

Telefon: 0 233-22857  
22936  
24881  
22830  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

### **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095 Feldbergstraße (westlich), Wasserburger Landstraße (nördlich)**

#### **- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

#### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02361**

Anlagen:

1. Antrag der Eigentümerin vom 11.11.2014 mit Projektplänen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Flächennutzungsplan

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

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

##### **1. Anlass der Planung**

Die ABG, Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH & Co. Objekt Trudering KG (nachfolgend ABG genannt), möchte auf dem bisher nicht bebauten Grundstück, Flurstück Nr. 321/5, Gemarkung Trudering, ein Wohnquartier mit 137 Wohneinheiten (nach der Projektplanung des Investors) und kleineren Ladeneinheiten entlang der Feldbergstraße entwickeln. Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu eruieren und zu einem attraktiven und tragfähigen Gesamtkonzept zu gelangen, beauftragte die Vorhabenträgerin das Büro Maier Neuberger Architekten und Burger Landschaftsarchitekten, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf zu erarbeiten. Das Entwurfskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt und weiter ausgearbeitet.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf wurde am 18.03.2014 in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Am 10.04.2014 erfolgte eine Vorstellung im Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem.

Auf Grundlage dieser Planung hat die Vorhabenträgerin den beiliegenden Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Mit dem vorliegenden Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird dem Stadtrat die Vorhabenplanung vorgelegt.

## **2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Lage, Eigentum, Ausgangssituation**

Das Vorhaben liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und umfasst das Flurstück Nr. 321/5, Gemarkung Trudering. Das Gebiet ist ca. 1,57 ha groß und wird im Osten von der Feldbergstraße und im Süden von der Wasserburger Landstraße begrenzt. Im Westen grenzt der Wendehammer des Scharerwegs an.

Das Planungsgebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Truderinger Quartierszentrum. Es ist eine der letzten freien Flächen zwischen dem Quartierszentrum und der in den letzten Jahren bebauten Flächen südlich der Wasserburger Landstraße und befindet sich in privatem Eigentum.

Westlich des Planungsgebietes am Scharerweg sowie nordöstlich an der Max-Rothschild-Straße/Feldbergstraße befinden sich 2-geschossige, kleinteilige Wohngebäude in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Im Nordwesten schließt eine gewerblich geprägte Fläche an mit Einzelhandel, Gastronomie (Gaststätte und Hotel „Obermaier“) und anderen Dienstleistungen. Dieser Bereich ist funktional dem historischen Ortszentrum Trudering zuzuordnen.

Südlich der Wasserburger Landstraße befindet sich das Kulturzentrum mit Festwiese sowie südlich davon die Grundschule an der Feldbergstraße.

Durch die Lage zwischen Quartierszentrum und Kulturzentrum kommt dem Planungsgebiet eine hohe Bedeutung als Bindeglied auch mit zukünftigen Durchwegungsmöglichkeiten zu.

Der Planungsbereich besteht derzeit aus einer Wiesenfläche und wird zum Teil temporär zwischengenutzt.

### **2.2. Planungsrechtliche Grundlagen und sonstige zu berücksichtigende Konzepte**

#### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) dar. Das Mischgebiet dehnt sich weiter im Norden, insbesondere entlang der Truderinger Straße aus und ist mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Es erfasst weite Teile des Quartierszentrums Trudering.

Die bereits kleinteilig bebauten Wohngebiete westlich, nordöstlich und östlich des Planungsgebietes sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

#### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1672 vom 29.11.1989. Dieser umfasst das heutige Planungsgebiet und die nördlich angrenzenden Flurstücke bis zur Truderinger Straße/Max-Rothschild-Straße. Die formulier-

ten Ziele sind die Aufwertung des Quartierszentrums Straßtrudering durch die Aufnahme der die Zentralität stärkenden Nutzungen wie Läden, Stadtbücherei, Restaurant, Hotel etc. sowie eine fußläufige Durchwegung bzw. Anbindung an die Truderinger Straße.

Die Wasserburger Landstraße und Feldbergstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1215 erfasst und bilden mit Straßenbegrenzungslinien die südliche und östliche Begrenzung des Planungsgebietes. Westlich der Feldbergstraße befindet sich ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form einer Baugrenze.

### **Beschluss „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Trudering vom 27.02.2013**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.02.2013 zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und der Festlegung des Sanierungsgebietes „Quartierszentrum Trudering“ liegt das Planungsgebiet im Sanierungsumgriff gemäß § 142 Abs. 1 BauGB.

Das festgelegte Ziel einer Verknüpfung des Ortszentrums entlang der Truderinger Straße mit dem südlich der Wasserburger Landstraße befindlichen Kulturzentrum Trudering in Form einer Fuß- und Radwegeverbindung sowie eines räumlichen Gegenübers zum Kulturhaus wird mit dem vorliegenden Planungskonzept umgesetzt.

## **2.3. Landschaftsplanerische Grundlagen**

Das weitgehend ebene Planungsgebiet ist vollständig unversiegelt, es sind jedoch durch vorherige Nutzungen, z.B. als Festwiese bzw. Autohandel, Verdichtungen des Bodens entstanden. Im Bereich der wiederverfüllten Kiesgrube im Osten ist der Bodenaufbau entsprechend gestört.

Das direkte Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt von überwiegend punktartigen Baustrukturen mit Gärten, zum Zentrum Straßtrudering hin nimmt die Versiegelung zu. Das zur Zeit unversiegelte Planungsgebiet wirkt kleinklimatisch positiv. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes stellt es sich als weite, gliedernde Freifläche im städtebaulichen Gefüge dar.

Die Vegetation besteht aus wenigen solitären Bestandsbäumen mit Stammumfängen über 80 cm an den Rändern des Gebietes und extensiven Wiesenflächen mit teilweise einsetzender Sukzession. Schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden. Eine genauere Aufnahme von Fauna und Flora wird im weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Versorgung des Planungsgebiets mit übergeordneten öffentlichen Grünflächen für die Erholungsnutzung ist gut. In relativer Nähe (ca. 500m) befindet sich der Riemer Park, in ca. 1000 m Entfernung liegt der Ostpark. Für die Erholungsversorgung der neu entstehenden Wohnbebauung erforderliche öffentliche Grünflächen sollen im Planungsumgriff nachgewiesen werden und damit auch zur Verbesserung der Grünausstattung gemäß Flächennutzungsplan beitragen.

## **2.4. Verkehrliche Erschließung**

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

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet über die Wasserburger Landstraße und die Feldbergstraße an das überregionale und regionale Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen liegt derzeit in der Wasserburger Landstraße in diesem Bereich zwischen 25.000 und 27.000 Kfz-Fahrten am Tag und in der Feldbergstraße bei ca. 9.500 Kfz/24h.

Über die Wasserburger Landstraße ist das Planungsgebiet durch den vorhandenen Mittelteiler nur eingeschränkt erreichbar. Eine Zufahrt in das Planungsgebiet ist nur aus östlicher Richtung und eine Ausfahrt aus dem Planungsgebiet nur in westlicher Richtung möglich.

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

Das Planungsgebietes ist durch mehrere Buslinien gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die nordwestlich gelegene U- und S-Bahnstation Trudering (Entfernung ca. 800 m) angeschlossen.

### **Fuß- und Radverkehr**

Beidseits der Wasserburger Landstraße verlaufen Fuß- und Radwege. Entlang der Truderinger Straße in Ost-West-Richtung und im weiteren Verlauf über die Max-Rothschild-Straße/Feldbergstraße in Richtung Süden verläuft eine Nebenroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München. Unweit des Planungsgebietes im Westen im Rothuberweg verläuft eine Hauptroute in Nord-Süd-Richtung.

Für Fußgängerinnen und Fußgänger besteht eine Wegeverbindung von der Kreuzung Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße über die Max-Rothschild-Straße weiter zur Truderinger Straße in Richtung U- und S-Bahnhof. Nach Süden bestehen Fußwege entlang der Feldbergstraße.

## **2.5. Vorbelastungen**

### **Verkehrslärm**

Zur Ermittlung der Belastung durch Verkehrslärm (siehe u.a. Ziffer 4.6. Immissionsschutz) wurde durch die Vorhabenträgerin ein Gutachten veranlasst.

Für das Vorhabensgebiet bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Die schalltechnisch relevanten Lärmquellen sind dabei die Wasserburger Landstraße und die Feldbergstraße.

Die schalltechnische Prüfung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete an den den Straßen zugewandten Fassaden zum Teil erheblich überschritten werden. Daher sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung vorzunehmen.

### **Anlagenlärm, Gewerbelärm**

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten ist mit Anlagen- und Gewerbelärm zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu rechnen. Das nördlich gelegene Hotel wirkt durch seine Situierung lärmabschirmend. Im weiteren Verfahren sind der Anlagen- und Gewerbelärm jedoch konkret zu prüfen.

### **Altlasten**

Gemäß Auskunft des Referats für Gesundheit und Umwelt ist der östliche Bereich des Planungsgebietes entlang der Feldbergstraße im Altlastenverdachtsflächenkatalog verzeichnet. In diesem Bereich liegt eine ehemalige Kiesgrube die entsprechend verfüllt worden ist. Die Auffüllung erreicht eine Mächtigkeit von etwa 4 m. Durch die Nutzung als Kfz-Abstellplatz ist mit weiteren oberflächennahen Belastungen zu rechnen.

Trotz der auffüllungsbedingt bereichsweise hohen Schadstoffkonzentrationen sind die Verunreinigungen in Hinblick auf die künftige Nutzung als technisch bewältigbar anzusehen.

## **3. Planungsziele**

Mit der Planung sollen entsprechend dem vorliegenden Entwurf folgende städtebauliche, grünplanerische, verkehrliche und sonstige Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung, stadträumliche Fassung und Aufwertung des innerstädtisch brach liegenden Grundstücks sowie Schaffung eines zeitgemäßen, städtebaulich wie freiraumplanerisch hochwertigen Wohnstandortes, der auf die entsprechenden örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert.
- Schaffung einer qualitätvollen Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit 30% gefördertem Wohnraum.
- Sicherung von qualitätvollen und geschützten privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen in ausreichender Größe.
- Schaffung einer funktionalen und attraktiven öffentlichen Fußwegverbindung zwischen Kulturzentrum und dem Quartierszentrum des Stadtteils.
- Minimierung der Versiegelung, insbesondere durch eine möglichst flächensparende Erschließung des Planungsgebietes, als Voraussetzung für die Stärkung des Naturhaushalts (vor allem Kleinklima).
- Zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität sind ausreichende Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen.
- Entwicklung des Gebietes im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz.

- Berücksichtigung typischer Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming.

#### **4. Städtebauliche und grünplanerische Konzeption**

Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer maßstäblichen und typologischen Verknüpfung mit den umgebenden Bau-, Erschließungs- und Freiraumstrukturen aus. Die raumbildende Struktur des nördlich angrenzenden historischen Obermaier-Hofes ist auch Vorbild für die Ausbildung der beiden Wohnhöfe. Als urbane Figur ist die Hofstruktur zum einen auch eine Reaktion auf die zentrale Lage des Projektes unmittelbar am Ortskern von Alt-Trudering, zum anderen eine bewusste Abgrenzung von den südlich angrenzenden Siedlungstypologien. Durch die vorgeschlagene städtebauliche Konfiguration wird ein wirksamer Schutz vor Verkehrslärm geschaffen, sowohl für das Planungsgebiet selbst, als auch für die rückwärtigen Bereiche.

Eine räumlich abwechslungsreiche Wegebeziehung führt über eine neu geschaffene Verbindung vom Ortszentrum über eine angerartige öffentliche Grünfläche zum Kulturzentrum Trudering. Eine kleine Platzfläche im Kreuzungsbereich markiert die Zufahrt zum Ortszentrum Trudering und bietet dem Eingangsbereich des Kulturzentrums ein entsprechendes Gegenüber.

Die Wohnhöfe und die Vorbereiche der Gebäude werden für die Ausbildung eines Hochparterres über den Bestand angehoben.

##### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Als vorwiegende Nutzung ist Wohnnutzung vorgesehen. In Teilbereichen der Erdgeschosszonen zur Feldbergstraße sind in untergeordnetem Umfang Nicht-Wohnnutzungen in Form von Laden- oder Büronutzungen möglich.

Insgesamt soll eine Geschossfläche von ca. 14.650 m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Davon entfallen auf Wohnnutzung ca. 14.170 m<sup>2</sup> und 480 m<sup>2</sup> auf Büro/Gewerbenutzung. Dies entspricht nach städtischen Richtgrößen ca. 156 Wohneinheiten, wobei nach vorliegender Projektplanung ca. 137 Wohneinheiten, darunter auch Reihenhäuser, realisiert werden sollen.

##### **4.2. Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung ist im Wesentlichen dreigeschossig. Das Projekt reagiert auf die unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen. An der Straßenkreuzung Wasserburger Landstraße / Feldbergstraße, als Reaktion auf das Kulturzentrum und zur angemessenen städtebaulichen Fassung des öffentlichen Straßenraumes, ist eine viergeschossige Bebauung mit dreigeschossigen Abschnitten vorgesehen. Am Übergang zur kleinteiligen Bebauung westlich des Planungsgebietes antwortet die Bebauung mit einer Abstufung bis auf zwei Geschosse.

### 4.3. Dächer, Nutzung und Dachform, Dachaufbauten

Als Dachformen sind begrünte Flachdächer vorgesehen. Diese werden zum Teil als Dachterrassen genutzt und, wo erforderlich, entsprechend gegen Verkehrslärm geschützt.

### 4.4. Freiflächen

Die nördlich der Bebauung liegende öffentliche Grünfläche ist von Verkehrslärm geschützt und bietet damit gute Voraussetzungen für eine hohe Erholungsqualität. Sie ist als angerauter Freiraum unterschiedlich dicht mit Bäumen überstellt und nimmt einen Kinderspielplatz sowie eine platzartige Aufenthaltsfläche auf bzw. ermöglicht verschiedene freie Nutzungen auf Rasenflächen. Das Fußwegesystem schafft Anschlüsse in alle Richtungen und stellt insbesondere die Verbindung vom Zentrum Straßtrudering zum Kulturzentrum südlich des Wasserburger Landstraße her. Diese verläuft primär über einen kleinen Quartiersplatz an der Kreuzung Feldbergstraße / Wasserburger Landstraße.

Zwei geschützte Wohnhöfe bilden die Kernidee des privaten Freiraums, der sich in Gemeinschaftsflächen, einschließlich Spielangeboten für kleine Kinder, und individuelle Wohnungsgärten vor den Erdgeschosses gliedert. Die Höfe setzen sich durch eine leichte Anhebung vom öffentlichen Umfeld ab.

Südlich der Gebäude entlang der Wasserburger Landstraße ist ein grünes Vorfeld mit Bäumen als Puffer gegenüber der öffentlichen Straße geplant.

### 4.5. Verkehr und Erschließung

Die positiven Aspekte der Nahmobilität werden für die Bürgerinnen und Bürger durch die Verzahnung des Städtebaus und der Verkehrsplanung sowie die Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsformen nutzbar und erlebbar. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Naherholung und Nahversorgung, die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze sowie attraktive, verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen, Radfahren und andere Bewegungsarten im öffentlichen Raum.

Insbesondere der Fuß- und Radverkehr gewinnt als fester Bestandteil einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung zunehmend an Bedeutung.

#### **Kfz-Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz ausreichend erschlossen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Wasserburger Landstraße und von der Feldbergstraße aus. Damit wird eine gute Verteilung auch bei starker Verkehrsbelastung gewährleistet. Aufgrund der im Straßenraum der Wasserburger Landstraße vorhandenen Längsparkplätze sind keine zusätzlichen ebenerdigen Besucherparkplätze erforderlich.

Die Wohnhöfe sind lediglich für Umzugs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar, die entsprechenden Breiten und Radien sind in den Freiflächen berücksichtigt.

Die Müllentsorgung erfolgt über Müllräume in den Untergeschossen. Ein Ausfahren der Müllbehälter erfolgt über die TG zur Ausfahrt an der Wasserburger Landstraße,

wo eine entsprechende Aufstellfläche nachgewiesen ist.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Durch die sehr gute Buserschließung durch mindestens drei verschiedene Buslinien und die relative Nähe zum U- und S-Bahnhof Trudering sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

#### **Fuß- und Radverkehr, Zugang zu den Gebäuden, Durchwegung**

Eine ausreichende, barrierefreie und aus allen Richtungen ohne Umwege zu erreichende Erschließung des Planungsgebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer wird ermöglicht. Diese Erschließung dient gleichzeitig der funktionalen und attraktiven Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Quartierszentrum und dem Bürgerzentrum Trudering und soll eine öffentliche Durchwegung des Planungsgebietes sicher stellen.

Die Fahrradabstellplätze befinden sich hauptsächlich im Untergeschoss und sind über eine eigene Fahrradrampe erreichbar. Zusätzliche überdachte Angebote gibt es ebenerdig im Durchgang von der Wasserburger Landstraße und ohne Überdachung in der Nähe der Hauseingänge.

Der Zugang der Gebäude erfolgt hauptsächlich von der Hofseite aus, so dass auch für Kinder ein gefahrloser Zugang zu den hofseitigen Spielangeboten sichergestellt ist.

### **4.6. Immissionsschutz**

#### **Verkehrslärm**

Die schalltechnische Prüfung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete in den durch die geschlossene Bebauung entlang der Wasserburger Landstraße und Feldbergstraße vom Schalleinfall abgeschirmten innen liegenden Bereichen (Wohnhöfe, öffentliche Grünfläche) weitgehend eingehalten werden. An den Fassaden entlang der Wasserburger Landstraße treten die höchsten Pegel bis zu 74 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts auf. Die vergleichsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) sind außer an den den Straßen zugewandten Fassaden eingehalten. An den belasteten Fassaden werden daher geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung vorgenommen, zum Beispiel in Form von verglasten Loggien.

#### **Altlasten**

In sensibel genutzten Bereichen (Kinderspielflächen, Hausgärten etc.) sind gegebenenfalls je nach deren Lage Auskofferungsmaßnahmen bzw. wenn die Auffüllung im Boden bleibt, Oberbodenuntersuchungen zur Planung von einschlägigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser durch die Auffüllung ist nicht zulässig. Grundsätzlich sind Aushubtätigkeiten vor Ort von einem Fachgutachter zu begleiten, um vor dem Hintergrund der geforderten Abfallminimierung eine organoleptische Trennung unterschiedlich belasteter Fraktionen vornehmen zu können.



#### **4.7. Soziale Infrastruktur**

Die zukünftige Versorgungslage ist sowohl im Krippenplanungsbereich als auch im Kindergartenplanungsbereich gut. Die ursächlich ausgelösten Plätze können in bestehenden und bereits geplanten Einrichtungen untergebracht werden.

Die ursächlichen Hort- und Grundschulplätze können in der zuständigen Sprengelgrundschule am Lehrer-Götz-Weg versorgt werden.

#### **4.8. Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (u.a. Gender Mainstreaming)**

Dem Entwurfskonzept liegen die Ansprüche an eine gendergerechte Planung und die Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen zugrunde. Bei der Entwicklung der Wohnhöfe und der Gestaltung der Wege und Freiflächen wurden kurze Wege im Stadtteil vom und zum Ortszentrum sowie die angstfreie Benutzung aller Nutzergruppen, insbesondere Frauen, Kinder, Jugendliche sowie ältere Menschen, berücksichtigt und gut einsehbare und belebte Freibereiche geschaffen. Es wurde auch auf gute Sichtverbindungen innerhalb der Freibereiche und zu Orientierungspunkten geachtet.

Bei der Planung der Bebauung ist des Weiteren auf weitgehende Barrierefreiheit hinsichtlich der Zugänglichkeit von Planungsgebiet, Baukörpern und Wohnungen innerhalb der Gebäude geachtet worden. Dies kommt einem großen Personenkreis, insbesondere älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute.

#### **4.9. Nachhaltigkeit**

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Sinne der Nachhaltigkeit. Insbesondere wird mit der Neugestaltung des Planungsgebietes dem Leitbild „kompakt, urban, grün“ gefolgt.

Die Entwicklung der bisher ungenutzten Fläche in ein Wohngebiet erfolgt durch ein Konzept, das eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung hinsichtlich sozialer, ökologischer und ökonomischer Machbarkeit und Verträglichkeit gewährleistet.

Zudem wird dem Anspruch auf Nachhaltigkeit durch kompakte Bauweise, die sinnvolle Anordnung und Staffelung der Baukörper sowie ein flächensparendes Erschließungs- und Nutzungskonzept (z.B. Nutzung der Dachflächen der abgestuften Gebäude zum Aufenthalt), Nähe zum Zentrum / Nahmobilität, kurze Wege Rechnung getragen.

Die städtebauliche Konfiguration schafft geschützte Freibereiche in den rückwärtigen Bereichen und verbessert nachhaltig die Immissionsbelastung im Planungsgebiet. Grünordnungsmaßnahmen, wie umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung stärken den Naturhaushalt, insbesondere das Kleinklima. Die Planung sichert eine hohe bauliche und freiräumliche Qualität sowie einen Beitrag zur stadträumlichen und stadtgestalterischen Entwicklung.

### **5. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag**

Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht kann dem Bebauungsvorschlag der Vorhabenträgerin (Anlage 1) grundsätzlich zugestimmt werden:

- Das zulässige Nutzungsspektrum der umgebenden Bebauung kann als wohnverträglich eingestuft werden.
- Mit der Baumaßnahme wird entsprechend den Zielen der Landeshauptstadt München neuer Wohnraum geschaffen. Davon werden 30% als geförderter Wohnraum erstellt.
- Das Vorhaben bildet in seiner Konzeption eine positive Ergänzung sowohl des unmittelbaren, als auch größeren städtebaulichen Kontextes.
- Das Planungsgebiet ist ausreichend für alle Verkehrsteilnehmer erschlossen und ermöglicht eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Quartierszentrum Trudering und dem Bürgerzentrum sowie dem Grünzug im Süden.
- Im Planungskonzept ist eine gute Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen berücksichtigt.
- Die ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH und Co. Objekt Trudering KG ist als Vorhabenträgerin für die Maßnahme geeignet. Sie strebt die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung an und ist bereit, einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.
- Die Finanzierung ist gesichert.
- Das Grundstück Flurstück Nr. 321/5 ist im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung wird deshalb seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung / Durchführungsvertrag**

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

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 10.12.2014 mit der Angelegenheit befasst und der Planung auf Grundlage des von der Planungsbegünstigten abgegebenen Antrags auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

Die ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH und Co. Objekt Trudering KG hat am 01.09.2014 die Grundzustimmung abgegeben.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnbebauung geschaffen werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Planungsentwurf der Büros Maier Neuberger Architekten und Burger Landschaftsarchitekten vom 27.10.2014.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung erfolgen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat sich in der Sitzung vom 11.12.2014 mit der Planung befasst und mehrheitlich folgende Stellungnahme beschlossen:

„Der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem begrüßt das vorgestellte Bauvorhaben an der Feldbergstraße (westlich) und der Wasserburger Landstraße (nördlich) grundsätzlich.

Folgende Ergänzungen sollen im Aufstellungsbeschluss aufgenommen bzw. berücksichtigt werden sollen:

- Die dingliche Sicherung der Wegebeziehung über private Grundstücke zum Ortszentrum muss gewährleistet sein.
- Die öffentliche Wegebeziehung innerhalb des Grundstückes muss als solche deutlich gekennzeichnet sein.
- Den Durchgang zur Wasserburger Landstr. deutlich hervorheben und hier ausreichend Fahrradabstellplätze positionieren.
- Angesichts der guten Wegebeziehung zum Ortszentrum sollen ausreichend Fahrradstellplätze auf der Oberfläche des Grundstückes bereit gestellt werden. Diese sollten nicht nur an den Tiefgaragen, sondern auch an den Hauseingängen eingeplant werden.
- Die privat zu geordneten Grünflächen sollten nicht nur durch den Sockel von 60 cm abgegrenzt werden. Hier sollte eine deutlichere bauliche Abgrenzung eingeplant werden.
- Die TG-Einfahrt an der Feldbergstraße sieht der BA mehr als kritisch. Hier soll eine bessere Situierung gefunden werden. Gerade das Einbiegen der von Süden kommenden PKW erzeugen an dieser Stelle einen nicht hinnehmbaren Stau. Der Bezirksausschuss fordert an dieser Stelle für dieses Bauvorhaben eine Mobilitätsuntersuchung durch das Planungsreferat.
- Es soll auch geprüft werden ob sich innerhalb Bauvorhabens (oberirdisch oder in der Tiefgarage) 3 Stellplätze für Carsharing realisieren lassen.
- Eine integrierte Kinderbetreuungseinrichtung wird ebenfalls vom BA gefordert, da aus Ortskenntnis die vorhandenen Einrichtungen keine Kapazitäten zur Verfügung stellen können. Der BA ist der Meinung, dass das Bauvorhaben einen entsprechenden Bedarf auslöst.
- Für die Beschulung der Kinder sollten die Eltern ein Wahlrecht für die Grundschulen erhalten. Nach unseren Kenntnissen ist die Grundschule am Lehrer-Götz-Weg für dieses Gebiet zuständig. Gastschulanträge für die Grundschule an der Feldbergstr. sollten großzügig genehmigt werden, da der Schulweg kürzer und der Weg zum Leh-

rer-Götz-Weg gefährlicher ist. Über eine eventuelle Sprengeländerung könnte später entschieden werden.“

### **Stellungnahme:**

Die Wegebeziehung über das private Grundstück Flur Nr. 296, Gemarkung Trudering zum Ortszentrum Trudering wurde über eine Nachbarvereinbarung geregelt und sichergestellt. Die dafür erforderliche Fläche auf dem Flurstück Nr. 296 ist zu Gunsten der Allgemeinheit (Landeshauptstadt München) und des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 321/5 mit einem Nutzungsrecht (Dienstbarkeit /Gehrecht) belastet.

Der Durchgang zur Wasserburger Landstraße wurde so optimiert, dass die Funktion einer Durchquerung erhalten und trotz erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für den Innenbereich praktikabel bleibt.

Die gewünschte Ablesbarkeit der öffentlichen Wegebeziehung bzw. grundsätzlich die räumliche und gestalterische Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen ist sinnvoll. Sie ist Gegenstand der weiteren Planung.

Fahrradabstellplätze sind sowohl am Durchgang als auch im Bereich der Hauseingänge ins Gebäude integriert wie auch vor den Hauseingängen geplant.

Die Situierung der Tiefgaragenzufahrt wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zusammen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Kreisverwaltungsreferat) geprüft und optimiert.

Der Bebauungsplan kann grundsätzlich nur die pflichtigen Stellplätze und die Besucherstellplätze regeln. Die Unterbringung privater Angebote wie Carsharing kann von privaten Grundstückseigentümern nicht gefordert werden. Der Wunsch des Bezirksausschusses wird im weiteren Verfahren an den Grundstückseigentümer herangetragen werden.

Nach Aussage der Fachdienststellen ist die zukünftige Versorgungslage sowohl im Krippenplanungsbereich als auch im Kindergartenplanungsbereich gut. Die ursächlich ausgelösten Plätze können in bestehenden und bereits geplanten Einrichtungen untergebracht werden.

Die ursächlichen Hort- und Grundschulplätze können in der zuständigen Sprengelgrundschule am Lehrer-Götz-Weg versorgt werden. Zur Wahlfreiheit der Grundschulen und zu Gastschulanträgen können im Bebauungsplanverfahren keine Aussagen getroffen werden. Diese Themen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, werden aber an das Referat für Bildung und Sport weitergegeben.

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung II, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung I, Herrn Stadtrat Bickelbacher ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) wird entsprochen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.11.2014, M 1:5000 schwarz umrandete Gebiet Feldbergstraße (westlich), Wasserburger Landstraße (nördlich) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.  
Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V