

Telefon: 0 233-22825

22267

24822

26157

Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung

PLAN-HA II/32 P

PLAN-HA II/53

PLAN-HA II/32V

PLAN-HA I/42

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1209)

- Aufstellungsbeschluss -

- B) Planungen Fauststraße 90
Antrag Nr. 14-20 / A 00045 von Herrn StR Hans Pödiuk,
Herrn StR Walter Zöller, Herrn StR Christian Amlong,
Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Heide Rieke
vom 06.06.2014

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06719

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1:5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M=1:50.000
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung M=1:5.000
4. Antrag Nr. 14-20 / A 00045
5. Strukturkonzept
6. Karte der Schutzgebiete
7. Vorüberlegung
8. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 08.08.2016

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 05.10.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

1. Antrag Nr. 14-20 / Nr. 00045 vom 06.06.2014

Planungen Fauststraße 90

Mit dem oben genannten Antrag Nr. 14-20 / A 00045 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Walter Zöller, Herrn StR Christian Amiong, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Heide Rieke vom 06.06.2014 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, für das Grundstück Fauststraße 90 eine Planung zugunsten Wohnungsbaus einzuleiten.

Mit Schreiben vom 11.08.2014 und 10.09.2015 wurde seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung jeweils um Fristverlängerung bei den Antragstellenden ersucht, da nach dem zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegenden Planungsrecht keine Verwertbarkeit als Wohnbaufläche gegeben war.

Den Anträgen auf Fristverlängerung wurde jeweils entsprochen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führte in der Zwischenzeit umfangreiche Grundlagenermittlungen durch, mit dem Ziel Wohnbebauung auf dem Grundstück Fauststraße 90 zu realisieren.

Nachdem die Ermittlungen zu einem positiven Ergebnis geführt haben, kann dem Antrag Nr. 14-20 / Nr. 00045 vom 06.06.2014 mit dem hier nun vorliegenden Aufstellungsbeschluss entsprochen werden.

2. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf

Auf der Grundlage des Antrages Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014 sollen seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung der Grundstücke eingeleitet werden. Auf dem bisher mit einer Freizeitanlage der „Neuen Heimat Bayern“ bebauten Grundstück, Flurstücke Nrn. 2253/0, 2251/1, 2253/60 Gemarkung Perlach, soll ein Wohnquartier mit ca. 50 - 80 Wohneinheiten entwickelt werden.

Angesichts des hohen Wohnungsbedarfs und der Wiederverwertung brachliegender bereits versiegelter Flächen ist es vertretbar, das Grundstück städtebaulich und landschaftsplanerisch sowie unter dem Gesichtspunkt höchster Nachhaltigkeitskriterien neu zu ordnen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu eruieren, wurden seitens des Eigentümers erste Gutachten zum Verkehr und Natur- und Artenschutz erstellt sowie ein Architekturbüro und ein Büro für Landschaftsarchitektur beauftragt, städtebauliche und landschaftsplanerische Voruntersuchungen durchzuführen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf den Erhalt des wertvollen Baumbestandes innerhalb des Planungsgebietes sowie auf die Ausbildung einer großzügig dimensionierten Nord-Süd orientierten ökologischen Vorrangfläche gelegt werden, um die Verbindung der voneinander getrennten Waldteile des Truderinger Waldes zu sichern und nach Möglichkeit weiter zu verbessern.

Die Voruntersuchungen ergaben, dass unter besonderen und adäquaten Maßnahmen, die dem Standort gerecht werden, die Möglichkeit der Wohnbebauung eröffnet werden kann. Ziel soll deshalb eine intensiv begrünte „ökologische Mustersiedlung“ sein, die die Belange des Naturschutzes im Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen befördert.

3. Bestandsanalyse

3.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentum, Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach am südöstlichsten Stadtrand im Truderinger Forst. Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücke Nrn. 2253/0, 2251/1, 2253/60 Gemarkung Perlach (Privateigentum) sowie die Flurstücke Nrn. 2253/1 und 2260/2 Gemarkung Perlach (Eigentum der Landeshauptstadt München). Der Umgriff hat somit eine Gesamtfläche von ca. 24.325 m², wovon ca. 2.268 m² im Eigentum der Landeshauptstadt München und ca. 22.057 m² in Privateigentum sind. Das Gebiet wird im Norden von der Fauststraße und im Süden von Bannwald begrenzt. Im Westen grenzen die Grundstücke entlang des Schanderlweges an und im Osten geht die Fauststraße in die Schwedensteinstraße über. Nördlich der Fauststraße befindet sich ebenfalls Bannwald. Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“.

Ursprünglich bestand auf der Fläche ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien, welches eine relativ dichte Bebauung ermöglicht hätte. 1964 wurde das Planungsgebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“ ausgewiesen. 1971 wurde das Planungsgebiet mit einer Freizeit- und Sportanlage der „Neuen Heimat Bayern“ bebaut. Diese besteht aus einer Sporthalle, einem Freiluftschwimmbecken sowie Umkleide- und Nebengebäuden und zwei Tennisplätzen. Die Freizeitanlage stellte eine transparente, den Belangen des Landschaftsschutzes und der Grünflächenplanung entsprechende Bauausführung dar und konnte auf Grundlage einer Befreiung wegen Nichteinhaltung des Bauliniengefüges genehmigt werden. Erst danach wurde die Fläche anlässlich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans von einer Forstfläche zur Sportfläche umgewidmet. Am 20.02.1979 wurde der Bebauungsplan Nr. 1209 für das Gebiet rechtsverbindlich.

Seit geraumer Zeit wird die Anlage nicht mehr als Sportanlage genutzt. Mittlerweile wurde eine Nutzungsänderung, befristet auf drei Jahre, von einer Sportanlage zu einer Flüchtlingsunterkunft erteilt.

3.2. Natur und Landschaft

Naturhaushalt

Aktuell ist das Planungsgebiet zu etwa 1/3 überbaut bzw. versiegelt. Zusätzlich zur Versiegelung durch die Bestandsgebäude und Nebenanlagen (ca. 5.400 m²) im zentralen Bereich sind nördlich die Zufahrten und eine befestigte Stellplatzanlage vorhanden.

Das Vorhaben liegt eingebettet in die Waldflächen des Truderinger Waldes, der voll-

ständig als Landschaftsschutzgebiet und nahezu deckungsgleich als Bannwald ausgewiesen ist. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind sehr gut durchgrünt. Die umgebenden Waldflächen besitzen aufgrund ihres Beitrags zu Kaltluftlieferung eine hohe klimatische Bedeutung. Das Planungsgebiet selbst hat derzeit aufgrund der offenen Struktur eine sehr günstige bioklimatische Situation.

Das Areal hat aktuell keine Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung, da es vollständig eingezäunt und somit der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Nach Prüfung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde ist es vertretbar, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, wenn seine landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert werden. Negative Auswirkungen müssen langfristig begrenzt werden. Deshalb soll die Neubebauung möglichst kompakt entwickelt werden, damit der Versiegelungsgrad der Neubebauung im Rahmen der bisher beanspruchten Grundfläche bzw. möglichst darunter bleibt. Weiterhin muss der im Süden anschließende Bannwald unberührt bleiben, sowie die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände gesichert sein.

Vegetation, Biotopfunktion und Fauna

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Nahtstelle zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes, die als Bannwald klassifiziert sind. Die bestehende Bebauung ist von einem umfänglichen Baum- und Strauchbestand und offenen Wiesenflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Areals finden sich zum Teil sehr dichte Baumbestände. Kartierte Biotope sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

In Anbetracht der vorhandenen Lebensraumstrukturen (alter Baumbestand und bis vor kurzem unbenutzte Gebäude des Sportheims und der Turnhalle) ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit artenschutzrechtlich relevanten Nachweisen bei den Artengruppen Fledermäuse und gebäude- bzw. höhlenbrütenden Vögeln zu rechnen. Für die naturschutzrechtliche Einschätzung der Vegetationsstrukturen bzw. der artenschutzrechtlichen Belange sind vertiefende Untersuchungen im weiteren Verfahren erforderlich.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen, vorrangig an den Grundstücksgrenzen, geprägt. Die bisher untergeordneten Baukörper und Nebenanlagen sind von der Fauststraße aus aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar.

Großräumlich befindet sich das Planungsgebiet an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage, da es als ein letztes verbliebenes Verbindungsglied zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen zu betrachten ist.

3.3. Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan

mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München als Sportanlage dargestellt. Die westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schweidensteinstraße bzw. dem Schanderlweg sind als reine Wohngebiete, die Bereiche nördlich und südlich davon als Waldflächen dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich dieser Waldflächen „Bannwald“ sowie im Bereich des Planungsgebietes ein „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Der gesamte Planungsbereich ist als „Regionaler Grünzug“ gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird auf Basis der neuen Planungsziele in einem zeitgleichen Verfahren geändert.

Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964 geschützt.

Bayerisches Waldgesetz

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Art. 11 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) i.V.m. der Verordnung des Landratsamtes München über die Erklärung der Wälder im Südosten Münchens im Bereich der Landeshauptstadt München und den Landkreisen München und Ebersberg zu Bannwald (BannwaldV – München-Südost) vom 10.04.1989 als „Bannwald“ geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm sieht zur ökologischen Verbesserung des örtlichen Raumes Maßnahmen im Bereich Erhalt, Pflege und Optimierung der Grünanlage durch das Belassen der Ruderalflur und Spontanvegetation vor.

Bebauungsplan Nr. 1209

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, der seit dem 20.02.1979 rechtsverbindlich ist. In diesem Bebauungsplan wird das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ festgesetzt. In dieser ist ein Bauraum mit differenziert festgelegten Wandhöhen von 3 m bis 5 m sowie eine Stellplatzanlage mit 41 Stellplätzen enthalten. Ebenfalls Teil des Planungsumgriffs sind die östlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ festgesetzt sind. Das Flurstück nördlich der Fauststraße (Flurstück Nr. 569/49, Gemarkung Perlach) sowie die Fauststraße mit einer festgelegten Breite von 8 m sind ebenfalls Teil des Bebauungsplans Nr. 1209. Der Bebauungsplan setzt als Maß der Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,15 fest.

Nordöstlich des Gebiets sind die Fauststraße als öffentliche Verkehrsfläche und der südöstliche Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da diese Festsetzungen die geplante Wohnnutzung nicht zulassen, ist für die Realisierung dieser Umwandlung eine Bauleitplanung erforderlich.

3.4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist in dem bestehenden Wohngebiet gewährleistet. Das

Planungsgebiet befindet sich in einer Tempo-30-Zone, wodurch der Radverkehr auch zukünftig auf der Fahrbahn abgewickelt werden kann. Die vorhandenen Gehwege sind nach heutigen Maßstäben zu schmal. Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Buslinie gegeben. Die vom Untersuchungsgebiet nächstgelegene Haltestelle in der Naustraße liegt fußläufig circa 500 Meter in westlicher Richtung entfernt. Über den Bus erfolgt die Anbindung an das weitere Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Da das Planungsgebiet in einem Bereich mit niedriger Nutzungsdichte liegt, kann das derzeitige ÖPNV Angebot als vorhanden bis ausreichend angesehen werden.

Das Areal ist nach Westen über die Fauststraße, die Günderodestraße, die Niederalmstraße und den Hugo-Lang-Bogen mit dem Karl-Marx-Ring und somit dem überörtlichen Hauptstraßennetz verbunden. Richtung Osten ist das Gebiet über die Fauststraße mit den örtlichen Erschließungsstraßen Truderings verbunden.

Durch den Truderinger Wald verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege.

3.5. Soziale Infrastruktur

Das Vorhaben löst ungefähr eine halbe Kindergartengruppe und eine halbe Kinderkrippengruppe aus. Die ursächlich ausgelösten Plätze werden in den geplanten Einrichtungen im Bebauungsplan Nr.2090 Friedrich-Creutzer-Straße/Alexisweg integriert. Die ursächlichen Hort- und Grundschulplätze können in der zuständigen Sprengelgrundschule in der Markgrafenstraße 33 versorgt werden.

3.6. Vorbelastungen

Kenntnisse über Vorbelastungen und Altlasten auf der Fläche liegen nicht vor.

4. Planungsziele

Die bauliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet ist unter verschiedenen nachhaltigen Voraussetzungen möglich. Es gilt deshalb diese Voraussetzungen (Energieeffizienz, sparsame Erschließung, Regenwassernutzung, etc.) in einer standortverträglichen Planung umzusetzen.

Mit der Planung soll ein zeitgemäßer, stadtplanerisch wie landschaftsplanerisch verträglicher Wohnstandort entwickelt werden, der auf die entsprechenden örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert. Im Planungsgebiet soll Wohnbebauung in der Größenordnung von ca. 7.000 m² – 7.500 m² Geschossfläche, dies entspricht ca. 80 Wohneinheiten, entwickelt werden.

Die Höhenentwicklung soll im Wesentlichen drei- bis viergeschossig angestrebt werden und liegt damit deutlich unter der bestehenden Baumsilhouette. Weiterhin sollen mit der Planung folgende städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrliche und sonstige Ziele verfolgt werden:

- Einfügen der Bebauung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext

in Form von einer kompakten Siedlungsstruktur

- unterschiedlich nutzbare Freiflächen mit klarer Abgrenzung der privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen von den Quartiersplätzen der Siedlung bzw. des öffentlichen Grünzugs
- Reduzierung der Versiegelung gegenüber der Bestandsbebauung, insbesondere durch interne und flächensparende Erschließung (Zuwege, Zufahrten, Feuerwehr etc.) des Planungsgebietes auf ein erforderliches Mindestmaß
- Sicherung der Entwicklung des Gebietes im Sinne höchster Nachhaltigkeitskriterien unter dem Einsatz von ressourcenschonenden und ökologisch unbedenklichen Baumaterialien sowie der Umsetzung von energieeffizienten Gebäude- und Haustechniken im Sinne einer ökologischen Mustersiedlung, durch entsprechende Festsetzungen und vertragliche Regelungen im Sinne des Landschaftsschutzgebietes
- Schaffung von flexiblen Gebäudestrukturen die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen
- Sicherstellung der landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum, insbesondere durch die naturräumliche Vernetzung des Landschaftsraumes zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldgebieten des Truderinger Waldes
- Sicherung und Herstellung einer Nord-Süd gerichteten Grünverbindung für vorrangig zu berücksichtigende Belange des Naturschutzes und Landschaftsbildes
- Wahrung des baumbestandenen Charakters durch Erhalt des Gehölzgürtels an der westlichen Grundstücksgrenze, der ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen sowie durch weitestgehenden Schutz des sonstigen Baumbestandes
- langfristiger Erhalt des bestehenden des wertvollen Baumbestandes u. a. durch angemessenen Abstand und Vermeidung von Verschattung, vollständige Berücksichtigung der Grenzen des angrenzenden Bannwaldes sowie langfristige Sicherung einer leistungsfähigen Grünverbindung
- Vertragliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz
- Flächensparende Erschließung des Planungsgebietes über Tiefgaragen und Besucherstellplätze
- Optimierung der fußläufigen Erschließung im Bereich der Fauststraße
- Freiflächenschonende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze
- Kompensation der im öffentlichen Straßenraum nicht vorhandenen Besucherstellplätze auf dem Plangebiet

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden. Die Grundstückseigentümerin hat die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderliche Grundzustimmung am 22.04.2016 abgegeben.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.

6. Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN), der seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht offiziell beteiligt worden ist, jedoch offenbar vom Entwurf des Aufstellungsbeschlusses Kenntnis erlangte, gab mit Schreiben vom 08.08.2016 eine strikt ablehnende Stellungnahme hierzu ab. (Siehe Anlage 8)

Die inhaltliche und formelle Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

7. Weiteres Vorgehen

Mit einem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnbebauung geschaffen werden. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses werden in den nächsten Schritten die Verfahren nach §3 (1), §4 (1) und §4 (2) BauGB durchgeführt.

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

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der **Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem** hat sich in der Sitzung vom 18.08.2016 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bezirksausschuss 15 unterstützt den Antrag der Stadträte Podiuk, Zöller, Amlong, Dr. Mittermaier und der Stadträtin Rieke vom 06.06.2014. In diesem Antrag wird die Verwaltung aufgefordert, die Planungen für kleinteiligen familiengerechten Wohnraum an der Fauststraße 90 einzuleiten, der an die Umgebungsbebauung anschließt. Im vorliegenden Entwurf der Referentin wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Gebäudehöhen (knapp) unterhalb der bestehenden Baumsilhouette und eine Geschossfläche von insgesamt 7.000 bis 7.500 m² vorgeschlagen; dies entspricht nicht dem Antrag der genannten Stadträte.

Der Bezirksausschuss 15 fordert eine Änderung des Beschlussentwurfs zu einer Bebauung, die in Art und Umfang der in der Schwedenstein- und Fauststraße entspricht. Einer mehrgeschossigen Wohnbebauung wie im Entwurf vorgeschlagen, wird nur im Zusammenhang mit der SoBoN bis maximal dreigeschossig zugestimmt. Weiterhin stimmt der BA 15 der Einschätzung nicht zu, dass die Erschließung des

Baugebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Buslinie 194 mit der Endstation in der Nauestraße ausreichend gewährleistet ist. Im Zusammenhang mit den Planungen zur ÖPNV-Anbindung des Piederstorfer Geländes ist zu prüfen:

- 1) Ob eine weitere Buslinie in die Grenzkolonie geführt und die Endhaltestelle von der Nauestraße in den Schanderlweg verlegt werden kann.
- 2) Zur Bewältigung des zusätzlichen öffentlichen Verkehrs und zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung Waldtrudering der Einsatz einer Ringbuslinie (ggfs. eines Midibusses) von der Wasserburger Landstraße über Waldtrudering, die Grenzkolonie Trudering und die Friedenspromenade in Frage kommt. Dabei sind auch die Schulstandorte Turnerstraße und Markgrafenstraße zu erschließen.

Die unter 4. beschriebenen Planungsziele sind an dieser landschaftlich sehr sensiblen räumlichen Schnittstelle unter Berücksichtigung der vom BA geforderten Änderungen bezüglich „Art und Maß der baulichen Nutzung“ im weiteren Bebauungsplanverfahren festzusetzen.

Stellungnahme:

Die Art der Nutzung entspricht vollumfänglich der Bebauung in der Faust- und Schwedensteinstraße sowie des Schanderlweges. Dort ist ebenfalls überwiegend Wohnnutzung bis reine Wohnnutzung vorhanden.

Städtebauliche Voruntersuchungen haben sich mit der Körnung der Baukörper, dem geeigneten Maß der baulichen Nutzung sowie der Geschossigkeit, auch im Hinblick auf die umgehende Bebauung intensiv beschäftigt. Die im Konzept vorgesehene Größe der Baukörper findet sich mehrfach in der Umgebung wieder und fügt sich somit in den städtebaulichen Kontext ein. Die vorhandene Geschossigkeit reicht von 2 Geschossen über II+Dach bis zu III+Dach, so dass sich auch die für die Neuentwicklung vorgesehene Höhenentwicklung am Bestand orientiert. Eine rein klassische Reihenhausbebauung mit 2 Geschossen ist nicht vorgesehen und wird in Anbetracht der Wohnraumknappheit auch an diesem Standort nicht für vertretbar gehalten.

Aus der Baukörperkonfiguration und der Geschossigkeit resultiert das vorgeschlagene Maß der baulichen Nutzung, das bei dem üblichen städtischen Ansatz von 91qm je Wohneinheit insgesamt ca. 80 WE auf dem Plangebiet bedeutet. Die Konkretisierung der Wohnformen und Typologien wird im Laufe des Verfahrens erfolgen. Ebenso wird die Erschließung der Planungsgebiets im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat sich in der Sitzung vom 18.08.2016 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Der BA 16 stimmt dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss unter der Bedingung zu, dass absolut sichergestellt ist, dass der entstehende Ziel- und Quellverkehr in Richtung Ständlerstraße / Karl-Marx-Ring künftig über die neu entstehende Straße im Planungsgebiet des Bebauungsplans 2090 abgewickelt wird und nicht zu einer Mehrbelastung der Niederalmstraße sowie des Hugo-Lang-Bogen führt.

Bereits jetzt herrschen immer wieder in der Straße unerträgliche Zustände. Eine Mehrbelastung und Verkehr ist hier nicht mehr hinnehmbar. Nachdem die direkte Ver-

bindung von dem Planungsgebiet in Richtung Neuperlach über die Niederalmstraße führt, erschließt sich derzeit dem BA 16 nicht, wie diese Problematik vor der Realisierung einer neuen Straßenverbindung im Baugebiet des Bebauungsplans 2090 gelöst werden kann.

Ob diese neue Straßenverbindung leistungsfähig genug sein wird, wäre noch gesondert zu prüfen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich geht mit der Errichtung neuer Wohneinheiten eine Erhöhung der Verkehrsbelastung einher. Auch wenn im vorliegenden Fall keine spürbaren Zunahmen zu erwarten sind, kann eine Verkehrsreduzierung in der Niederalmstraße nicht durch den Bebauungsplan Fauststraße herbeigeführt werden. Die gewünschte Entlastung ist mit Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090, Friedrich-Creuzer-Straße, Niederalmstraße usw. möglich. Im Bebauungsplan soll eine Verbindungsstraße zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und der Ständlerstraße errichtet werden, so dass der Durchgangsverkehr aus der Truderinger Grenzkolonie Richtung Westen nicht mehr über die Niederalmstraße fahren muss, sondern direkt die neue Verbindungsstraße nutzen kann. Ein vorliegendes Verkehrsgutachten zeigt eine Entlastung der Niederalmstraße bzw. eine Verlagerung auf die neue Verbindungsstraße auf.

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem und der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.05.2016 (M=1:5.000) schwarz umrandeten Bereich südlich der Fauststraße, östlich der Bebauung entlang des Schanderlweges und nördlich sowie westlich des Truderinger Forstes (Flurstücke Nrn. 2253, 2251/1, 2253/60 Gemarkung Perlach) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00045 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Walter Zöller, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Heide Rieke vom 06.06.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V