



# WASSERBURGER LANDSTRASSE

Rahmenplanung Stand 14.06.2019

## Impressum

Auftragnehmer:  
Nuyken von Oefele Architekten BDA PARTG MBB  
Winzerer Straße 40  
80797 München  
Clemens Nuyken  
Christoph von Oefele  
Przemyslaw Milosz Skrzypczyk

Hinnenthal Schaar Landschaftsarchitekten GmbH  
Franziskaner Straße 14  
81669 München  
Michel Hinnenthal  
Hubertus Weidenbücher

Auftraggeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II Stadtplanung  
PLAN HA II/63P Stadtplanung  
PLAN HA II/53 Grünplanung  
PLAN HA I/32-2 Verkehrsplanung  
Blumenstraße 28b  
80331 München

München, 07.10.2019

### Bildrechte:

Plangrundlagen – GeodatenService Landeshauptstadt München  
Luftbilder – GeodatenService Landeshauptstadt München  
Schrägluftbilder – GeodatenService Landeshauptstadt München / ObViewSly  
Fotos – wenn nicht angegeben, eigene Aufnahmen LHM mit NVO Architekten,  
HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten

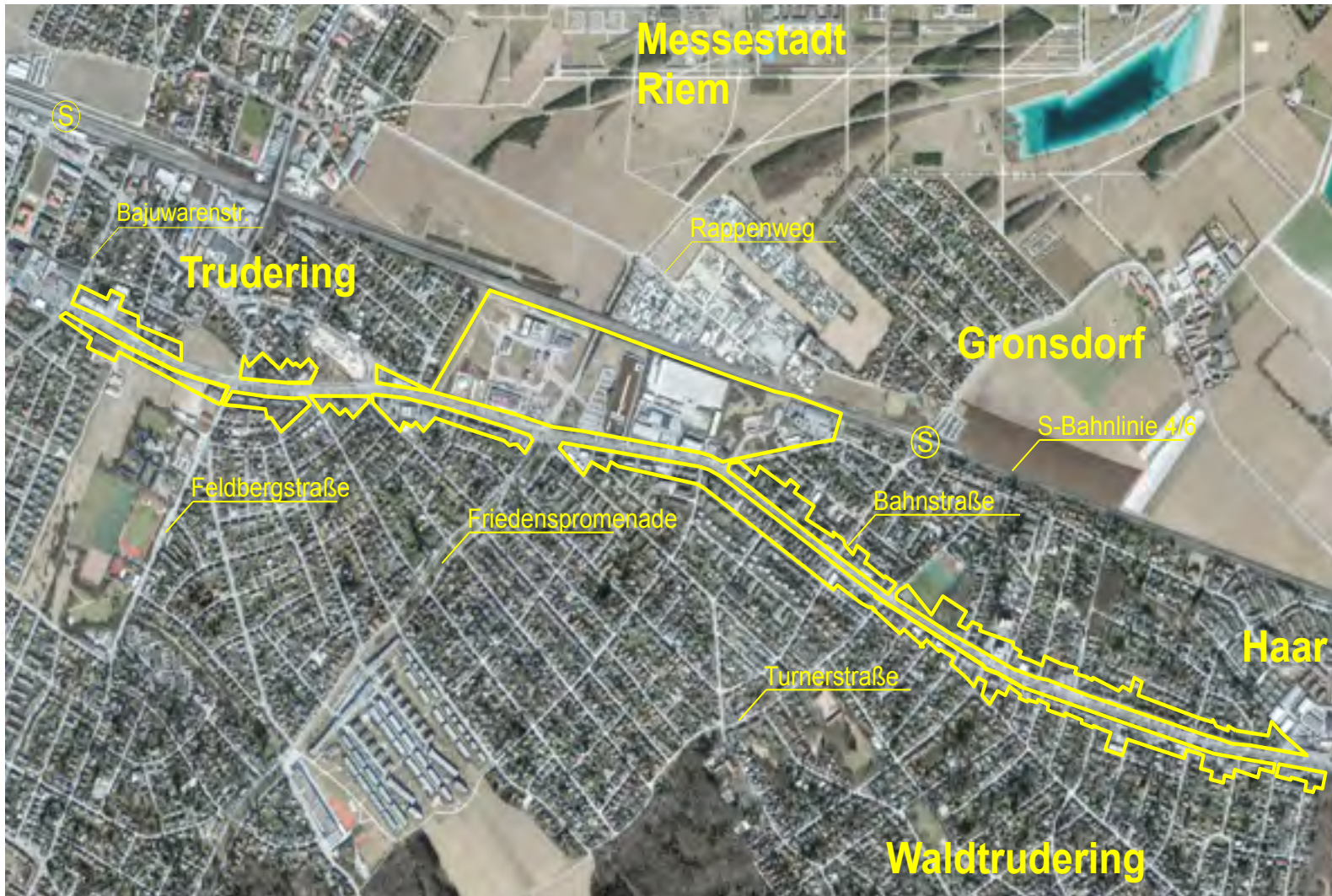


## Inhalt

1	Ausgangslage	Seite 3
1.1	Anlass und Zielsetzung	
1.2	Bestand	
1.3	Planungsrecht	
1.4	Bestandsanalyse	
2	Planung	Seite 13
2.1	Entwicklungsgerüst	
2.2	Teilbereich Truderinger Park	
2.3	Teilbereich Truderinger Linse	
2.4	Teilbereich Friedenspromenade / Riemer Park	
2.5	Teilbereich Gartenstadt Waldtrudering	
2.6	Teilbereich Quartierszentrum Waldtrudering	
2.7	Städtebaulicher Rahmenplan und Freiraumpotenziale	
3	Umsetzung	Seite 67
3.1	Vertiefungsbereich Truderinger Linse	
3.2	Vertiefungsbereich Gartenstadt Waldtrudering	
3.3	Vertiefungsbereich Quartierszentrum Waldtrudering	
3.4	Ergebnisse der Beteiligung	
3.5	Maßnahmen	
3.6	Empfehlungen	
4	Anlagen	Seite 91
	- Eigentumsverhältnisse	
	- Bebauungspläne	
	- Fotodokumentation	

# 1 AUSGANGSLAGE

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

1. AUSGANGSLAGE  
**VERORTUNG**

Luftbild mit Gebietsabgrenzung

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m



## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

#### Einführung

Die Hamburger Stadtentwicklungsbehörde verabschiedete im Jahr 2017 das sogenannte „Magistralenkonzept“, das die Nachverdichtungspotentiale entlang von Magistralen für Wohnungsbau nutzt um damit einen wesentlichen Beitrag zum Umgang mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum zu leisten. Im Rahmen des britischen Stadterneuerungsprogramms „High Streets for All“ wird die Hauptverkehrsstraße dabei nicht nur als Ort des Verkehrs, sondern vielmehr als Ausdruck einer prosperierenden und inklusiven Gemeinschaft gesehen, die insbesondere den Zugang zu wichtigen sozialen Infrastruktureinrichtungen und die Versorgung sicherstellt. Hauptverkehrsstraßen, Boulevards oder High Streets werden also als stadtbildprägende und besondere öffentliche Stadträume begriffen, die sich durch eine große Nutzungsvielfalt und Mobilitätsintensität auszeichnen und die vielerorts Sinnbild lokaler Identität sind.

Ob Freisinger-, Tegernseer- oder Wasserburger Landstraße, Dachauer-, Landsberger- oder Ingolstädter Straße, entlang dieser Magistralen liegen auch in München noch große Entwicklungspotentiale. Dies gilt nicht nur für eine Nachverdichtung, sondern auch für eine Aufwertung von öffentlichen Räumen, die Gewährleistung von Lärmschutz, die Ausbildung lokaler Nachbarschaften und die Verbesserung von Mobilitätsangeboten. Der Münchner Stadtrat hat sich im Rahmen eines Hearings zum künftigen Wachstum der Landeshauptstadt am 05.07.2017 mit der städtebaulichen Entwicklung entlang von Hauptstraßen als mögliches Zukunftsthema befasst. Die vorliegende Rahmenplanung Wasserburger Landstraße kann hierfür ein Vorläufer sein.

#### Anlass

Mit dem Antrag „Wo Verdichtung sinnvoll ist: Randbebauung an der Wasserburger Landstraße weiterentwickeln“ vom 24.08.2016 bittet der Bezirksausschuss Trudering-Riem um Prüfung einer städtebaulichen Nachverdichtung entlang der Wasserburger Landstraße. Anlass sind die nicht mehr zeitgemäßen rechtskräftigen Bebauungspläne aus den 1970er-Jahren, die die städtebauliche Entwicklung steuern. Zusätzlich

sind erste Leerstände von Gebäuden zu verzeichnen. Im Gebiet sind, mit wie ohne Bebauungsplan, meist lediglich zwei Vollgeschosse zulässig. Auf Grund des Antrags des Bezirksausschusses Trudering-Riem und der möglichen Entwicklungspotentiale wurde die Rahmenplanung Wasserburger Landstraße als Vorreiterprojekt für die Verdichtung entlang von Hauptstraßen ausgewählt.

Im Weiteren wird auf die Konzeption „Langfristige Siedlungsentwicklung - Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen“ verwiesen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Stadtratsbeschluss „Perspektive München-Langfristige Siedlungsentwicklung: Zweiter Statusbericht“ Sitzungsvorlagen Nr.14-20/V12595 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.



Bild: Truderinger Festplatz



## Aufgabenstellung

Mit der Planung sollen Entwicklungspotentiale und Bereiche für eine städtebaulich-freiräumliche Aufwertung für einen großen räumlichen Zusammenhang von fast 4 km Straßenlänge identifiziert werden. Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von rund 26 ha umfasst den Abschnitt der Wasserburger Landstraße im Bezirk 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 und benennt Grenzzlinien, Merkzeichen und Brennpunkte, die die vielschichtigen Erscheinungsbilder in der Wasserburger Landstraße miteinander verknüpfen.



Bild: Kulturzentrum Trudering

Die Rahmenplanung formuliert als informelle Planung Spielräume und Leitlinien und identifiziert gleichzeitig Einzelprojekte, die auf Basis einer abgestimmten Planungsgrundlage mittel- bis langfristig umgesetzt werden können, ohne den stadtweiten Kontext aus dem Blick zu verlieren. Insbesondere auf Grund von kleinteiligen Eigentumsstrukturen und Bebauungstypologien kommt den Umsetzungsstrategien eine besondere Bedeutung zu. Daher werden zusätzlich Empfehlungen und Maßnahmen für die Aktivierung der Flächen zur Umsetzung der Nachverdichtung formuliert sowie Abhängigkeit und Wechselwirkungen bei der Umsetzung aufgezeigt.

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 eruiert werden. Mehrfachnutzungen von Freiflächen sollen ausgelotet und Verbindungen insbesondere zu großen Grünflächen wie dem Riemer Park und dem Truderinger Wald verbessert werden. Entsprechende Ansätze für Qualifizierungsmaßnahmen sind u.a. im Konzeptgutachten „Freiraum München 2030“ zur langfristigen Freiraumentwicklung verankert.

## Vorgehensweise

Im Prozess der Rahmenplanung wurden frühzeitig der Bezirksausschuss Trudering-Riem und der Gewerbeverein Zukunftsforum Wasserburger Landstraße e.V. eingebunden. Den Auftakt bildete ein Stadtteilspaziergang, in welchem die lokalen Akteure im Dialog auf die örtlichen Herausforderungen und Chancen hingewiesen haben.

Daran anknüpfend wurden die örtlichen Rahmenbedingungen, der gesamtstädtische Kontext und die planungsrechtliche Ausgangslage genauer betrachtet. Aufbauend auf dieser Bestandsaufnahme wurden Maßnahmen- und Handlungsbereiche identifiziert und Szenarien einer Nachverdichtung entwickelt, die in einem ersten Workshop mit dem Bezirksausschuss Trudering Riem und dem Gewerbeverein Zukunftsforum Wasserburger Landstraße e.V. diskutiert wurden.

Ergebnis war ein grobes Entwicklungsgerüst, das die besonderen Schwerpunkte der Nachverdichtung und Freiraumversorgung darstellt,



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

1. AUSGANGSLAGE

## ANLASS UND ZIELSETZUNG

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m

den städtebaulichen Gesamtzusammenhang herstellt und die vielschichtigen Erscheinungsbilder in der Wasserburger Landstraße miteinander verknüpft. Ziel war es, für die lineare Straßenverbindung ausgehend vom Ostbahnhof bis nach Haar einen abwechslungsreichen städtebaulichen Rhythmus zu entwickeln, aus dem sich künftig visuell erfahrbare Orte und vitale Nachbarschaften entwickeln können.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wurden ausgehend vom Bestand anschließend fünf unterschiedliche Teilbereiche identifiziert, für die anhand von Steckbriefen wesentliche Aussagen zur Bebauungstypologie, Frei- und Straßenräumen getroffen sowie entsprechende bereits umgesetzte Referenzen benannt wurden.

- Teilbereich Truderinger Park
- Teilbereich Truderinger Linse
- Teilbereich Friedenspromenade / Riemer Park
- Teilbereich Gartenstadt Waldtrudering
- Teilbereich Quartierszentrum Waldtrudering

Auch diese wurden im Rahmen eines zweiten Workshops mit der örtlichen Politik diskutiert. Dabei hat es sich als günstig erwiesen, frühzeitig die Entwurfsstände parallel in verschiedenen Maßstäben zu entwickeln, um auch grobe Leitlinien auf lokale Teilabschnitte und Einzelparzellen übertragen und dadurch sehr genau mit den örtlichen Akteuren abstimmen zu können.

Hierfür werden in insgesamt drei Vertiefungsbereichen die Umsetzung der Nachverdichtung- und Aufwertungspotentiale im vergrößerten Maßstab unter den Parametern der Etappierung mit baulichen Zwischenständen sowie den Nachweisen der Abstandsflächen, der Parkierung, der Freiflächen und der Unterbringung der Sozialen Infrastruktur beispielhaft untersucht. Hier wurde deutlich, dass die **Transformation von der „Einzelparzelle zur parzellenübergreifenden Entwicklung“** erforderlich ist. Die Vertiefungsbereiche sind:

- Truderinger Linse
- Gartenstadt Waldtrudering
- Quartierszentrum Waldtrudering



Diese Zwischenergebnisse wurden im Rahmen eines zweiten Workshop dem Bezirksausschuss Trudering Riem und dem Gewerbeverein Zukunftsforum Wasserburger Landstraße e.V. vorgestellt. Aus diesem Maßstabsprung werden wichtige Rückschlüsse für Empfehlungen zur Umsetzung in Bezug auf die sektoralen Themen Verkehr, Soziale Infrastruktur, Planungsrecht und Qualifizierung gezogen. Nachfolgend werden konkrete Maßnahmen, nach Teilgebiete geordnet, mögliche nächste Schritte aufzeigen. Schließlich werden Empfehlungen für die sektoralen Themen Verkehr, Soziale Infrastruktur, Bebauungspläne in Bestandsgebieten, Beteiligungsformate und Qualifizierungsverfahren formuliert, die die Konsequenzen bei der Umsetzung der aufgezeigten Nachverdichtungspotentiale aufzeigen.

In einem nächsten Schritt sollen nach Vorlage der Ergebnisse der Rahmenplanung im Stadtrat eine breite Öffentlichkeit sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen von Veranstaltungen zu einzelnen Teilbereichen eingebunden werden. Mit diesem Schritt soll für deren Mitwirkungsbereitschaft bei der Konkretisierung und Umsetzung geworben werden, da der überwiegende Teil der Grundstücke in Privateigentum ist.



Bild: Tankstelle Truderinger Straße





Bild: Autohändler Friedenspromenade

## 1.2 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 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 gegenüberliegenden großflächige Baumarkt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Randbebauung der Wasserburger Landstraße und des Drosselwegs mit einer Gesamtgröße von rund 26ha. Die Siedlungsstruktur ist meist kleinteilig und die Grundstücke weisen überwiegend eine niedrige Bebauungsdichte auf. Nur wenige identitäts-

stiftende Gebäude oder Bereiche mit Aufenthaltsqualität sind vorhanden. 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 untergenutzte Grundstücke. Die in West-Ost-Richtung verlaufende Wasserburger Landstraße ist eine überregionale Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 304) und wird von den örtlichen Verbindungsstraßen Bajuwarenstraße, Feldbergstraße, Friedenspromenade, Bahnstraße und Turnerstraße in Nord-Süd-Richtung gekreuzt. Diese Straßen erschließen die nördlich und südlich gelegenen kleinteiligen Wohngebiete und binden das Gebiet an Neuperlach sowie Riem an. Das Gebiet ist durch verschiedene Buslinien mit den weiterführenden U- und S-Bahnlinien verbunden.

Die Wasserburger Landstraße stellt mit bis zu 30.000 Kfz-Fahrten am Tag eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt München dar. Sie verbindet als überörtliche Ausfallstraße das Zentrum mit der Gemeinde Haar im Osten und der Bundesautobahn BAB A99. Die Friedenspromenade nach Neuperlach ist mit 13.000 Kfz-Fahrten am Tag eine weitere wichtige örtliche Straßenverbindung. Die ÖPNV-Verbindung erfolgt durch die S-Bahnlinien 4 und 6 mit den Stationen Trudering und Gronsdorf sowie der Busverbindungen Nr. 193, Nr. 192 und Nr. 185 entlang der Wasserburger Landstraße. Durch den übergroßen Abstand zwischen den beiden S-Bahnhaltepunkten, ergeben sich auf Höhe der Friedenspromenade Flächen, die sich nicht in einem fußläufigen Einzugsbereich zur S-Bahn befinden. Weiter ist der S-Bahnhof Gronsdorf nicht durch eine Bus-Verbindung, an Waldtrudering angebunden. Schließlich verläuft entlang der Wasserburger Landstraße ein beidseitiger Radweg.

Das Nutzungsspektrum entlang der Wasserburger Landstraße ist vielfältig und entspricht der Lage an einer überörtlichen 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 gewerblich geprägt. Die Gewerbeflächen östlich und westlich der Schwablhofstraße sind als Gewerbegebiet sowie gewerbliches Sondergebiet ausgewiesen. Gemeinbedarfsnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden, wie die Freiwillige Feuerwehr, die Stadtbücherei und das Kulturzentrum Trudering.

Direkt entlang der Wasserburger Landstraße befinden sich nur wenige öffentliche Grün- und Freiflächen, denen jedoch als Bestandteil von zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzügen und Grünverbindungen (Grünzug Augustinusstraße – Wasserburger Landstraße westlich der Feldbergstraße und Parkmeile „Riemer Park - Friedenspromenade – Hachinger Tal) 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, die sich teilweise durch großen alten Baumbestand auszeichnen. 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 werden von dem bestehenden, heterogenen Nutzungsgefüge geprägt. Daher tragen sie derzeit wenig zu einer ablesbaren Rhythmisierung der Straße bei und bieten – insbesondere im Bereich des Kulturzentrums und des Quartierszentrums Waldtrudering – nur wenig Aufenthaltsqualität. Der großzügige Straßenraum wird beidseitig von Alleebäumen begleitet. Sichtbeziehungen zwischen den beiden Straßenseiten werden aber durch Strauchpflanzungen auf dem breiten Mittelstreifen stark beeinträchtigt und tragen zur Barrierewirkung der Wasserburger Landstraße bei.

Naturschutzfachlich spielen die parallel zur Wasserburger Landstraße verlaufende Bahntrasse und die kreuzende Friedenspromenade als lineare Vernetzungachsen von Biotopstandorten eine übergeordnete Rolle. Weitere Biotopflächen liegen im Grünzug zwischen der Augustinusstraße und der Wasserburger Landstraße sowie in Waldtrudering beidseits der Wasserburger Landstraße.

An der Wasserburger Landstraße dominieren Ein- und Mehrfamilienhäuser. In einzelnen Abschnitten sind Reihenhausstrukturen vorhanden. Die

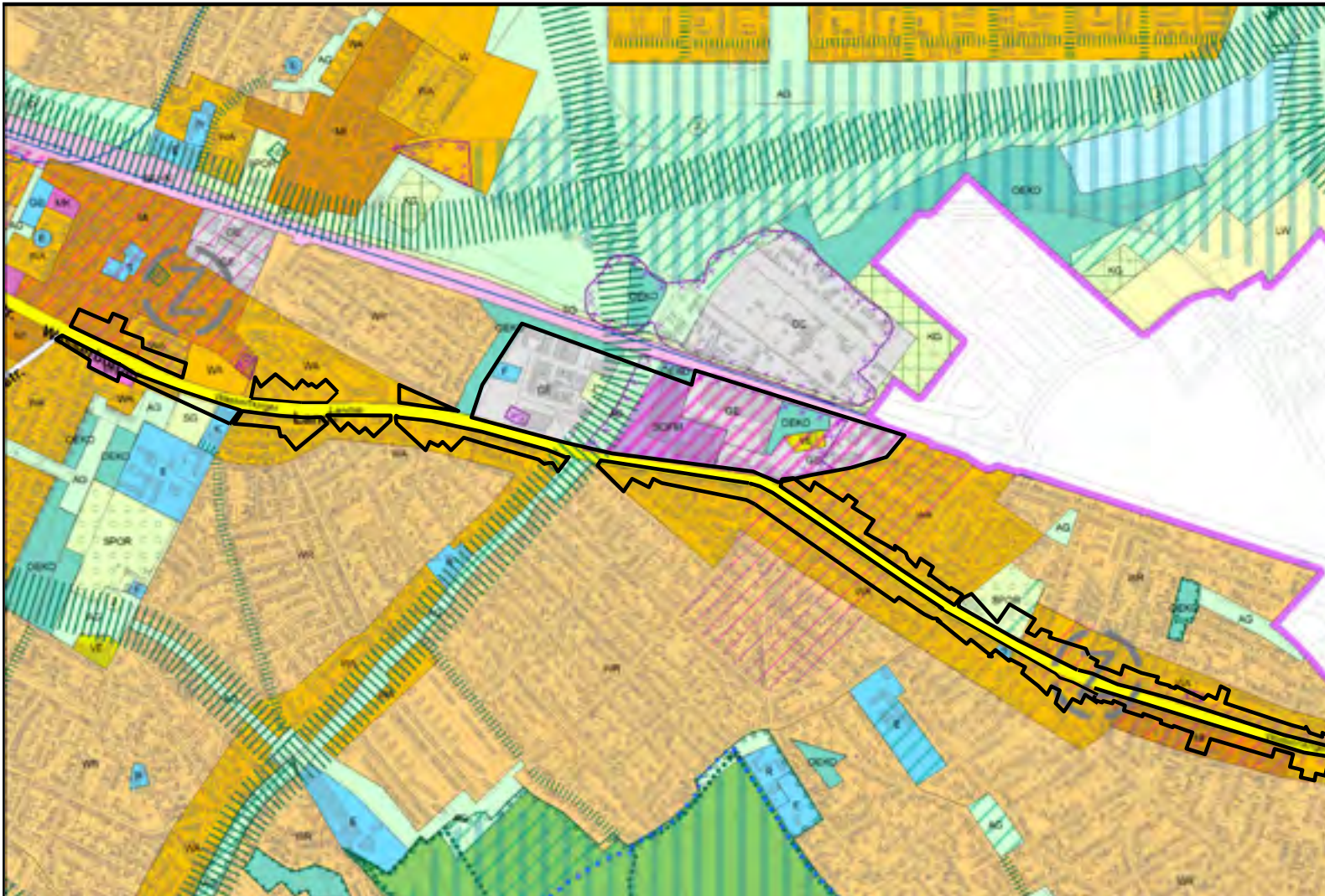
meisten Gebäude haben zwei Geschosse, teilweise nur ein Geschoss oder die Grundstücke werden als Abstellplätze für Fahrzeuge genutzt. Östlich der Friedenspromenade reicht die Höhenentwicklung vereinzelt bis auf drei Geschosse sowie auf einem Hochhausgrundstück auf neun Geschosse.

Entlang der Wasserburger Landstraße sind nur wenige städtische Grundstücke vorhanden, die zumeist als Ausgleichs-, Grün- oder Gemeinbedarfsfläche genutzt werden. Lediglich am Drosselweg und ein Grundstück im Gewerbegebiet Schwablhofstraße befinden sich darüber hinaus im städtischen Eigentum. Die kleinteiligen Grundstücksparzellierungen befinden sich meist im Eigentum natürlicher Personen, gewerbliche Grundstücke im Eigentum von juristischen Personen oder Eigentümergemeinschaften. Insbesondere im Gewerbegebiet Schwablhofstraße dominieren Eigentümergemeinschaften. Im Quartierszentrum Waldtrudering befinden sich einige Grundstücke im Besitz von Eigentümergemeinschaften. Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige historische Gebäude vorhanden. Die meisten Gebäude wurden zwischen 1949 und 2000 errichtet. Neben Gebäuden im Gewerbegebiet Schwablhofstraße sind in jüngster Zeit Einzelflächen mit neuen Gebäuden umgesetzt worden, so etwa an der Feldberg- und Truderinger Straße.



Bild: Ehemalige Tankstelle





RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

1. AUSGANGSLAGE  
**PLANUNGSRECHT**  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

07.10.2019

MASSTABSLOS



### 1.3 Planungsrecht

Das Untersuchungsgebiet entlang der Wasserburger Landstraße ist vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan dargestellt. Der gewerblich genutzte Bereich von der Schwablhofstraße bis zum Drosselweg ist vorwiegend als gewerbliche Baufläche (GE) ausgewiesen. Die Quartierszentren Trudering und Waldtrudering sind als solche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Entlang der Friedenspromenade befindet sich ein übergeordneter Grünzug.

Die städtebauliche Entwicklung der Wasserburger Landstraße wird im Wesentlichen durch drei Bebauungspläne gesteuert: BP Nr. 456, Nr. 1215, Nr. 671, mit einer jeweils geringen zulässigen Bebauungsdichte. Zusätzlich gibt es rechtskräftige Bebauungspläne für die Gewerbegebiete nördlich der Wasserburger Landstraße. Für Einzelgrundstücke, die in den letzten Jahren entwickelt wurden, wie etwa westlich der Feldbergsstraße, existieren aktuellere Bebauungspläne mit einer moderat höheren



Bild: Fassaden an der Wasserburger Landstraße im Bereich Gartenstadt



Bebauungsdichte. Zwischen der Waldtruderinger Straße und Waterbergstraße wird derzeit eine Rahmenplanung für die dortige Gartenstadt entwickelt. Die Rahmenplanung schlägt eine weitere Verdichtung entlang der Wasserburger Landstraße vor. Nördlich des Kulturzentrums Trudering grenzt das förmlich festgesetzte Stadterneuerungsgebiet Ortszentrum Trudering an. Das Kulturzentrum und der Festplatz waren im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen. Die im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbeflächen markierten Flächen Stolzhoferstraße bis Drosselweg sind im Gewerbeentwicklungsprogramm (GEWI) als B-Fläche (Produktion) und am Drosselweg als A-Fläche (Büro) verzeichnet. Einzelne Flächen im Quartierszentrum Waldtrudering sind als B-Flächen im GEWI ausgewiesen. Die Nutzungsaussagen des FNPs und GEWI werden zunächst übernommen.

### 1.4 Bestandsanalyse

Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme lassen sich zunächst fünf Handlungsbereiche identifizieren, in denen der Focus der Maßnahmen für eine Nachverdichtung und Aufwertung liegen können, die in einem nächsten Planungsschritt verifiziert und ergänzt werden. Diese sind:

- Kulturzentrum Trudering:  
Ziel für den Bereich Kulturzentrum Trudering ist die Stärkung seiner Funktion als Kultur-, Bildungs- und Freizeitstandort und als Merkzeichen / Orientierungspunkt an der Wasserburger Landstraße. Neben einer besseren Anbindung an das Ortszentrum Strasstrudering durch verbesserte Fußgänger- und Radfahrer-Querungsmöglichkeiten der Wasserburger Landstraße spielen hier insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raums als repräsentatives Umfeld eine wesentliche Rolle. Die un bebauten Flächen südlich der Wasserburger Landstraße bilden einen bis zur St.-Augustinus-Straße reichenden, über 10 ha großen Grünraum, ein Konglomerat aus Bezirkssportanlage, öffentlichen Grünflächen, naturnahen Ausgleichsflächen und Ackerflächen. Hier bietet sich das Potenzial zur Entwicklung eines Stadtteilparks.
- Friedenspromenade / Riemer Park:  
Das Gebiet entlang der Friedenspromenade hat ein großes Nachverdichtungspotential mit vielen Umstrukturierungsflächen, die sich

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

1. AUSGANGSLAGE

## BESTANDSANALYSE

07.10.2019

MASSSTABLOS

0m



für eine Nutzungsänderung und Entwicklung von Hochpunkten eignen. Auch ist die städtebauliche Haltung und Ausrichtung zur Straße von einer Abschottung der Gewerbenutzungen in Richtung urbanem Straßenrand zu prüfen. Analog gewinnt auch die Parkmeile „Riemer Park - Friedenspromenade - Hachinger Tal“ als Übergang und Auftakt zum Riemer Park an Bedeutung und ist entsprechend zu stärken und aufzuwerten. Auf Grund einer erhöhten Zentralität wäre hier auch die Ergänzung eines zusätzlichen S-Bahnhaltepunktes zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung insbesondere für die Entwicklungsbereiche nördlich der Bahnlinie zu prüfen.

- **Rappenweg / S-Bahnhof Gronsdorf:**  
Im Bereich des Rappenwegs und auf Seite der Gemeinde Haar am S-Bahnhof Gronsdorf befinden sich große, zusammenhängende Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau. In Folge dieser Entwicklungen wird der S-Bahnhof Gronsdorf künftig eine größere Bedeutung und Zentralität erhalten. In diesem Zusammenhang werden die Verbindungen vom S-Bahnhof Gronsdorf zur Wasserburger Landstraße sowie die Flächen am Drosselweg in den Untersuchungsumfang als Umstrukturierungspotential einbezogen. Auch weil hier im Bereich der Mauerseglerstraße viele städtische Grundstücke untergenutzt sind. Auch die direkte Anbindung des S-Bahnhofs Gronsdorf an die Wasserburger Landstraße über den Bahnweg wird künftig eine stärkere Entwicklung erfahren.
- **Quartierszentrum Waldtrudering:**  
Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt ist dieser Bereich als Quartierszentrum ausgewiesen. In den Erdgeschosszonen ist nahezu durchgängig eine Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung vorhanden. Gleichwohl erscheint dieser Bereich städtebaulich untergenutzt bzw. sollten die Potentiale über eine Profilerhöhung der bestehenden Randbebauung genutzt werden. Zur Stärkung dieses Zentrums ist die Barrierewirkung der Wasserburger Landstraße im Hinblick auf vermehrte Querungsmöglichkeiten und verbesserte Sichtbeziehungen zwischen den beiden Seiten zu reduzieren. Der öffentliche und halböffentliche Raum ist mit dem Ziel einer verbesserten Aufenthaltsqualität durch eine klare Zonierung und qualitätsvolle Gestaltung zu entwickeln. Die kleineren Grünflächen vom Tru-

deringer Wald bis zum Riemer Park können über die Wasserburger Landstraße hinweg stärker vernetzt werden und bieten im westlichen Bereich eine grüne Wegeverbindung im Siedlungsgefüge der Gartenstadt. Östlich des Rotkehlchenwegs liegt die größte Grünfläche dieses Abschnitts, bestehend aus dem Sportplatz des TSV Waldtrudering sowie, unter altem waldartigem Baumbestand liegend, einer öffentlichen Grünfläche und einer Bogenschießanlage.

- **Zwischenräume:**  
Darüber hinaus bestehen „Zwischenräume“, die vor allem für eine am Bestand orientierte Nachverdichtung geeignet sind. Diese sind zum einen der Bereich von Feldbergstraße bis zum Gewerbegebiet Stolzhoferstraße (Truderinger Linse Ost) und der Bereich von Drosselweg und Rotkehlchenweg (Gartenstadt Waldtrudering). In diesem besteht eine Gartenstadtstruktur mit überwiegender Wohnnutzung in Einfamilienhäusern, die in ihrer kleinteiligen Parzellierung und Gebäudestruktur einer Nachverdichtung zugeführt werden sollte. Angesichts des dort stattfindenden Generationenwechsels sind hier vorschläge einer Weiterentwicklung zu erarbeiten.



Bild: Quartierszentrum Waldtrudering



# 2 PLANUNG

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

## **2.1 GESAMTGEBIET**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

## ENTWICKLUNGSGERÜST

Die Wasserburger Landstraße kennt kein Anfang und kein Ende. Für das übergeordnete ca. 10km lange Betrachtungsgebiet wird ein Entwicklungsgerüst mit unterschiedlichen und prägnanten Straßenabschnitten festgelegt, die sich voneinander abgrenzen und wahrnehmbar den Straßenraum rhythmisieren. Sie entwickeln jeweils eine eigene Identität.

## IDENTITÄTSBILDENER KOPF

Ein Anfang und Auftakt, der den Straßenzug an das Bewusstsein des Innenstadtegefüges anschließt ist zwingend erforderlich. Durch einen kraftvollen Kopf wird die gesamte Straße überhaupt erst sichtbar. Wir empfehlen, den Haidenauplatz als solchen zu entwickeln und wenn möglich in "Wasserburger Platz" umzubenennen.

## VIelfALT UND RHYTHMISIERUNG

Die Rhythmisierung des Straßenraums ist entscheidend für einen charaktervollen und einprägsamen Straßenraum.

Aus dem vorhandenen Potential heraus werden zehn Rhythmuspunkte definiert und entwickelt. Der Straßenraum wird dadurch abwechslungsreich und spannend. Es soll Freude bereiten, ihn zu durchfahren. Jeder Teilbereich erhält ein eigenständiges Thema, das in die zugehörigen Quartiere hinein eine signifikante Adresse und Identifikation ausstrahlt. Die Abfolge der Rhythmuspunkte ist so gewählt, dass die Gesamtlänge in ein menschliches Maß geteilt wird.

## STRASSENBREITE UND GEBÄUDEHÖHE

Auf der gesamten Länge vom mittleren Ring bis zum Autobahnring steht von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze eine durchgehende Breite von 36m zur Verfügung. Zusätzlich kommen von der Grundstücksgrenze bis zur Gebäudekante auf beiden Seiten nochmals je ca. 5m dazu, so dass sich von Gebäude zu Gebäude ca. 46m ergeben. Zum Vergleich: die Ludwigstraße ist von Gebäudekante zu Gebäudekante 36m breit.

Erst eine zur Straßenbreite passend hohe Saumbauung generiert einen spürbaren Straßenraum, der wie ein Rückgrat wirkt und stark ist.



Eine angemessene Höhe sollte keinesfalls weniger als die halbe Straßenbreite betragen.

Zusätzlich sind je nach städtebauliche Situation Staffelgeschoße vorstellbar.

Im Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung wird eine vermittelnde Übergangshöhe gewählt, die die neuen Gebäudehöhen der Saumbauung in die Bestandsbebauung einbindet.

## HÖHENENTWICKLUNG UND AKZENTE

An stadträumlich wichtigen Punkten setzen profilüberragende Hochpunkte einen städtebaulichen Akzent und helfen bei der zuvor beschriebenen Rhythmisierung des Stadtraums. Die Gebäudehöhen entwickeln sich dabei je nach Lage und Bedeutung von 25m auf 36m bzw. 42m. Zur überörtlichen Verankerung sind in Einzelbereichen auch Gebäude mit einer Höhe von 64m bzw. 96m vorgesehen.

## STRASSENRAUMBEGLEITENDES GRÜN

Schon jetzt wird die Wasserburger Landstraße beidseitig von zwei durchgehenden Baumreihen gesäumt. Der Grünstreifen in der Mitte ist teilweise durch eine Baumstellung in der Mitte besetzt, so daß sich hier eine dreireihige Baumallee ergibt. Stadtauswärts ist er jedoch im weiteren konzeptlos bepflanzt, teilweise mit Buschwerk.

Eine stringentes und durchgängiges Pflanzkonzept zur Aufwertung des straßenraumbegleitenden Grüns ist wichtig, um die Wasserburger Landstraße als zusammenhängenden Straßenraum zu stärken. Die dreireihige Baumpflanzung wird zur Regel, von der in besonderen Teilbereichen bewusst abgewichen werden soll.

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.1 GESAMTGEBIET

**ENTWICKLUNGSGERÜST**

ERLÄUTERUNG

7.10.2019

MASSTABSLOS

0m

## ÖFFENTLICHE GRÜNRÄUME

Die drei großen Grünräume Ostpark, Truderinger Wald und Riemer Park begleiten die Wasserburger Landstraße in "zweiter Reihe". Sie bilden die übergeordneten öffentlichen Freiräume im Untersuchungsgebiet. Daneben existieren im Bestand weitere Grünflächen, die vor allem verbindenden Charakter haben, wie z.B. der Grünzug Friedenspromenade. Im Zuge der konzeptionellen Weiterentwicklung des Areals im Sinne einer qualifizierten Nachverdichtung, bedarf es jedoch einer weiteren engeren Vernetzung und Verknüpfung der Freiräume untereinander und mit der Wasserburger Landstraße.

## GRÜNE POTENTIALFLÄCHEN

Neben dem Aspekt der Verknüpfung spielt auch das Herausarbeiten von geeigneten Potentialflächen für die zukünftige Entwicklung eine wichtige Rolle. Durch die geplante Nachverdichtung auf Grundlage der Flächenverfügbarkeiten sollen insbesondere öffentliche Freiräume aktiviert und nachhaltig aufgewertet werden. So kann auch aus dem Status quo heraus eine qualitätvolle Entwicklung gelingen, die im hohen Maße zur Versorgung des gesamten Quartiers beitragen kann.

## PRIVATE GRÜNRÄUME

Die zur Nachverdichtung ausgewählten Grundstücke weisen in Summe eine ausreichende Freiflächenversorgung auf, die sich mit der konzipierten Höhenentwicklung sehr gut verträgt. Darüber hinaus werden auch die Dachflächen mit aktiviert, um das Angebot an nutzbaren, privaten Freiräumen noch zusätzlich zu erweitern.

Die hinter der Saumbebauung liegenden straßenabgewandten privaten Flächen werden von weiterer Bebauung freigehalten und als private bzw. halböffentliche Grünflächen vorgesehen.

## BRÜCKENSCHLAG

Parallel zur Wasserburger Landstraße verläuft die Bahn-Strecke Richtung Osten, die derzeit die angrenzenden Nachbarschaften von den großen Freiraumpotentialen des Riemer Parks im Norden abschneidet.

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans soll die bessere Verknüpfung des Riemer Parks mit den südlich des Gleisstrangs gelegenen Wohngebiete

durch städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen sein.

## ZIELSETZUNG

Ziel des städtebaulichen Entwicklungsgerüsts ist es, die beschriebenen Potentiale zu heben und die Wasserburger Landstraße zu einem markanten und einprägsamen Straßenzug Münchens zu machen. Einer, der in Erinnerung bleibt und sich einreicht in die Anzahl vieler, schöner und charaktvoller Münchner Straßenzüge.



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.1 GESAMTGEBIET

**ENTWICKLUNGSGERÜST**

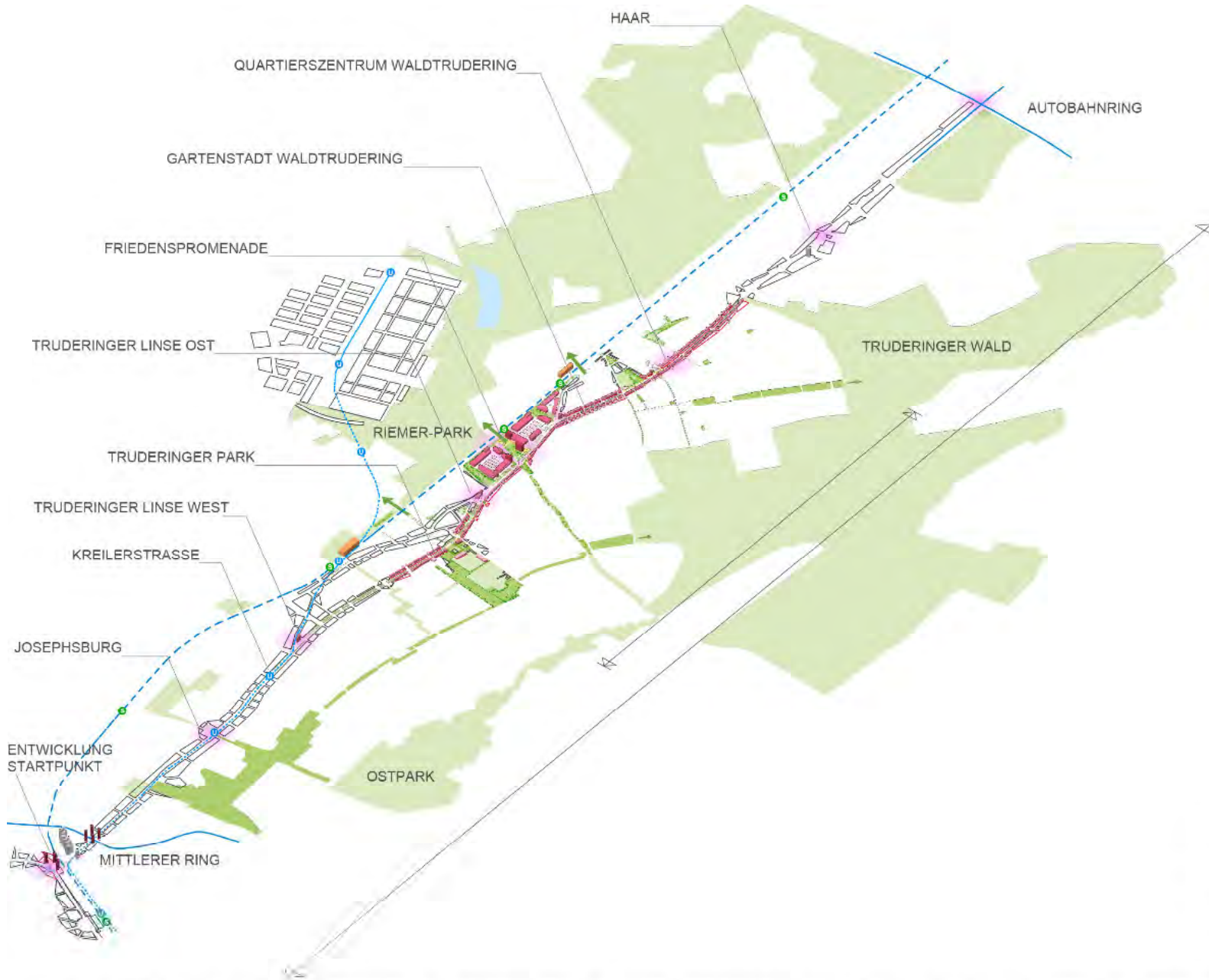
ERLÄUTERUNG

7.10.2019

MASSTABSLOS

0m





RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.1 GESAMTGEBIET

## ENTWICKLUNGSGERÜST

AXONOMETRIE

7.10.2019

MASSTABSLOS

0m



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.1 BETRACHTUNGSGEBIET  
**ENTWICKLUNGSGERÜST**

AXONOMETRIE

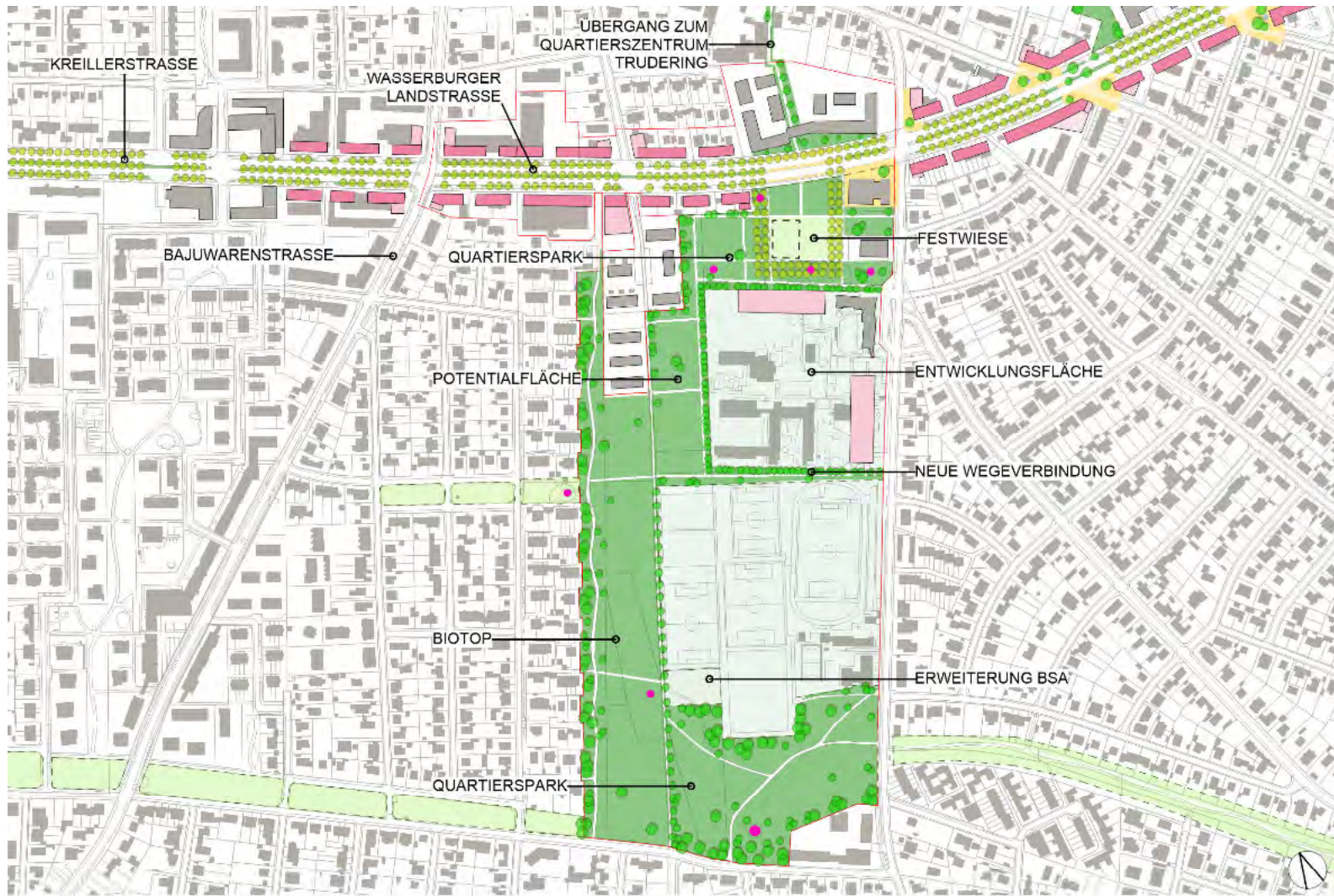
7.10.2019

MASSTABSLOS



## **2.2 TEILBEREICH TRUDERINGER PARK**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



**LEGENDE**

- Neubau**
- Stadtteilzeichen 64m
  - Profilübergreif. Höhe 36m
  - Urbane Höhe 25m
  - Saumhöhe 19m
  - Übergangshöhe 13m
  - Eingeschoßig 9m
- Bestand**
- Profilübergreif. Höhe
  - Durchschnitt. Höhe
- Freiflächen**
- Grünflächen
  - Sonderflächen
  - Spielplatz
  - Umgriff des Teilbereiches



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

**2.2 TEILBEREICH  
TRUDERING PARK**

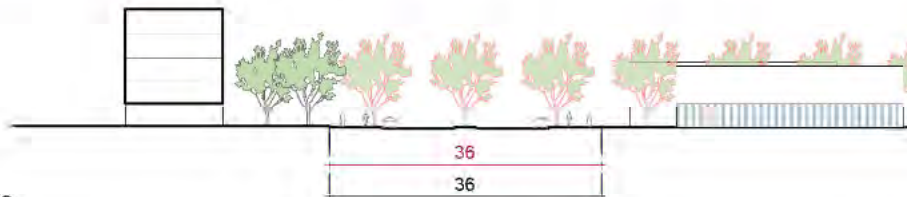
LAGEPLAN

7.10.2019 M 1:7.000 / A4  
0m 50 100 200 365



### ZIELSETZUNG PLANUNG

- \* Einheitliche Raumkante zur Straße
- \* Aufwertung Straßenraum
- \* Schaffung von neuen Nutzungen im EG
- \* Räumliche Einbindung Festwiese und Einrahmung mit zweireihiger Baumreihe
- \* Neupflanzung von markanten Bäumen in Straßenmitte
- \* Aufwertung und Vernetzung der Grünflächen
- \* Neuordnung Schulcampus
- \* Gemeinschaftliche Dachgärten



### TYOLOGIEN PLANUNG

- \* 19m-hohe Blockrandbebauung vorne entlang der Straße
- \* an den Straßeneinmündungen 13m hohe Übergangshöhen in die Tiefe der Grundstücke

SCHNITT BESTAND UND PLANUNG



### RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

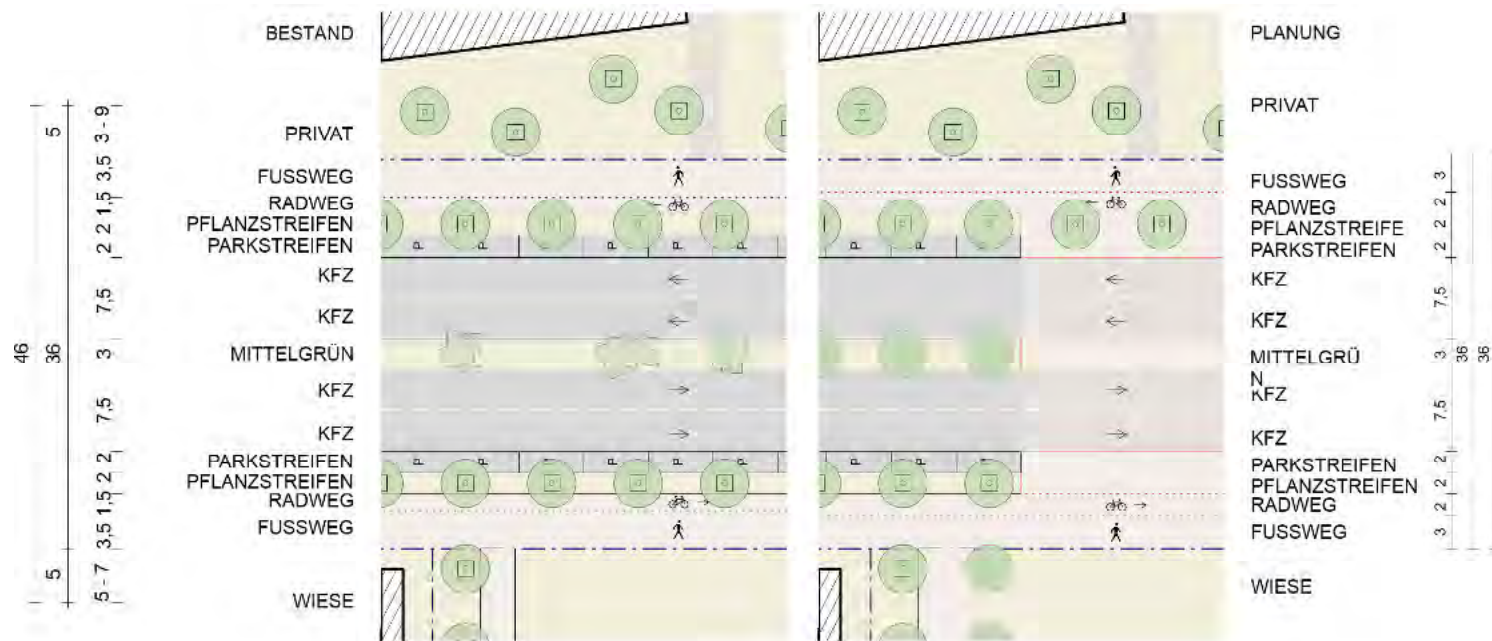
### 2.2 TEILBEREICH TRUDERINGER PARK

STECKBRIEF

7.10.2019

MASSTABLOS

0



**LEGENDE**

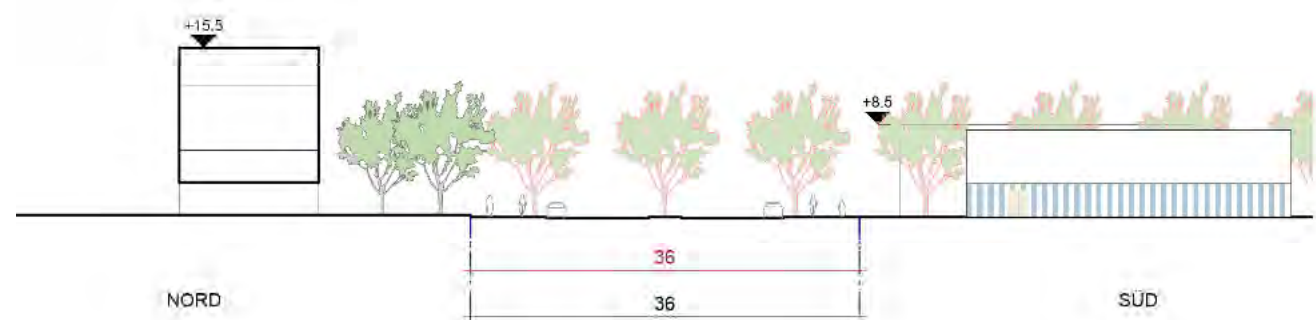
- Flurstücksgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

**BESTAND**

- \* Kein regelmäßiger und markanter Baumbestand in Straßenmitte, undefiniertes Mittelgrün
- \* Straßenraum wird mit Autobahn assoziiert
- \* Radwege beengt
- \* Private Vorgartenzone an lauter Straße

**PLANUNG**

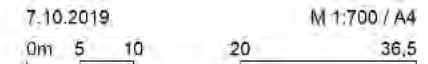
- \* Mittelgrün mit dritter Baumreihe
- \* Im Bereich Festwiese: Übergang von der dreireihigen Straßenallee hin zum ‚Fahren durch den Park‘
- \* Park spannt über die Straße, in diesem Bereich keine Baumpflanzung in Straßenmitte und Auflösung der Parkplätze sowie neuer Fußübergang
- \* Eigenständige Baumart, z.B. Kiefer
- \* Beidseitige Radwege 2m breit
- \* Auflösung der privaten Vorgartenzone zugunsten halböffentlichen Vorbereichs
- \* Vereinheitlichung der Vorbereichszone auf 5m Tiefe



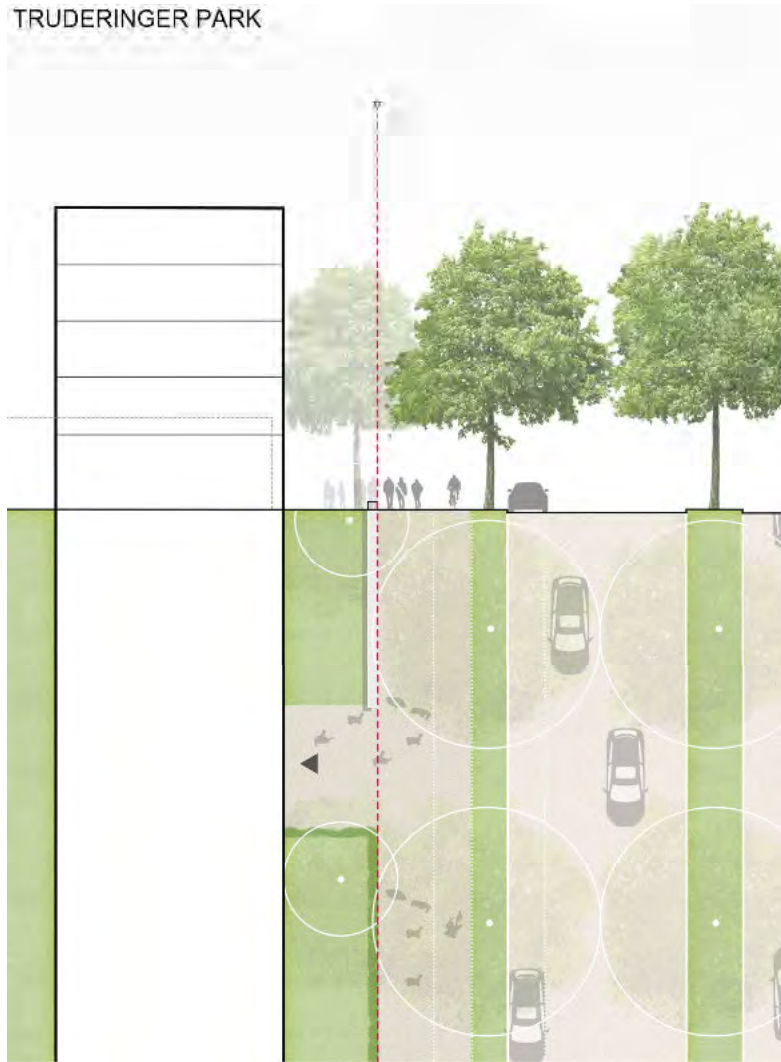
RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

**2.2 TEILBEREICH TRUDERINGER PARK**

STRASSEN PROFIL



## TRUDERINGER PARK



## TRUDERINGER PARK

- \* Mittelgrün mit dritter Baumreihe
- \* Beidseitige Radwege 2m breit
- \* Auflösung der privaten Vorgartenzone zugunsten halböffentlichen Grünraums zur Straße, und alternativ klassische Vorgartenzone mit Hecke
- \* Vereinheitlichung der Vorbereichszone auf 5m Tiefe



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

### 2.2 TEILBEREICH TRUDERINGER PARK

ÜBERGANG VORGARTENZONE ZU  
ÖFFENTLICHEM RAUM

7.10.2019

MASSTABSLOS

0



NAME: Pinakothek - München

ORT: München, Deutschland

ARCHITEKT: Leo von Klenze, Hans Döllgast

BESONDERHEIT: Durch Baumreihen gefasster Freiraum mit vergleichbarer Größe, Aufenthaltsqualität unter Blätterdach

FOTO: Michel Hinnenthal



NAME: Theresienwiese - München

ORT: München, Deutschland

BESONDERHEIT: Durch Gehölzsaum gefasster Freiraum mit gleicher Nutzungsfunktion

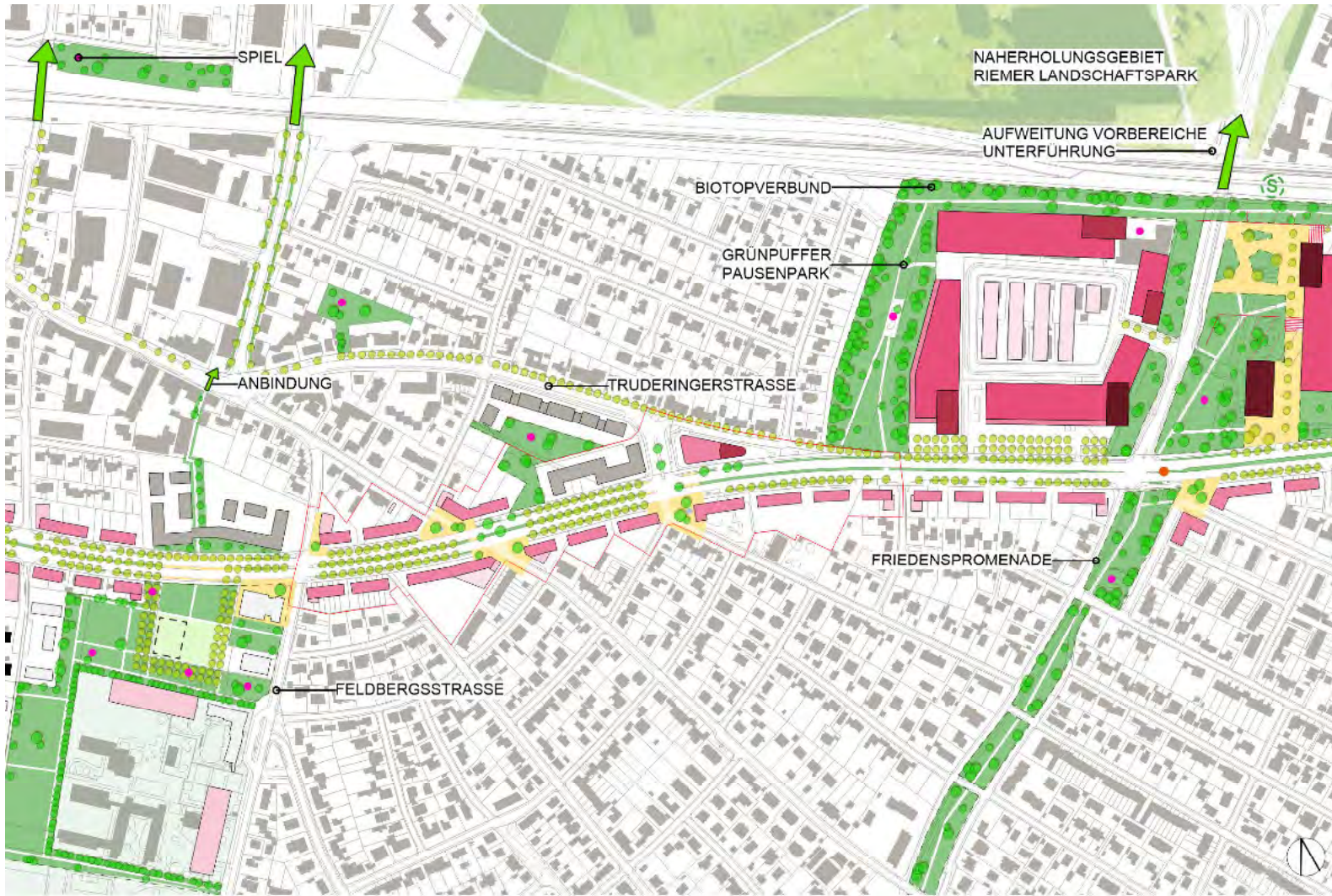
FOTO: Michel Hinnenthal





## **2.3 TEILBEREICH TRUDERINGER LINSE**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



LEGENDE

- Neubau
- Stadtteilzeichen 64m
  - Profilübergreif. Höhe 36m
  - Urbane Höhe 25m
  - Saumhöhe 19m
  - Übergangshöhe 13m
  - Eingeschoßig 9m
- Bestand
- Profilübergreif. Höhe
  - Durchschnitt. Höhe
- Freiflächen
- Grünflächen
  - Sonderflächen
  - Spielplatz
  - Umgriff des Teilbereiches



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.3 TEILBEREICH  
**TRUDERINGER LINSE**

LAGEPLAN

7.10.2019 M 1:7.000 / A4  
0m 50 100 200 365

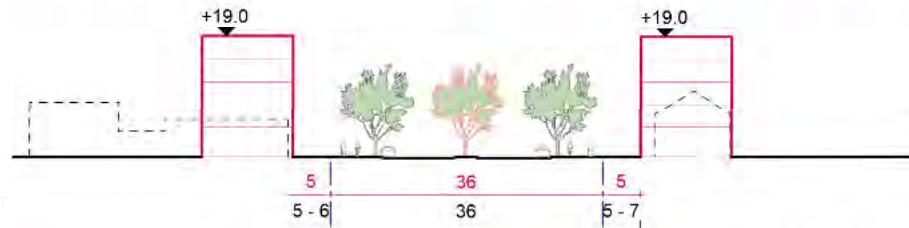


BESTAND AXONOMETRIE



PLANUNG AXONOMETRIE

- ZIELSETZUNG PLANUNG**
- \* Einheitliche Straßenraumkante
  - \* Aufwertung Straßenraum
  - \* Schaffung von neuen Nutzungen im EG
  - \* Neupflanzung von markanten Bäumen in Straßenmitte
  - \* Aufwertung der 3-eckigen Straßeneinmündungen zu kleinen Plätzen
  - \* Gemeinschaftsdachgärten
  - \* Gemeinschaftsgärten unmittelbar hinter Blockrändern



SCHNITT BESTAND UND PLANUNG



BESTAND



PLANUNG



BESTAND



PLANUNG

- TYPLOGIEN PLANUNG**
- \* 19m-hohe Blockrandbebauung entlang Straße
  - \* 13m hohe Übergangshöhen dahinter; Profilübergreifendes Solitärgebäude bei Einmündung von Truderinger Str. /Nikolaus-Prugger-Weg



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

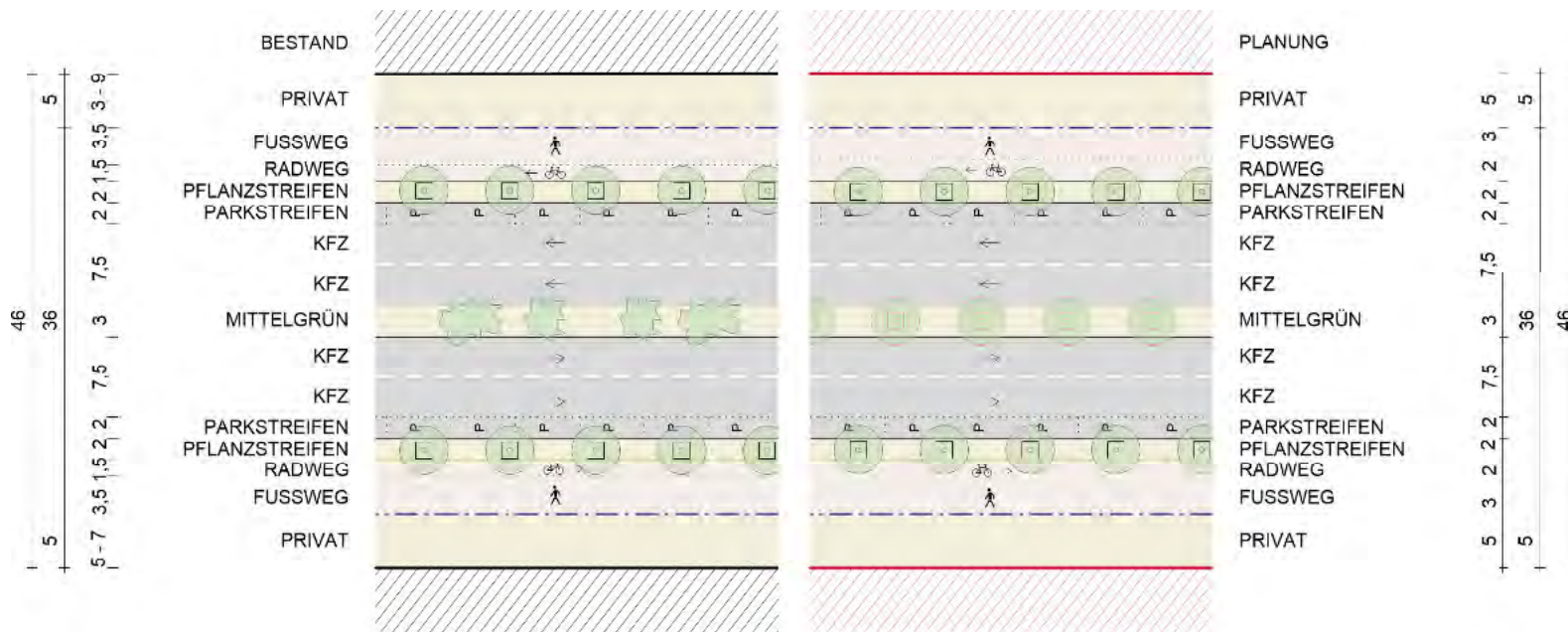
2.3 TEILBEREICH  
**TRUDERINGER LINSE**

STECKBRIEF

7.10.2019

MASSTABSLOS





**LEGENDE**

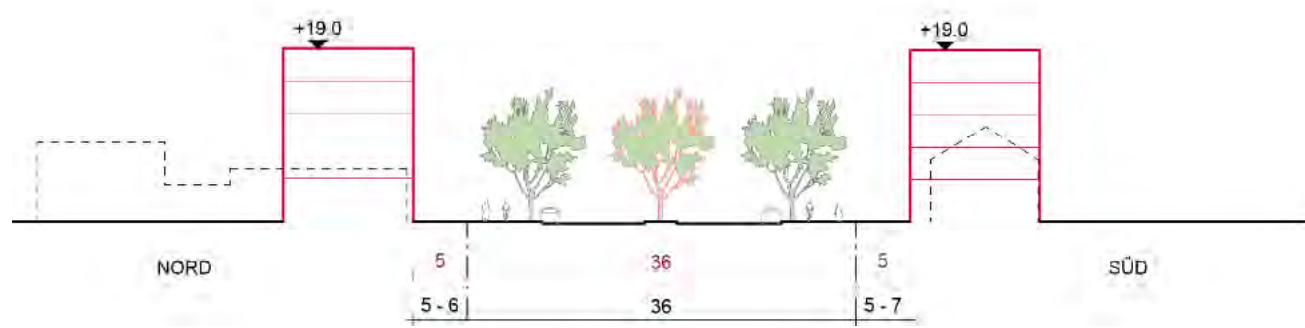
- Flurstücksgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

**BESTAND**

- \* Kein regelmäßiger und markanter Baumbestand in Straßenmitte, undefiniertes Mittelgrün
- \* Straßenraum wird mit Autobahn assoziiert
- \* Radwege beengt
- \* Private Vorgartenzone an lauter Straße

**PLANUNG**

- \* Mittelgrün mit dritter Baumreihe beidseitige Radwege 2m breit
- Auflösung der privaten Vorgartenzone zugunsten halböffentlichen Grünraums zur Straße
- \* Vereinheitlichung der Vorbereichszone auf 5m Tiefe
- \* Umgestaltung Straßeneinmündungen zu Plätzen mit Wechsel im Bodenbelag



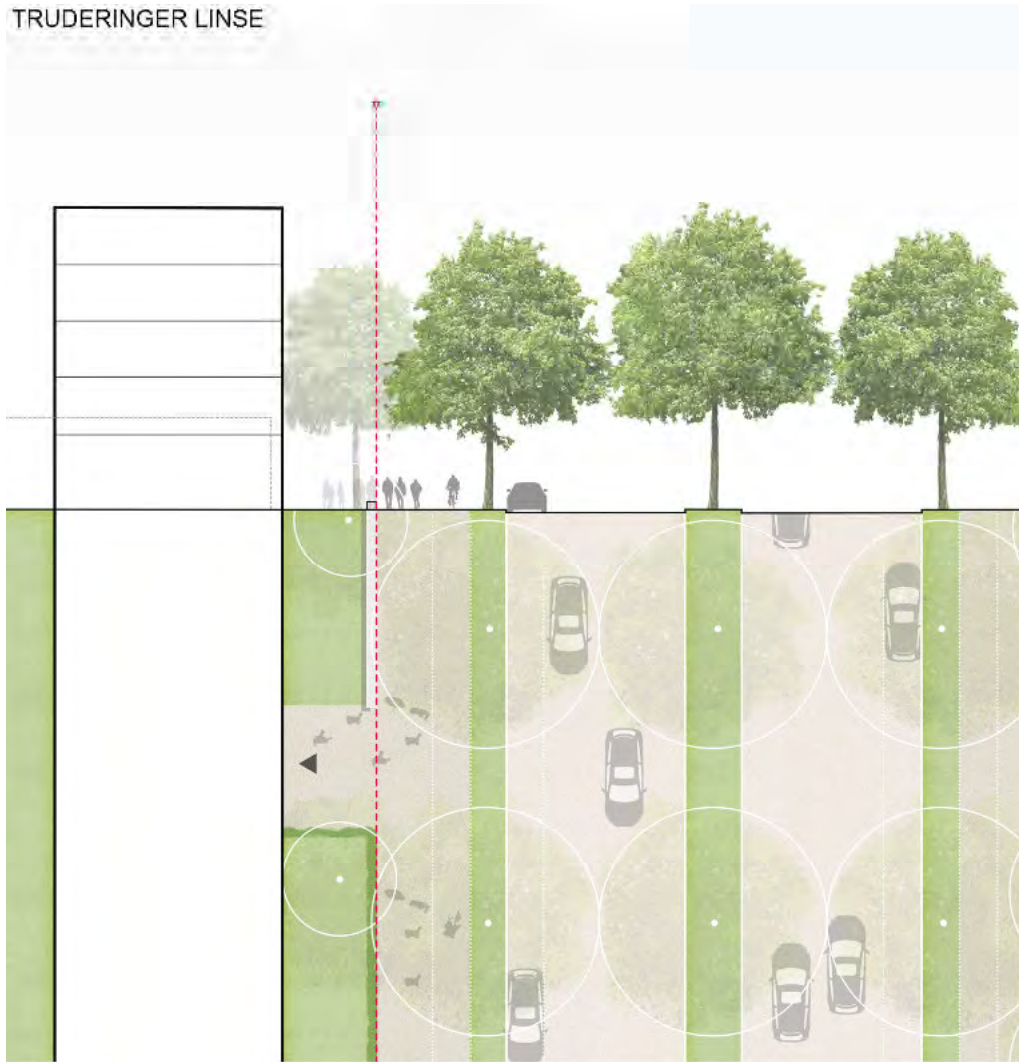
RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

**2.3 TEILBEREICH TRUDERINGER LINSE**

STRASSEN PROFIL

7.10.2019 M 1:700 / A4  
 0m 5 10 20 36,5

## TRUDERINGER LINSE



## TRUDERINGER LINSE

- \* Mittelgrün mit dritter Baumreihe
- \* Beidseitige Radwege 2m breit
- \* Auflösung der privaten Vorgartenzone zugunsten halböffentlichen Grünraums zur Straße, und alternativ klassische Vorgartenzone mit Hecke
- \* Vereinheitlichung der Vorbereichszone auf 5m Tiefe



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

### 2.3 TEILBEREICH TRUDERINGER LINSE

ÜBERGANG VORGARTENZONE ZU  
ÖFFENTLICHEM RAUM

7.10.2019

MASSTABSLOS

0



NAME: Solids  
 ORT: Amsterdam, Niederlande  
 ARCHITEKT: Baumschlager Eberle  
 NUTZUNG: Wohnen und Gewerbe  
 HÖHE: 10- geschossiges Hochhaus, 36 m  
 FOTO: Werner Hutmacher



NAME: Flatiron  
 ORT: New York, USA  
 ARCHITEKT: Daniel Hudson Burnham  
 NUTZUNG: Gewerbe  
 HÖHE: 22- geschossiges Hochhaus, 87 m  
 FOTO: Henning 48, Creative Commons Lizenz  
<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>  
 Bild wurde bearbeitet



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.3 TEILBEREICH  
**TRUDERINGER LINSE**

REFERENZ GABELUNG

7.10.2019

MASSTABSLOS

0



NAME: Wohnhaus Bläsiring

ORT: Basel, Schweiz

ARCHITEKT: Buchner Bründler

NUTZUNG: Wohnen

HÖHE: 6-geschossiges Townhaus, 2 WE

FOTO: Edda Zickert





NAME: Wohnungsbau München Sendling Energetische Sanierung und Erweiterung einer Wohnanlage

ORT: München, Deutschland

ARCHITEKT: Maier Neuberger Architekten

NUTZUNG: Wohnen

BESONDERHEIT: Aufstockung

FOTO: Przemyslaw Skrzypczyk







NAME: Am Haras - München  
 ORT: München, Deutschland  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT: bbz landschaftsarchitekten  
 BESONDERHEIT: Kleiner Quartiersplatz mit verschiedenen  
 Aufenthaltsqualitäten  
 FOTO: Rufus46, Creative Commons Lizenz

<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>



NAME: Wedekindplatz - München  
 ORT: München, Deutschland  
 ARCHITEKT: Landeshauptstadt München  
 BESONDERHEIT: Kleiner Quartiersplatz mit hoher Gestaltungsqualität,  
 durchlaufender Belag auch im Bereich der Fahrbahn  
 FOTO: Peter Schinzler



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.3 TEILBEREICH  
**KLEINE PLÄTZE**

REFERENZ PARK

7.10.2019  
 0

MASSTABSLOS

# **2.4 TEILBEREICH FRIEDENSPROMENADE / RIEMER PARK**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



LEGENDE

Neubau

- Stadtteilzeichen 64m
- Profilübergreif. Höhe 36m
- Urbane Höhe 25m
- Saumhöhe 19m
- Übergangshöhe 13m
- Eingeschoßig 9m

Bestand

- Profilübergreif. Höhe
- Durchschnitt. Höhe

Freiflächen

- Grünflächen
- Sonderflächen
- Spielplatz
- Umgriff des Teilbereiches



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2,4 TEILBEREICH

**FRIEDENSPROMENADE**

LAGEPLAN

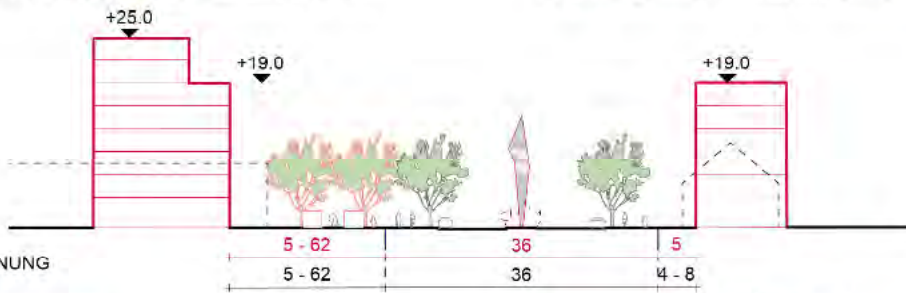
7.10.2019

M 1:7.000 / A4

0m 50 100 200 365



- ZIELSETZUNG PLANUNG**
- \* Im Süden einheitl. Kante Straßenraum
  - \* Gemeinschaftl. Dachgärten im Süden
  - \* halböffentliche Grünräume hinter Blockrandbebauung
  - \* Freihalten der Straßenmitte von Baumpflanzungen im Bereich der Kreuzung Friedenspromenade
  - \* Besetzung der Kreuzung durch Kunstwerk
  - \* Nachverdichtung der nördlichen Gewerbenutzung zu drei urbanen Gewerbegebieten
  - \* Verbreiterung der Unterführung zugunsten der Vernetzung mit Riemer Park



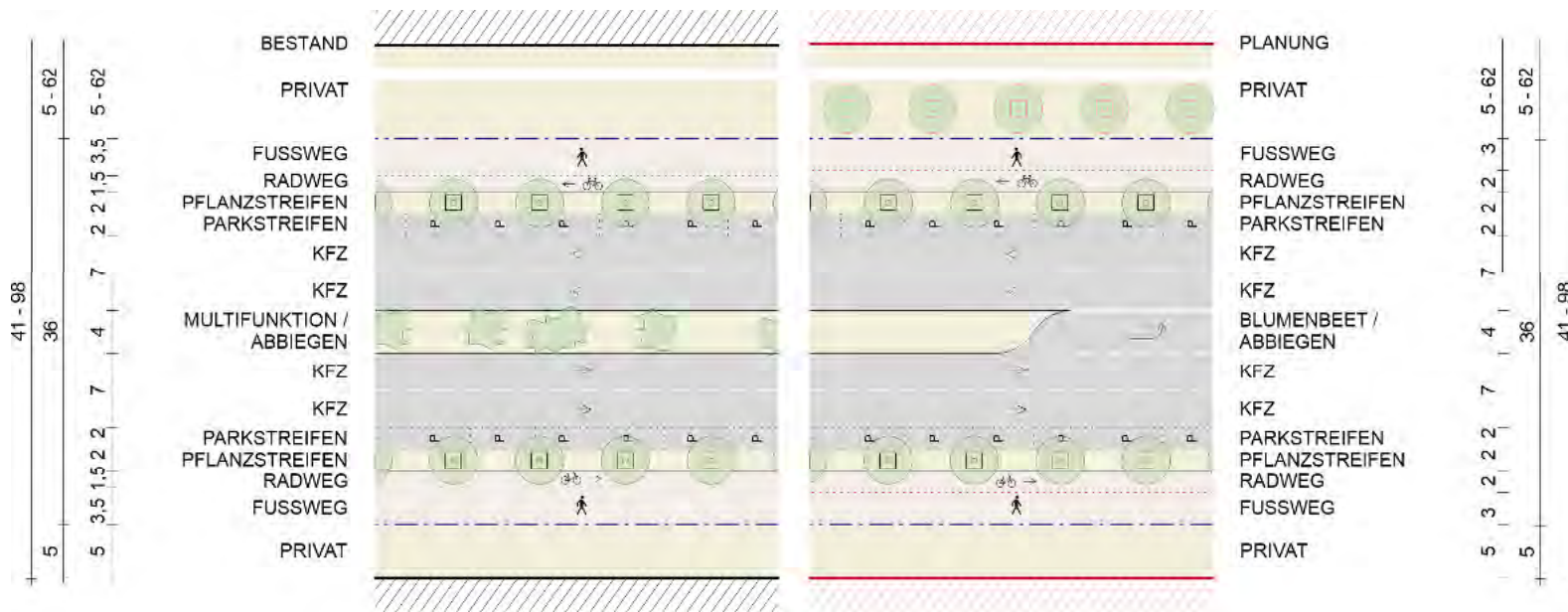
- TYOLOGIEN PLANUNG**
- \* 19m-hohe Blockrandbebauung im Süden straßenbegleitend
  - \* 13m hohe Übergangshöhen dahinter
  - \* im Norden großmaßstäbliche Gewerbeblöcke mit einzelnen Hochpunkten/Hochhäusern



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.4 TEILBEREICH  
**FRIEDENSPROMENADE**  
 STECKBRIEF

7.10.2019  
 0

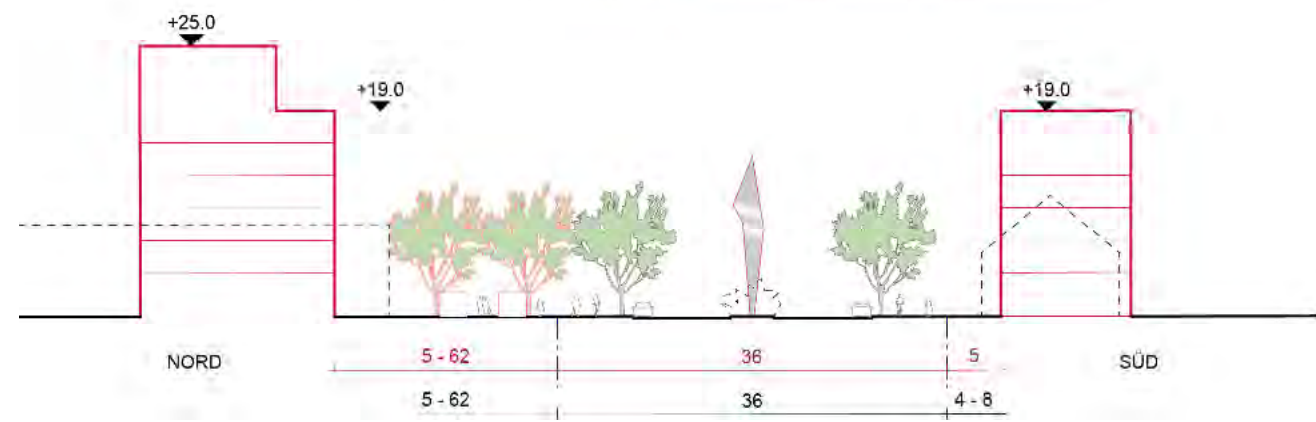
MASSTABSLOS



- LEGENDE**
- Flurstücksgrenze
  - ▨ Bestand
  - ▤ Abbruch
  - ▭ Neubau

- BESTAND**
- \* undefiniertes Mittelgrün, Straßenraum wird mit Autobahn assoziiert
  - \* Radwege beengt
  - \* Im Süden private Vorgartenzone an lauter Straße
  - \* Im Norden undefiniertes Abstandsgrün zwischen Straße und Gewerbeflächen

- PLANUNG**
- \* Mittelgrün frei von Bäumen; dadurch gute Sichtbarkeit von Kunstwerk und Landmark an der Friedenspromenade bzw. profilübergreifenden Gebäuden an Truderinger Linse und am Drosselweg
  - \* Beidseitige Radwege 2m breit
  - \* Im Süden Auflösung der privaten Vorgartenzone zugunsten halböffentlichen Grünraums zur Straße, Vereinheitlichung der Vorbereichszone auf 5m Tiefe
  - \* Im Norden zwischen Straße und Gewerbegebiet dreireihige Baumreihe mit Raum für Wochenmarkt, Skating, Straßenfesten, Freischankflächen etc.



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.4 TEILBEREICH  
**FRIEDENSPROMENADE**  
 STRASSEN PROFIL

7.10.2019 M 1:700 / A4  
 0m 5 10 20 36,5

FRIEDENSPROMENADE / RIEMER PARK



RIEMER PARK

- \* Mittelgrün frei von Bäumen; dadurch gute Sichtbarkeit von Kunstwerk und Landmark an der Friedenspromenade bzw. profilübergreifenden Gebäuden an der Truderinger Linse und am Drosselweg
- \* Beidseitige Radwege 2m breit
- \* Im Süden Auflösung der privaten Vorgartenzone zugunsten halböffentlichen Grünraums zur Straße
- \* Im Norden zwischen Straße und Gewerbegebiet dreireihige Baumreihe mit Raum für Wochenmarkt, Straßenfesten etc.



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

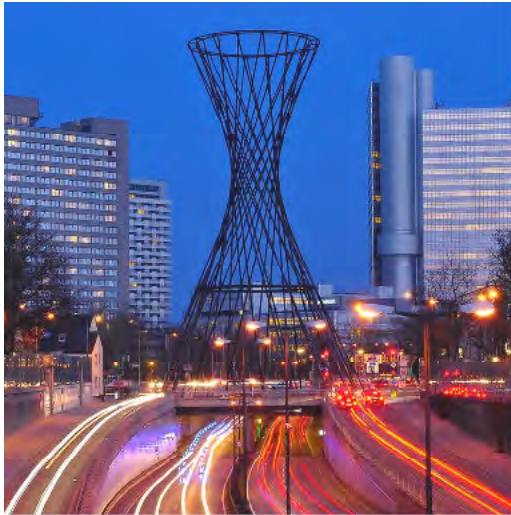
2.4 TEILBEREICH  
**FRIEDENSPROMENADE**

ÜBERGANG VORGARTENZONE ZU  
ÖFFENTLICHEM RAUM

7.10.2019

MASSTABSLOS

0



NAME: Mae West

ORT: München, Deutschland

KÜNSTLER: Rita McBride

BESONDERHEIT: Markierung eines wichtigen Stadtraums und Verkehrsknotenpunktes durch Kunst

FOTO: Martin Falbisoner



NAME: Berliner Bär

ORT: München, Deutschland

KÜNSTLER: Renée Sintenis

BESONDERHEIT: So ein kleines Kunstwerk und doch so bekannt

FOTO: Stephan Gröschler





NAME: Unterführungen Central Park - New York  
 ORT: New York, USA  
 BESONDERHEIT: Aufgeweitet Unterführung mit großzügig gestalteten Vorbereichen  
 FOTO: Eden, Janine and Jim, Creative Commons Lizenz  
<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>



NAME: Riemer Park - München  
 ORT: München, Deutschland  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT: Gilles Vexlard, Büro Latitude  
 BESONDERHEIT: Weite Flächen aus Grasheiden, durchsetzt von Einzelbäumen, Haine und Gehölzstreifen  
 FOTO: Horst Burger



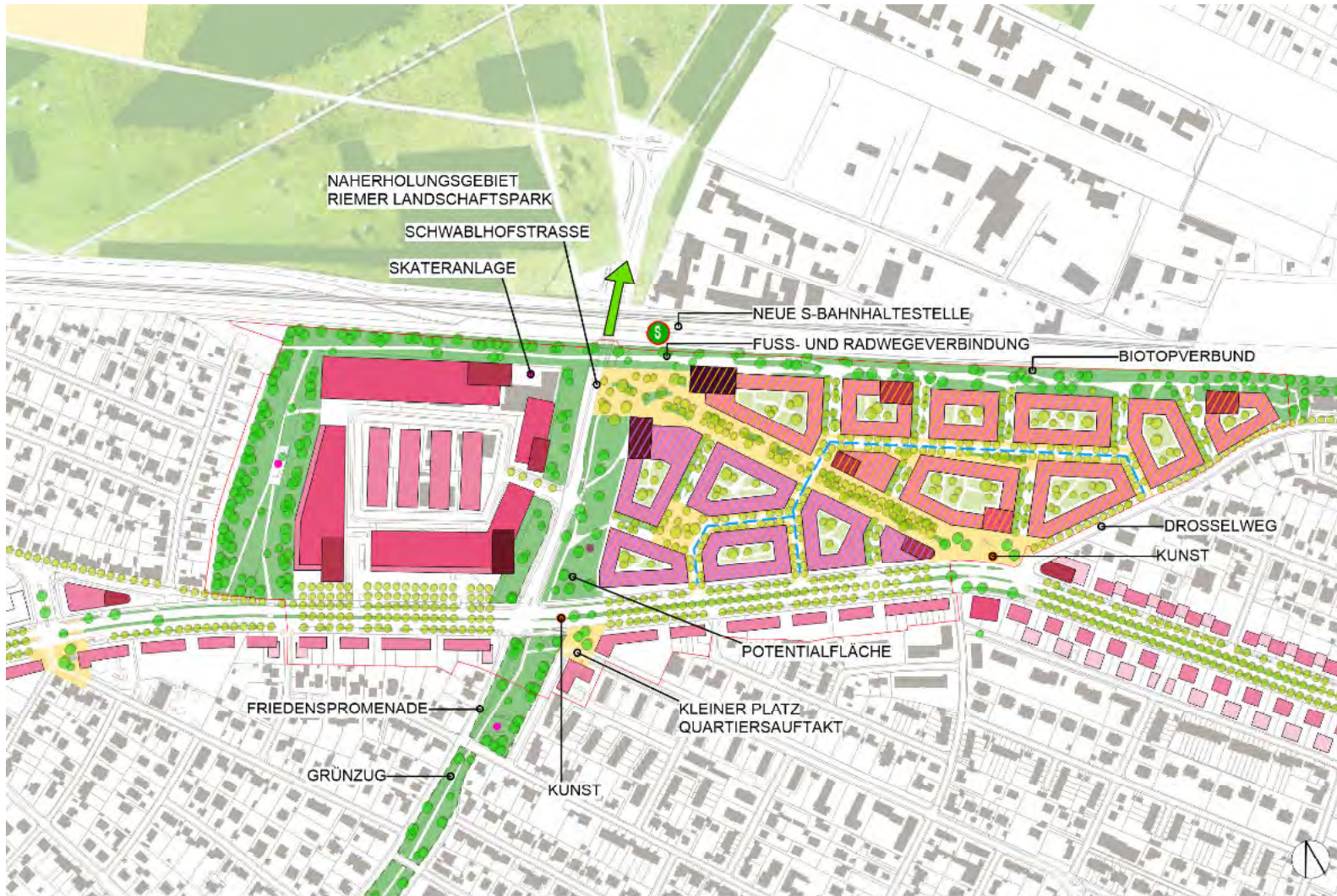
RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.4 TEILBEREICH  
**FRIEDENSPROMENADE**  
 REFERENZ UNTERFÜHRUNG PARK

7.10.2019  
 0 MASSTABSLOS



# **2.4 TEILBEREICH ALTERNATIVE FRIEDENSPROMENADE / RIEMER PARK**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



## LEGENDE

### Neubau

- Stadtzeichen 96m
- Stadtteilzeichen 64m
- Profilübergreif. Höhe 36m
- Urbane Höhe 25m
- Saumhöhe 19m
- Übergangshöhe 13m
- Eingeschoßig 9m

### Bestand

- Profilübergreif. Höhe
- Durchschnitt. Höhe

### Freiflächen

- Grünflächen
- Sonderflächen
- Spielplatz

- Umgriff des Teilbereiches
- Erschliessungsweg

### Nutzungsverteilung

- MU Schwerpunkt Wohnen
- Gewerbe A/B-Fläche



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

## 2.4 TEILBEREICH ALTERNATIVE FRIEDENSPROMENADE

LAGEPLAN

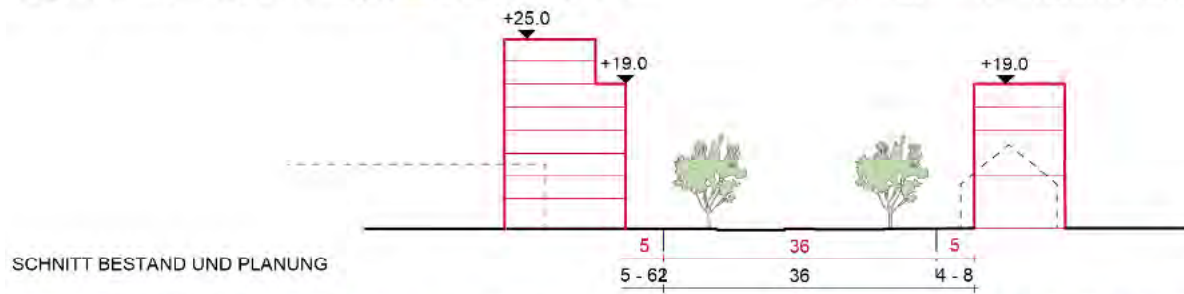
7.10.2019

M 1:7.000 / A4

0m 50 100 200 365



- Nutzungsverteilung
- MU Schwerpunkt Wohnen
  - Gewerbe A/B-Fläche



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.5 TEILBEREICH  
**FRIEDENSPROMENADE**  
 STECKBRIEF  
 7.10.2019  
 0



NAME: Stadtrehal Ulm  
 ORT: Ulm, Deutschland  
 ARCHITEKT: Rapp Architekten  
 BESONDERHEIT: Umnutzung eines ehemaligen Produktionsstandorts in ein multifunktional genutztes Hybridgebäude mit Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Freizeit  
 FOTO: PEG Ulm mbH, [www.peg-ulm.de](http://www.peg-ulm.de)



NAME: Kalkbreite  
 ORT: Zürich, Schweiz  
 ARCHITEKT: Müller Sigrüst Architekten  
 BESONDERHEIT: Bauliche Integration des Tram-Depots und Mischnutzung als Inkubator fürs Quartier  
 FOTO: Ariel Huber, Lausanne





NAME: Areal Kunsthhaus Bregenz

ORT: Bregenz, Österreich

LANDSCHAFTSARCHITEKT: Vogt Landschaftsarchitekten

BESONDERHEIT: Einheitlich gestalteter Verkehrsraum mit Grünelementen und Sitzgelegenheiten

FOTO: Friedrich Böhringer



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.4 TEILBEREICH  
**FRIEDENSPROMENADE**

REFERENZ UNTERFÜHRUNG

7.10.2019  
0

MASSTABSLOS

# **2.5 TEILBEREICH GARTENSTADT WALDTRUDERING**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



### LEGENDE

- Neubau**
- Stadtteilzeichen 64m
  - Profilübergreif. Höhe 36m
  - Urbane Höhe 25m
  - Saumhöhe 19m
  - Übergangshöhe 13m
  - Eingeschoßig 9m
- Bestand**
- Profilübergreif. Höhe
  - Durchschnitt. Höhe
- Freiflächen**
- Grünflächen
  - Sonderflächen
  - Spielplatz
  - Umgriff des Teilbereiches



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.5 TEILBEREICH  
**GARTENSTADT WALDTRUDERING**

LAGEPLAN

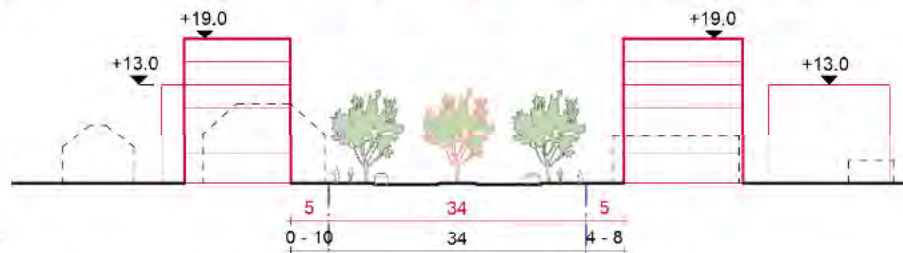
7.10.2019

M 1:7.000 / A4

0m 50 100 200 365



- ZIELSETZUNG PLANUNG
- \* Rhythmisierung Straßenraum durch Punkthäuser
  - \* Rhythmische Raumkante zur Straße
  - \* Aufwertung Straßenraum
  - \* Flexibilität der EG-Nutzung (Wohnen/Gewerbe)
  - \* Neupflanzung von markanten Bäumen in Straßenmitte
  - \* Gemeinschaftliche Dachgärten



- TYPOLOGIEN PLANUNG
- \* 19m-hohe Punktbauungen vorne entlang der Straße
  - \* versetzt dazu 13m hohe Punkthäuser als Übergang nach hinten

SCHNITT BESTAND UND PLANUNG

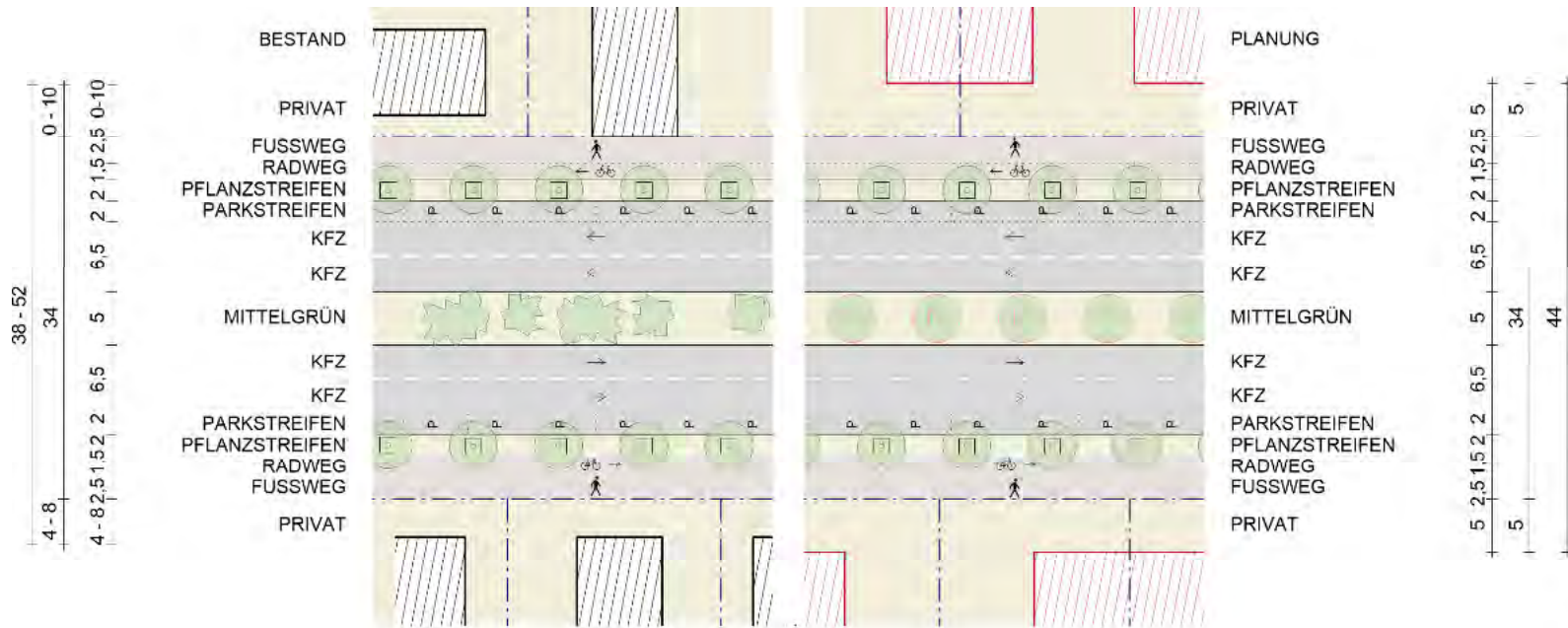


RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.5 TEILBEREICH  
**GARTENSTADT WALDTRUDERING**  
 STECKBRIEF

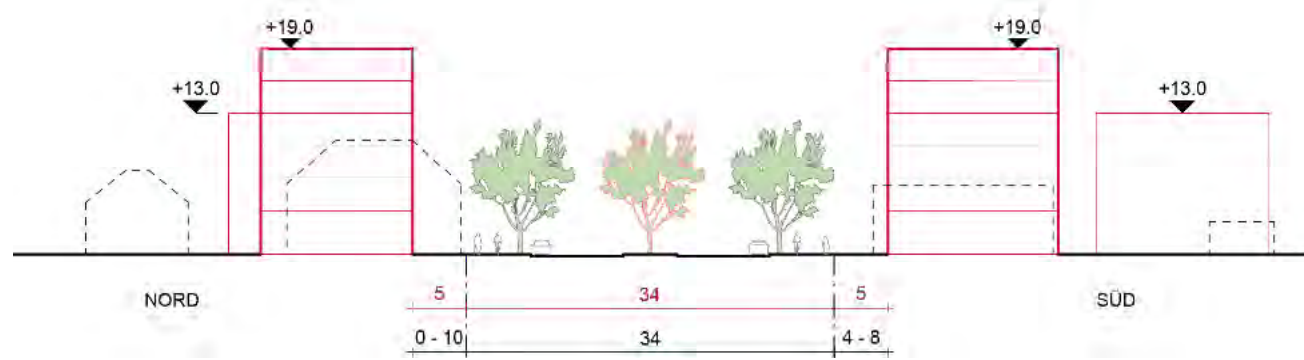
7.10.2019  
 0

MASSTABSLOS





- LEGENDE**
- Flurstücksgrenze
  - ▨ Bestand
  - ▭ Abbruch
  - ▭ Neubau
- BESTAND**
- \* Kein regelmäßiger und markanter Baumbestand in Straßenmitte, undefiniertes Mittelgrün
  - \* Radwege beengt
  - \* Private Vorgartenzone an lauter Straße



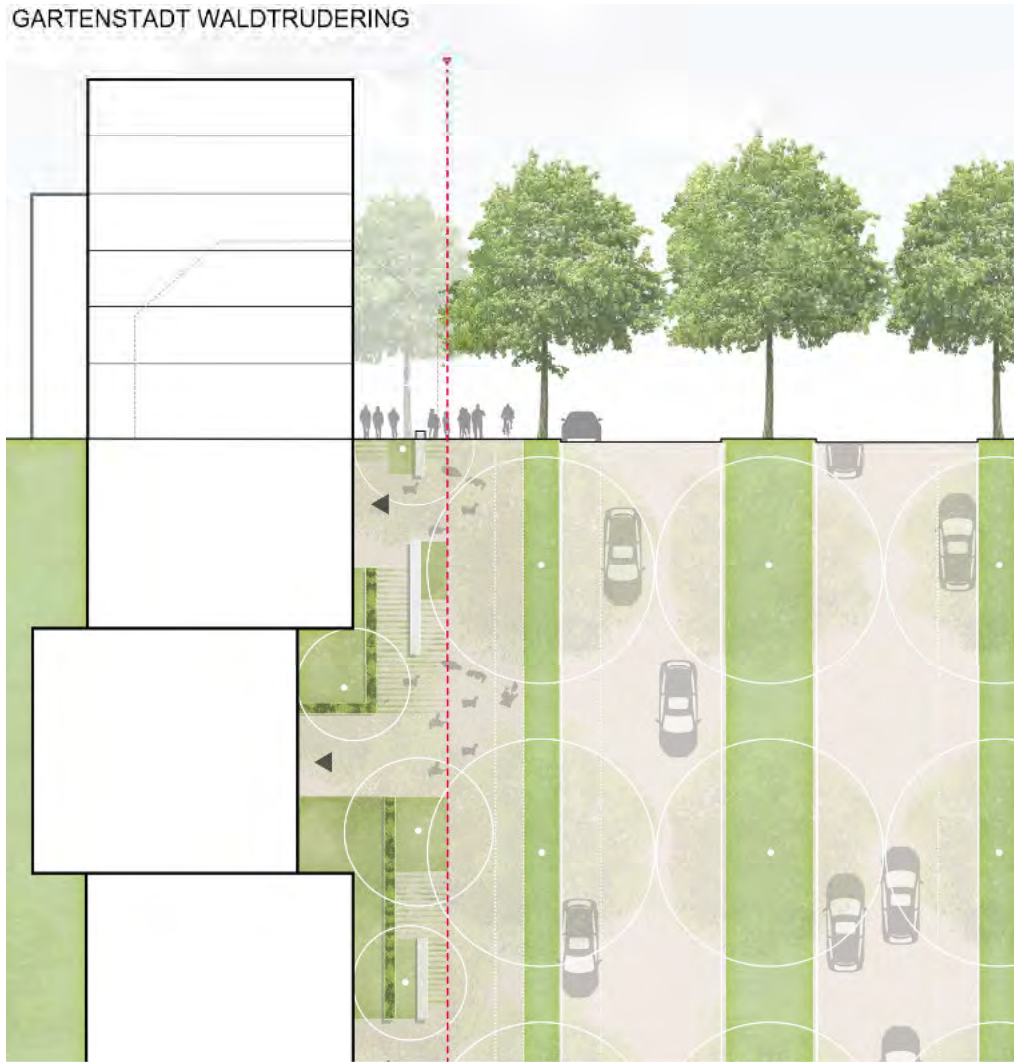
- PLANUNG**
- \* Mittelgrün mit dritter Baumreihe
  - \* Beidseitige Radwege 1,5m breit
  - \* Vereinheitlichung der Vorbereichszone auf 5m Tiefe, Nutzung als private Vorgarten- oder halböffentliche Vorzone möglich



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
2.5 TEILBEREICH  
**GARTENSTADT WALDTRUDERING**  
STRASSEN PROFIL

7.10.2019 M 1:700 / A4  
0m 5 10 20 36,5

GARTENSTADT WALDTRUDERING



GARTENSTADT  
WALDTRUDERING

- \* Mittelgrün mit dritter Baumreihe
- \* Beidseitige Radwege 1,5m breit
- \* Vereinheitlichung der Vorbereichszone auf 5m Tiefe, Nutzung als private Vorgarten- oder halböffentliche Vorzone möglich



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.5 TEILBEREICH  
**GARTENSTADT WALDTRUDERING**

ÜBERGANG VORGARTENZEONE ZU ÖFFENTLICHEM RAUM

7.10.2019

MASSTABSLOS

0

# **2.6 TEILBEREICH QUARTIERSZENTRUM WALDTRUDERING**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



LEGENDE

- Neubau**
- Stadtteilzeichen 64m
  - Profilübergreif. Höhe 36m
  - Urbane Höhe 25m
  - Saumhöhe 19m
  - Übergangshöhe 13m
  - Eingeschoßig 9m
- Bestand**
- Profilübergreif. Höhe
  - Durchschnitt. Höhe
- Freiflächen**
- Grünflächen
  - Sonderflächen
  - Spielplatz
  - Umgriff des Teilbereiches



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.6 TEILBEREICH  
**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**

LAGEPLAN

7.10.2019 M 1:7.000 / A4  
 0m 50 100 200 365



SCHNITT BESTAND UND PLANUNG



ZIELSETZUNG PLANUNG

- \* Klare Ablesbarkeit des Bereichs Quartierzentrum
- \* Freihalten der Straßenmitte von Bepflanzung
- \* Aufwertung Straßenraumqualität durch einheitliche Gestaltung
- \* Grosszügige Gewerbeflächen
- \* Gemeinschaftliche Dachgärten
- \* Aufwertung der Grünräume
- \* langfristige Entwicklung der Freiflächen TSV Waldtrudering

TYOLOGIEN PLANUNG

- \* 19m-hohe Blockrandbebauung entlang der Straße jeweils in den Straßenraum versetzt
- \* Arkaden im EG
- \* 13m hohe Übergangshöhen dahinter
- \* 25m hohe Kopfbauten im Bereich um bestehendes Einkaufszentrum Nr. 209/211

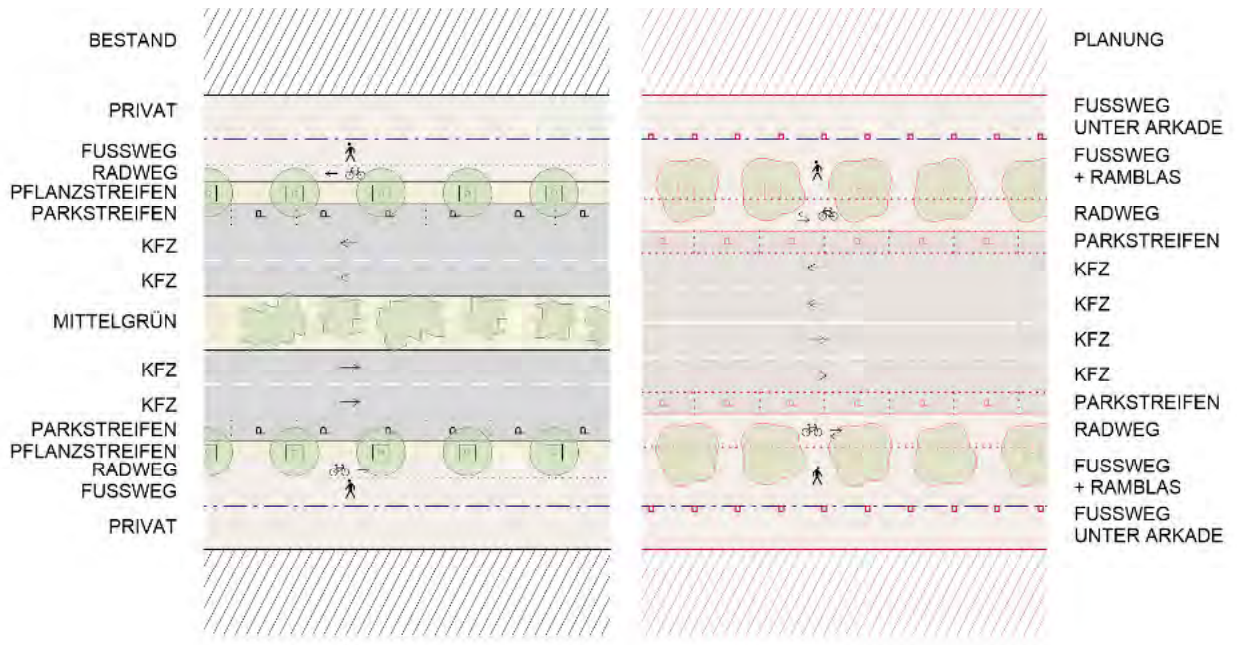
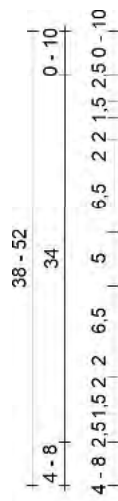
RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.6 TEILBEREICH QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING

STECKBRIEF

7.10.2019  
0

MASSTABSLOS



**LEGENDE**

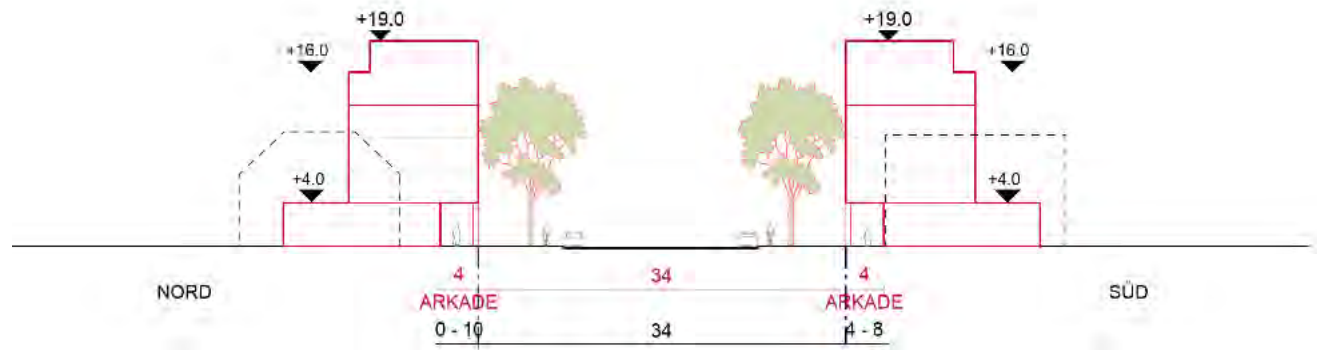
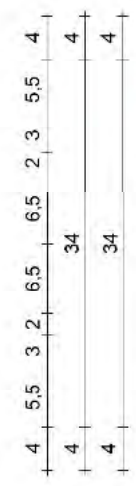
- Flurstücksgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

**BESTAND**

- \* unregelmäßiger Baumbestand in Straßenmitte, undefiniertes Mittelgrün
- \* Straßenraum wird mit Autobahn assoziiert
- \* Rad- und Fußwege beeengt
- \* Vorgartenzone an lauter Straße teilweise bereits als Geschäftszone genutzt

**PLANUNG**

- \* Mittelgrünstreifen wird aufgelöst, Überganginseln punktuell
- \* Beidseitig Verbreiterung Radwege auf 3m; Befahrbarkeit beidseitig in beide Richtungen
- \* Eigenständige Baumart, z.B. Platane
- \* Fußweg mit Multifunktionszone (vgl. Ramblas)
- \* Beidseitig Verzicht auf Vorgartenzone, stattdessen beidseitig Arkaden
- \* Zusätzlich Querungshilfen für Fußgänger

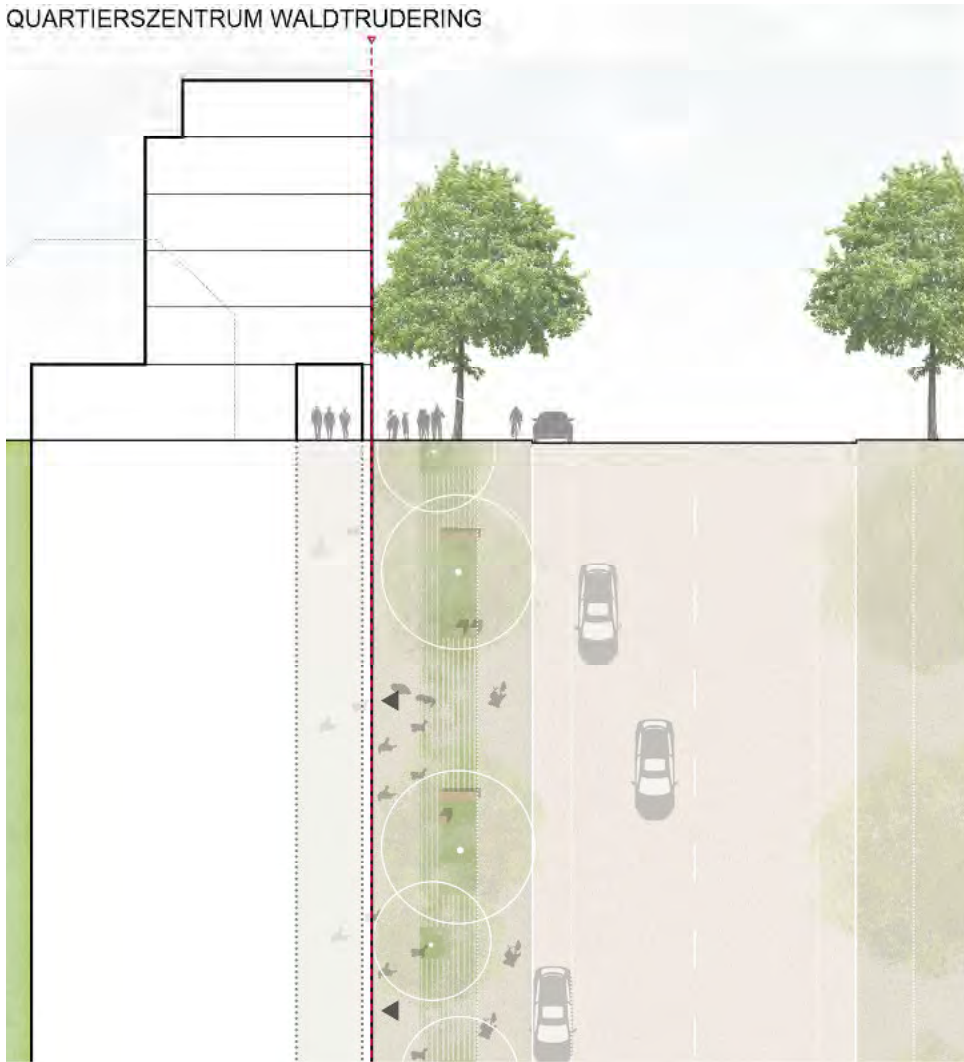


RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.6 TEILBEREICH  
**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**  
STRASSENPROFIL

7.10.2019 M 1:700 / A4  
0m 5 10 20 36,5

## QUARTIERSZENTRUM WALDTRUDERING



## QUARTIERSZENTRUM WALDTRUDERING

- \* Mittelgrünstreifen wird aufgelöst, Überganginseln punktuell
- \* Beidseitige Verbreiterung Radwege auf 3m; Befahrbarkeit beidseitig in beide Richtungen
- \* Eigenständige Baumart, z.B. Platane
- \* Fußweg mit Multifunktionszone (vgl. Flaniermeile)
- \* Beidseitig Verzicht auf Vorgartenzone, stattdessen beidseitig Arkaden
- \* Zusätzlich Querungshilfen für Fußgänger



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

## 2.6 TEILBEREICH QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING

ÜBERGANG VORGARTENZONE ZU  
ÖFFENTLICHEM RAUM

7.10.2019

MASSTABSLOS

0



NAME: Arkaden am Marienplatz  
 ORT: Wasserburg am Inn, Deutschland  
 BESONDERHEIT: Arkaden  
 FOTO: Wasserburg.de



NAME: Büro- und Geschäftshaus Kaiserkarree  
 ORT: Karlsruhe, Deutschland  
 ARCHITEKT: Lederer Ragnarsdóttir Oei  
 BESONDERHEIT: Arkaden  
 FOTO: Konrad Schlüter







NAME: Passeig de St. Joan - Barcelona

ORT: Barcelona, Spanien

BESONDERHEIT: Innerstädtischer öffentlicher Straßenraum mit hochwertigen Aufenthalts- und Spielbereichen, Promenadencharakter

ARCHITEKT: Lola Domènech

FOTOS: Michel Hinnenthal



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.6 TEILBEREICH

**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**

REFERENZ FLANIERZONE

7.10.2019

MASSTABSLOS

0



NAME: Greenacre Park - New York

ORT: New York, USA

ARCHITEKT: Thomas Wirth Associates

BESONDERHEIT: Introvertierter Grünraum im urbanen Kontext

FOTO: Jim Henderson Creative Commons Lizenz

<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>



NAME: Paley Park - New York

ORT: New York, USA

LANDSCHAFTSARCHITEKT: Zion and Breen

BESONDERHEIT: Introvertierter Grünraum im urbanen Kontext

FOTO: Jim Henderson Creative Commons Lizenz

<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>



NUYKEN VON OEFELE ARCHITEKTEN | HINNENTHALSCHAAR LANDSCHAFTARCHITEKTEN | LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.6 TEILBEREICH

**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**

REFERENZ POCKET PARK

7.10.2019

MASSTABSLOS

0



NAME: St. Stephen's Green - Dublin  
ORT: Dublin, Irland  
ARCHITEKT: William Sheppard  
BESONDERHEIT: Quartierspark mit generationsübergreifenden Angeboten  
FOTO: Martin Busek, Creative Commons Lizenz  
<http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>



NAME: Weißenseepark - München  
ORT: München, Deutschland  
LANDSCHAFTSARCHITEKT: Keller & Damm Landschaftsarchitekten  
BESONDERHEIT: Kleiner Quartierspark mit Spielangeboten  
FOTO: Rufus46, Creative Commons Lizenz  
<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>



# **2.7 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN UND FREIRAUMPOTENTIALE**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



LEGENDE

Neubau

- Stadtteilzeichen 64m
- Profilübergreif. Höhe 36m
- Urbane Höhe 25m
- Saumhöhe 19m
- Übergangshöhe 13m
- Eingeschoßig 9m

Bestand

- Profilübergreif. Höhe
- Durchschnitt. Höhe

Freiflächen

- Grünflächen
- Sonderflächen
- Spielplatz

Umgriff des Teilbereiches



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

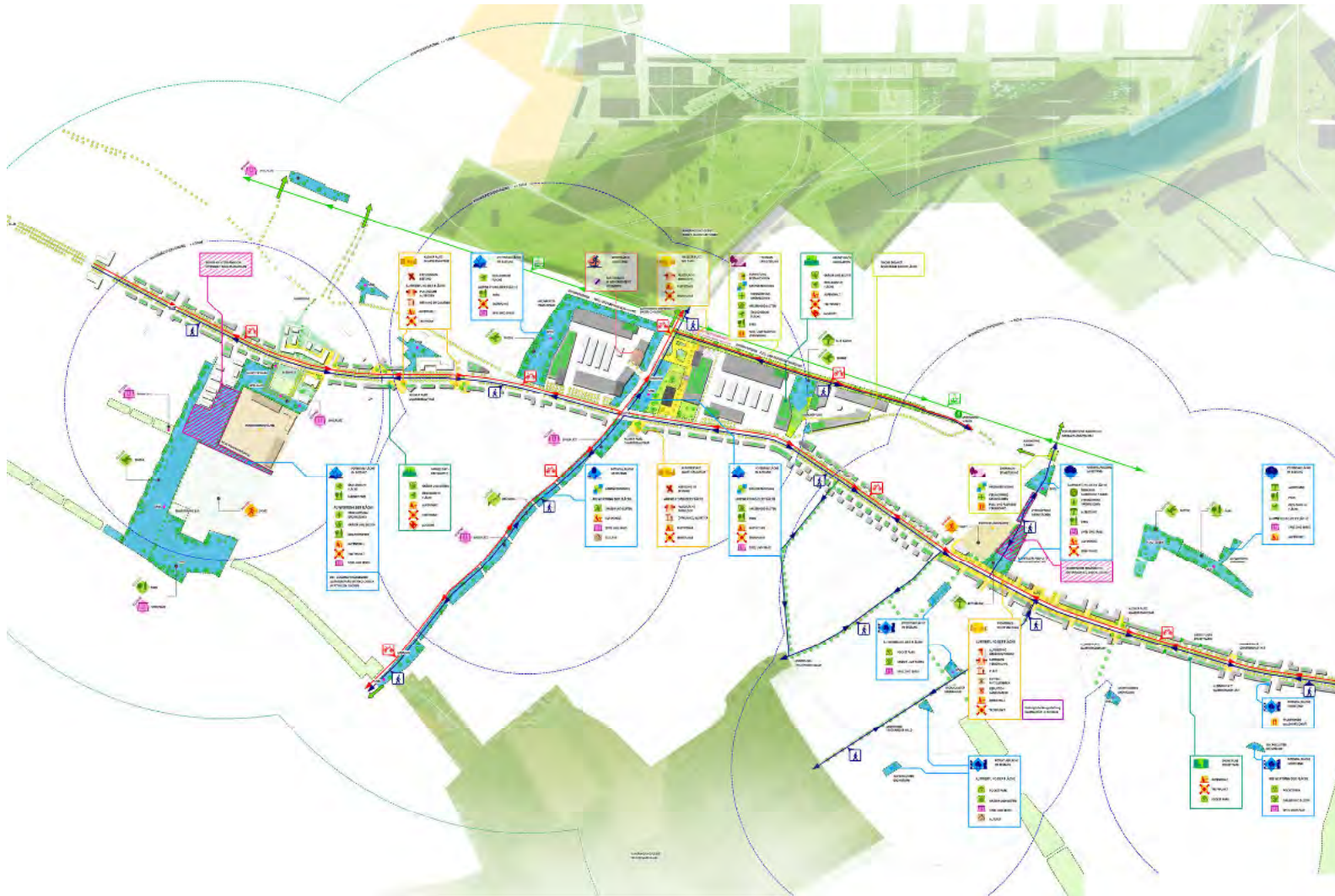
2.7 BETRACHTUNGSGEBIET  
**STÄDTEBAU. RAHMENPLAN**

LAGEPLAN

7.10.2019

M 1:20,000 / A4

0m 200 500 1.000



**LEGENDE**

**Freiflächen**

- Grünflächen
- Potentialflächen
- Ergänzender Freiraum
- Platzflächen
- Pocketparks
- Dachgärten / Gründächer

**Potentialflächen im Bestand**

- Brachflächen / Grünraum
- Microcluster Grünraum
- Straßengrün
- Park

**Bestand**

- Spielplatz
- Altbäume
- Sportfläche
- Parkcharakter
- Biotop
- Grünzug

**Einzugsbereiche der Grün- und Freiflächenversorgung**

- Wohngebietsversorgung r = 500m
- Stadtteilversorgung r = 1000m

**ZIEL ENTWICKLUNGSGERÜST**

- \* Identitätsbildung
- \* Rythmus / Vielfalt
- \* Brückenschlag  
Trudering - Riemer Park

**RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE**

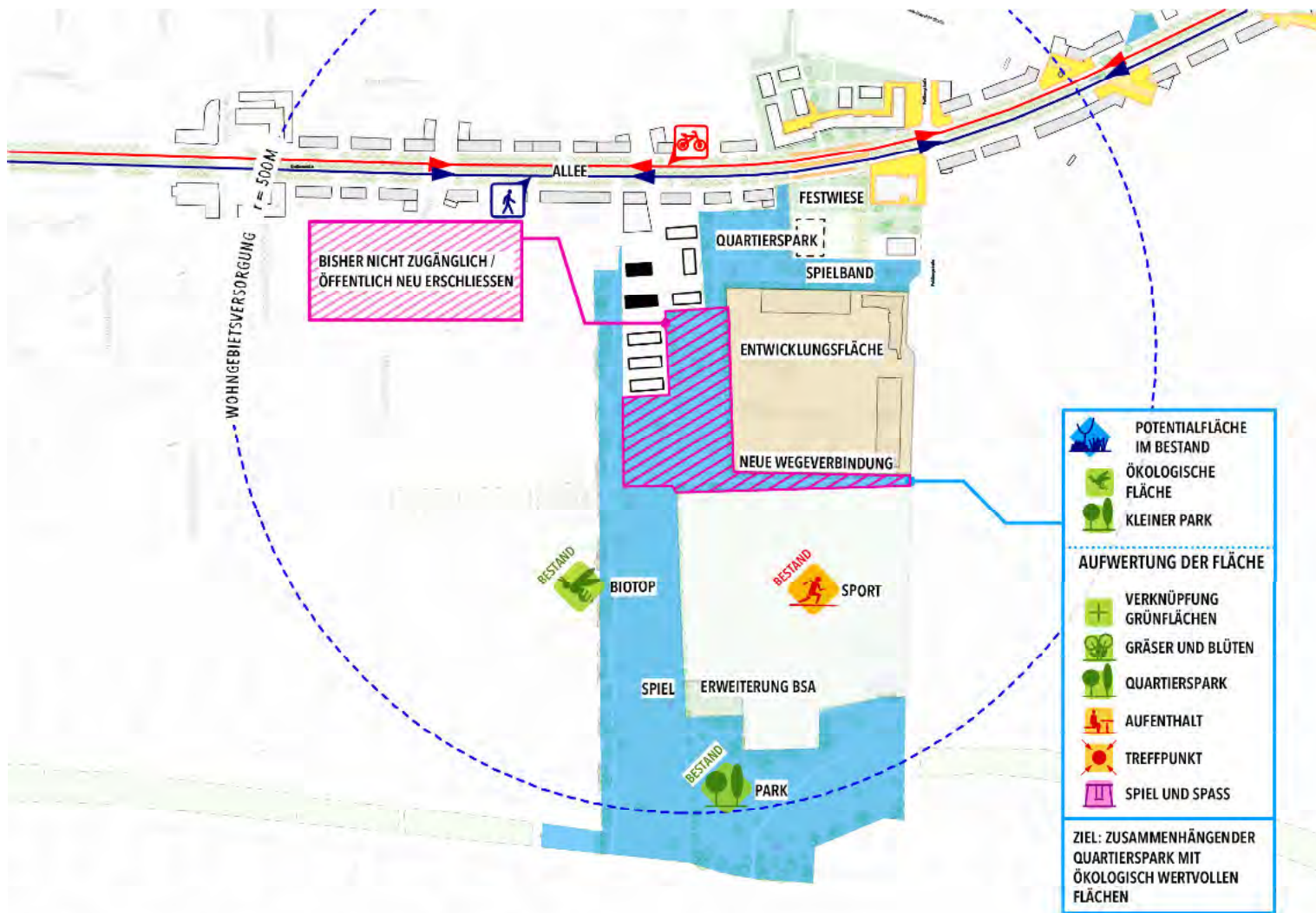
**2.7 FREIRAUM POTENTIALKARTE**

**ÜBERSICHTPLAN**

**LAGEPLAN**

7.10.2019 M 1:20.000 / A4  
 0m 200 500 1.000





**FREIFLÄCHEN**  
 Der Teilabschnitt Truderinger Park ist geprägt durch den hohen Anteil an Grünflächen. Trotz der Unterschiedlichkeit in ihrer Funktion soll im Zusammenspiel mit der Bezirkssportanlage und dem Schulkomplex ein zusammenhängender Park entwickelt werden. Die Festwiese soll als Teil dieser Idee funktionieren. Als besonderer Baustein im Areal soll hier durch eine große Raumaufweitung ein Akzent im städtebaulichen Gefüge gesetzt werden. Raumfassende Baumreihen bieten unter dem Blätterdach einen Erschließungs- und Aufenthaltsraum. Die große Freifläche zur Wasserburger Landstraße bietet Platz für große Feste, Märkte und vieles mehr. Innerhalb der Parkflächen eignen sich vor allem die nördlichen Bereiche als Potential- und Entwicklungsflächen. Hier kann kurzfristig eine Aufwertung der Flächen erfolgen. Die dreireihige Baumgestaltung der Wasserburger Landstraße soll als übergeordnetes Thema und als wichtiger Baustein der Rhythmisierung dienen.



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.7 FREIRAUMPOTENTIALE  
**TRUDERINGER PARK**  
 LAGEPLAN  
 7.10.2019 M 1:7.000 / A4  
 0m 50 100 200 365

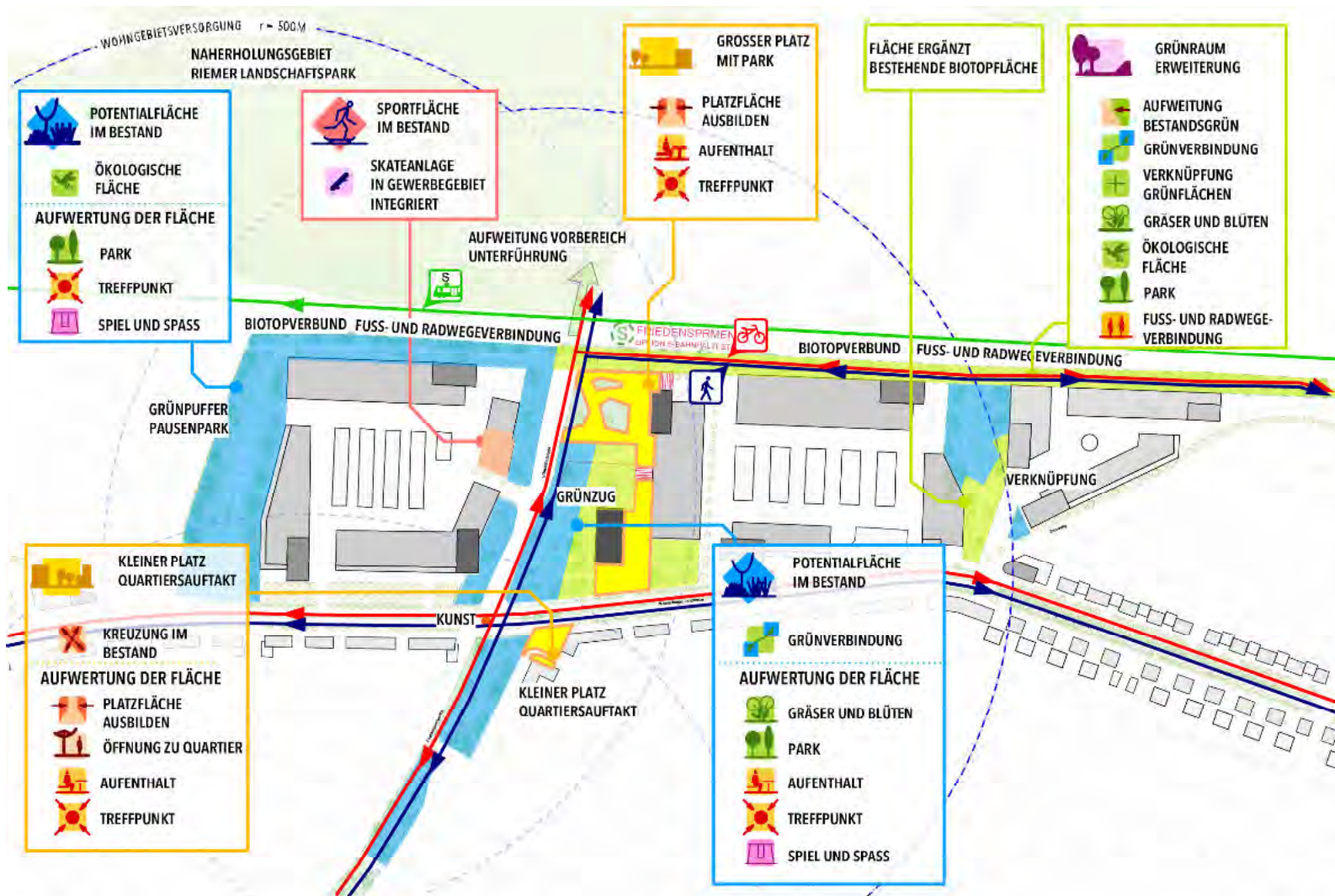


**FREIFLÄCHEN**  
 Im Straßenraum treffen immer wieder diagonal verlaufende Wohnstraßen auf die Haupteerschließung der Wasserburger Landstraße. An diesen "Toren zur Gartenstadt" sollen kleine Quartiersplätze entstehen. So können sich auch im Wohnumfeld kleine Geschäfte ansiedeln und den öffentlichen Raum zusätzlich beleben.



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.7 FREIRAUMPOTENTIALE  
**TRUDERINGER LINSE**  
 LAGEPLAN  
 7.10.2019 M 1:7.000 / A4  
 0m 50 100 200 365

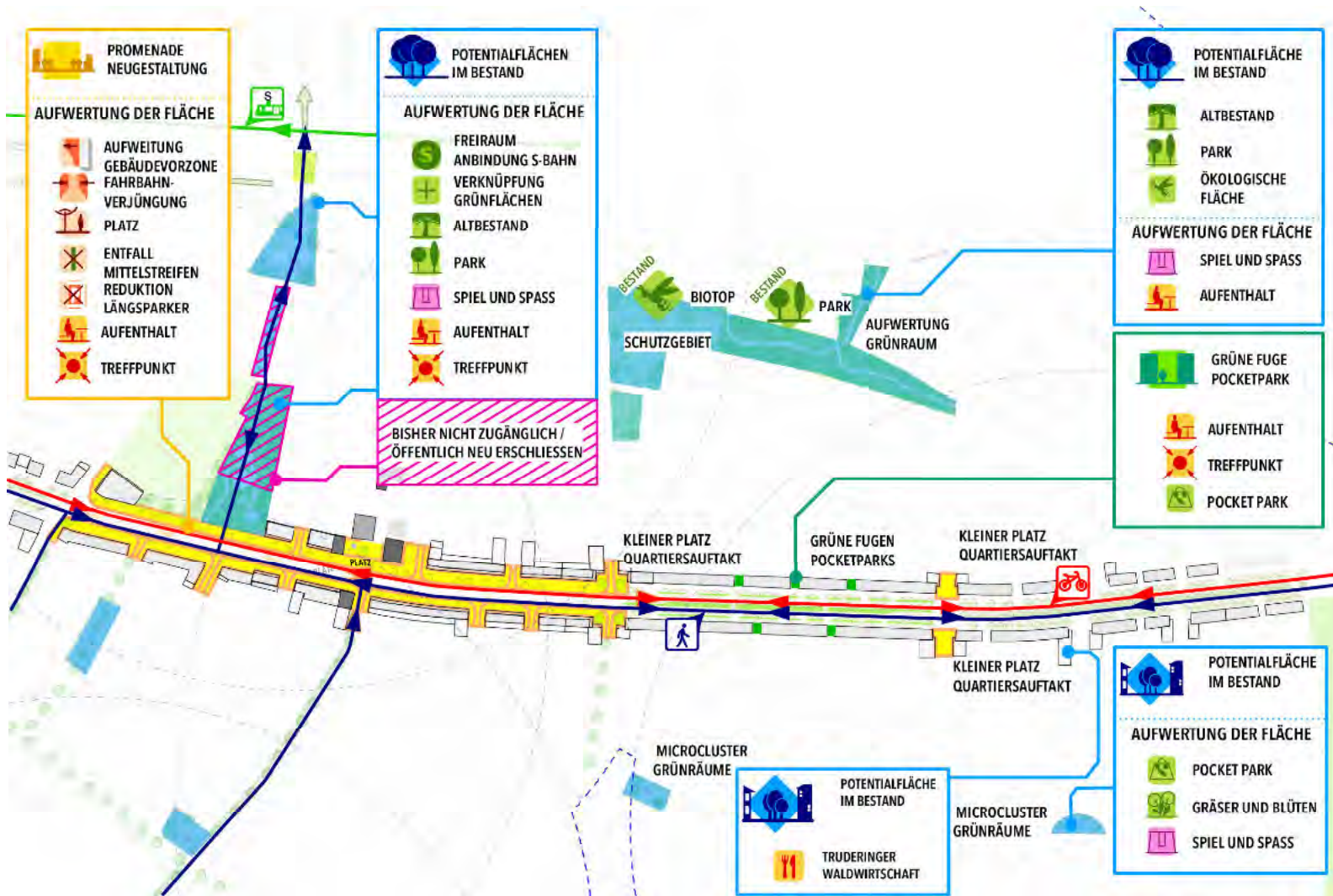




**FREIPLÄCHEN**  
 Im Bereich Friedenspromenade soll die übergeordnete Grünverbindung Richtung Riemer Landschaftspark ausgebaut und gestärkt werden. Im Verlauf soll die Bestandsunterführung großzügig in den vorgelagerten Freiflächen aufgeweitet werden. Die Friedenspromenade weist im Bereich Wasserburger Landstraße eine Potentialfläche auf, die kurzfristig zu einer qualitätvollen Freifläche entwickelt werden kann. Entlang der S-Bahntrasse wird eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West Richtung ergänzt. An wichtigen Städtebaulichen Situationen sollen Plätze das urbane Umfeld bereichern und ergänzen. Die westlich gelegene Ausgleichsfläche wird ebenfalls als Potentialfläche identifiziert. Auch hier kann durch kurzfristige Maßnahmen ein großer Mehrwert geschaffen werden. Die Wasserburger Landstraße ist im Teilabschnitt Friedenspromenade mit begleitenden Baumreihen konzipiert. Die Dreireihigkeit wird zugunsten von städtebaulichen Sichtachsen und der Rhythmisierung des Straßenraums aufgehoben.



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 2.7 FREIRAUMPOTENTIALE  
**FRIEDENSPROMENADE**  
 LAGEPLAN  
 7.10.2019 M 1:7.000 / A4  
 0m 50 100 200 365



**FREIFLÄCHEN**  
 Das Quartierszentrum Waldtrudering ist geprägt durch die umfangliche Neugestaltung des Straßenprofils. Der Mittelgrünstreifen soll aufgelöst und die gewonnene Fläche den Seitenbereichen der Gehwege zugeschlagen werden. Um dem öffentlichen Raum einen einzigartigen Charakter zu geben, wird vorgeschlagen eine Art "Flaniermeile" mit vielzähligen Aufenthalts- und kleinen Spielbereichen zu entwickeln. Diese Zone nimmt auch den Baumbestand in sich auf. Die anrainenden Geschäfte als auch die neuen Bewohner profitieren von der gewonnen Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Im Verlauf der Wasserburger Straße Richtung Haar sollen in die Blockstrukturen kleine Pocket Parks implementiert werden. Sie bereichern als komplett neue Freiraumtypologie das städtebauliche Gefüge und bieten auf kleinstem Raum höchste Aufenthaltsqualität und Atmosphäre. Die vorhandenen Grünflächen, vor allem die Bogenschießanlage und der kleine Park am Sportverein können kurzfristig zu einem hochwertigen Freiraum entwickelt werden. Wichtiges Ziel ist auch die Vernetzung dieser Grünräume untereinander.

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

2.7 FREIRAUMPOTENTIALE

**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**

LAGEPLAN

7.10.2019 M 1:7.000 / A4  
 0m 50 100 200 365



# 3 UMSETZUNG

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

# **3.1 VERTIEFUNGSBEREICH TRUDERINGER LINSE**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



LEGENDE

- Planung Urbanehöhe 25m
- Planung Saumhöhe 19m
- Planung Übergangshöhe 13m
- Planung Eingeschoßig 4m
- Bestand Merkmale
- Bestand Häuser
- Dachgarten
- Hauseingang
- TG-Einfahrt
- Baufeld
- Flurstückgrenze
- Abstandflächen
- Tiefgarage
- Arkaden
- Dacheinschnitte
- Treppenhaus



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.1 VERTIEFUNGSBEREICHE

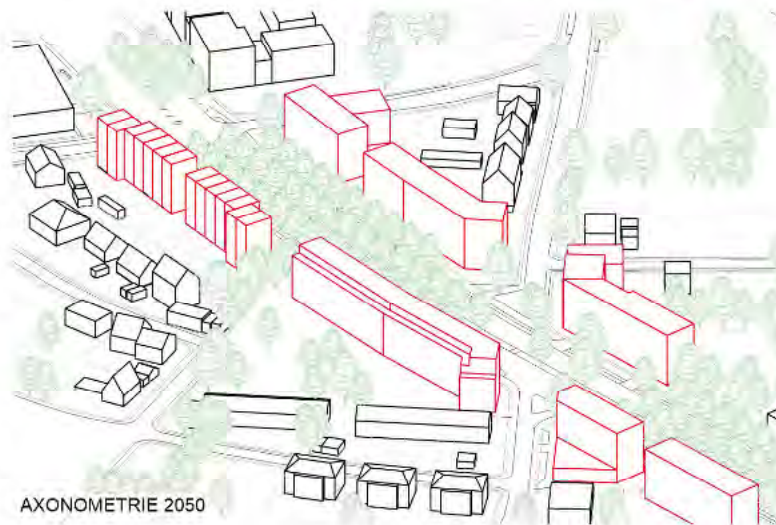
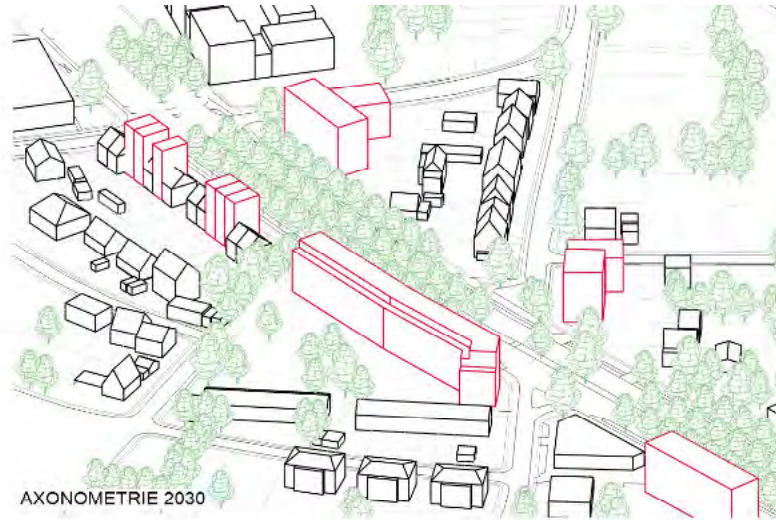
**TRUDERINGER LINSE**

LAGEPLAN PLANUNG

7.10.2019

MASSTABSLOS





- LEGENDE**
- Neubau
  - Bestand
  - Wohnen 1.OG - 5.OG
  - Gewerbe EG
  - KiTa / KiGa
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen
  - Aufwertung öffentlicher Raum
  - Verkehrsfläche
  - Besucherstellplätze
  - Baufeld
  - Flurstückgrenze
  - Tiefgarage
  - Treppenhaus

**STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN**

Flurstückgröße	18.680qm
Geschoßfläche Bestand	6.770qm
Geschoßfläche Planung	21.530qm
Geschoßfläche Mehrung	14.760qm

**PLANUNG KENNZAHLEN**

Grundflächezahl / Geschoßflächenzahl	0.26 / 1.35
Geschoßfläche Wohnen (80%)	17.220qm
Geschoßfläche Gewerbe (20%)	4.310qm
Wohneinheiten (je 93 qm GF Wohn.)	185
Einwohner (2,5 pro WE)	463
Stellplätze Soll (0,6 pro WE, je 70qm GF Gewerbe)	173
Stellplätze Geplant (GF Planung / 25)	186
Besucherstellplätze im Straßenraum	55
Öffentliche Grünfläche im Straßenraum	3.250qm
Private Grünfläche	13.890qm



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE  
 3.1 VERTIEFUNGSBEREICH  
**TRUDERINGER LINSE**  
 ETAPPIERUNG U. STÄDTEBAULICHE REGELN

7.10.2019  
 0

MASSTABSLOS

## BETRACHTUNGSGEBIET

Vertiefung des Bereichs der Wasserburger Landstraße Nr. 31 41 und 34A 44 im Bereich von Feldbergstraße bis Solalindenstraße.

## BESTANDSMERKMALE

Typische niedrige Bestandshäuser und schräge Seitenstraßeneinmündungen führen zu dreieckigen Straßenaufweitungen. Ebenso schräg zum Straßenraum verlaufende Grundstücksgrenzen, Kleinteilige Reihenhausparzellierung im Südwesten, Größeres, zusammenhängendes Grundstück am südöstlichen Rand

## REGELWERK STÄDTEBAU

19m hohe Blockrandbebauungen entlang Wasserburger Landstrasse, 5m tiefe private Vorbereiche, Gebäudetiefe 12m-14m (inkl. Straßen- und Gartenseitiger Erker), im Bereich der Straßeneinmündungen 13m hohe Übergangshöhen zur Vermittlung zur Nachbarschaft, Unterbrechung der Blockrandbebauung nach maximal 4 zusammenhängenden Häusern zur Rhythmisierung des Straßenraums

## TYOLOGIEN

Urbane Gebäudeblöcke mit bis zu 6 Geschossen und 4m hohen Raumhöhen im Erdgeschoss, im Bereich der Reihenhäuser bis zu 6-geschossige Townhäuser mit 2 Triplex-Wohnungen

## NUTZUNGEN

Horizontale Mischung aus 80% Wohnen und 20% Gewerbenutzung, Erd- und 1./2.Obergeschoss flexibel nutzbar für Büro- oder Wohnnutzung, Im Bereich größerer zusammenhängender Grundstücke wie am südöstlichen Rand des Vertiefungsbereichs im Erdgeschoss: soziale Einrichtungen wie Kitas/Kindergarten möglich

## PRIVATER FREIRAUM

Freihalten der straßenabgewandten Seite von jeglicher Bebauung, Gestaltung als zusammenhängende private und halböffentliche Grünflächen zur Freiflächenversorgung der neuen Nachbarschaft, Gestaltung aller Dachflächen als Gemeinschaftsgärten

## ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM

Vorbereich zur Wasserburger Landstrasse als halböffentliche begrünte Vorzone mit Pflanzungen und ohne Einzäunungen, Straßenraum siehe Kapitel 2.4 Truderinger Linse Straßenschnitte, Umgestaltung schräger Straßeneinmündungen zu einheitlich gestalteten Auftaktplätzen mit durchgängigen Bodenbelägen und Stadtraummöblierungen (Sitzbänke, Pflanzbeete etc.) zur Förderung der Aufenthaltsqualität

## ERSCHLIESSUNG UND TIEFGARAGEN

Alle Hauptzugänge straßenseitig orientiert, Treppenhäuser im Erdgeschoss mit Zugangsmöglichkeit von Straßen- wie von Gartenseite, Tiefgaragenzufahrten auf Seitenstrassen



# **3.2 VERTIEFUNGSBEREICH GARTENSTADT WALDTRUDERING**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE





LEGENDE

- Planung Urbanehöhe 25m
- Planung Saumhöhe 19m
- Planung Übergangshöhe 13m
- Planung Eingeschoßsieg 4m
- Bestand Merkmale
- Bestand Häuser
- Dachgarten
- Haueingang
- TG-Einfahrt
- Baufeld
- Flurstückgrenze
- Abstandflächen
- Tiefgarage
- Arkaden
- Dacheinschnitte
- Treppenhaus



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.2 VERTIEFUNGSBEREICH

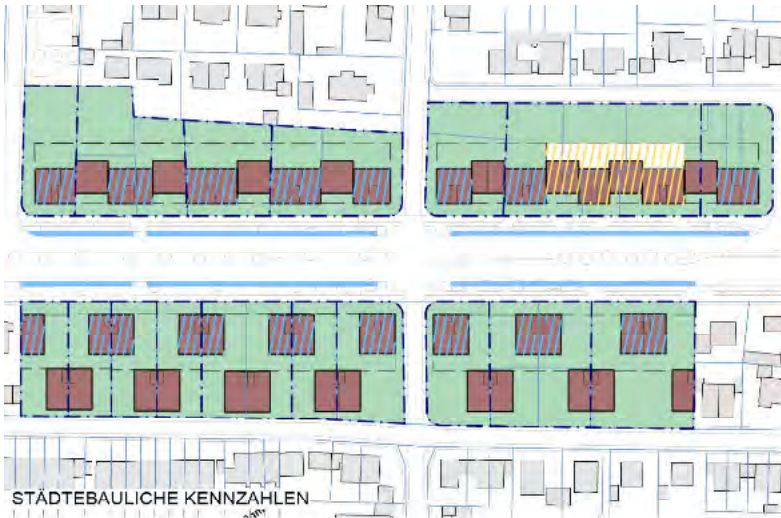
**GARTENSTADT WALDTRUDERING**

LAGEPLAN PLANUNG

7.10.2019

MASSTABSLOS





STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

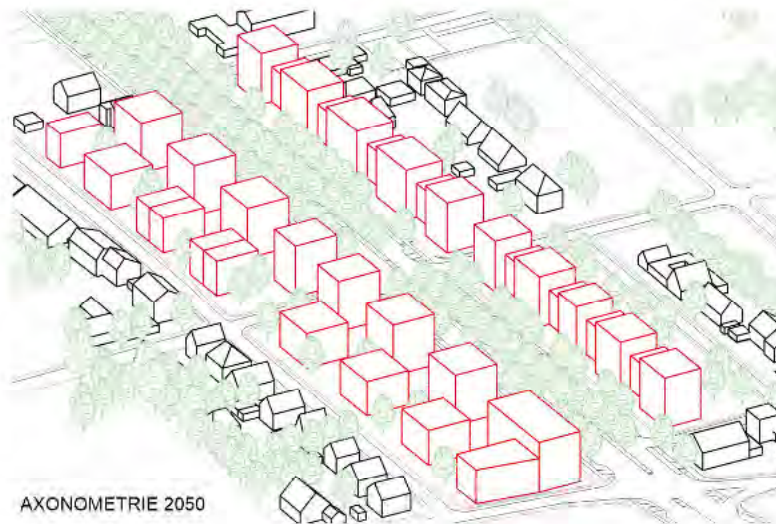
Flurstückgröße	21.690qm
Geschoßfläche Bestand	9.400qm
Geschoßfläche Planung	38.940qm
Geschoßfläche Mehrung	29.540qm

PLANUNG KENNZAHLEN

Grundflächezahl / Geschoßflächenzahl	0.35 / 1.80
Geschoßfläche Wohnen (90%)	35.050qm
Geschoßfläche Gewerbe (10%)	3.890qm
Wohneinheiten (je 93 qm GF Wohn.)	377
Einwohner (2,5 pro WE)	942
Stellplätze Soll (0,6 pro WE, je 70qm GF Gewerbe)	282
Stellplätze Geplant (GF Planung / 25)	326
Besucherstellplätze im Straßenraum	77
Private Grünfläche	18.300qm



AXONOMETRIE 2030



AXONOMETRIE 2050

LEGENDE

- Neubau
- Bestand
- Wohnen 1.OG - 5.OG
- Gewerbe EG
- KiTa / KiGa
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Aufwertung öffentlicher Raum
- Verkehrsfläche
- Besucherstellplätze
- Baufeld
- Flurstückgrenze
- Tiefgarage
- Treppenhaus



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.2 VERTIEFUNGSBEREICH

**GARTENSTADT WALDTRUDERING**

ETAPPIERUNG U. STÄDTEBAULICHE REGELN

7.10.2019

MASSTABSLOS

0

## BETRACHTUNGSGEBIET

Vertiefung des Bereichs der Wasserburger Landstraße Nr. 165 185 und Nr. 192 im Bereich von Fährtlweg bis Zaunkönigweg.

## BESTANDSMERKMALE

Typische niedrige Bestandshäuser in lockerer Reihung, Kein Lärmschutz zur dahinter liegenden Bebauung, Doppellerschließung der südlichen Grundstücke sowie der nordöstlichen Grundstücke (im Bereich Zaunkönigweg)

## REGELWERK STÄDTEBAU

Im Süden 19m-hohe Punktbebauungen in erster Reihe zur Straße, versetzt dazu 13m hohe Punkthäuser als Übergang nach hinten, 5m tiefe private Vorbereiche, Gebäudetiefe der Punkthäuser 16m, Gebäudebreite 8m, Brandwand an Brandwand mit Nachbarbebauung, Zusammen mit Nachbarbebauung der Nachbarparzelle Gesamtmaße des Punkthauses 16m x 16m, Im Norden zusammenhängende Kette von vor und zurückspringenden und 19m und 13m hohen Gebäuden, Beide Seiten rhythmisieren den Straßenraum und vereinzeln die Häuser (Gartenstadtcharakter).

## TYOLOGIEN

Im Süden in erster Reihe urbane Stadthäuser mit bis zu 6 Geschossen und 4m hohen Raumhöhen im Erdgeschoss, in zweiter Reihe niedrigere Häuser mit bis zu 4 Geschossen, Im Norden hohe 3-Spanner-Häuser und dazwischen je zwei niedrigere Townhäuser

## NUTZUNGEN

Horizontale Mischung aus 90% Wohnen und 10% Gewerbenutzung, Erdgeschoss dank 4m Raumhöhe flexibel nutzbar als Büro- oder Wohngeschoss mit Hochparterre

## PRIVATER FREIRAUM

Im Norden Freihalten der straßenabgewandten Seite von jeglicher Bebauung, Gestaltung als zusammenhängende private und halböffentliche Grünflächen zur Freiflächenversorgung der neuen Nachbarschaft, Im Süden Gestaltung der Zwischenräume als private oder halböffentliche Grünräume, Gestaltung aller Dachflächen als Gemeinschaftsgärten

## ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM

Vorbereich zur Wasserburger Landstraße als halböffentliche oder private begrünte Vorzone mit Pflanzungen, Einfriedungen möglich, Straßenraum siehe Kapitel 2.6 Gartenstadt Waldtrudering Straßenschnitte

## ERSCHLIESSUNG UND TIEFGARAGEN

Im Norden und im Süden alle Hauptzugänge straßenseitig orientiert, Nebeneingänge auch von Gartenseiten möglich, Im Süden Tiefgaragenzufahrten von südlicher Seitenstraße, für wirtschaftliche Organisation der TG sind Zusammenschlüsse der Parzellen und TG sinnvoll, Im Norden größere, zusammenhängende Tiefgaragen, Zufahrt über die Seitenstraßen, alternativ Einzelgaragen von Süden erschlossen



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.2 VERTIEFUNGSBEREICH

**GARTENSTADT WALDTRUDERING**

BESCHREIBUNG

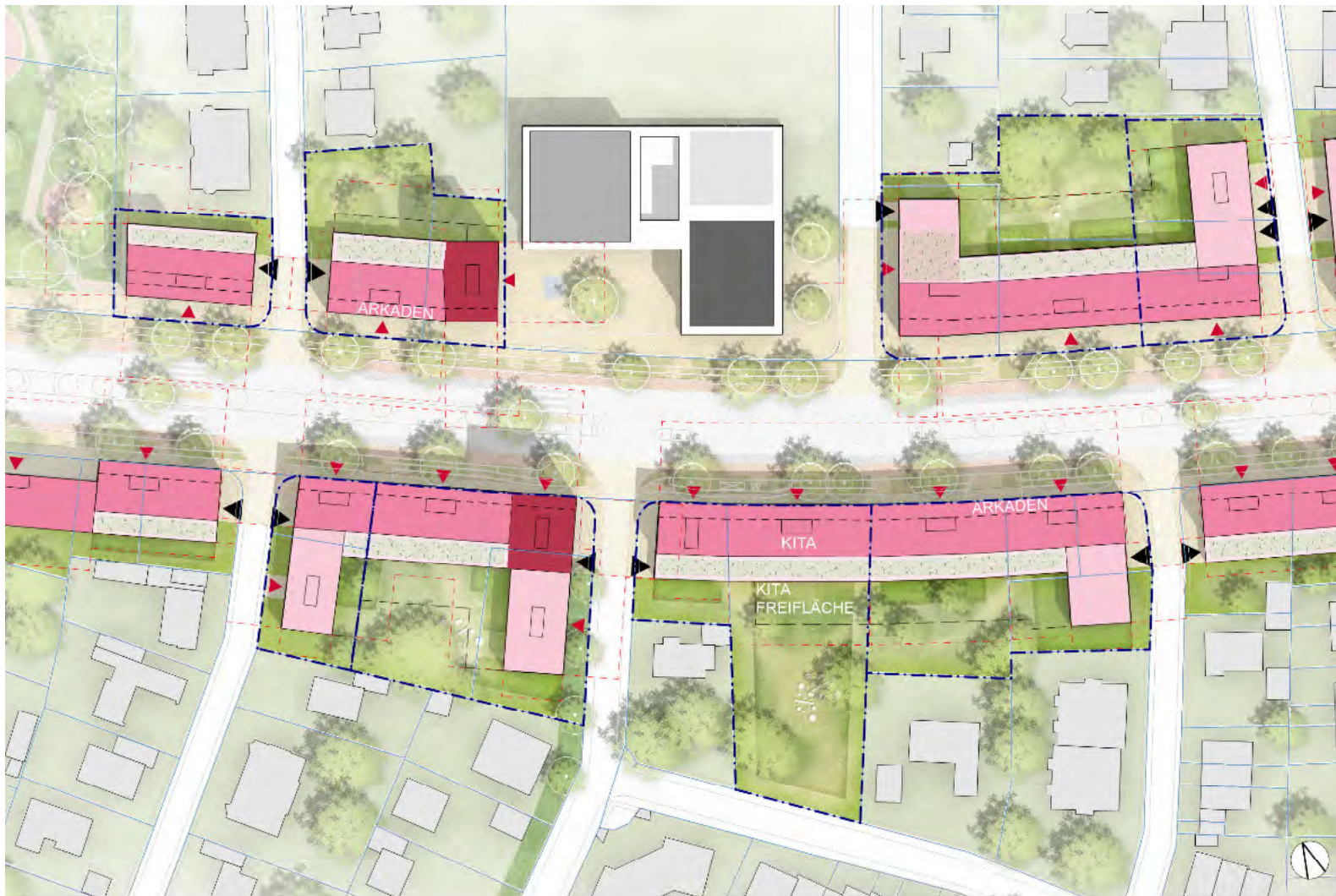
7.10.2019

MASSTABSLOS

0

# **3.3 VERTIEFUNGSBEREICH QUARTIERSZENTRUM WALDTRUDERING**

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



LEGENDE

- Planung Urbanehöhe 25m
- Planung Saumhöhe 19m
- Planung Übergangshöhe 13m
- Planung Eingeschoßieg 4m
- Bestand Merkmale
- Bestand Häuser
- Dachgarten
- Haueingang
- TG-Einfahrt
- Baufeld
- Flurstückgrenze
- Abstandflächen
- Tiefgarage
- Arkaden
- Dacheinschnitte
- Treppenhaus



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.3 VERTIEFUNGSBEREICH

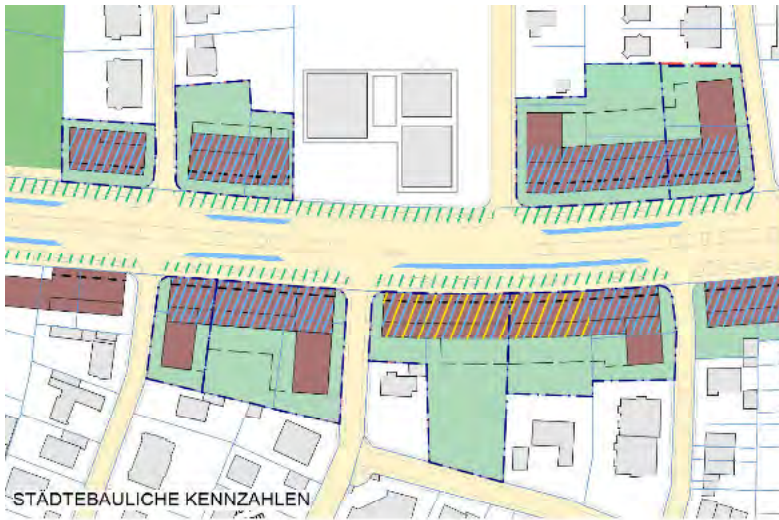
**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**

LAGEPLAN PLANUNG

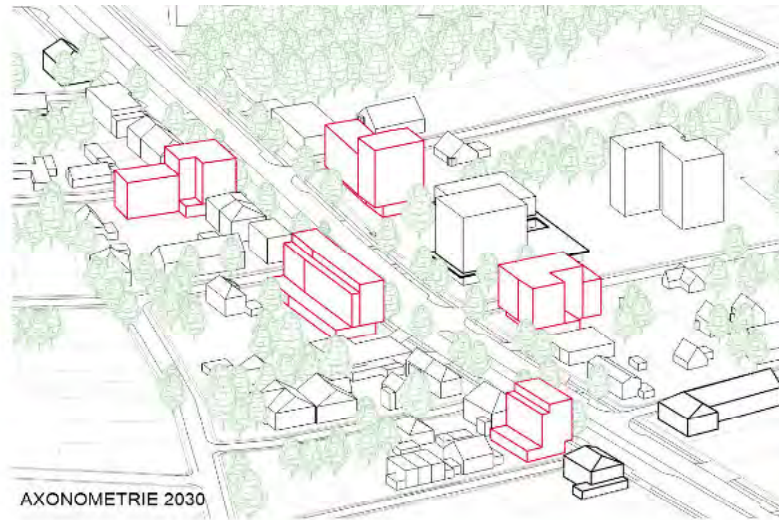
7.10.2019

MASSTABSLOS





STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN



AXONOMETRIE 2030

LEGENDE

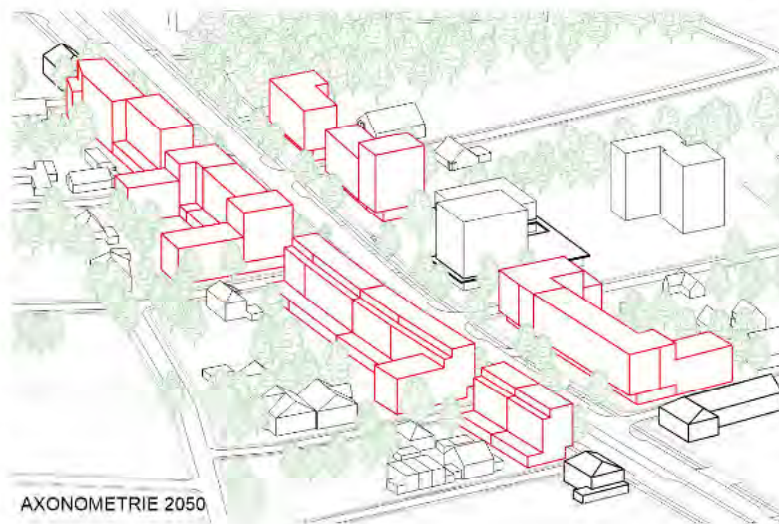
- Neubau
- Bestand
- Wohnen 3.OG - 5.OG
- Gewerbe EG - 2.OG
- KiTa / KiGa
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Aufwertung öffentlicher Raum
- Verkehrsfläche
- Besucherstellplätze
- Baufeld
- Flurstückgrenze
- Tiefgarage
- Treppenhaus

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Flurstückgröße	16.480qm
Geschoßfläche Bestand	9.320qm
Geschoßfläche Planung	33.560qm
Geschoßfläche Mehrung	24.240qm

PLANUNG KENNZAHLEN

Grundflächezahl / Geschoßflächenzahl	0.33 / 2.04
Geschoßfläche Wohnen (40%)	13.420qm
Geschoßfläche Gewerbe (60%)	20.140qm
Wohneinheiten (je 93 qm GF Wohn.)	144
Einwohner (2,5 pro WE)	361
Stellplätze Soll (0,6 pro WE, je 70qm GF Gewerbe)	374
Stellplätze Geplant (GF Planung / 25)	246
Besucherstellplätze im Straßenraum	40
Öffentliche Grünfläche im Straßenraum	2.340qm
Private Grünfläche	10.010qm



AXONOMETRIE 2050



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.3 VERTIEFUNGSBEREICH

**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**

ETAPPIERUNG U. STÄDTEBAULICHE REGELN

7.10.2019

MASSTABSLOS

0

## BETRACHTUNGSGEBIET

Vertiefung des Bereichs der Wasserburger Landstraße Nr. 203 217 und Nr. 202 222 im Bereich von Häherweg bis Wachtelweg bzw. Habichtstraße bis Swakopmünder Straße

## BESTANDSMERKMALE

Gewachsenes Quartierszentrum, keine klare Abgrenzung von Beginn und Ende des Quartierszentrums, Durchmischung von niedrigen Gewerbebauten und Wohnhäusern mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss, kleines vom Straßenraum zurückgesetztes Quartierszentrum mit profilübergreifenden Hochpunkt (9 Stockwerke) im Norden, teilweise inadäquate Gewerbenutzung (z.B. Autohaus am Nordöstlichen Rand von Vertiefungsbereich)

## REGELWERK STÄDTEBAU

19m-hohe Blockrandbebauung entlang der Straße, jeweils 4m in den Straßenraum versetzt, durchgehend Arkaden im EG, Erdgeschoss um 6m in die Tiefe des Grundstücks erweitert, 13m hohe Übergangshöhen im Bereich der Seitenstraßen, 2x 25m hohe Kopfbauten im Bereich um bestehendes Einkaufszentrum Nr. 209/211

Gebäudetiefe der Blockrandbebauung 12m 14m (inkl. Straßen- und gartenseitiger Erker)

## TIPOLOGIEN

Urbane Gebäudeblöcke mit bis zu 6 Geschossen und 4m hohen Raumhöhen im Erdgeschoss, im Bereich der Seitenstraßen bis zu 4-geschossige Gebäudeflügel als Übergang zur bestehenden Nachbarschaft

## NUTZUNGEN

In Kernzone: Horizontale Mischung aus 40% Wohnen und 60% Gewerbenutzung, In Randzone: Horizontale Mischung aus 60% Wohnen und 40% Gewerbenutzung, Erdgeschoss dank tiefer Grundrisse und 4m Raumhöhe gut als Gewerbeflächen nutzbar

## PRIVATER FREIRAUM

Freihalten der straßenabgewandten Seite von jeglicher Bebauung, Gestaltung als zusammenhängende private und halböffentliche Grünflächen zur Freiflächenversorgung der neuen Nachbarschaft, Gestaltung aller Dachflächen als Gemeinschaftsgärten

## ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM

Vorbereich zur Wasserburger Landstraße durch Arkaden einheitlich städtebaulich gefasst und gestaltet, Weiteres zum Straßenraum siehe Kapitel 2.7 Quartierszentrum Waldtrudering Straßenschnitte, Aufwertung des Bereichs bis zur Straßenkante als durchlaufende, großzügige, mit Stadtmöbeln ausgestattete Fußgänger- und Radwegzone

## ERSCHLIESSUNG UND TIEFGARAGEN

Alle Hauptzugänge straßenseitig orientiert, Tiefgaragenzufahrten möglichst von Seitenstraßen, für wirtschaftliche Organisation der TG sind Zusammenschlüsse der Parzellen und TGs sinnvoll



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.3 VERTIEFUNGSBEREICH  
**QUARTIERSZEN. WALDTRUDERING**

BESCHREIBUNG

7.10.2019

MASSTABLOS

0

## 3.4 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



### 3.4 Ergebnisse der Beteiligung

Im Zuge der Bearbeitung der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße wurde die örtliche Politik und der örtliche Gewerbeverein Zukunftsforum Wasserburger Landstraße e.V. laufend eingebunden.

Den Auftakt bildete am 13.09.2017 ein sogenannter Stadtteilspaziergang mit dem Unterausschuss Infrastruktur und Stadtentwicklung des Bezirksausschusses Trudering-Riem bei dem erste Vorstellungen und Hinweise seitens des Bezirksausschusses zur weiteren Entwicklung vorgetragen wurden. So zum Beispiel die gestalterische Aufwertung des Festplatzes ohne Verlust der Funktion, die Überbauung von eingeschossigen Gewerbebauten und Parkplätzen sowie Lückenschlüsse und die Überbauung von Garagen. Auf die Übergänge zur dahinter liegenden Bebauung sollte geachtet werden. Gerade in Hinblick auf eine Umsetzungsstrategie wurde auf den aktiven Gewerbeverein verwiesen. Zudem sollten die Flächen nördlich des Drosselwegs mit in die Rahmenplanung aufgenommen werden. Diese Anregungen sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen.

Am 10.07.2018 wurden dem Bezirksausschuss Trudering-Riem sowie dem Gewerbeverein Zukunftsforum Wasserburger Landstraße e. V. im Rahmen eines Workshops im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erste Zwischenergebnisse vorgestellt. Für den Teilbereich vom Drosselweg bis Rotkehlchenweg wurde insbesondere vom Bezirksausschuss eine deutlich dichtere Bebauung empfohlen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass in diesem Abschnitt derzeit ein Generationenwechsel stattfindet und damit günstige Entwicklungsvoraussetzungen vorliegen. Die für das Quartierszentrum Waldtrudering vorgeschlagenen Maßnahmen einer Aufwertung des öffentlichen Raums sollten für einen größeren Abschnitt entwickelt und dabei insbesondere der Vorplatz des bestehenden Hochhauses miteinbezogen werden. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass neben lang- und mittelfristigen Maßnahmen auch kurzfristig umsetzbare Maßnahmen erwartet werden. Diese Anregungen sind in die Rahmenplanung eingeflossen.

Am 09.10.2018 wurde die Überarbeitung der Zwischenergebnisse im Rahmen eines zweiten Workshops im Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgestellt. Dabei konnte ein Konsens für die Regelbebauung

mit einer urbanen Höhe von mindestens fünf Geschossen und einzelnen profilüberragenden Gebäuden als Merkzeichen erzielt werden. Durchgehend sechs Vollgeschosse wurden auf Grund der stadträumlichen Randlage im Osten von München zumindest vereinzelt kritisch gesehen. Hingewiesen wurde außerdem darauf, dass die Funktion der Wasserburger Landstraße als Hauptverkehrsstraße mit bis zu 30.000 Fahrzeugen pro Tag zu erhalten sei und öffentliche Stellplätze für die Kunden des Gewerbes erforderlich seien. Zudem seien die Ziele der Rahmenplanung mit jenen des Stadterneuerungsgebiets „Quartierszentrum Trudering“ abzustimmen. Insbesondere zusätzlicher Verkehr in der Truderinger Straße sei zu vermeiden. Für die Umsetzung seien insbesondere Vorschläge für die vielen kleinen Privatgrundstücke und kurzfristig umsetzbare Instrumente vorzuschlagen.

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 dessen wurde der Vorschlag der Verlängerung der U 4 bis zur S-Bahnachse 4/6 ergänzt.

Im Rahmen der Bekanntgabe erfolgt eine weitere Beteiligung des Bezirksausschuss Trudering-Riem zu den Ergebnissen der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße.



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

### 3.4 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG

07.10.2019

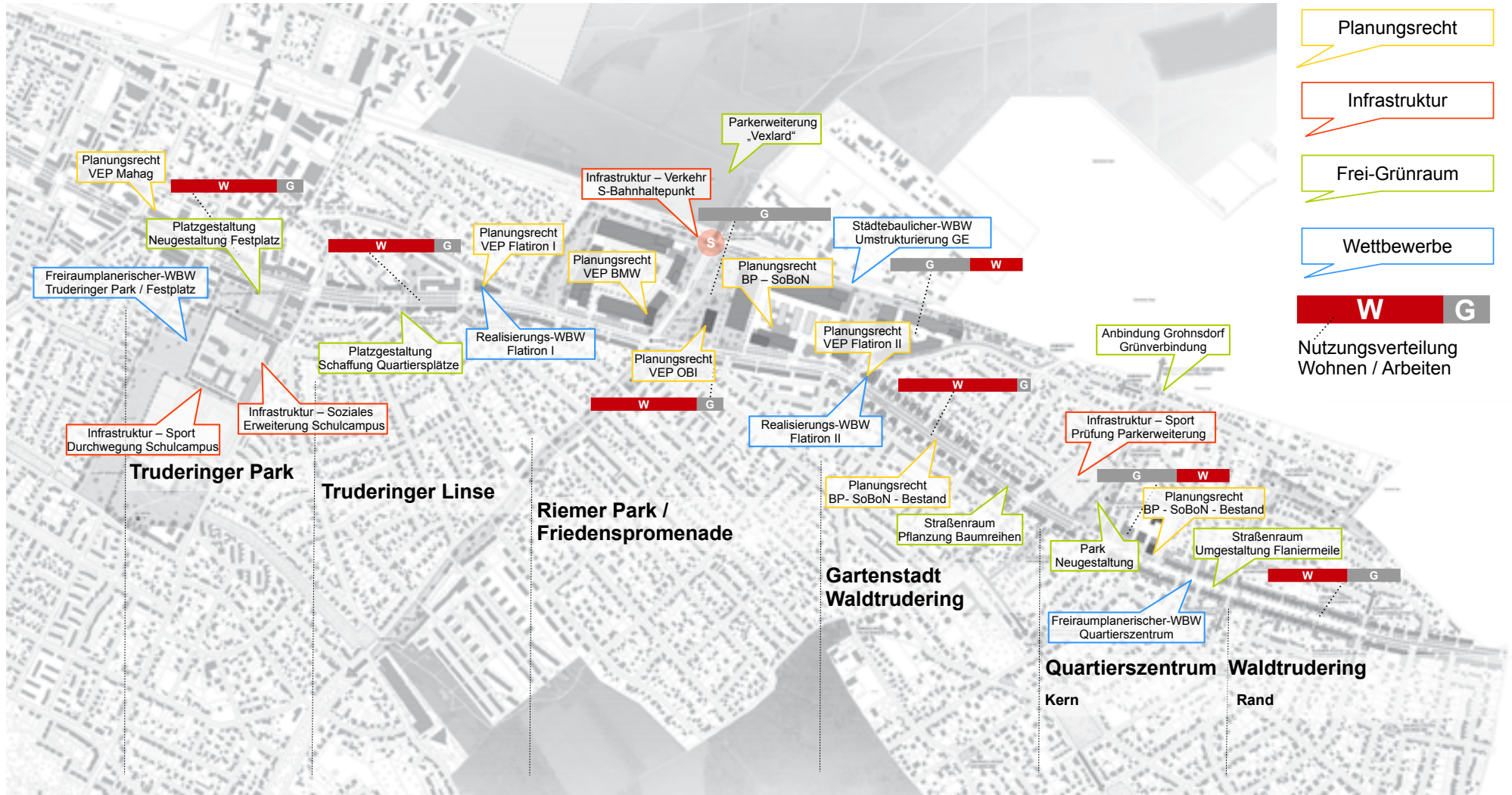
MASSSTABSLOS

0m



## 3.5 MASSNAHMEN

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.5 BETRACHTUNGSGEBIET  
**MASSNAHMENKARTE**

MASSNAHMEN

07.10.2019

MASSSTABLOS



### 3.5 Maßnahmen

#### Truderinger Park – „Kultur im Park“

Der Teilbereich Truderinger Park soll unter dem Leitmotiv „Kultur im Park“ mit einem neuen Stadtteilpark für Trudering, einer Aufwertung des Truderinger Festplatzes und der Ergänzung des Bildungscampus und Kulturzentrums entwickelt werden. Damit steht der Fokus in diesem Abschnitt der Wasserburger Landstraße in der Aufwertung und Ergänzung des öffentlichen Raums und der Freiräume. Im Weiteren sollen entlang der Wasserburger Landstraße die Nachverdichtungspotentiale in einem angestrebten Nutzungsverhältnis von 80% Wohn- und 20% Gewerbenutzung (vorwiegend im EG) durch eine einheitliche Raumkante zur Wasserburger Landstraße genutzt werden. Parallel zur Nachverdichtung wird die Umsetzung weiterer geeigneter Freiraumpotenziale im Umfeld dieses Teilabschnitts angestrebt, siehe Potenzialkarte Freiraum. Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen werden die folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Prüfung der Realisierung der Aufwertungsmaßnahmen und des Grunderwerbs für den Truderinger Park inklusive dem Truderinger Festplatz
- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Festplatz und dem Quartierszentrum Trudering.
- 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
- Prüfung der Nachverdichtungspotentiale der Grund- und Mittelschule an der Feldbergstraße sowie Neuordnung und Öffnung der Frei- und Sportfläche im Rahmen der Schulbauoffensive 2013-2030 (SBO)
- Durchführung eines Freiraumwettbewerbs im Rahmen der Städtebaulichen Sanierung
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer des Mahag-Geländes für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Nachnutzung der Flächen
- Baurechtsschaffung zur Umsetzung der Nachverdichtungspotentiale durch Bebauungspläne

#### Truderinger Linse – „Flatiron“

Unter Ausnutzung der für diesen Bereich typischen diagonal einmündenden Wohnstraßen der Truderinger Gartenstadt soll der Teilbereich Truderinger Linse mit einer urbanen Höhe als Randbebauung und dem profilüberragenden Merkzeichen „Flatiron I“ am Kreuzungsbereich zur Truderinger Straße entwickelt werden. Die sich daraus ergebenden Platzsituationen sollen als Adressen des Quartiers aufgewertet werden. Das aufgezeigte Nachverdichtungspotential soll in einer aufgelockerten Randbebauung u.a. in Stadthautypologien und Übergangshöhen zum Bestand in einem angestrebten Nutzungsverhältnis von 80% Wohn- und 20% Gewerbenutzung für die Straßenrandbebauung und 100% Gewerbenutzung im „Flatiron-I-Gebäude“ umgesetzt werden. Der 20%-Anteil der Geschossfläche in den Erdgeschosszonen soll zur Bereitstellung von Flächen für die soziale Infrastruktur in Form von integrierten Häusern für Kinder genutzt werden. Parallel zur Nachverdichtung wird die Umsetzung weiterer geeigneter Freiraumpotenziale im Umfeld dieses Teilabschnitts angestrebt, siehe Potenzialkarte Freiraum. Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen werden die folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks „Flatiron I“
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für das Bürogebäude „Flatiron I“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Pflanzung einer dritten Baumreihe auf dem Mittelteiler der Straße
- Gestaltung der Eingänge zur Gartenstadt mit Quartiersplätzen und „Pocket-Parks“ als Adressen des Quartiers
- Baurechtsschaffung zur Umsetzung der Nachverdichtungspotentiale durch Bebauungspläne
- Berücksichtigung der Anforderungen an die soziale Infrastruktur in den Erdgeschosszonen



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.5 MASSNAHMEN

**BETRACHTUNGSGBIET**

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m

### **Friedenspromenade / Riemer Park – „Arbeiten im Quartier“**

Der Charakter des Teilbereichs Riemer Park / Friedenspromenade soll unter dem Leitbild „Arbeiten im Quartier“ als Gewerbequartier zunächst entsprechend den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) qualifiziert werden. Das heißt, das Gewerbegebiet „Stolzhoferstraße“ wird in seiner Funktion erhalten und nach entsprechender Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 1976 durch eine Stapelung der gewerblichen Nutzungen (A-Flächennutzung im Sinne des GEWI) nachverdichtet werden. Im Zuge der Nachverdichtungen sollen weitere Nutzungsarten dazu beitragen die städtebauliche Einbindung des Quartiers zu verbessern. Dazu sollen die Parkplatzfläche der untergenutzten Flächen (u.a. OBI, BMW) überbaut und in den Erdgeschosszonen mit weiteren Nutzungen eine stärkere Urbanisierung ermöglicht werden. Der Übergang zum Riemer Park wird durch eine Aufweitung der Unterführung für Radfahrer und Fußgänger aufgewertet, damit das Naherholungsgebiet besser erreichbar ist (Freiraumversorgung für die Nachverdichtung Wasserburger Landstraße). Das südliche Vorfeld der Unterführung wird als Auftakt zum Park gestaltet.

Langfristig kann der Standort durch die Realisierung eines zusätzlichen S-Bahnhaltepunkts am Riemer Park eine erhöhte Zentralität erfahren. Unter Ausnutzung der städtischen Flächenverfügbarkeiten und der anstehenden Überplanung von funktionslosen Bebauungsplänen (z.B. BP 1249 „flughafenaffines Gewerbe“) könnte damit insbesondere der Bereich östlich der Friedenspromenade bis zum Drosselweg zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnanteil umstrukturiert werden. Das Alternativenario sieht auf Grund des S-Bahnhalts eine stärkere Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten (Büro) vor. Hierbei soll westlich der Diagonale Arbeiten und östlich der Diagonale Wohnen überwiegen. Der Wegfall des A-Flächen-Gewerbes wird dabei im Gewerbegebiet „Stolzhoferstraße“ 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. Parallel zur Nachverdichtung wird die Umsetzung weiterer geeigneter Freiraumpotenziale im Umfeld dieses Teilabschnitts angestrebt, siehe Potenzialkarte Freiraum. Zur Umsetzung dieses Leitbilds werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer der Einzelgrundstücke BMW-Autohändler und des Baumarktes OBI
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diese Flächen
- Umsetzung eines S-Bahnhalts „Friedenspromenade/Riemer Park“ durch DB AG nach erfolgreicher Prüfung sowie deren Busanbindung
- Umgestaltung des Vorplatzes des neuen S-Bahnhalts „Friedenspromenade“ Richtung Friedenspromenade, Aufwertung der Unterführung und Gestaltung eines Auftakts zum Riemer Park
- Abgleich der Hochhausvorschläge mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie, Konkretisierung Lage und Nutzungsprofil im Kontext des Quartiers, Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung
- Aufwertung der Unterführung der Bahngleise und Gestaltung eines Auftakts zum Riemer Park
- Umsetzung der Erweiterung des Riemer Parks bis zur Bahntrasse
- Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für den gesamten Bereich Gewerbegebiet Schwablhofstraße bis Drosselweg
- Umstrukturierung für eine neue Bebauung und Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Drosselweg (1. Bauabschnitt)
- Südlich der Wasserburger Landstraße Nachverdichtung mit einer urbanen Höhe von mindestens fünf Vollgeschossen sowie kleiner Quartiersplatz an der Brandströmstraße
- Baurechtsschaffung zur Umsetzung der Nachverdichtungspotentiale durch Bebauungspläne
- Biotop- und Wegeverbindungen entlang der Bahntrasse



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.5 MASSNAHMEN

### **BETRACHTUNGSGEBIET**

07.10.2019

MASSTABSLOS

0m

### **Drosselweg bis Rotkehlchenweg – „Gartenstadt trifft auf Wasserburger Landstraße“**

Der Teilbereich Drosselweg bis Rotkehlchenweg wird unter dem Leitbild „Gartenstadt trifft auf Wasserburger Landstraße“ in offener Bauweise nachverdichtet. Auf Grund des anstehenden Generationenwechsels ergeben sich hierfür günstige Entwicklungsvoraussetzungen. Unter Beachtung der bestehenden Parzellierung und Nutzung als Wohnquartier soll der Charakter der Waldtruderinger Gartenstadt erhalten und mit urbanen Stadthäusern und einer solitären Bebauung in zweiter Reihe ergänzt werden. Die Nachverdichtungspotentiale sollen in einem angestrebten Mischverhältnis von 90% Wohn- und 10% Gewerbenutzung realisiert werden. Das am Schnittpunkt mit dem Drosselweg städtebaulich exponierte Gebäude „Flatiron II“ soll eine 100%ige Gewerbenutzung aufnehmen, ggf. in Weiterführung der dort bestehenden Hotelnutzung. Auf Grund des sich abzeichnenden Leerstands und anstehenden Generationenwechsels ergeben sich in diesem Teilbereich günstige Voraussetzungen für einen ersten Entwicklungsabschnitt entlang der Wasserburger Landstraße. Parallel zur Nachverdichtung wird die Umsetzung weiterer geeigneter Freiraumpotenziale im Umfeld dieses Teilabschnitts angestrebt, siehe Potenzialkarte Freiraum. Zur Umsetzung dieses Leitbilds werden die folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer für Bebauungspläne.
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke für das Gebäude „Flatiron II“
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für das Gebäude „Flatiron II“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Baurechtsschaffung zur Umsetzung der Nachverdichtungspotentiale durch Bebauungspläne mit einer Mindestgröße von einem Abschnitt zwischen zwei Kreuzungen
- Pflanzung einer dritten Baumreihe zur Aufwertung und Durchgrünung des Straßenraums in der Straßenmitte

### **Quartierszentrum Waldtrudering – „Leben im Quartier“**

Das gewachsene, vielfältige und städtebaulich heterogene Quartierszentrum Waldtrudering soll mit dem Leitbild „Leben im Quartier“ als lebendiger Raum mit der Mischung aus Versorgen, Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. Neben der Nachverdichtung mit Struktur gebenden urbanen Gebäudeblöcken entlang der Wasserburger Landstraße soll insbesondere die Neuordnung des öffentlichen Raums als Aufenthaltsort und Flaniermeile die zentralen Einrichtungen stärken. Daher sollen die aufgezeigten Nachverdichtungspotentiale im Kernbereich von Rotkehlchenweg bis Jagdhornstraße in einer angestrebten Nutzungsmischung von 40% Wohn- und 60% Gewerbenutzung entwickelt werden. Die Erdgeschosszonen sollen zur Bereitstellung von Flächen für die soziale Infrastruktur in Form von integrierten Häusern für Kinder genutzt werden. Parallel zur Nachverdichtung wird die Umsetzung weiterer geeigneter Freiraumpotenziale im Umfeld dieses Teilabschnitts angestrebt, siehe Potenzialkarte Freiraum. Zur Umsetzung dieses Leitbilds werden die folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- 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
- Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Umgestaltung des öffentlichen Raums zu einer Flaniermeile (Kernbereich)
- Umbau des Straßenraums (Kernbereich)
- Nachverdichtung durch Bebauungspläne im Randbereich
- Sicherung einer Fuß- und Radwegquerung über die Bahngleise zum geplanten Schulcampus Gronsdorf nach Erwerb der erforderlichen Grundstücke
- Verbesserung des Busanbindung zum S-Bahnhof Gronsdorf
- Langfristig Prüfung einer Verlagerung des Sportplatzes und Erweiterung des Parks am Rothkehlchenweg zu einem Quartierspark für Waldtrudering



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.5 MASSNAHMEN

**BETRACHTUNGSGBIET**

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m

## 3.6 EMPFEHLUNGEN

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

### 3.6 Empfehlungen

Auf Grund der spezifischen Ausgangsbedingungen, des langen Entwicklungszeitraums und der im Vergleich zum Bestand stellenweise tiefgreifenden Neuformulierung der Entwicklungsziele, werden zu wichtigen sektoralen Fachthemen wie Verkehr, Soziale Infrastruktur, Sozialgerechte Bodenutzung (SoBoN), Beteiligungsformate und Qualifizierungsverfahren die nachfolgenden Empfehlungen formuliert:

#### Verkehr

Mit den aufgezeigten Nachverdichtungspotentialen entlang der Wasserburger Landstraße werden durch die geplante Gewerbe- und Wohnbebauung zusätzliche Verkehre induziert. Die konkrete Ermittlung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens richtet sich nach den aus der Rahmenplanung abgeleiteten Geschossflächen für Wohnen und Gewerbe und kann nur anhand von Bauraten festgelegt werden. Eine erste Abschätzung des Verkehrsaufkommens beruht auf dem für Trudering-Riem derzeit üblichen Mobilitätsverhalten bezogen auf Weghäufigkeit und dem Modal Split. Die Abschätzung des Wegeaufkommens beruht somit auf einer konservativen Berechnung ohne Berücksichtigung der zu erwartenden Veränderungen des langfristigen Mobilitätsverhaltens. Den Annahmen liegt ein Zuwachs von 230.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohn- und 62.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Gewerbenutzungen zugrunde. Auf Basis dieser Geschossflächenmehrung ist mit einem Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr von rund 10.000 Kfz-Fahrten am Tag im gesamten Betrachtungsbereich zu rechnen. Davon wird die Hälfte durch neue Wohneinheiten und die andere Hälfte durch das Gewerbe erzeugt. Ob und wie die zusätzlichen Kfz-Fahrten auf der Wasserburger Landstraße abgewickelt werden können muss ein noch anzufertigendes Verkehrsgutachten nachweisen.

Zur Bewältigung des unterstellten Verkehrsaufkommens werden die folgenden Maßnahmen für eine stärkere Verlagerung auf den Umweltverbund vorgeschlagen:

- Entwicklung und Durchsetzung von Mobilitätskonzepten im Rahmen von Bebauungsplänen und größerer Einzelbauvorhaben

- Ausbau des vorhandenen Radwegenetzes von durchgängig 1,25 m auf 2,0 m und im Kernbereich des Quartierszentrums Waldtrudering Ausbau als 2-Richtungsradweg mit mindestens 2,75 m Breite (vgl. Straßenprofile)
- Einrichtung eines neuen S- Bahnhaltelpunktes Friedenspromenade / Riemer Park zur verbesserten Anbindung der nachverdichteten Bereiche entlang der Wasserburger Landstraße, als auch der geplanten Siedlungsentwicklung nördlich der Bahngleise
- Verbesserung der Busanbindung an die S-Bahnachse als S- und U-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 als Westanbindung der Messestadt-Riem
- Eine Verlängerung der Trambahn 19 wurde zugunsten des Erhalts des Baumbestands und der vermuteten geringen Verlagerungseffekte und zu vernachlässigenden Angebotsverbesserung zur parallel verlaufenden S-Bahnachse verworfen.

Mit dem Ausbau der Angebote im Umweltverbund sollen die Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erhöht und der Kfz-Verkehr reduziert werden. Mit der Verbesserung der lokalen sozialen Infrastruktur, Nahversorgung und Ansiedlung von Arbeitsplätzen (zum Beispiel Flat Iron) können zusätzlich die Wege in ihrer Anzahl und Länge reduziert werden.

#### Soziale Infrastruktur

Mit den aufgezeigten Nachverdichtungspotentialen entlang der Wasserburger Landstraße werden durch die geplante Wohnbebauung zusätzliche Infrastrukturbedarfe ausgelöst. Auch hier ist die konkrete Ermittlung der erforderlichen Einrichtungen zur Sicherstellung der Grundschulversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen zunächst schwierig, da die Festlegung von Bauraten auf Grund der Bestandssituation unsicher erscheint. Grundsätzlich wäre bei Umsetzung der aufgezeigten Nachverdichtungspotentiale eine Geschossflächenmehrung für Wohnen von rund 230.000 m<sup>2</sup> (ohne Alternativentwurf für das Gewerbegebiet am Drossel-





weg) möglich. Unter Annahme eines Wohnungsschlüssels von 60% frei finanziert, 30% EOF und 10% KMB – Wohnungen sind so maximal 2.500 Wohneinheiten für rund 5.800 Einwohnerinnen und Einwohner realisierbar. Bei einem angesetzten Realisierungszeitraum bis zum Jahr 2040 sind pro Jahr bei sehr günstigster Betrachtung ab dem Jahr 2025 rund 145 Wohneinheiten auf der Wasserburger Landstraße umsetzbar. Diese Nachverdichtungsmaßnahmen lösen ungeachtet weiterer Baumaßnahmen im Bereich Trudering-Riem insgesamt einen Bedarf einer 5-zügigen Grundschule aus. Das Untersuchungsgebiet an der Wasserburger Landstraße wird derzeit durch drei Grundschulstandorte versorgt. Die Bedarfe bei Umsetzung der Rahmenplanung verteilen sich auf die bestehenden Grundschulstandorte bzw. Grundschulsprengel wie folgt:

- Im Schulsprengel Nr. 2162 „Feldbergstraße 85“ sind bei o.g. Rechenansatz rund 500 neue Wohneinheiten zu erwarten. Für den Schulsprengel ist damit von einem zusätzlichen Bedarf von ein bis zwei Grundschulzügen auszugehen. Die erforderlichen Räumlichkeiten wäre beispielsweise auf dem bestehenden Schulgelände in der Feldbergstraße zu schaffen.
- Im Schulsprengel Nr. 2214 „Lehrer-Götz-Weg 21“ wären rund 290 Wohneinheiten realisierbar. Die geringen Nachverdichtungsmaßnahmen von 290 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 lösen für sich alleine betrachtet keinen zusätzlichen Schulbedarf aus.
- Im Schulsprengel 2277 „Turnerstraße 46“ sind rund 1.700 Wohneinheiten zu erwarten. Eine Erweiterung der bestehenden Grundschule in der Turnerstraße erscheint nicht vorstellbar. Hier wäre ein neuer Schulstandort, beispielsweise mit dem Planungsgebiet Rappenweg zielführend.

Somit kann festgestellt werden, dass die zusätzlichen Grundschulbedarfe an den bestehenden Standorten sowie in umliegenden Baugebieten gedeckt werden können. Für den Bereich zwischen Schwablhofstraße und Drosselweg kann im Fall einer Entwicklung mit hohem Wohnanteil alternativ auch gebietsintern die Schulversorgung mit einer neuen Grundschule sichergestellt werden. Die Kita- und Krippenbedarfe sollen in den Erdgeschosszonen der Neubebauung gedeckt werden. Diese Möglichkeit wird in den Vertiefungsgebieten nachgewiesen.

### Schaffung von Planungsrecht in Bestandsgebieten

Die üblichen Bebauungspläne werden in München zusammen mit den Vereinbarungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) aufgestellt. Die SoBoN setzt ein zeitnahes Umsetzungsinteresse der Vertragspartnerinnen und Vertragspartner und die Verfügbarkeit von großen Flächen für die Umsetzung der Vereinbarungen wie ursächlicher Bedarfe der sozialen Infrastruktur und Grünräume voraus. Auf Grund der kleinteiligen Struktur, vielen Eigentümerinnen und Eigentümern in unterschiedlichen Lebensphasen und Gebäuden mit unterschiedlichem Bauzustand ist dies jedoch nicht gegeben.

Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich auf Grund der vielen Planungsbegünstigten eine zeitlich gestreckte Umsetzung ergeben wird, die einer Neuinterpretation des klassischen Angebotsbebauungsplans entsprechen würde. Die Nachverdichtung der Wasserburger Landstraße stellt im Vergleich zu Vorhaben mit einem oder wenigen Planungsbegünstigten nach Sozialgerechter Bodennutzung (SoBoN) eine abweichende Ausgangssituation dar.

Daraus ergeben sich für die Vereinbarungen im Rahmen von klassischen Angebotsbebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich die folgenden Fragen hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Kostenbeteiligung und der Umsetzbarkeit der Vereinbarungen:

- Welche Instrumente sind zur Aktivierung und Mitwirkung von Eigentümerinnen und Eigentümern in Bestandsgebieten geeignet?
- Wer gibt den Anstoß zur Aufstellung von Bebauungsplänen?
- Was ist eine Mindestgröße für den Umgriff zur Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabensbezogenen Bebauungsplänen?
- Kann eine Baurechtsschaffung erfolgen, wenn nur vereinzelt Mitwirkungsbereitschaft besteht? Welche Flexibilität können generell die Regelungen erlauben, um auf unterschiedliche Bestandsituationen zu reagieren ohne eine Ungleichbehandlung zu schaffen?
- Bis wann muss die Kostenbeteiligung erfolgen? Ist eine Kostenbeteiligung erst zur tatsächlichen Umsetzung der Nachverdichtungspos-



tentiale vorstellbar?

- Welche Auswirkungen hat dies für die Bereitstellung der Sozialen Infrastruktur? Wo können erforderliche soziale Infrastrukturen bei einer kleinteiligen bereits erstmals bebauten Struktur untergebracht werden?
- Ist ein vereinfachtes städtebauliches Regelwerk für Bestandsgebiete unter Beachtung der Gleichbehandlung möglich?
- Ist eine lange Umsetzungsphase unter Wegfall einer üblichen Bauverpflichtung vorstellbar? Sind in diesem Fall bauliche Zwischenstände mit städtebaulich unzureichenden Gebäudekonfigurationen hinnehmbar?

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Eigentümerinnen und Eigentümer**

Die Rahmenplanung wurde in laufender Einbindung des Bezirksausschusses Trudering-Riem und Gewerbevereins Zukunftsforum Wasserburger Landstraße e.V. erstellt. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen soll die Beteiligung der allgemeinen Öffentlichkeit sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer nach Vorlage der Ergebnisse dieser Rahmenplanung im Stadtrat erfolgen. Vor dem Hintergrund des großen Untersuchungsgebiets mit einer Länge von über 4 km wird vorgeschlagen diese Beteiligung im Rahmen von moderierten Öffentlichkeitsveranstaltungen und Eigentümerversammlungen separat in den insgesamt fünf Teilbereichen durchzuführen.

Damit können die Ziele und der mit der Rahmenplanung erzielte Mehrwert für die Bevölkerung, wie etwa die Aufwertung des öffentlichen Raums oder die Verbesserung der Grünausstattung vermittelt und Hinweise für die Konkretisierung und Umsetzung gewonnen werden. Gerade im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft der aufgelockerten, stark durchgrüntem Bebauung der Truderinger Gartenstadt zu den Nachverdichtungspotentialen an der Wasserburger Landstraße ist die Rahmenplanung nachvollziehbar darzustellen. Die Eigentümerversammlungen dienen dazu, die Interessen und Investitions- bzw. Mitwirkungsbereitschaft zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) abzufragen. Auf Basis der Rückmeldungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Eigentümerversammlungen können dann die weiteren Instrumente und Maßnahmen für die Umsetzung bzw. für die erforderlichen Verfahren zur Baurechtsschaffung erfolgen.



#### **Qualitätssicherung im Städtebau und Freiraum**

Die Rahmenplanung erzeugt ein erstes Bild und gibt Leitlinien für die Nachverdichtung entlang der Wasserburger Landstraße. Auf Grund der kleinteiligen Grundstücksstrukturen mit vielen Eigentümerinnen und Eigentümern ergeben sich lange Umsetzungszeiträume. Für diese Ausgangssituation erscheint für nicht exponierte Grundstücke und dem „Regelprofil“ die Durchführung von städtebaulichen Ideen- oder hochbaulichen Realisierungswettbewerben nur zielführend, wenn ein Planungsbegünstiger mindestens für ein zusammenhängendes Straßengeviert gefunden und die Maßnahmen in einem überschaubaren Zeitrahmen umgesetzt werden können. Ist dies nicht der Fall können die Ergebnisse der Rahmenplanung bereits die ausreichende Qualifizierung für die weitere städtebauliche Entwicklung und die Verfahren zur Baurechtsschaffung darstellen. Für spezifische Lagen mit besonderen Aufgabenstellungen und exponierten städtebaulichen Orten mit Merkzeichen als wichtige Identifikationsräume oder bei völliger Neuordnung von Quartieren wird die Durchführung von konkurrierenden Verfahren vorgeschlagen. Diese sind:

- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Truderinger Park und Truderinger Festplatz
- Hochbauliche Realisierungswettbewerbe für die beiden Merkzeichen „Flatiron I“ und „Flatiron II“
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb zur Neuordnung des Bereichs von Schwablhofstraße bis Drosselweg
- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb zur Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich des Quartierszentrum Waldtrudering

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

3.6 EMPFEHLUNGEN

### **BETRACHTUNGSGBIET**

07.10.2019

MASSTABSLOS

0m

# 4 ANLAGEN

RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE



LEGENDE

EIGENTUM

- städtisches Eigentum
- mehr als zwei Eigentümer / WEG
- Natürliche Person
- Juristische Person



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

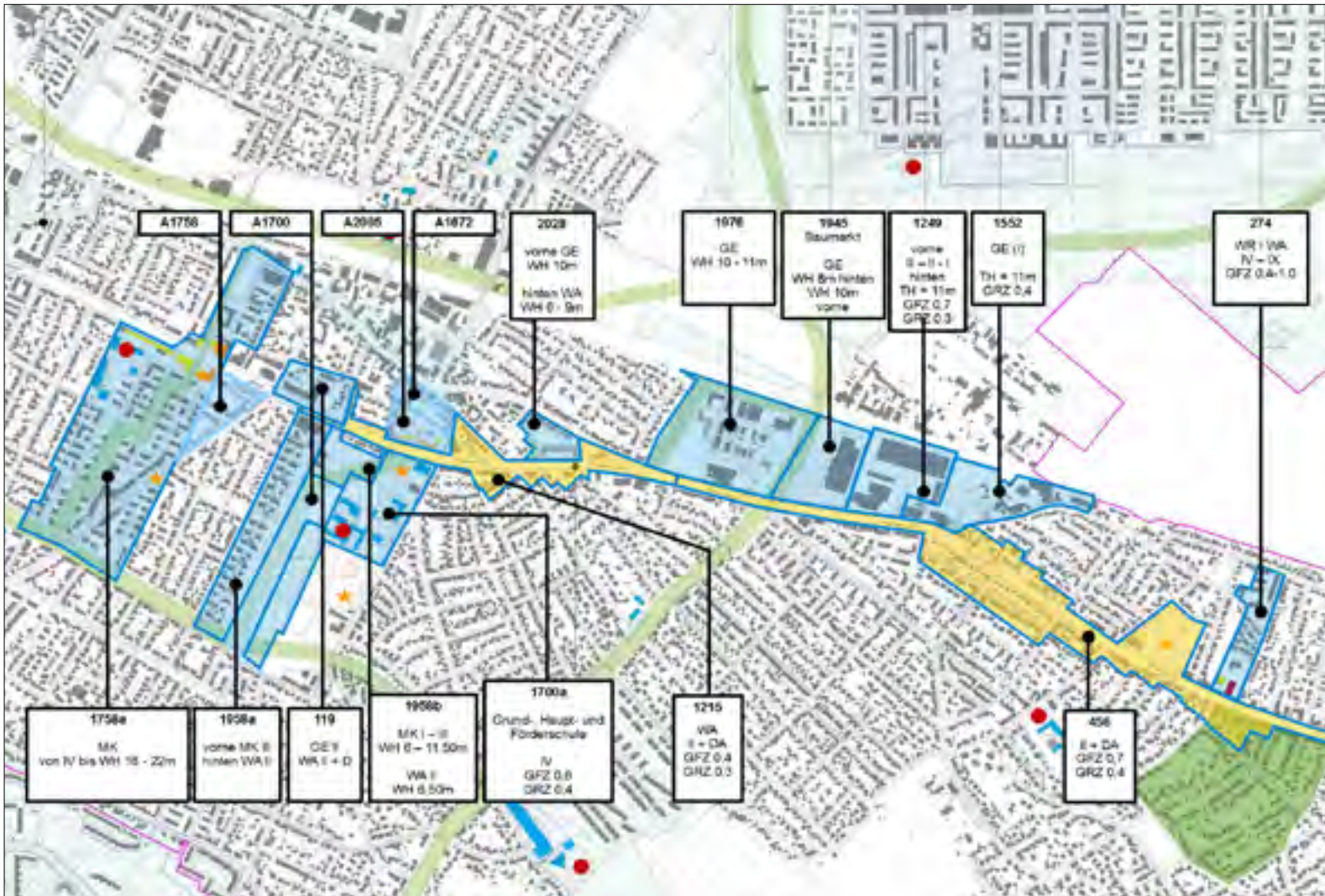
4.1 BETRACHTUNGSGEBIET  
**EIGENTUMVERHALTNISSE**

LAGEPLAN

7.10.2019

M 1:20.000 / A4

0m 200 500 1.000



## Bebauungspläne

Nutzungsschablone

- Bebauungsplannummer
- Art der Nutzung
- Maß der Nutzung



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

## BETRACHTUNGSGBIET

BEBAUUNGSPLÄNE

07.10.2019

MASSTABSLOS

0m





Wasserburger Landstr. 5



Rothhuberweg 2



Wasserburger Landstr. 15a



Wasserburger Landstr. 17



Wasserburger Landstr. 17b



Wasserburger Landstr. 17c



Wasserburger Landstr. 19



Wasserburger Landstr. 19a



Wasserburger Landstr. 15



Wasserburger Landstr. 15a



Bajuwarenstr. 120



Wasserburger Landstr. 4



Wasserburger Landstr. 8



Flurstück Nr. 321/15



Wasserburger Landstr. 16



Wasserburger Landstr. 16a



Wasserburger L.str. 18/18a



Wasserburger L.str. 22/22a



Festplatz



Kulturzentrum



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

## BETRACHTUNGSGEBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m





Wasserburger Landstr. 31



Wasserburger Landstr. 35



Max-Rothschild-Str. 22



Michael-Seidl-Str. 2



Max-Rothschild-Str. 23



Wasserburger Landstr. 39



Wasserburger Landstr. 41



Wasserburger L.str. 47/49



Wasserburger Landstr. 51



Flurstück Nr. 184/1



Wasserburger L.str. 34-34f



Wasserburger L.str. 34/36



Wasserburger L.str. 36-36f



Wasserburger L.str. 36-36f



Wasserburger L.str. 36-36f



Garage von Nr. 38



Wasserburger L.str. 38-42a



Wasserburger Landstr. 44



Wasserburger Landstr. 46



Irmelstr. 11



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

## BETRACHTUNGSGBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m





Nikolaus-Prugger-Weg 13



Flurstück Nr. 184/1



Flurstück Nr. 192/67



Wasserburger Landstr. 81



Wasserburger Landstr. 81



Wasserburger Landstr. 81



Irmelstr.



Wasserburger Landstr. 52



Wasserburger Landstr. 56



Wasserburger Landstr. 60



Wasserburger Landstr. 62



Wasserburger Landstr. 64



Wasserburger Landstr. 66



Wasserburger Landstr. 68



Wasserburger Landstr. 72



Wasserburger L.str. 74-76



Wasserburger L.str. 74-76



Wasserburger Landstr. 78



Flurstück Nr. 309/31-33



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

## BETRACHTUNGSGEBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m







Schwablhofstr. 6



Wasserburger L.str. 133a



Wasserburger Landstr. 133



Wasserb. L.str. 137-141



Wasserburger L.str. 137-141



Wasserburger Landstr. 143



Mauerseglerstr. 9



Flurstück Nr. 206/16



Flurstück Nr. 205/5



Drosselweg 21



Wasserburger Landstr. 86



Wasserburger Landstr. 86



Wasserburger L.str. 88-94



Wasserburger Landstr. 98



Wasserburger Landstr. 98



Wasserburger L.str. 100-106



Wasserburger L.str. 100-106



Wasserburger Landstr. 108



Wasserburger Landstr. 108



Wasserburger Landstr. 120



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

### BETRACHTUNGSGEBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m





Wasserburger L.str. 145



Wasserburger Landstr. 147



Wasserburger Landstr. 149



Wasserburger Landstr. 151



Wasserburger Landstr. 153



Wasserburger L.str. 155-156



Wasserburger Landstr. 157



Wasserburger Landstr. 159



Fährwegl 4



Wasserburger Landstr. 165



Edeltraudstr. 84



Schreibmeierstr. 3-9



Wasserburger Landstr. 146



Wasserburger Landstr. 148



Schreibmeierstr. 15



Schreibmeierstr. 17



Schreibmeierstr. 19



Schreibmeierstr. 21



Schreibmeierstr. 31



Schreibmeierstr. 29





Wasserburger L.str. 167



Wasserburger L.str. 169a-c



Wasserburger Landstr. 173



Bahnstraße 2



Wasserburger Landstr. 177



Wasserburger L.str. 183



Wasserburger Landstr. 183



Wasserburger Landstr. 183



Wasserburger Landstr. 185



Rotkehlchenweg 1



Schreibmeisterstr. 29



Schreibmeisterstr. 31



Schreibmeisterstr. 33



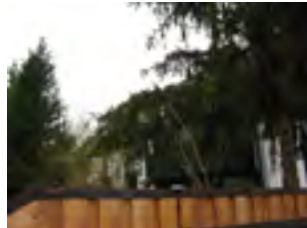
Schreibmeisterstr. 35



Schreibmeisterstr. 37



Schreibmeisterstr. 17



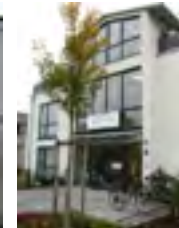
Schreibmeisterstr. 19



Schreibmeisterstr. 21



Schreibmeisterstr. 31



Schreibmeisterstr. 29



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

## BETRACHTUNGSGEBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m





Rotkehlchenweg 2



Sportanlage



Rotkehlchenpark



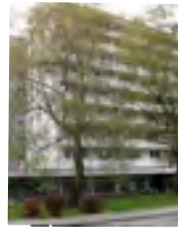
Häherweg 1



Wasserburger Landstr. 205



Wasserburger L.str. 207



Wasserburger L.str. 209-11



Wasserburger Landstr. 215



Wasserburger Landstr. 217



Wasserburger L.str. 217



Kästlenstr. 32



Wasserburger Landstr. 184



Wasserburger Landstr. 186



Wasserburger Landstr. 188



Wasserburger Landstr. 190



Wasserburger Landstr. 192



Turnerstr. 72



Wasserburger Landstr. 196



Rofuchsweg 19



Rofuchsweg 19



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

## BETRACHTUNGSGEBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m





Wasserburger L.str. 221



Wasserburger L.str. 225



Wasserburger Landstr. 229



Wasserburger Landstr. 231



Wasserburger Landstr. 233



Wasserburger L.str. 235



Wasserburger Landstr. 237-9



Wasserburger L.str. 237-9



Wasserburger L.str. 237-9



Wasserburger L.str. 237-9



Wasserburger Landstr. 198



Wasserburger Landstr. 200



Wasserburger Landstr. 202



Wasserburger Landstr. 204



Wasserburger Landstr. 204a



Wasserburger Landstr. 206



Wasserburger Landstr. 208



Waldtruderinger Str. 67



Waldtruderinger Str. 63



Wasserburger Landstr. 210





Wasserburger L.str. 241



Wasserburger Landstr. 243



Wasserburger Landstr. 245



Wasserburger Landstr. 245



Wasserburger Landstr. 245



Wasserburger L.str. 247



Wasserburger Landstr. 247



Wasserburger Landstr. 249



Wasserburger Landstr. 251



Wasserburger Landstr. 253



Wasserburger Landstr. 212



Wasserburger Landstr. 214



Wasserburger Landstr. 216



Swapkomunder Str. 7



Wasserburger Landstr. 220



Usambarastr. 11



Usambarastr. 12



Wasserburger Landstr. 226



Wasserburger L.str. 228/30



Wasserburger Landstr. 232



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

## BETRACHTUNGSGEBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m





Wasserburger L.str. 255



Wasserburger Landstr. 257-61a



Von-Erckert-Str. 55-55b



Von-Erckert-Str. 80/80a



Wasserburger L.str. 247



Wasserburger Landstr. 247



Wasserburger Landstr. 249



Jagdhornstr. 14



Wasserburger Landstr. 236



Wasserburger Landstr. 238



Wasserburger Landstr. 238



Wasserburger Landstr. 240



Wasserburger Landstr. 244



Wasserburger Landstr. 244a



Wasserburger Landstr. 246



Wasserburger Landstr. 248



Wasserburger Landstr. 250



Wasserburger Landstr. 252



Wasserburger Landstr. 254



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN  
**BETRACHTUNGSGEBIET**  
GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS





Wasserburger L.str. 271a/b



Wasserburger L.str. 273



Wasserburger Landstr. 275



Wasserburger Landstr. 277



Von-Heydebreck-Str. 4



Wasserburger L.str. 279



Wasserburger Landstr. 281



Wasserburger Landstr. 283



Wasserburger Landstr. 285



Fl. Stk. 455/3



Flurstück Nr. 464/13



Wasserburger Landstr. 264



Wasserburger Landstr. 266



Wasserburger Landstr. 268



Wasserburger Landstr. 272



Wasserburger Landstr. 246



Wasserburger Landstr. 248



Wasserburger Landstr. 250



Wasserburger Landstr. 252



Wasserburger Landstr. 254



RAHMENPLANUNG WASSERBURGER LANDSTRASSE

4. ANLAGEN

### BETRACHTUNGSGEBIET

GEBIETSPHOTOS

07.10.2019

MASSSTABSLOS

0m

