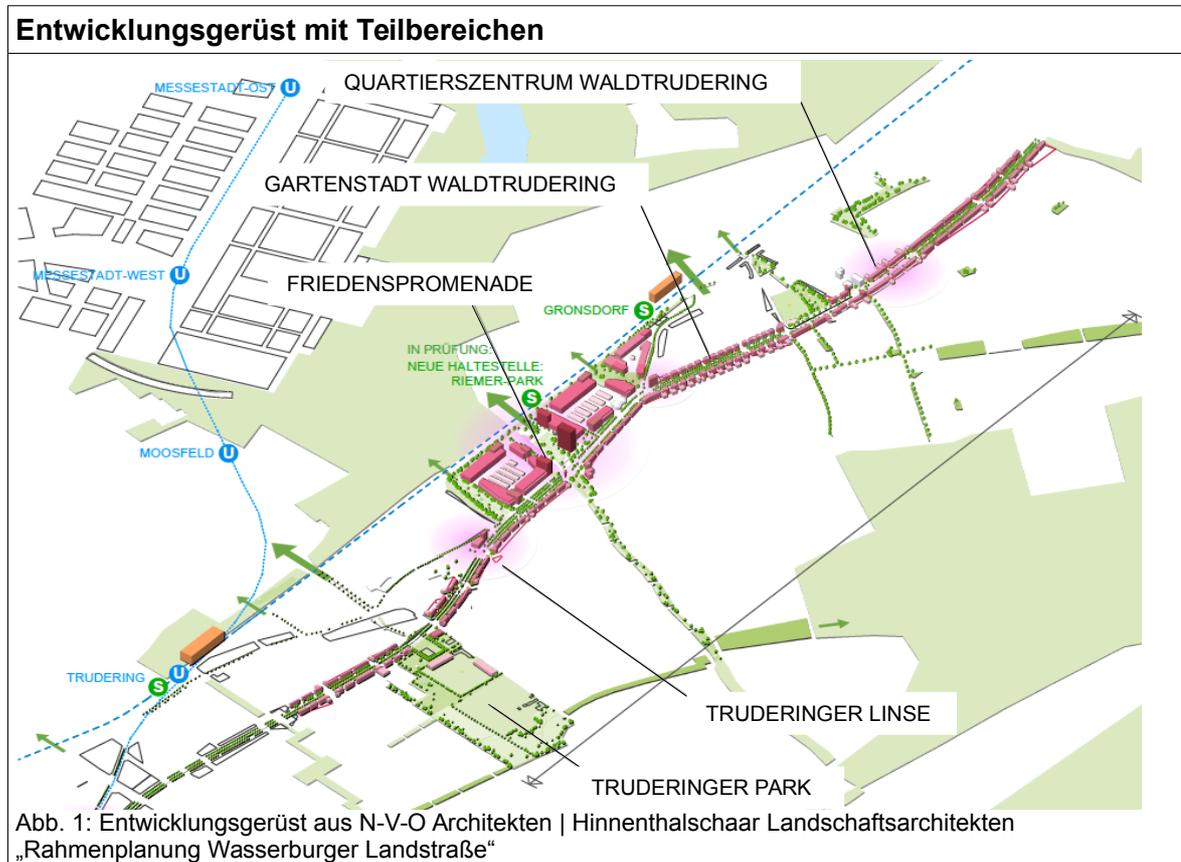
Leitmotiv und Ziele

Ausgehend vom Bestand wurde für die gesamte Länge ein Entwicklungsgerüst mit unterschiedlichen Straßenabschnitten gebildet, die sich aus der bestehenden Nutzung, den Verkehrswegen und durch bestehende Grünzäsuren voneinander abgrenzen. Ziel ist es, ausgehend von den vielfältigen Erscheinungsbildern den Straßenraum wahrnehmbar zu rhythmisieren und eine eigene Identität zu entwickeln. Dafür steht neben den privaten Entwicklungsflächen insgesamt eine Straßenbreite von rund 36 m zur Verfügung, vergleichbar mit der Ludwigstraße im 1. Stadtbezirk Altstadt und 3. Stadtbezirk Maxvorstadt .

Die insgesamt fünf sich ergebenden Teilbereiche sind von West nach Ost:

- Truderinger Park
- Truderinger Linse Ost
- Friedenspromenade / Riemer Park
- Drosselweg bis Rotkehlchenweg
- Quartierszentrum Waldtrudering

Diese werden im Folgenden vorgestellt.



2.2. Teilbereich Truderinger Park

Ausgangslage

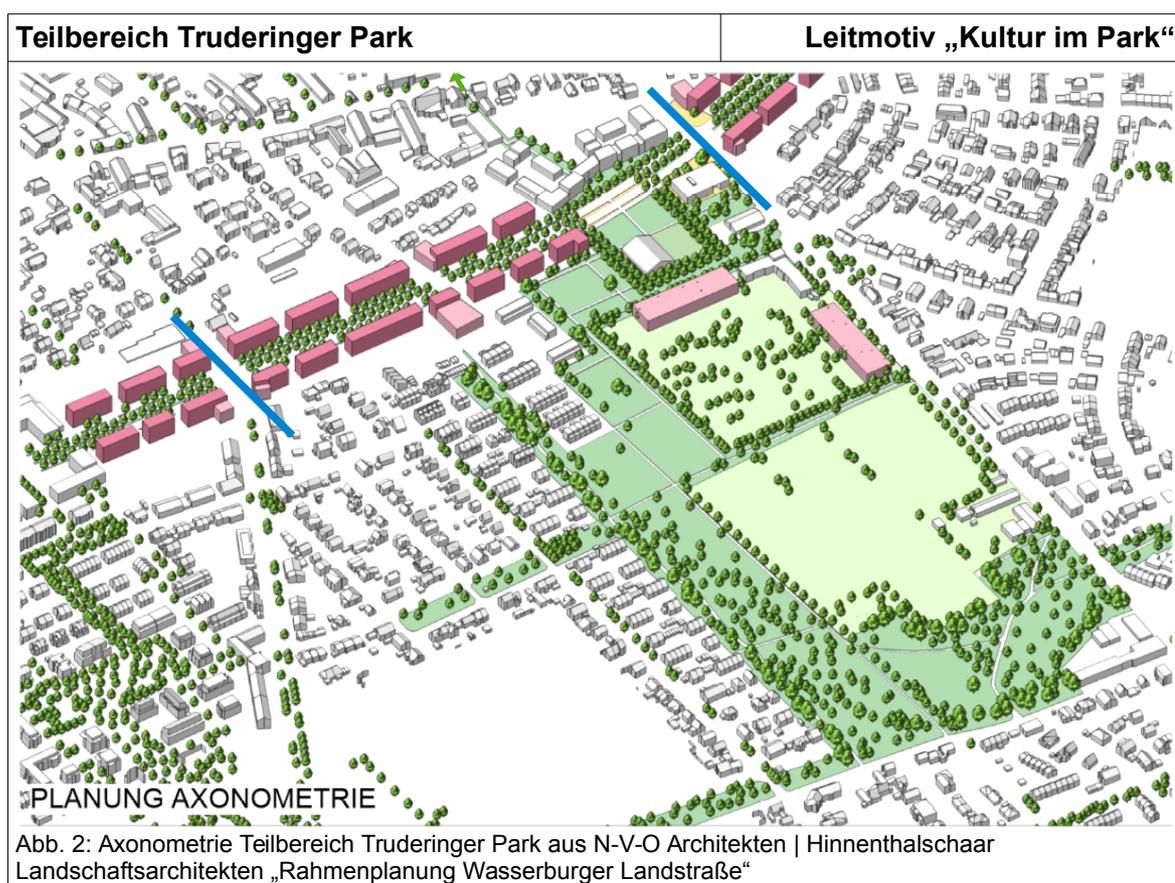
Der Teilbereich reicht von der Bajuwarenstraße im Westen bis zur Feldbergstraße im Osten. Das Gebiet ist durch zweigeschossige Reihenhäuser, kleinteiliges Gewerbe sowie neue Vorhaben mit bis zu vier Vollgeschossen geprägt. Im Gebiet befindet sich die wenig gestaltete, aber für das Gemeindeleben bedeutsame Festwiese mit dem angrenzenden Kulturzentrum. Das Kulturzentrum stellt ein bauliches Merkzeichen entlang der Wasserburger Landstraße dar. Nach Süden befindet sich ein großer Grünraum, bestehend aus öffentlichen Grün-, Ausgleichs- und Ackerflächen mit Aufwertungspotential sowie Schulen und Sportanlagen an der Feldbergstraße.

Leitmotiv und Ziele

Der Teilbereich „Truderinger Park“ soll unter dem Leitbild „Kultur im Park“ entwickelt werden. Die vorhandenen Freiflächen sollen zum Stadtteilpark zusammengeführt und gestaltet werden sowie der Festplatz unter Beibehaltung der Funktion mit einer dreireihigen Allee aufgewertet, um damit eine dauerhafte Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die Randbebauung soll entsprechend der Straßenbreite eine „urbane“ Höhe von mindestens fünf Geschossen erreichen. Das bestehende Kulturzentrum und der Bildungscampus sollen zur notwendigen Erweiterung der sozialen Infrastruktur erweitert werden. Damit steht der Fokus in diesem Abschnitt in der Aufwertung und Erweiterung des öffentlichen Raums.

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen

- Aufwertung und Gestaltung der Frei- und Grünflächen zum Truderinger Park. Erwerb von nicht öffentlichen Freiflächen, um diese dem Park zuzuführen.
- Fußläufige Verbindung vom Kulturzentrum zum Quartierszentrum Trudering verbessern.
- Pflanzung einer dritten Baumreihe im Mittelteiler zur Aufwertung des Straßenraums von der Bajuwarenstraße bis zum Festplatz.
- Öffnung der Bezirkssportanlage zum Park mit zusätzlicher Durchwegung zur Feldbergstraße.
- Durchführung eines Freiraumwettbewerbs.
- Prüfung der Nachverdichtungspotenziale der Grund- und Mittelschule für die Schulbedarfe durch die Entwicklung im Schulsprengel.
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer des Mahag-Geländes für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Nachnutzung der Flächen.



2.3. Teilbereich Truderinger Linse

Ausgangslage

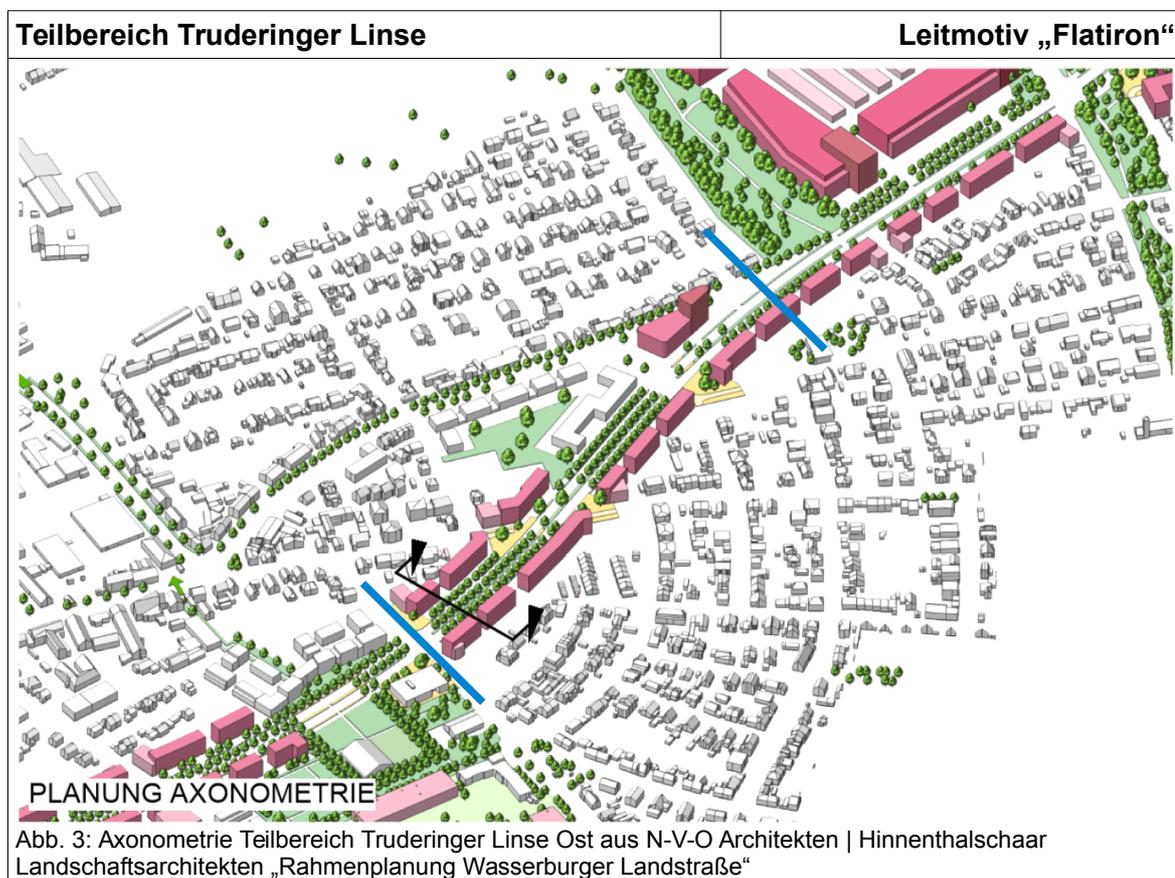
Der Teilbereich reicht von der Feldbergstraße im Westen bis zur Reiserstraße im Osten. Das Gebiet ist durch zweigeschossige Reihenhäuser, untergenutzte Gewerbegrundstücke und einzelne Neubauvorhaben (Hotel) geprägt. Die Eingänge zu den rückwärtig liegenden Gartenstadtquartieren sind wenig gestaltet und überdimensioniert.

Leitmotiv und Ziele

Die Truderinger Linse ergibt sich aus den Straßen Kreilerstraße / Wasserburger Landstraße mit den Kreuzungen Halfinger Straße und Truderinger Straße / Nikolaus-Prugger-Weg. Der Teilbereich stellt die Kreuzung am Ostende der Truderinger Linse dar. Die Gabelung soll mit einem profilüberragenden markanten Gebäude („Flatiron“) entwickelt werden. Der geplante Hochpunkt am Ende der Truderinger Straße bildet den Orientierungspunkt an der Straße und ergänzt das Gebiet um Büroarbeitsplätze. Unter Ausnutzung der für diesen Bereich typischen diagonal einmündenden Wohnstraßen, sollen kleine Quartiersplätze den Auftakt und die Adresse in die dahinter liegende Gartenstadt bilden. In diesem Bereich wird eine urbane Höhe von mindestens fünf Geschossen für die Randbebauung und von sieben bis neun Geschossen für den Hochpunkt „Flatiron“ angestrebt.

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen

- Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer für den vorgeschlagenen Hochpunkt an der Truderinger Straße beispielsweise über einen vorhabenbezogenem Bebauungsplan prüfen.
- Kreuzungsbereiche zur Wasserburger Landstraße mit kleinen Plätzen als Eingänge zur Gartenstadt gestalten.
- Baurechtschaffung zur Umsetzung der Nachverdichtungspotentiale durch Bebauungspläne.
- Nachweis der erforderlichen Sozialen Infrastruktur in den Erdgeschosszonen.
- Pflanzung einer dritten Baumreihe auf dem Mittelteiler der Straße vom Festplatz bis zum Flatiron.
- Schaffung von Quartiersplätzen und Pocket-Parks als Auftakt zur Gartenstadt.



2.4. Teilbereich Riemer Park / Friedenspromenade

Ausgangslage

Der Teilbereich reicht vom Gewerbegebiet „Stolzhoferstraße“ im Westen bis zum Drosselweg im Osten. Nördlich der Wasserburger Landstraße ist das Gebiet durch Gewerbe, Fachmärkte und Autohäuser geprägt. Südlich der Straße ist das Gebiet durch kleinteilige Wohngebäude sowie untergenutzte Gewerbeflächen geprägt. Insgesamt zeichnet sich das Gebiet durch niedrige bauliche Dichten aus. Hier verläuft die Parkmeile „Riemer Park-Friedenspromenade-Hachinger Tal“ und bildet den Übergang und Auftakt zum Riemer Park.

Leitmotiv und Ziele

Für den Teilbereich Riemer Park / Friedenspromenade liegen zwei Varianten einer Nachverdichtung mit einer unterschiedlichen Nutzungszuordnung insbesondere im Bereich östlich der Schwablhofstraße vor.

In beiden Varianten wird südlich der Wasserburger Landstraße eine Höhe mit mindestens fünf Geschossen für die Randbebauung angestrebt. Im Gewerbegebiet wird der Bereich westlich der Schwablhofstraße unter Beachtung der Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) qualifiziert. Das heißt, dass das Gewerbegebiet „Stolzhoferstraße“ in seiner Funktion erhalten wird und nach entsprechender Änderung des

derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 1976 durch eine Stapelung der gewerblichen Nutzungen (A-Flächennutzung im Sinne des GEWI) nachverdichtet wird. Auch die Parkplatzflächen eignen sich für eine Nachverdichtung, bei der durch eine stärkere gewerbliche Nutzungsmischung eine Urbansierung der Flächen erzielt werden soll. Der Übergang zum Riemer Park wird für den Rad- und Fußverkehr aufgewertet, damit das Naherholungsgebiet besser erreichbar ist und verstärkt zur Freiraumversorgung für die Nachverdichtung Wasserburger Landstraße beitragen kann. Das südliche Vorfeld der Unterführung wird als Auftakt zum Park gestaltet. Parallel zur Nachverdichtung wird die Umsetzung geeigneter Freiraumpotentiale wie die Stärkung des Biotopverbunds entlang der Bahnstraße und Schaffung neuer Wegeverbindungen im Umfeld dieses Teilschnittes angestrebt. Durch Umgestaltung der Grünflächen im Süden soll das Gebiet städtebaulich besser an die Wasserburger Landstraße angebunden werden. In Variante 2 (s. u.) wird hier außerdem der Wegfall des A-Flächen-Gewerbes östlich der Schwablhofstraße kompensiert.

In Variante 1 wird der Bereich östlich der Schwablhofstraße bis zum Drosselweg unter dem Leitmotiv „Arbeiten im Quartier“ nachverdichtet. Hierbei soll vor allem eine größere gewerbliche Nutzungsmischung und -dichte unter Beachtung der Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms erreicht werden. Der Wegfall des A-Flächengewerbes wird dabei im Gewerbegebiet „Stolzhofstraße“ sowie in den Erdgeschossflächen des Abschnitt B östlich der Schwablhofstraße kompensiert“.

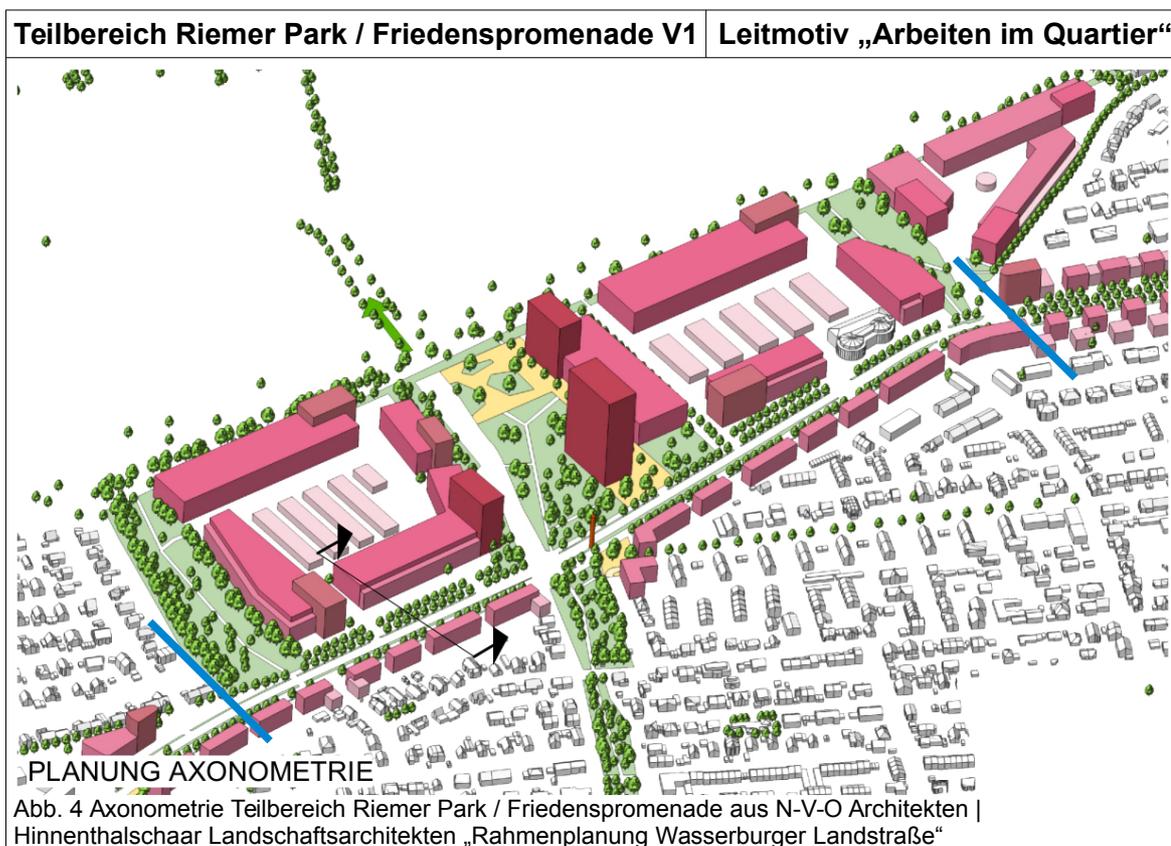
In Variante 2 wird der Bereich unter dem Leitmotiv „Urbanes Gebiet“ schrittweise zu einem gemischtgenutzten Quartier umstrukturiert. Im ersten Entwicklungsschritt erfolgt eine Neuordnung der Gewerbeflächen durch eine Bebauung der wenig genutzten Parkplatzflächen. Im Zuge einer Verbesserung der ÖPNV-Ausstattung durch einen zusätzlichen S-Bahnhalt an der Stolzhofstraße werden sich diese Flächen langfristig für eine Umstrukturierung und eine stärkere Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten (Büro) eignen. Hierbei soll westlich der Diagonale Arbeiten und östlich der Diagonale Wohnen überwiegen. Der Wegfall des A-Flächen-Gewerbes wird dabei im Gewerbegebiet „Stolzhofstraße“ kompensiert.

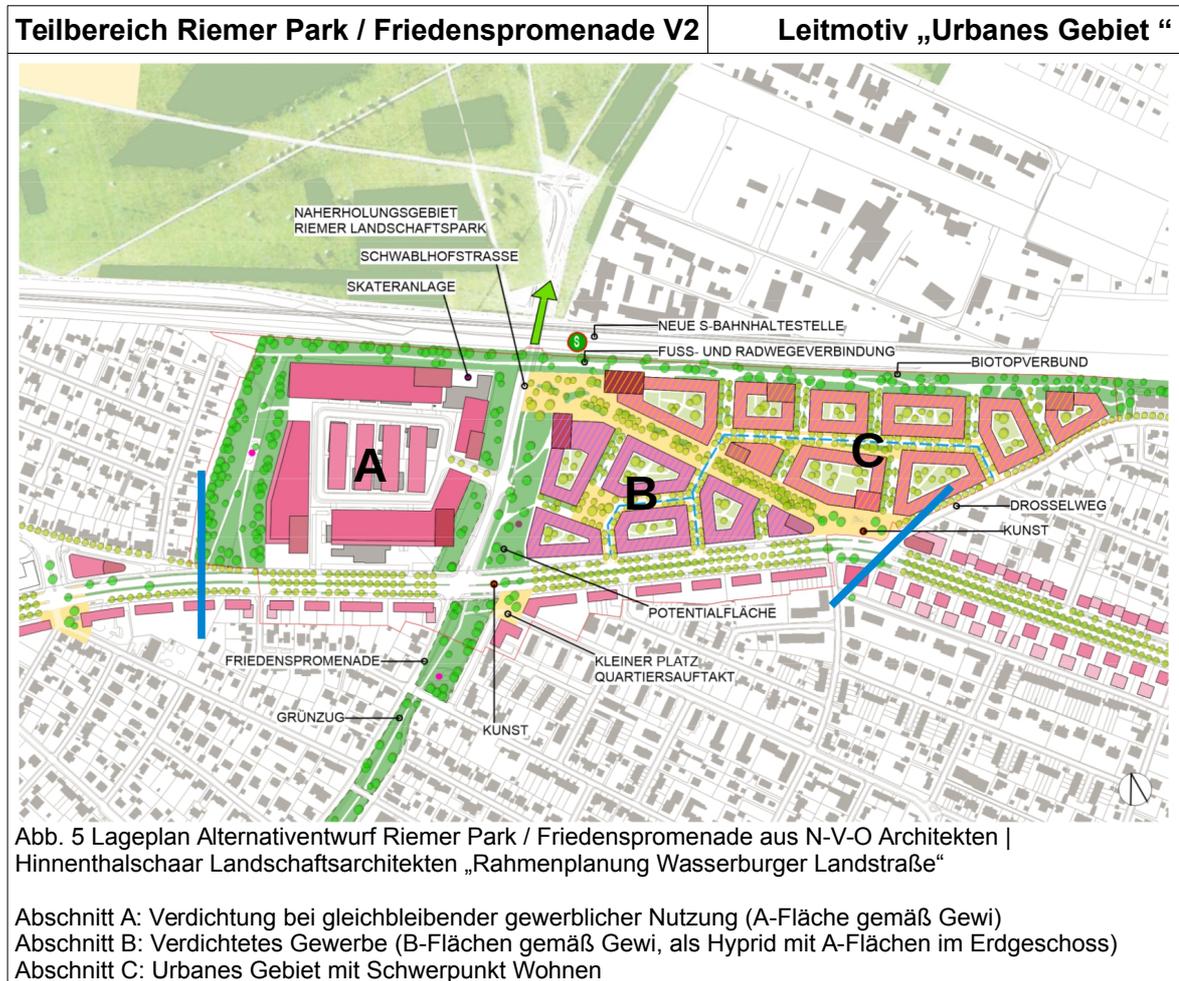
Im Zusammenhang mit der beschriebenen Entwicklung von verdichteten Baustrukturen mit deutlich urbanerem Charakter wird nördlich der Wasserburger Landstraße eine Akzentuierung mit einem oder mehreren Hochpunkten vorgeschlagen. Mit einem sichtbaren Stadtteilzeichen finden die Veränderungen entlang der Wasserburger Landstraße auch in der Stadtsilhouette eine angemessene Verankerung. Eine vertiefende Prüfung zu Zentralen Funktionen und zur Einzelhandelsentwicklung muss unter Beachtung der Ziele des Zentrenkonzepts zu den westlich und östlich gelegenen Quartierszentren Trudering und Waldtrudering erfolgen.

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen

- Gewerbegebiet Stolzhofstraße mit einem gestalteten Vorplatz städtebaulich zur Wasserburger Landstraße öffnen und für Nutzung gestalten.
- Abgleich der Hochhausvorschläge mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie, Konkretisierung Lage und Nutzungsprofil im Kontext des Quartiers, Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

- Umsetzung eines S-Bahnhalts „Friedenspromenade / Riemer Park“ nach erfolgreicher Prüfung sowie dessen Busanbindung.
- Gestaltung des Vorplatzes des möglichen neuen S-Bahnhalts
- Aufwertung der Unterführung der Bahngleise und Gestaltung eines Auftakts zum Riemer Park
- Umsetzung der Erweiterung des Riemer Parks bis zur Bahntrasse
- Südlich der Wasserburger Landstraße Nachverdichtung mit einer urbanen Höhe von mindestens fünf Vollgeschossen sowie kleiner Quartiersplatz an der Brandströmstraße
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Umsetzung der Ergebnisse
- Bei Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer: Städtebaulicher Wettbewerb für das Gewerbegebiet von der Schwablhofstraße bis zum Drosselweg
- Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Hochpunkte und Einzelprojekte
- Biotop- und Wegeverbindungen entlang der Bahntrasse
- Bei Variante 2: Planung einer dritten Baumreihe im Mittelteiler





2.5. Teilbereich Gartenstadt Waldtrudering

Ausgangslage

Der Teilbereich reicht vom Drosselweg im Westen bis zum Rotkehlchenweg im Osten. Der Bereich ist durch kleinteilige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Südlich der Wasserburger Landstraße sind die Gebäude nicht zur Hauptstraße, sondern zur Scheibmeierstraße ausgerichtet und wenden sich damit städtebaulich von der Wasserburger Landstraße ab.

Leitmotiv und Ziele

Der Teilbereich Gartenstadt Waldtrudering soll unter dem Leitbild „Gartenstadt trifft auf Wasserburger Landstraße“ mit verdichtetem Wohnen in offener Bauweise entlang der Straße entwickelt werden. Aufgrund des anstehenden Generationenwechsels sind hierfür gute Entwicklungsvoraussetzungen gegeben. Dieser Teilbereich eignet sich daher für eine zeitnahe Anpassung der Bauleitplanung. Unter Beachtung der Parzellierung soll der Charakter des Wohngebiets erhalten und mit urbanen Stadthäusern und einer zweiten Baureihe ergänzt werden. Die Ausnahme bildet ein profilüberragendes Gebäude (Flatiron II) an der Kreuzung zum Drosselweg, das eine Hotel- oder Büronutzung aufnehmen könnte. Entlang der Straße wird eine Höhe von mindestens fünf Geschossen

angestrebt. Zurückversetzt soll eine Übergangshöhe zu den dahinterliegenden Gartenstadtquartieren geschaffen werden, die zwischen den Gebäudehöhen vermittelt. Im Norden soll eine geschlossene Bebauung mit kleinen Höfen, im Süden sollen die vorderen und hinteren Gebäude versetzt errichtet werden. Die zurückgesetzten Gebäude sollen hierbei an jeweils einer Seite grenzständig mit einem Nachbargebäude errichtet werden. Der Nachweis privater Frei- und Grünflächen erfolgt durch Gärten im rückwärtigen Bereich und Gemeinschaftsdachgärten sowie halböffentliche Räume an den Gebäudeseiten.

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen

- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke
- Bei Mitwirkungsbereitschaft Bebauungsplan entwickeln und für verschiedene Abschnitte mit einer Mindestgröße von einem Abschnitt zwischen zwei Kreuzungen aufstellen.
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein profilüberragendes Merkzeichen „Flatiron II“ mit sieben bis zwölf Geschossen.
- Pflanzung einer dritten Baumreihe im Mittelteiler zur Aufwertung und Durchgrünung des Straßenraums.



2.6. Teilbereich Quartierszentrum Waldtrudering

Ausgangslage

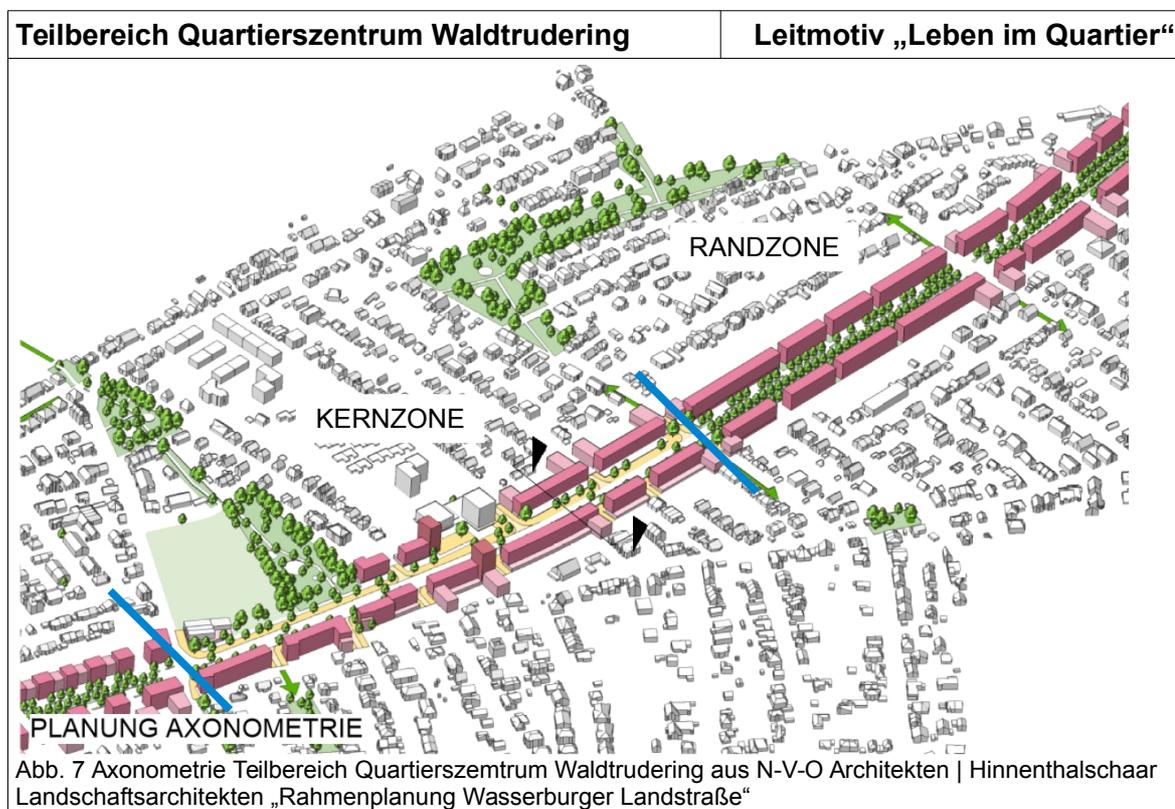
Der Teilbereich reicht vom Rotkehlchenweg im Westen bis zur Stadtgrenze nach Haar im Osten. Das Gebiet ist von einer meist zweigeschossigen Bebauung geprägt und umfasst das Quartierszentrum Waldtrudering. In den lebendigen Erdgeschosszonen befinden sich eine große Bandbreite von Einzelhandelsnutzungen und öffentlichen Einrichtungen (Bibliothek etc.). Ein neugeschossiger Hochpunkt aus den 1970er Jahren mit Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss bildet einen erkennbaren Stadtraum und Identifikationspunkt im Quartier. Östlich des Rotkehlchenwegs liegt die größte Grünfläche dieses Abschnitts, bestehend aus dem Sportplatz des TSV Waldtrudering sowie einer öffentlichen Grünfläche mit erheblichen Aufwertungspotential und einer Bogenschießanlage mit waldartigem Altbaumbestand.

Leitmotiv und Ziele

Der Teilbereich Quartierszentrum Waldtrudering soll unter dem Leitbild „Leben im Quartier“ als lebendiger Stadtraum für Leben, Arbeiten, Versorgung und Erholen entwickelt werden. Insbesondere steht dieser Bereich in der Kernzone im Zeichen der Neuordnung des öffentlichen Raums als Aufenthaltsort und Flaniermeile mit Arkaden, mit der die vorhandenen zentralen Einrichtungen gestärkt werden sollen. In der Randzone bleibt der Straßenraum unverändert. Die Gebäude beider Zonen erhalten eine Höhe von mindestens fünf Geschossen und einem Staffelgeschoss. In den Erdgeschosszonen soll im Zuge der Nachverdichtung die soziale Infrastruktur sichergestellt werden. Darüber hinaus soll der Rotkehlchenpark zu einem großen attraktiven Quartierspark neu gestaltet und in Richtung Gronsdorf erweitert werden. Die südlich der Wasserburger Landstraße vorhandenen öffentlichen Grünflächen in der Gartenstadt sollen aufgewertet und stärker mit den großen Grünräumen verbunden werden.

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen

- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer für Bebauungspläne.
- Neugestaltung des Rotkehlchenparks und dessen Erweiterung nach Norden zum Bussardweg sowie Schaffung einer Durchwegung zur Adlerstraße. Erweiterung zu einem Quartierspark Waldtrudering.
- Freiraumwettbewerb zur Umgestaltung des öffentlichen Raums.
- Gestaltung der Flaniermeile mit Arkaden in der Kernzone des Quartierszentrums und Umbau der Straße inklusive Querungshilfen zum Kreuzen der Straße als Ersatz für den wegfallenden Mittelstreifen.
- Fuß- und Radwegverbindung zum Schulcampus Gronsdorf.
- Verbesserung der Busanbindung zum S- Bahnhof Gronsdorf.
- Vernetzung und Aufwertung der bestehenden öffentlichen Grünflächen in der Gartenstadt.



2.7. Freiraumpotentiale

Ausgangslage

Entlang der Wasserburger Landstraße befinden sich nur wenige öffentliche Grün- und Freiflächen, die zum Teil nicht zugänglich sind, wie nördlich des Rotkehlchenparks, die multifunktional genutzt werden wie Sportanlagen oder wenig attraktiv gestaltet sind, wie der Rotkehlchenpark. Teilweise bestehen entlang der Wasserburger Landstraße Defizite in der Grünversorgung. Der großzügige Straßenraum der Wasserburger Landstraße wird beidseitig von Alleebäumen begleitet.

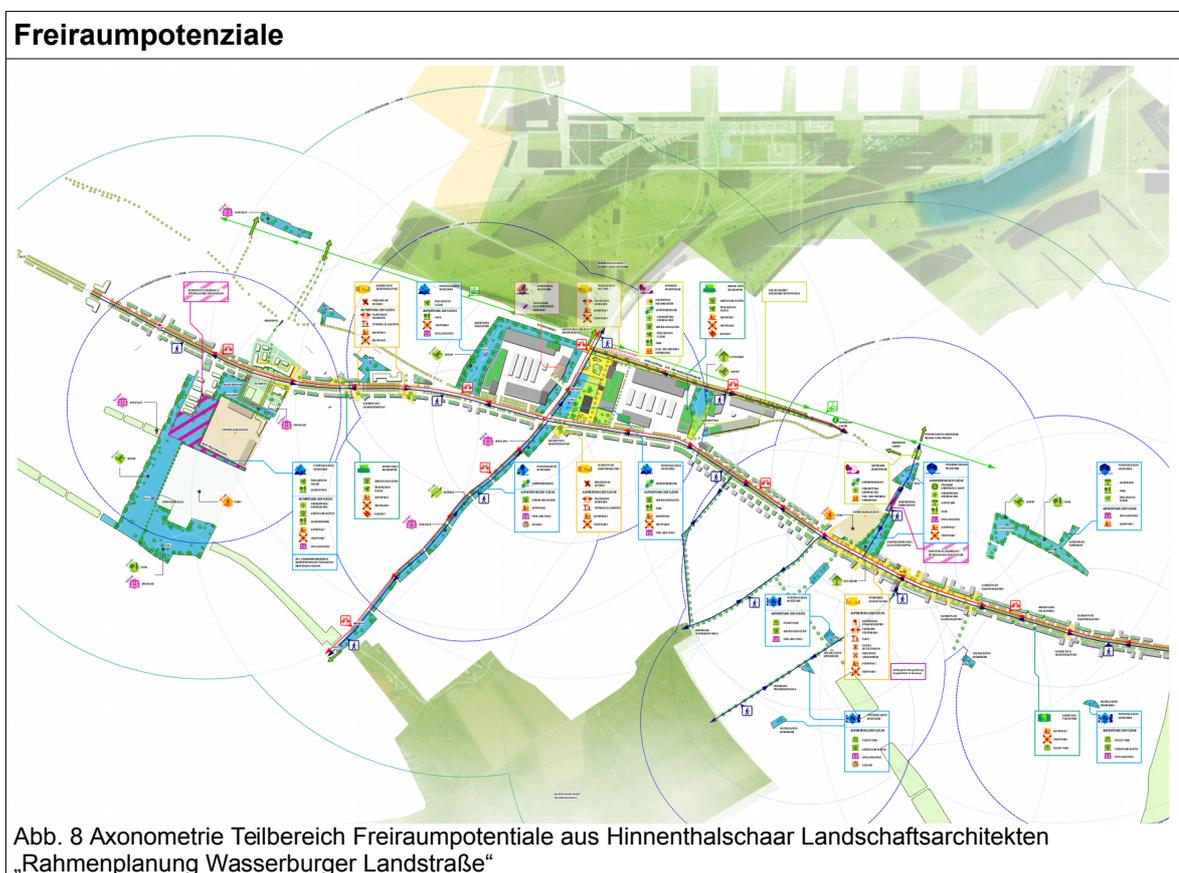
Leitmotiv und Ziele

Ziel ist, attraktive Grünräume, Plätze, Dachgärten und Wegeverbindungen zu schaffen, die sowohl einen Mehrwert für die vorhandene als auch für die neu hinzukommende Siedlungsstruktur darstellen und die die Freiflächenversorgung im Gebiet sichern. Dazu sollen Flächen aufgewertet, geöffnet, erweitert und verknüpft werden.

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen

- Schaffung einer dreireihigen Allee entlang der Wasserburger Landstraße durch Bepflanzung des Mittelteilers. Zweireihige Allee an Orten mit besonderen Sichtbeziehungen.
- Entwickeln der Freiflächen zwischen Festplatz und St.-Augustinus-Straße zum Stadtteilpark „Truderinger Park“ und Öffnung der Sportanlagen und Schulen zum neuen Park einschließlich neuer Durchwegung zur Feldbergstraße.

- Aufwertung des Festplatzes unter Beibehaltung der Funktion mit einer dreireihigen Allee am Ost-, West-, und Südrand und Verbesserung der Verbindung zum Quartierszentrum Trudering.
- Schaffung von kleinen Quartiersplätzen / Pocket Parks als Gartenstadtaufakt.
- Sicherung der privaten Grün- und Freiflächenversorgung durch gemeinschaftlich genutzte Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude, Gemeinschaftsdachgärten und halböffentliche Räume an den Gebäudeseiten.
- Stärkung der Grünverbindung Friedenspromenade und Aufweitung der Unterführung für den Rad- und Fußverkehr zum Riemer Park.
- Gestaltung des südlichen Vorfelds der Unterführung als Auftakt zum Riemer Park.
- Umsetzung der Erweiterung des Riemer Parks an die S-Bahnachse.
- Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung mit ökologischer Vernetzung entlang der S-Bahnachse nördlich des Gewerbegebiets.
- Erweiterung des Rotkehlchenparks nach Norden als Quartierspark und Öffnung der Sportanlagen zum Park. Schaffung einer Verbindung zum Schulcampus Grondorf.
- Neuordnung und Neugestaltung des Straßenraums im Quartierszentrum Waldtrudering zur Flaniermeile mit größeren und attraktiven Bewegungs- und Aufenthaltsbereichen mit Baumbestand für Fußgänger.
- Vernetzung und Aufwertung der bestehenden öffentlichen Grünflächen in der Gartenstadt.
- Schaffung von Gemeinschaftsdachgärten auf neuen Gebäuden.



2.8. Ergebnisse der informellen Beteiligung

Im Zuge der Erstellung der Rahmenplanung wurde die örtliche Politik sowie der örtliche Gewerbeverein „Zukunftsforum Wasserburger Landstraße e. V.“ laufend eingebunden. Den Auftakt bildete ein Stadtteilspaziergang, bei dem auf Potentiale wie die Überbauung von eingeschossigen Gebäuden und Parkplätzen, Lückenschlüsse, sowie die Erweiterung der Aufgabenstellung um die Gewerbegebiete hingewiesen wurde.

Bei der ersten Vorstellung der Zwischenergebnisse wurde eine deutlich dichtere Struktur im Teilgebiet „Gartenstadt Waldtrudering“ durch die örtliche Politik gefordert. Dieser Bereich war bis dahin für eine untergeordnete Nachverdichtung vorgesehen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass dort ein Generationenwechsel stattfindet und damit günstige Entwicklungsvoraussetzungen für eine Nachverdichtung vorliegen. Auch die Verortung des Kernbereichs mit dem geplanten Umbau des öffentlichen Raums des Quartierszentrums Waldtrudering wurde thematisiert. Von der örtlichen Politik wurde der Kernbereich eher im Abschnitt zwischen Rotkehlchenpark und Jadhornstraße verortet. Für die Aufwertung der Lage wurde der Ausbau des ÖPNV wie ein weiterer S-Bahnhof Friedenspromenade als zwingend angesehen. Neben langfristigen Maßnahmen sollten auch kurzfristige Maßnahmen benannt werden.

Im darauffolgenden Termin konnte mit einer Höhe von fünf Geschossen ein Konsens zur Höhenentwicklung für das Normalprofil erreicht werden. Zusätzlich wurde betont, dass die Wasserburger Landstraße in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße zu erhalten ist und öffentliche Stellplätze für die Kundinnen und Kunden des Gewerbes im ausreichenden Umfang nachgewiesen werden müssen. Am 05.06.2019 wurden schließlich dem BA 15 die Endergebnisse vorgestellt. Die Rückmeldungen waren durchweg positiv. In Hinblick auf die Umsetzung wurde die Funktion der Wasserburger Landstraße als übergeordnete Straßenverbindung und notwendige Querungsmöglichkeiten für den Straßenumbau im Bereich des Quartierszentrums hervorgehoben. Auch die weitere Qualifizierung der geplanten Hochpunkte wurde als erforderlich erachtet. In Folge des Termins wurde auch der Vorschlag der Verlängerung der U 4 bis zur S-Bahnachse S 4/6 ergänzt.

3. Empfehlungen

3.1. Planungsrecht

Die städtebauliche Entwicklung wird im Untersuchungsbereich im Wesentlichen durch zwei Bebauungspläne aus den 1960er und 1970er Jahren und nur in einem kleinen Teilbereich durch den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB gesteuert. Das heißt, die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann nur durch eine aktive Baurechts-schaffung erfolgen. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen mit vielen Eigentümerinnen und Eigentümern in unterschiedlichen Lebensphasen und Gebäuden mit unterschiedlichem Bauzustand scheidet das übliche Vorgehen gemäß SoBoN aus. Auf Grund der SoBoN scheidet auch Angebotspläne aus. Hintergrund ist, dass in aller Regel weder eine Planungsbegünstigte bzw. ein Planungsbegünstigter ein zeitnahes Umsetzungsinteresse hat, noch die Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung der Maßnahmen vorhanden ist und die geplante sowie gewünschte Nachverdichtung entlang der Hauptverkehrsstraßen mit einer deutlichen Erhöhung von bestehenden Baurechten verbunden ist.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Wer gibt den Anstoß zur Aufstellung von Bebauungsplänen?
- Wie können Bezugsfälle für eine Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich geschaffen werden?
- Was ist eine Mindestgröße für den Umgriff zur Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabensbezogenen Bebauungsplänen?
- Wie kann eine Baurechtsschaffung erfolgen, wenn nur vereinzelt Mitwirkungsbereitschaft besteht?
- Ist eine lange Umsetzungsphase unter Wegfall einer üblichen Bauverpflichtung vorstellbar? Sind in diesem Fall bauliche Zwischenstände mit städtebaulich unzureichenden Gebäudekonfigurationen hinnehmbar?

Darüber hinaus muss eine erforderliche Beteiligung an den Folgekosten und Flächenbereitstellungen für soziale, technische und grüne Infrastruktur in städtebaulichen Verträgen jeweils vereinbart und der geförderten Wohnungsbau sichergestellt werden. Im jeweiligen Einzelfall wird zu klären sein wie flexible Regelungen vereinbart und gleichzeitig Ungleichbehandlungen vermieden werden können.

3.2. Verkehr und Soziale Infrastruktur

Mit den aufgezeigten Nachverdichtungspotentialen werden zusätzliche Verkehre und Bedarfe für Soziale Infrastruktur induziert. Überschlüssig wurden Annahmen zu zusätzlichen Wohneinheiten und Gewerbeflächen sowie daraus abzuleitenden Verkehren und sozialen Infrastrukturbedarfen getroffen. Um die zusätzlichen Verkehre zu bewältigen und eine stärkere Verlagerung auf den Umweltverbund zu bezwecken, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Entwicklung und Durchsetzung von Mobilitätskonzepten im Rahmen von Bebauungsplänen und größeren Einzelbauvorhaben
- Ausbau des Radwegenetzes von durchgängig 1,25 m auf 2,3 m und im Kernbereich des Quartierszentrums Waldtrudering Ausbau als 2-Richtungs-Radweg mit mindestens 2,75 m Breite (vgl. Straßenprofile)
- Einrichtung eines neuen S-Bahnhaltepunkts Friedenspromenade / Riemer Park zur verbesserten Anbindung der nachverdichteten Bereiche entlang der Wasserburger Landstraße, als auch der geplanten Siedlungsentwicklung nördlich der Bahngleise, als Entwicklungsvoraussetzung für den Teilbereich an der Friedenspromenade
- Verbesserung der Busanbindung an die S-Bahnachse als S-Bahnzubringer
- Prüfung der Verlängerung der U4 über Riem an die S-Bahnachse der S4/6.
- Um- und Ausbau des Verkehrsknotenpunkts Friedenspromenade / Schwablhofstraße mit Anschluss an die vom Stadtrat beschlossene Entlastungsstraße Kirchtrudering / Westanbindung Messestadt-Riem und Prüfung einer Verlängerung des Rappenwegs
- Mit dem Ausbau der Angebote des Umweltverbunds kann nicht nur die Verlagerung des Verkehrs der Bebauung entlang der Wasserburger Landstraße, sondern auch der umliegenden Gebiete gefördert werden. Mit der Verbesserung der lokalen sozialen Infrastruktur, der Nahversorgung und der Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Quartier (zum Beispiel Flatiron) können zusätzlich die Wege verkürzt werden.

- Eine Verlängerung der Trambahn 19 wurde zugunsten des Erhalts des Baumbestands und der vermuteten geringen Verlagerungseffekte zur parallel verlaufenden S-Bahnachse verworfen.

Kitas und Krippen sollen in den Erdgeschossen der Randbebauung umgesetzt werden. Diese Möglichkeit wird in Vertiefungsbereichen nachgewiesen. Die zusätzlichen Grundschulbedarfe bei Umsetzung der Rahmenplanung verteilen sich auf die bestehenden Schulstandorte bzw. Schulsprengel wie folgt:

- Schulsprengel Nr. 2162 „Feldbergstraße 85“
- Schulsprengel Nr. 2214 „Lehrer-Götz-Weg 21“
- Schulsprengel Nr. 2277 „Turnerstraße 46“

Zur jeweiligen Planung in der Umsetzung ist der zusätzliche Bedarf konkret zu prüfen. Auf Grund von neuen Siedlungsentwicklungen im Umfeld und teilweise Kapazitäten auf den jeweiligen Schulgrundstücke ist die Deckung des Schulbedarfs grundsätzlich möglich.

Zur Ermittlung der notwendigen Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur wurden die Nachverdichtungspotentiale nach den Regulierungen der SoBoN ermittelt und dabei ein Realisierungshorizont bis 2040 unterstellt.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Qualitätssicherung

Die Rahmenplanung erzeugt ein erstes Bild und gibt Leitlinien für die weitere Entwicklung. Nach Beschluss dieser Rahmenplanung im Stadtrat soll die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgen. Diese Beteiligung soll in Form moderierter Öffentlichkeitsveranstaltungen und Versammlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer separat für die jeweiligen fünf Teilbereiche durchgeführt werden. Erst nach dieser Rückmeldung erscheint es sinnvoll, weitere Schritte zur Baurechtsschaffung konkret aufzuzeigen.

In den Öffentlichkeitsveranstaltungen können der Mehrwert für die Bevölkerung, wie die Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Grünausstattung vermittelt, und Hinweise für die Konkretisierung und Umsetzung gewonnen werden. Die Versammlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer sollen die Interessen, Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) abfragen. Auf Grundlage dieser Veranstaltungen kann dann die weitere Entwicklung erfolgen.

Die Rahmenplanung soll für die meisten Flächen mit kleinteiliger Grundstücksstruktur und vielen Eigentümerinnen und Eigentümern eine ausreichende Grundlage für die weitere Entwicklung und Umsetzung von Einzelvorhaben darstellen. Für besondere Lagen, neue Merkmale und der umfänglichen Neuordnung von Quartieren werden Wettbewerbe oder konkurrierende Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung als weitere Qualifizierung vorgeschlagen. Diese sind:

- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Truderinger Park und Truderinger Festplatz
- Hochbauwettbewerbe für die Merkmale „Flatiron I“ an der Truderinger Straße sowie „Flatiron II“ am Drosselweg

- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb zur Neuordnung des Bereichs Schwablhofstraße bis Drosselweg nach Einrichtung eines zusätzlichen S-Bahnhalts
- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb zur Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich des Quartierszentrums Waldtrudering

Die vom Gutachter getroffenen Vorschläge für freiraumplanerische Realisierungswettbewerbe werden zu gegebener Zeit dem Baureferat vorgestellt mit der Bitte diese in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Der Inhalt dieses Beschlusses wird in Zusammenarbeit mit PLAN I/12 (Regionales) der Gemeinde Haar im Rahmen der guten nachbarschaftlichen Zusammenarbeit übermittelt und erläutert.

3.4. Weiteres Vorgehen

Die Rahmenplanung wird als Leitbild und vereinbartes Entwicklungskonzept der weiteren Bauleitplanung zu Grunde gelegt. Zudem soll das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt werden, bei Ermessensentscheidungen in Baugenehmigungsverfahren die Ergebnisse der Rahmenplanung zu berücksichtigen.

Als konkreter nächster Schritt sollen die Öffentlichkeit sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer in Form von moderierten Öffentlichkeitsveranstaltungen informell beteiligt, der Mehrwert der Planungen für die Anwohnerinnen und Anwohnern vermittelt, und die Akzeptanz der vorgeschlagenen Nachverdichtungspotentiale abgefragt werden.

Die Öffentlichkeitsveranstaltungen sollen separat für die jeweiligen fünf Teilbereiche durchgeführt werden. Die Moderation sowie Vor- und Nachbereitung soll dabei an einen externen Dienstleister vergeben werden. Hierfür werden die Kosten auf rund 27.000 € veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt über die durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016, Vorlage Nr. 14-20 / V 04459 "Optimierung der Bebauungsplanverfahren und Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Referat für Stadtplanung und Bauordnung" jährlich bewilligten Sachmittel.

4. Beteiligung des Bezirksausschusses und weiterer Referate

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 Trudering – Riem hat sich in seinen Sitzungen am 19.09.2019 (Anlage 7a) und 12.12.2019 (Anlage 7b) mit der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme BA 15 vom 19.09.2019:

1. Die Rahmenplanung Wasserburger Landstraße wird begrüßt.
2. Es sollten sich zügig mehrere Bebauungsplanverfahren anschließen, vorrangig im Teilbereich Gartenstadt zwischen Edeltraudstraße und Rotkehlichenweg (Generationen- und Eigentümerwechsel, Leerstand).
3. Die Grün- und Freiflächenplanung wird grundsätzlich begrüßt, auf die Grünflächenvernetzung wird großer Wert gelegt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung soll diese Freiflä-

chenplanung einen eigenen Schwerpunkt bilden.

4. Die Höhenentwicklung sollte Wandhöhen von 16 m nicht überschreiten, plus möglichen zurückgesetzten Terrassen-DG.
5. Vereinzelte Hochpunkte sind vorstellbar.
6. Im gesamten Planungsgebiet soll vorrangig Wohnungsbau mit belebten EG-Zonen entwickelt werden, auch bei den Hochpunkten
7. Eine Nachbesserung des ÖPNV ist zwingend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses entspricht im Grundsatz der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße und ist Ausdruck der engen Abstimmungen zwischen dem BA 15 und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung während der Erstellung der Rahmenplanung. Im Einzelnen deckt sich der Vorschlag für sich anschließende Bebauungsplanverfahren im Teilbereich 2.5 Gartenstadt mit den Ergebnissen der Rahmenplanung, die hier ebenfalls entwicklungsfördernde Rahmenbedingungen feststellt. Die Umsetzung des Vorschlags steht unter dem Vorbehalt der Klärung der aufgeworfenen Fragen zum Planungsrecht unter Ziffer 3.1 und der Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Mitwirkung. Auch der Vorschlag zur Bürgerbeteiligung entspricht der aufgezeigten Vorgehensweise zur weiteren Umsetzung in den Teilgebieten und wird ausdrücklich begrüßt. Die Ausführungen zur Höhenentwicklung sind Ausdruck der in dem Beschluss bereits formulierten weiteren Differenzierung und Qualifizierung der Gebäudeformationen in den nachfolgenden Planungsschritten. Es erfolgt hierzu der Hinweis, dass zusammen mit dem vom BA 15 vorgeschlagenen zurückgesetzten Terrassengeschoss eine durchgehende Saumhöhe entlang der Wasserburger Landstraße von 19 m möglich wird. Auch die weiteren Forderungen des BA 15 nach einem hohen Wohnanteil, insbesondere auch in Form von Wohnhochhäusern, sowie die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausbau des ÖPNV entsprechen den Ergebnissen der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße.

Stellungnahme BA 15 vom 12.12.2019:

1. Eine urbane rhythmisierte Bebauung mit einer Regel-Höhenentwicklung von 4-6 Geschossen wird angestrebt. Die vorgeschlagenen Standorte einzelner Hochpunkte nördlich der Wasserburger Landstraße finden grundsätzliche Zustimmung. An der Ecke Truderinger Straße kann sich der BA 15 jedoch nur einen „städtebaulichen Akzent“ vorstellen und keinen Hochpunkt, aus Rücksicht auf die nördlich angrenzende kleinteilige Wohnbebauung.
2. Die angestrebte Aufwertung und Vernetzung der Frei- und Grünraumausstattung soll mit hoher Priorität in die weiteren Planungen einfließen. Dabei sollten die Bedürfnisse der Sportvereine, insbesondere des TSV Waldtrudering berücksichtigt werden. Eine Fuß- und Radwegunterführung unter den Gleisanlagen am nördlichen Ende des Rotkehlchenwegs zum künftigen Bildungs- und Sportcampus in Gronsdorf (auf Grundstücken der Landeshauptstadt München) hat hohe Priorität und ist zeitnah mit Bahn,

Freistaat und der Gemeinde Haar abzuklären. Dabei ist auch privater Grundbesitz südlich der Gleisanlagen zu berücksichtigen.

3. Beim „Teilbereich Riemer Park / Friedenspromenade“ ist dem Leitmotiv „Urbanes Gebiet“ der Vorzug zu geben. Dazu sollen im weiteren Verfahren Untervarianten mit höherem Wohnanteil entwickelt werden. Voraussetzung dafür ist ein neuer S-Bahnhalt Höhe Schwablhofstraße.
4. Die Option eines neuen S-Bahnhalts ist zeitnah mit der Bahn und dem Freistaat abzuklären.
5. Eine Verlängerung der Straßenbahn ab der St.-Veit-Straße soll als Option offengehalten und zeitnah im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft werden. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie soll die künftige Straßenraumgestaltung angepasst werden. Der BA 15 ist dabei rechtzeitig einzubinden.
6. Dem BA 15 ist bewusst, dass es sich hier um ein langfristig angelegtes Projekt handelt, mit einem hohen Besatz an Privatgrundstücken. Der BA 15 regt deshalb an, dass die Stadtverwaltung eine aktive Grundstückakquise einplant, vorrangig für Schlüsselgrundstücke.
7. Prüfung eines Pilotprojekts Rahmenplanung WaBuLa – Schaffung von Baurecht über "modifizierte Angebotspläne". Dabei ist unser Anliegen, dass die Landeshauptstadt München in Vorleistung geht, um frühzeitig eine Baurechtsschaffung zu erreichen. Es sollen damit Anreize geschaffen werden, damit die Rahmenplanung nicht durch eine vorzeitige Bebauung nach § 34 BauGB unterlaufen wird. Die entstehenden Ansprüche aus der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) werden vorausschauend festgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Die vorgeschlagene Regel-Höhenentwicklung deckt sich mit den Ergebnissen der Rahmenplanung.

Zur Umsetzung der Zielsetzung einer Rhythmisierung des Straßenraums und Schaffung von wiedererkennbaren Stadträumen erscheint ein städtebaulicher Akzent mindestens als profilüberragendes Gebäude erforderlich. Die tatsächliche Höhe der Bebauung an der Ecke Truderinger Straße soll im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und einem sich anschließenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.

Zu 2.: Die Umsetzung der Frei- und Grünraumausstattung erfolgt im Zuge der Bebauungsplanverfahren nach den stadtweit üblichen Vorgaben. Die Bedürfnisse des TSV Waldtrudering wurden insofern berücksichtigt, als dass die Sportanlagen am Rotkehlchenweg in ihrer Funktion unverändert erhalten bleiben sollen. Die Bogenschießanlage in der östlich angrenzenden Grün- und Freifläche soll in die hierfür vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen integriert werden.

Eine Fuß- und Radwegverbindung zum Bildungs- und Sportcampus in Haar ist eine wesentliche Maßnahme in der Rahmenplanung zur Umsetzung der Zielsetzung eines übergeordneten Grünraumverbunds. Diese soll mit hoher Priorität im Rahmen der Möglichkeiten in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grund-

stückseigentümern im Zuge der laufenden Entwicklungsüberlegungen für den Standort Rappenweg und des sich östlich anschließenden Bildungs- und Sportcampus in Haar erfolgen. Die Ergebnisse der Rahmenplanung sollen zeitnah in der Nachbargemeinde Haar vorgestellt und abgestimmt werden. Zur Querung der Gleisanlagen als Unter- oder Überführung sind darüber hinaus Gespräche mit der Deutsche Bahn AG erforderlich.

Zu 3.: Eine Schwerpunktsetzung mit Wohnen, wie in der Alternative für den Teilbereich Riemer Park / Friedenspromenade dargestellt, ist im Hinblick auf die bestehenden Gewerbeflächen und die aktuellen Zielaussagen des Gewerbeentwicklungsprogramms (GEWI) mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abzustimmen. Wie in der Rahmenplanung bereits ausgeführt, ist die Voraussetzung für eine Umstrukturierung dieses Teilbereichs die Einrichtung eines neuen S-Bahnhalts. Bis dahin geht die Rahmenplanung von einer Nachverdichtung dieses Teilbereichs ohne Nutzungsänderungen aus.

Zu 4.: Bereits mit Schreiben vom 26.04.2018 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu dem Projekt Wohnen am Riemer Park gebeten, die Möglichkeiten eines weiteren S-Bahnhalts im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersuchen zu lassen. Das Bayerische Staatsministerium hat schriftlich diese Machbarkeitsuntersuchung im Rahmen der Untersuchungen zum Bahnausbau Region München im Mai desselben Jahres zugesagt. Somit kann von einer Weiterverfolgung eines weiteren S-Bahnhalts zwischen Gronsdorf und Trudering ausgegangen werden.

Zu 5.: Bisher ist eine Weiterführung der Trambahnlinie 19 in Richtung Osten in der Rahmenplanung für die Wasserburger Landstraße zu Gunsten einer besseren Grünausstattung und Aufwertung des öffentlichen Raums nicht vorgesehen. Mit den neuen Bevölkerungsprognosen für die Landeshauptstadt München und den damit verbundenen hochverdichteten Neubaugebieten, wie im Projekt Wohnen am Riemer Park mit dem 5. Bauabschnitt Wohnen, und dem Gewerbegebiet am Rappenweg, ergeben sich jedoch nachhaltige Probleme hinsichtlich der MIV-Erschließung dieser Gebiete und deren Abwicklung im Hauptverkehrsstraßennetz und an den angrenzenden Knotenpunkten. Im Umkehrschluss wird es daher notwendig werden, den Öffentlichen Personennahverkehr nachhaltig im Bereich Trudering zu ertüchtigen und auszubauen. Die Trambahnverlängerung im Bereich der Wasserburger Landstraße in Richtung Haar ist daher bereits in die Fortschreibung des Nahverkehrsplan (Infrastrukturen) zur Prüfung eingeflossen. Die MVG GmbH räumt der Trambahnverlängerung ein hohes Potential ein. Allerdings wird die Weiterverfolgung als Vision mit langfristigem Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren erwähnt werden. Eine Diskussion zur städtebaulichen und verkehrsplanerischen Neuplanung der Straßenräume in der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße wird dann zu gegebener Zeit geführt werden müssen.

Zu 6.: Grundsätzlich wäre es zur Umsetzung der Ergebnisse der Rahmenplanung natürlich wünschenswert, den Anteil der Flächen im städtischen Eigentum zu erhöhen. Gleichwohl geht die Rahmenplanung bislang nicht davon aus, sondern beabsichtigt vielmehr über entsprechende, möglicherweise flexible SoBoN-Regelungen die erforderlichen Flächen für die notwendige Infrastruktureinrichtungen, den wünschenswertesten Anteil an gefördertem Wohnungsbau und die Grün- und Freiraumversorgung sicherzustellen. Hierfür wird auf die spezifischen Anforderungen im Planungsgebiet mit einer Vielzahl von Einzel-

eigentümerinnen und -eigentümern in unterschiedlichen Lebensphasen und Bautypologien verwiesen. Im Rahmen der sich anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Eigentümerinnen und Eigentümer soll eine Akzeptanz für die Umsetzung der Ergebnisse abgefragt werden.

Zu 7.: Eine Umsetzung der Rahmenplanung durch das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB und die rechtskräftigen Bebauungspläne ist nicht möglich. Stattdessen sind neue Bebauungspläne aufzustellen. Die speziellen Voraussetzungen wurden im Kapitel 3.1 der Rahmenplanung beschrieben. Derzeit wird geprüft, wie die bestehenden SoBoN-Regelungen stadtweit und flexibel in Bestandsgebieten angewendet werden können oder modifiziert werden müssen. Eine Einzelfallregelung zur Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung im Sinne einer „Lex Waldtrudering“ ist nicht vorstellbar.

Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft:

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) trägt mit Stellungnahme vom 08.08.2019 (Anlage 8) den Entwurf dieses Beschlusses der Ergebnisse der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße im Grundsatz mit. In der Stellungnahme bittet das RAW hinsichtlich der Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) um Klarstellung, dass der Wegfall des A-Flächengewerbes (Produktion / klassisches Gewerbe) im Teilbereich Riemer Park / Friedenspromenade in Variante 2 nicht nur durch Nachverdichtung im Gewerbegebiet Stolzhoferstraße, sondern darüber hinaus in den Erdgeschossflächen des Abschnitts B östlich der Schwabelhofstraße kompensiert werden soll.

Das Referat für Bildung und Sport, das Baureferat und das Kommunalreferat haben einen Abdruck dieses Beschlusses erhalten.

Der Bezirksausschuss 15 Trudering - Riem hat einen Abdruck dieses Beschlusses erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, wie in Ziffer 3 des Vortrags der Referentin dargestellt, die Ergebnisse der Rahmenplanung mit der betroffenen Öffentlichkeit zu erörtern.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird darüber hinaus beauftragt, die Ergebnisse der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße, wie unter Ziffer 2 des Vortrags der Referentin dargestellt, einschließlich der Anregungen aus den Erörterungen mit der betroffenen Öffentlichkeit, bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, zur Umsetzung der Ergebnisse, wie unter Ziffer 2 des Vortrags der Referentin dargestellt, geeignete, den spezifischen Rahmenbedingungen angepasste Steuerungsinstrumente, insbesondere im Rahmen einer Bauleitplanung oder durch sonstige Satzungen des Städtebaurechts, zu prüfen und dem Stadtrat zusammen mit den Ergebnissen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erneut zu berichten.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Weiteren beauftragt, die Ergebnisse, wie unter Ziffer 2 des Vortrags der Referentin dargestellt, soweit rechtliche Spielräume bestehen, bei Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.
5. Dieser 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 / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V

zur weiteren Veranlassung.

zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (1x)
3. An den Bezirksausschuss 15 Trudering - Riem
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/10

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V