

**aktive  
zentren  
trudering**



# **ISEK** Kurzfassung

**Integriertes  
Stadtteil-  
Entwicklungs-  
Konzept**

## **Trudering**

Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen  
des Städtebauförderungsprogramms  
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Juli 2012



# Impressum

## Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Trudering Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Kurzfassung, Juli 2012

### Auftraggeberin

Münchner Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH (MGS)  
Fachliche Betreuung:  
Dr. Michael Hohenester, Anke Witzel,  
Selma Last, Jörg Kochmann,  
Jan Schumann, Alexandra Weiß  
Haager Straße 5  
81671 München  
Telefon: 089.233 339 00  
Telefax: 089.233 422 50  
E-Mail: mgs@mgs-muenchen.de

**MGS** Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH

### im Auftrag der Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung,  
Stadtsanierung und Wohnungsbau HA III  
Fachliche Betreuung:  
Abteilung Stadtsanierung HA III/3  
Sabine Steger, Markus Groß,  
Eva Pfeiffer, Christina Ackermann  
Blumenstraße 31  
80331 München  
Telefon: 089.233 239 10  
Telefax: 089.233 280 78  
E-Mail: plan.ha3-3@muenchen.de



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

### Verfasser

#### Städtebau

Plankreis  
Bäumler und Žagar  
Architekten und Stadtplaner  
Jochen Gronle  
Linprunstraße 54  
80335 München  
Telefon: 089.121 519 0  
Telefax: 089.184 424  
E-Mail: plankreis@plankreis.de

#### Verkehr

Lang + Burkhardt  
Verkehrsplanung und Städtebau  
Michael Angelsberger  
Josephspitalstraße 7  
80331 München  
Telefon: 089.542 155 0  
Telefax: 089.542 155 11  
E-Mail: info@lang-burkhardt.de

#### Lokale Ökonomie

CIMA GmbH  
Kerstin Askemper  
Stefan Gortan  
Brienner Straße 45  
80333 München  
Telefon: 089.551 181 54  
Telefax: 089.551 182 50  
E-Mail: cima.muenchen@cima.de



## **ISEK**

### **Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Trudering**

Vorbereitende Untersuchungen  
im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms  
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

## **KURZFASSUNG**



## Inhaltsverzeichnis

---

1	Einführung .....	7
1.1	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren .....	7
1.2	Handlungsanlass .....	7
1.3	Vorgehensweise .....	8
1.4	Untersuchungs- und Zentrenumgriff .....	9
2	Zusammenfassende Ergebnisse aus den Bestandsanalysen .....	10
2.1	Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe .....	10
2.2	Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze .....	12
3	Ziele und Konzepte für eine integrierte Stadtteilentwicklung .....	14
3.1	Leitlinien .....	14
3.2	Städtebau und Verkehr .....	15
3.3	Lokale Ökonomie .....	23
3.4	Entwicklungsmaßnahmen mit integrierten Handlungsempfehlungen .....	24
4	Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	35
5	Vorschlag zur Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebiets .....	47

## Abbildungs- und Kartenverzeichnis

---

Abb.1	Lage des Untersuchungsgebiets in München .....	9
Abb.2	Piktogramm funktionaler Mängel .....	10
Abb.3	Piktogramm funktionale Zielsetzung .....	14
Abb.4	Nutzungs- und Funktionsverteilung – Konzept .....	16
Abb.5	verkehrliches Grobkonzept .....	20
Abb.6	verkehrliche Be- und Entlastungen .....	21
Abb.7	Grün- und Freiraumnetz – Konzept .....	22
Abb.8	Übersicht der Maßnahmen .....	35

		nach Seite
Karte 1	Untersuchungsumgriff .....	8
Karte 2	Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe .....	10
Karte 3	Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze .....	12
Karte 4	Rahmenplan .....	24
Karte 5	Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet .....	48



## 1 Einführung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschloss, im Rahmen des Bundesländer-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorbereitende Untersuchungen im Stadtbezirk 15 Trudering durchzuführen mit dem Ziel, Teile des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) wurde als Sanierungsträgerin und Treuhänderin der Landeshauptstadt München gemäß § 157ff BauGB u.a. mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 140, 141 BauGB beauftragt.

### 1.1 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Mit dem Programmjahr 2008 startete bundesweit das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Es zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben ab. Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Ortszentren, innerstädtischen Quartieren und Stadtteilzentren.

Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen, betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken.

Wesentliche Elemente sind der integrierte Projektansatz, eine qualifizierte städtebaulich-konzeptionelle Vorbereitung sowie eine effektive Ausgestaltung der öffentlich-privaten Zusammenarbeit. Ziel des kooperativen Zusammenwirkens von kommunaler Seite, Immobilien- und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Gewerbetreibenden, Gastronomen, Kreditinstituten sowie Bürgerinnen und Bürger ist es, in den Zentren innovative öffentliche und private Maßnahmen zur Standortstärkung umzusetzen, die Funktionsvielfalt zu stärken und das Investitionsklima zu verbessern.

### 1.2 Handlungsanlass

Das schnelle Siedlungswachstum, Funktionsveränderungen innerhalb des Stadtbezirks sowie der Anstieg der individuellen Motorisierung führen zu einer Verdrängung städtebaulich qualitativer Merkmale innerhalb der gewachsenen Zentren von Trudering (Kirchtrudering und Straßtrudering). Die teils schwierige Immobiliensituation und unmittelbare Lage zu den Konkurrenzstandorten (z.B. Riem Arcaden, PEP Neuperlach) verstärken den Handlungsdruck aus ökonomischer Sicht. Die Folge sind städtebauliche Missstände, die im Sinne des § 136 BauGB geprüft werden.

Mit der Städtebauförderung besteht die Chance, insbesondere in den zentralen Bereichen von Straßtrudering und Kirchtrudering u.a. Funktionsschwächen, gestalterische Mängel und die gravierenden verkehrlichen Missstände zu mindern und wenn möglich zu beseitigen. Das Quartierszentrum muss auch in Zukunft seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich nachkommen. Dabei sind die örtlichen Ressourcen zu erhalten und für die weitere Entwicklung zu aktivieren.

### 1.3 Vorgehensweise

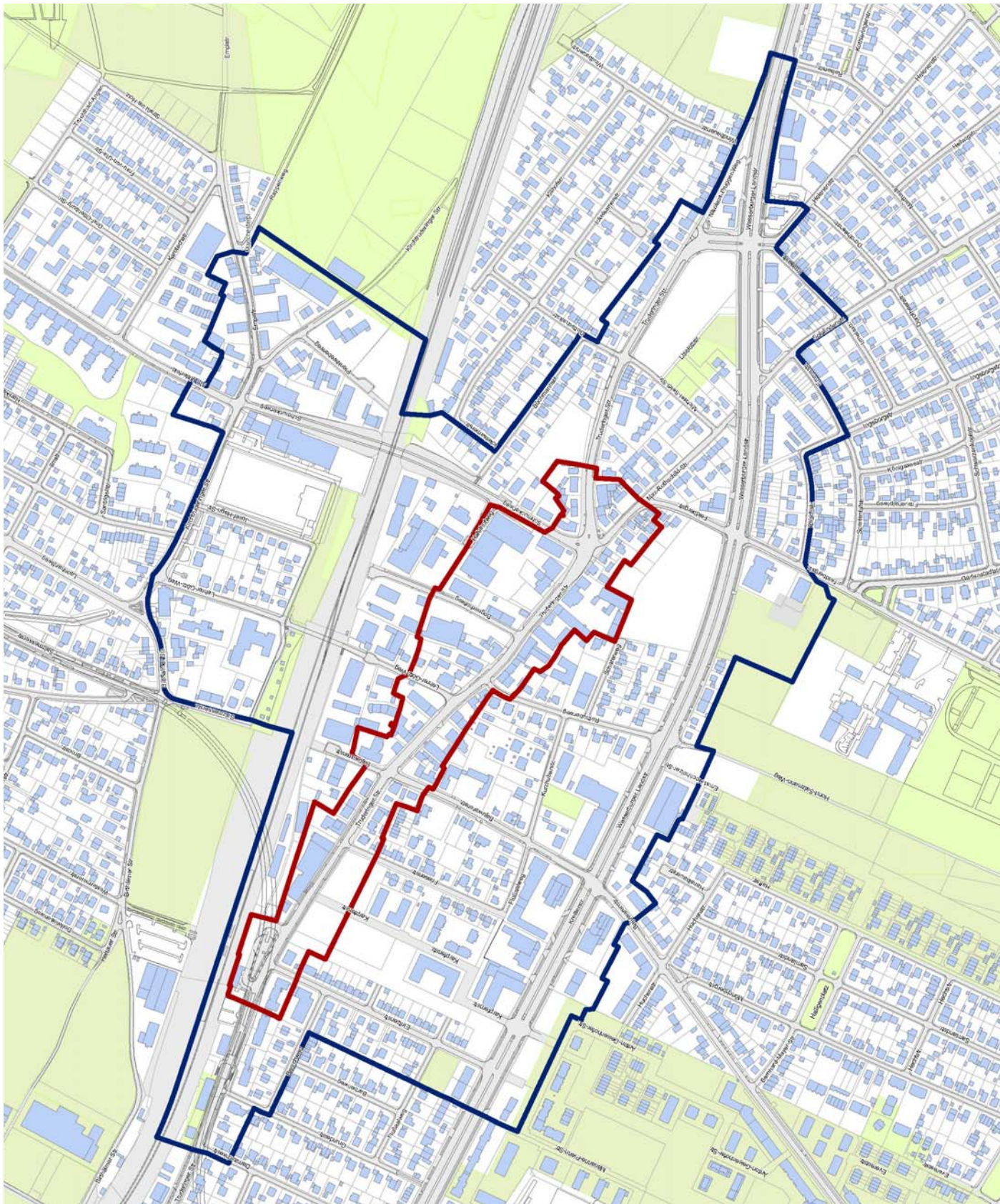
Voraussetzung zur Durchführung und Förderung von Vorhaben im Rahmen des Baugesetzbuches (Besonderes Städtebaurecht) sowie im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 ff. BauGB. Als Ergebnis sollen Handlungsfelder identifiziert und Maßnahmenbereiche entwickelt werden, die einen Fahrplan für die Laufzeit bzw. den Einsatz des Programms vorgeben. Diese dienen als Grundlage für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln und müssen im Verlauf des Projektes konkretisiert und angepasst werden. Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen analysierten Handlungsfelder aus den Bereichen Städtebau, Verkehr und lokaler Ökonomie werden in einem integrierten Stadtteilentwicklungskonzept zusammengefasst.

Neben den allgemeingültigen Arbeitsschritten Bestandsaufnahme, Ortsbegehung sowie Auswertung vorhandener Unterlagen und statistischer Daten sind in Trudering die Arbeits- und Informationsgespräche mit den beteiligten Referaten der Stadt München, mit sog. „Schlüsselpersonen“ vor Ort (z.B. Eigentümerinnen und Eigentümer von wichtigen Immobilien, Betreiberinnen und Betreiber zentraler Betriebe am Ort) und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger von entscheidender Bedeutung. Hierzu fand während der Bearbeitungszeit eine Vielzahl von Gesprächen durch das beauftragte Planungsteam, die MGS als Sanierungsträgerin und das Geschäftsstraßenmanagement vor Ort statt. Auf zwei gut besuchten öffentlichen Veranstaltungen (Bürgerwerkstätten) wurde die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB sichergestellt. Auf weiteren Veranstaltungen, wie der Informationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet oder zur Truderingern Straße mit vorgeschalteter Exkursion wurden die Inhalte des ISEKs kommuniziert und diskutiert. Hierbei wurden die Analyseergebnisse und Konzepte mit den teilnehmenden Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern sowie Bürgerinnen und Bürgern diskutiert und ihre Anregungen und Bedenken aufgenommen. Eine Gewerbe- und Unternehmerbefragung mittels Fragebogen deckt den ganzheitlichen Anspruch an die Planung ab.

Auch im weiteren Verlauf des Planungsprozesses bleibt die intensive Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der lokalen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer zentrale Aufgabe. Wichtiger Bestandteil von „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Einbindung von privatem Kapital und die Umsetzung von Maßnahmen in privat-öffentlicher Kooperation. Mit der Installation eines Geschäftsstraßenmanagements und der Einrichtung eines Stadtteilladens in Trudering wurde ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan. Als zentrale Anlaufstelle für die Stadtteilentwicklung in Trudering können hier Informationen gesammelt und ausgetauscht sowie Wünsche und Anregungen mit den zuständigen Fachplanern diskutiert werden.

Das vorliegende integrierte Stadtteilentwicklungskonzept bildet die Grundlage für die Programmumsetzung in den kommenden vier Jahren. Nach drei Jahren Laufzeit soll eine Evaluierung der gesetzten Ziele und der bis dahin umgesetzten Maßnahmen stattfinden. Optional kann die Programmlaufzeit um weitere vier Jahre verlängert werden. Eine Fortschreibung der in diesem Konzept definierten Maßnahmen sollte im Laufe des Prozesses überprüft werden.





**STADT MÜNCHEN**  
 Integriertes  
 Stadtentwicklungskonzept Trudering  
 Untersuchungsumgriff

Untersuchungsumgriff  
 Zentrenumgriff

0 100 200  
 Quelle: Kartennote: MGS  
 M 1:7.500, München, 07/2011  
 Blumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS  
 Lang & Burkhardt, Angebotsplaner, Verkehrsplanung  
 CIMA Beratung - Management GmbH, Lokale Ökonomie





## 1.4 Untersuchungs- und Zentrenumgriff

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes Trudering umschließt zum einen den Versorgungsbereich, der im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München („Perspektive München“, letzte Fortschreibung vom 22.07.2009) als Quartierszentrum definiert ist. Zum anderen bezieht er angrenzende Bereiche mit ein, damit planerische und wirtschaftliche Entwicklungen und deren Auswirkungen auf das Versorgungszentrum Trudering erfasst und die Qualität der räumlichen Verankerung des Zentrums beurteilt werden können.

Der Untersuchungsumgriff beinhaltet im Norden das Zentrum Kirchtrudering mit der Kirchtruderinger Straße, im Süden orientiert er sich entlang der Wasserburger Landstraße mit ihren relevanten Nutzungen (insb. Gewerbe und Kulturzentrum sowie angrenzende Wohnbebauung). Die westliche Grenze bildet die Elritzenstraße; entlang der Truderinger Straße wurde der Bereich um den Bahnhof zusätzlich mit einbezogen. Im Osten endet der Untersuchungsumgriff mit der Einmündung der Truderinger Straße in die Wasserburger Landstraße.

Da ein wesentliche Fragestellung des Konzeptes in der Minderung des Verkehrsproblems in den zentralen Bereichen liegt, ist es notwendig für die Lösung dieser Problematik auch das Verkehrsnetz über das Untersuchungsgebiet hinaus zu betrachten. Eine dahingehende Untersuchung ist zusätzlich zu den vorbereitenden Untersuchungen beauftragt worden, um die Wirksamkeit und Machbarkeit der Maßnahmen für Trudering zu untersuchen. Insbesondere darf es dabei nicht zu negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren und sensible Bereiche kommen. Zudem müssen die Maßnahmen konform mit den verkehrlichen Zielsetzungen und Konzepten der Landeshauptstadt München gehen und die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes gewähren.

Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes in München (Quelle: MGS 2010)



## 2 Zusammenfassende Ergebnisse aus den Bestandsanalysen

Ergebnisse der Bestandsanalysen sind insbesondere die Feststellungen städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 BauGB sowie der Qualitäten und Potenziale. Diese sind nachfolgend textlich zusammengefasst.

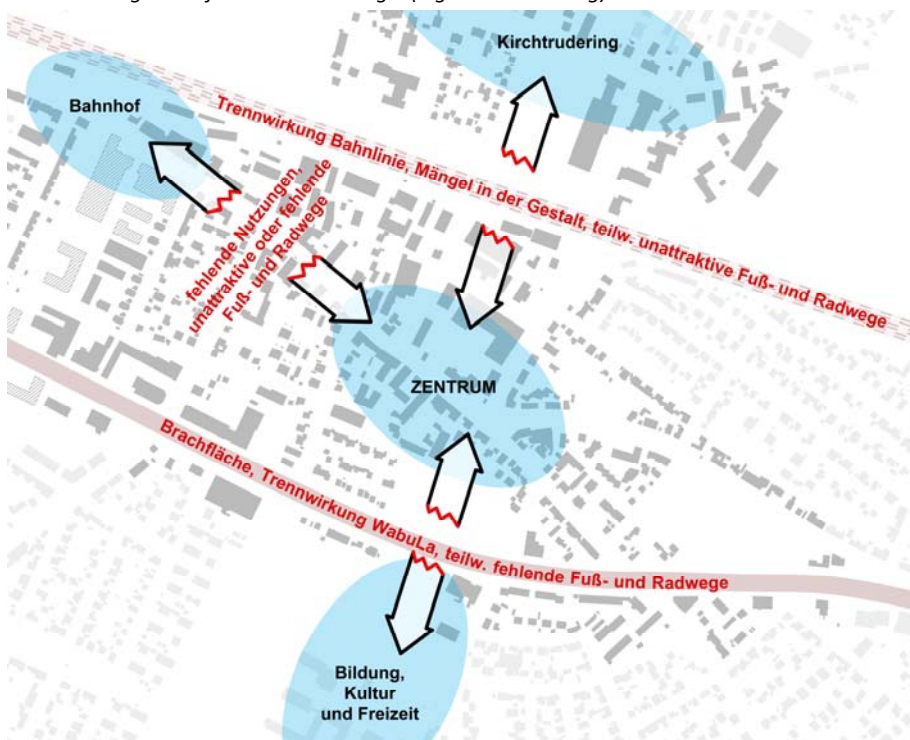
Insbesondere wird hier im Hinblick auf das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die eingeschränkte Funktionsfähigkeit im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB des Ortszentrums Trudering aufgezeigt. Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 140 BauGB werden daraus abgeleitet.

In den Karten *Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe* sowie *Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze* werden räumliche Teilbereiche (A-I) ausgewiesen. Ergebnisse aus der Bestandsanalyse haben gezeigt, dass diese Bereiche im Hinblick auf die Stärkung des Zentrums Trudering von zentraler Bedeutung sind. Zum einen finden sich hier städtebauliche Missstände, die das Zentrum Trudering in seiner Funktion massiv schwächen, zum anderen aber auch Potenziale und Qualitäten, auf denen in Zukunft eine nachhaltige integrative Stadtteilentwicklung im Sinne des Förderprogramms „Aktive Zentren“ aufbauen kann.





















### 2.1 Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe

Das schnelle Siedlungswachstum Trudering, v.a. ab den 1950er Jahren, verbunden mit einem raschen Anstieg der individuellen Motorisierung führt zu einer Verdrängung qualitativer Merkmale innerhalb des Ortsbildes. Mangelnde Verknüpfung der Bereiche untereinander, niedrige Aufenthaltsqualitäten in den Straßen- und Platzräumen, fehlende Ausstattung an Grünstrukturen, hohe Verkehrs- und Immissionsbelastung sowie Mängel im Branchen- und Angebotsmix prägen bzw. schwächen das Ortsbild heute.

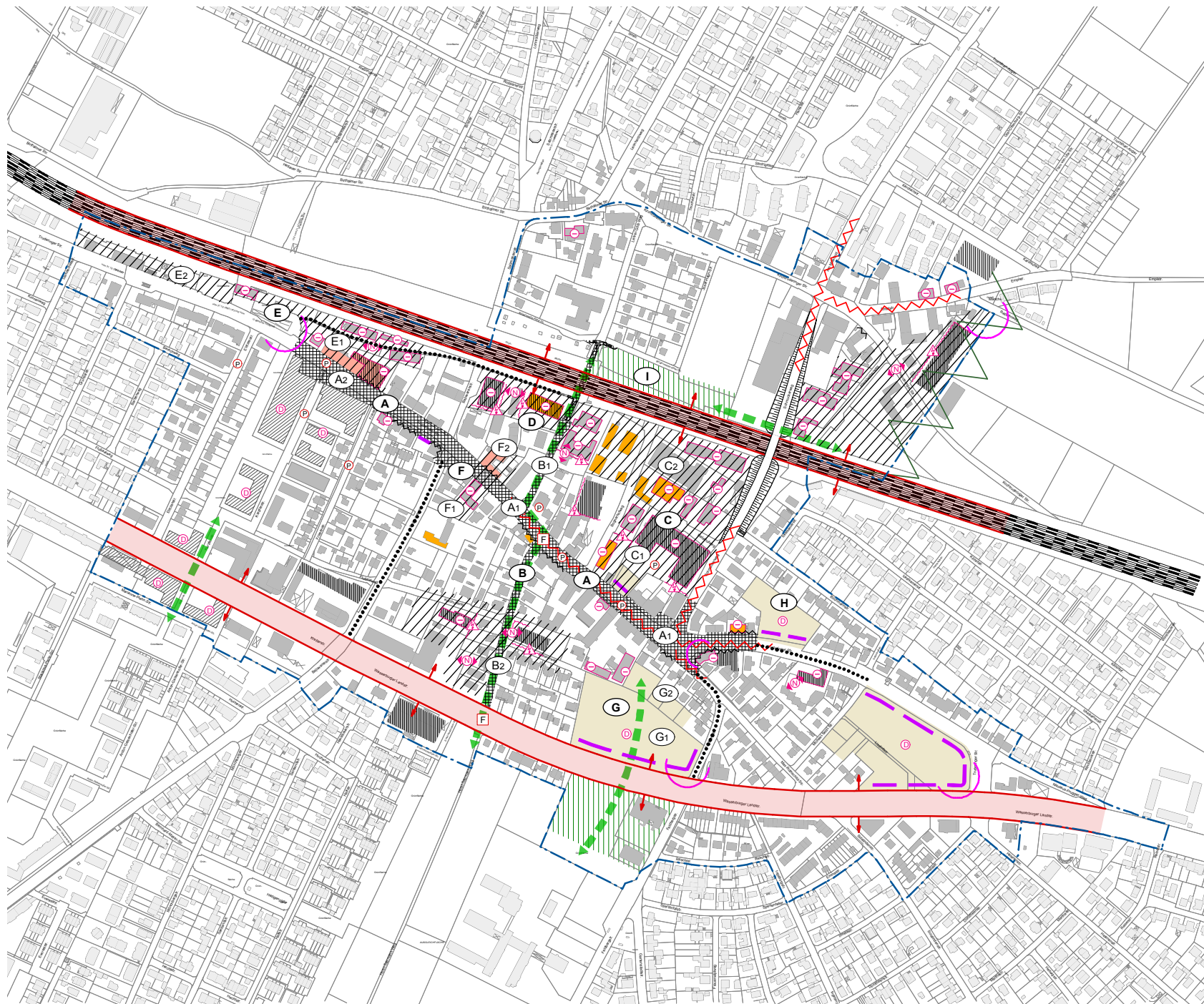
Abb. 2: Piktogramm funktionaler Mängel (eigene Darstellung)



Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe

-  gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Raum (u.a. mangelnde Aufenthaltsqualität, Gründefizite, Versiegelung)
-  Bereiche mit funktionalen und stadtstrukturellen Mängeln (u.a. Bausubstanz, Wohnungsfeldqualität, Leerstände, Nutzungskonflikte)
-  funktionale und gestalterische Mängel von öffentlichen Grünflächen (u.a. mangelnde Zugänglichkeit, Aufenthaltsqualität)
-  Brachflächen mit städtebaulichem Entwicklungsbedarf
-  mangelhaft ausgebildeter Ortsrand
-  fehlende Raumkanten, Raumwirkung gestört
-  fehlende "Signalwirkung" städtebaulich bedeutender Situationen, u.a. Stadteingang
-  Nutzungsdruck auf Flächen mit städtebaulichem Entwicklungsbedarf
-  Gebäudeleerstände
-  unangemessene Gebäudenutzung
-  Gebäude nach Augenschein in einem schlechten Zustand
-  Fassade nach Augenschein mit Defiziten (u.a. Zustand, Farbe, Gestalt)
-  abweichende Körnung des Gebäudes zum Umfeld
-  "Gestaltbruch", Maßstabssprung benachbarter Gebäude
-  Nutzungskonflikt
-  funktionale Störungen im öffentlichen Raum durch hohe Verkehrsbelastungen
-  unzureichend ausgebaute Fuß- und Radverbindungen
-  fehlende sichere Fuß- und Radwegequerung
-  Bereich mit hohem Parkdruck
-  Barrierewirkung / Trennwirkung emittierende Verkehrsträger
-  gestörte Grün- und Freiraumbeziehung
-  Untersuchungsumgriff
-  Bereiche, die im Bezug auf das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortssteuzentren“ von Bedeutung erscheinen und im Textteil hinsichtlich ihrer Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe genauer beschrieben werden.

0 100 200 M 1: 7.500, München, 07/2011





Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe wurden zusammenfassend aus den analysierten Themen Siedlungsstruktur, Stadtgestalt, Grün- und Freiraum, Verkehr und Lokale Ökonomie folgende Punkte ermittelt:

### **Siedlungsstruktur und Gestalt**

- Städtebaulich unzureichend ausgeprägtes Zentrum entlang der Truderinger Straße, damit eingeschränkte Urbanität und Identifikation
- Mangelnde städtebauliche „Verknüpfung“ zwischen Zentrumsbereich und Bahnhof
- Funktionale und optische Trennung der gewachsenen Siedlungseinheiten Kirch- und Straßtrudering u.a. durch Barriere Bahn
- Teilweise problematische Siedlungsstruktur (Gemengelage, städtebaulich ungeordnet etc.), z.B. in den Bereichen zwischen Truderinger Straße und Bahnlinie
- Mangelnde Qualität des zentralen öffentlichen Raums als Begegnungs-, Einkaufs- und Erlebnisraum
- Teilweise mangelnde Ausbildung von Raumkanten der Straßenräume bzw. durch Baulücken ausgelöste Störung der Raumbildung
- In Teilen sanierungsbedürftige, untergenutzte oder leer stehende bedeutende ortsbildprägende Gebäude
- Fehlende gestalterische Anbindung des Zentrums Trudering an den Bereich Kulturzentrum/ Festplatz/ Schulzentrum

### **Grün- und Freiraum**

- Unzureichende Ausstattung mit qualitätvollen öffentlichen Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün
- Hoher Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum und auf einigen, v.a. gewerblich genutzten privaten Flächen
- Eingeschränkte Anbindung an bestehendes Freiraumnetz, Landschaftsräume und Parkanlagen

### **Verkehr**

- Hohe Verkehrsbelastungen in zentralen Bereichen, in Teilen durch ortsfremden Durchgangsverkehr verursacht
- Teils starke Belastung der Knotenpunkte mit Rückstauwirkungen
- Teilweise fehlende oder unattraktive und unsichere Fuß- und Radverbindungen in zentralen Bereichen
- In Teilen unbefriedigende Parkraumsituationen, unzureichendes Angebot an Fahrradstellplätzen im zentralen Geschäftsbereich

### **Lokale Ökonomie**

- Mängel im Branchen- und Angebotsmix (teilweise Versorgungsdefizite, insb. im mittelfristigen Bedarfsbereich)
- „Nutzungslücke“ zwischen Truderinger Bahnhof und Truderinger Zentrum verhindert ein durchgängiges Erlebnis. Abbrechende Frequenz insbesondere im Fuß- und Radverkehr

- Problematisches Immobilienangebot für wirtschaftliche Nutzung (Kleinteiligkeit, Zuschnitt, Zugänge und Fernwirkung)
- Defizite bzw. Optimierungsbedarf im Bereich der Warenpräsentation bei einem Großteil der Einzelhandelsbetriebe, mittlere bis geringe Wettbewerbsfähigkeit bei einigen Betrieben (Handlungsbedarf)

Damit wird der Nachweis städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erbracht.

## 2.2 Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze

Im Hinblick auf ein aktives und qualitätvolles Zentrum für Trudering stellen vor allem die gewachsenen Strukturen der Siedlungskerne von Kirchtrudering und Straßtrudering Potenziale im Hinblick auf Identität und Unverwechselbarkeit dar.

Folgende Qualitäten sind zusammenfassend aus den analysierten Themen Siedlungsstruktur, Stadtgestalt, Grün- und Freiraum, Verkehr und Lokale Ökonomie zu nennen.

### Siedlungsstruktur und Gestalt

- Noch heute sind die dörflichen Strukturen in den zentralen Ortsbereichen von Kirchtrudering und Straßtrudering zu erkennen und prägen das Ortsbild mit
- Der historische Ortsgrundriss der Straßendörfer, d.h. Straßenverläufe Truderinger Straße und Kirchtruderinger Straße, Angersituation (ehem. Löschteich) mit Kirche und Pfarrhaus in Kirchtrudering ist abzulesen
- Ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, sog. Wohnstallhäuser, teilweise denkmalgeschützt, zumeist giebelständig zur Straße stehend, Hofbildung bzw. Abfolge von Höfen entlang der Truderinger Straße sind zu erkennen
- Im Untersuchungsumgriff finden sich vereinzelt kleinbürgerliche Villenbauten aus der Gründerzeit sowie Häuser im Jugendstil
- Zentrumsnah gelegen findet man zahlreiche Brachflächen oder untergenutzte Flächen, deren Entwicklung zur Aufwertung und Stärkung des Zentrums führen kann
- Mit dem Kulturzentrum an der Wasserburger Landstraße verfügt Trudering in Verbindung mit einem Festplatz über qualitätvolle, zentral gelegene wichtige kulturelle Einrichtungen. Zudem werden südlich des Bahnhofs weitere gemeinbedarfs- und kulturelle Einrichtungen geplant
- Im Untersuchungsumgriff sowie darüber hinaus ist eine dezentrale Ausstattung an öffentlichen Bildungseinrichtungen fest zu stellen

### Grün- und Freiraum

















- Mit dem Landschaftspark Riem befindet sich in nächster Nähe (ca. 1,5 km Luftlinie) ein wertvolles Naherholungsgebiet mit Badesee und diversen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten





**STADT MÜNCHEN**  
Integriertes  
Stadtteilentwicklungskonzept Trudering

Qualitäten, Potenziale, Handlungsansätze

-  Bereiche für die Planungen vorliegen (Bebauungspläne, Wettbewerbsergebnisse etc.) und deren Umsetzung zu einer Aufwertung dieser Bereiche und ihrer Umgebung führen
-  Bereiche für die Entwicklungsabsichten vorliegen und deren Umsetzung zu einer Aufwertung dieser Bereiche und ihrer Umgebung führen
-  Bereiche mit baulichen Entwicklungspotenzial, jedoch ohne bisher erkennbare Entwicklungsabsichten der Eigentümer
-  Bereiche mit Entwicklungspotenzial für Grün- und Freiflächen bzw. erhaltenswerte Grünstrukturen
-  ortsbildprägender Straßenraum (teilw. des gewachsenen ehemaligen Straßendorfs) mit Gestaltpotentialen
-  ortstypische Hofräume
-  funktional bedeutender Straßenraum (Verbindungsfunktion, Fuß- und Radwege) mit Gestaltpotential
-  ortsbildprägende Gebäude
-  ortsbildprägende Gebäude deren Sanierung, Nutzungsänderung o.ä. zu einer Aufwertung ihrer Umgebung führen
-  Gebäudestandorte mit baulichen Potentialen (Verdichtung, Aufstockung, Neubau o.ä.) zur Aufwertung der städtebaulichen Situation
-  ortsbildprägende Gehölzstrukturen
-  Bereiche (hist. Ortskern, Bahnhof, Kulturzentrum) mit Potentialen im Hinblick auf Identität und Unverwechselbarkeit
-  strukturelle und funktionale Verknüpfung zentraler Bereiche zur Stärkung des Zentrums und der Ortsstruktur
-  Untersuchungsgriff
-  Bereiche, die im Bezug auf das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von Bedeutung erscheinen und im Textteil hinsichtlich ihrer Potenziale und Handlungsansätze genauer beschrieben werden.
- 



- Ein Netz aus Grünverbindungen ist in Ansätzen vorhanden. Über den Bajuwarenpark sowie entlang des Horst-Salzmänn-Weges besteht ein großräumiger Anschluss an das Grünflächennetz der Stadt München. Fuß- und Radwegeverbindungen werden hier mit eingeschlossen und haben heute schon teilweise Anschluss an das Zentrum Trudering
- Üppige ortsbildprägende Grünstrukturen in den Hausgärten, teilweise als Zeuge der früheren bäuerlichen Nutzungsstruktur vorhanden
- Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünanlage (z.B. Bajuwarenpark, rund ums Kriegerdenkmal Kirchtrudering) mit Aufenthaltsqualitäten

### **Verkehr**

- Sehr gute Anbindung an das U- und S-Bahnnetz München. Zudem gibt es ein dichtes Busliniennetz, zahlreiche Buslinien bedienen das Truderinger Zentrum
- Mit der Wasserburger Landstraße/ Kreillerstraße befindet sich zentrumsnah ein leistungsfähiger Verkehrsträger von regionaler Bedeutung.
- Vor allem entlang der Wasserburger Landstraße/ Kreillerstraße findet man gut ausgebaute Radwege
- Mit dem Lehrer-Götz-Weg und Rothuberweg sind Ansätze einer separat zum Hauptverkehrsnetz verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kirchtrudering und Straßtrudering (sowie darüber hinaus) zu erkennen

### **Lokale Ökonomie**

- Erkennbare gewachsene Nutzungs- und Funktionsgefüge, wie z.B. Standorte der Wirtshäuser oder kirchlichen Einrichtungen innerhalb des Untersuchungsumgriffs
- Ansätze einer z.T. gut integrierten Einzelhandelsnutzung in z.T. ortsbildprägenden Gebäuden sind zu erkennen
- Trudering stellt einen wichtigen Nahversorgungsstandort für die umliegende Wohnbevölkerung mit vergleichsweise großem Einzugsgebiet dar

### 3 Ziele und Konzepte für eine integrierte Stadtteilentwicklung

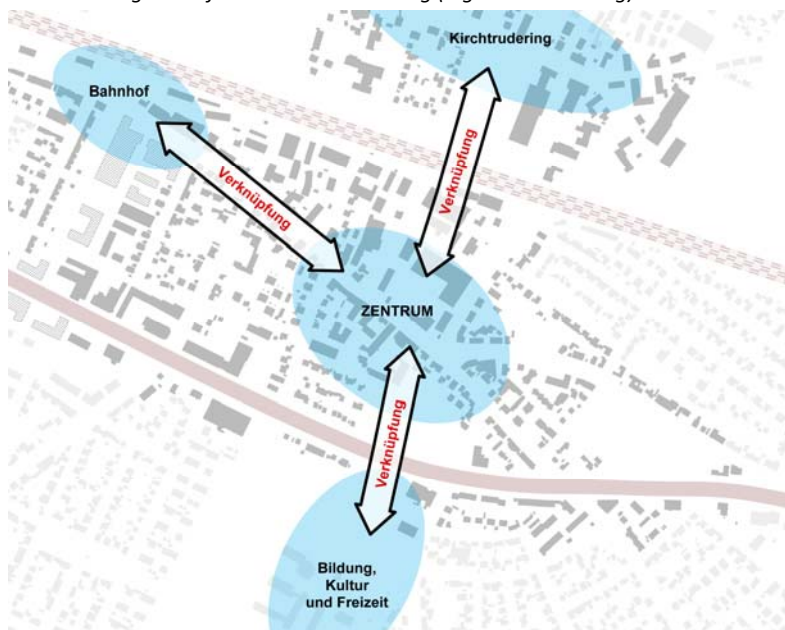
Für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung erscheinen integrierte Entwicklungsvorstellungen unabdingbar. Durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Bereiche Städtebau, Verkehr und Lokale Ökonomie können Handlungsfelder und Planungsaufgaben formuliert werden, die im Sinne des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ langfristig Bestand haben. Auf Grundlage der Bestands-, Mängel- und Potenzialanalyse werden im Folgenden Leitlinien, Entwicklungsgrundsätze sowie Entwicklungsmaßnahmen der integrierten Stadtteilentwicklung Trudering beschrieben.

#### 3.1. Leitlinien

Für den Bereich des Untersuchungsumgriffs werden übergeordnete Planungsleitlinien mit Leitbildcharakter formuliert. Die hier getroffenen strukturellen und funktionalen Zielsetzungen sollen kurz-, mittel- und langfristig in den räumlichen Teilbereichen A-I konkretisiert bzw. umgesetzt werden.

- Erhalt und Ausbau eines Zentrums für Trudering unter Berücksichtigung vorhandener räumlicher und struktureller Qualitäten zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Förderung von Identität
- Das historisch gewachsene „Doppeldorf“, mit den Teilen Straßtrudering und Kirchtrudering, soll weiter erkennbar bleiben, d.h.:
  - Erhalt des dörflichen Ortsgrundrisses sowie der ortsbildprägenden Strukturen und Gebäude
  - Stärkung der funktionalen Verknüpfung durch Abbau der vorhandenen Trennwirkungen und Aufwertung der Zwischenbereiche
  - Ausbau einer strukturellen „Verzahnung“ u.a. durch gestalterische Aufwertung der Fuß- und Radwege sowie der Straßenverbindung
  - Gemeinsame Positionierung der Gewerbetreibenden

Abb. 3: Piktogramm funktionale Zielsetzung (eigene Darstellung)



- Konzentration der vorhandenen Entwicklungspotenziale im Einzelhandel auf einen eng begrenzten funktionalen zentralen Versorgungsbereich im Truderinger Zentrum (Truderinger Straße). D.h. außerhalb dieses Bereichs dürfen Entwicklungen nicht in Konkurrenz zum Zentrumsbereich stehen und diesen schwächen
- Modernisierung und Stärkung des Immobilienbestandes zur Optimierung seiner Nutzbarkeit für die relevanten zentrumsstärkenden Funktionen. Trudering sollte dabei nicht die Konkurrenzsituation zu den benachbarten Stadtteilzentren Riem und Perlach suchen, sondern vorhandene ortstypische Qualitäten selbstbewusst ausbauen
- Verknüpfung des Zentrums Trudering mit den südlich der Wasserburger Landstraße befindlichen Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Truderinger Zentrum unter Erhöhung der Verkehrssicherheit, Attraktivierung der Straßenräume und Ausbau der Barrierefreiheit
- Die Funktion als Wohnstandort soll weiter vorangetrieben werden, indem insbesondere die zentral gelegenen ungenutzten oder untergenutzten Potentialflächen u.a. generationengerecht entwickelt werden
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum, Entsiegelung und Einbindung des Landschaftsparks Riem als Naherholungsgebiet für Trudering, d.h. Verbesserung der Erreichbarkeit, Ausbau der Freiraumverknüpfungen

## **3.2 Städtebau und Verkehr**

Im Folgenden werden die strukturellen Grundsätze der Stadtteilentwicklung Trudering beschrieben. Dabei werden neben zukünftigen Nutzungs- und Funktionsverteilungen, Aussagen hinsichtlich der anzustrebenden städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Qualitäten getroffen.

### **3.2.1 Flächenpotenziale, Nutzungs- und Funktionsverteilung**

Aufbauend auf den Bestand sollen die aufgezeigten Nutzungs- und Funktionsschwerpunkte gestärkt und teilweise ausgebaut werden. Ziel dieses Entwicklungsszenarios ist es, die unterschiedlichen Schwerpunktbereiche besser zu profilieren und einzelne Zentren (z.B. Quartierszentrum Trudering) zu stärken und zu qualifizieren. Dabei bekommt der zentrale Bereich Truderinger Straße im Sinne des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eine besondere Gewichtung. Die im Folgenden dargelegten Nutzungsüberlegungen verfolgen das Ziel einer polyzentrischen Entwicklung im Bereich des Untersuchungsgebietes mit den Bereichen Quartierszentrum Trudering, Truderinger Bahnhof und Bereich zwischen Lehrer-Götz-Weg und Friesenstraße, Nahbereichszentrum Kirchtrudering, Kultur- und Schulzentrum an der Wasserburger Landstraße/ Feldbergstraße und an der Kirchtruderinger Straße/ Lehrer-Götz-Weg sowie Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkte entlang der Wasserburger Landstraße/ Kreillerstraße und südlich sowie nordöstlich der Bahnlinie im Bereich Schmuckerweg. Positiv wirken sich hierbei die zahlreichen Flächenpotenziale aus, deren Neuordnung zur Stärkung des Zentrums bzw. zur Erreichung der Entwicklungsziele beiträgt.

## Zentrum Trudering

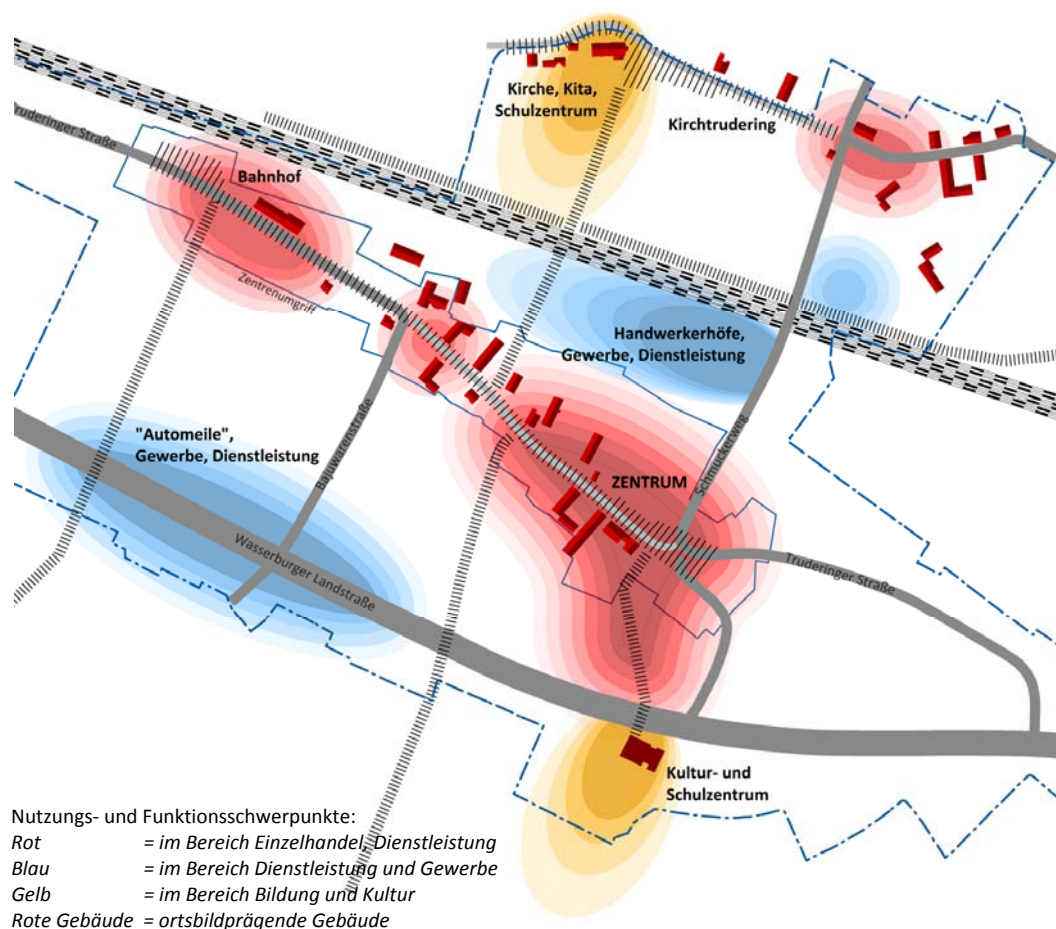
Das Truderinger Zentrum (v.a. Kreuzungsbereich Truderinger Straße/ Schmuckerweg bis Lehrer-Götz-Weg) soll in seiner Funktion als Quartierszentrum weiter gestärkt werden und den Schwerpunkt eines qualifizierten Handelsbesatzes bilden. Wünschenswert ist ein durchgängiger Besatz v.a. entlang der Truderinger Straße bis etwa zum Lehrer-Götz-Weg.

Wichtige (Anker-)Nutzungen gehören „in die erste Reihe“. Dies muss nicht zwingend baulich erfolgen, wo dies mit den Flächenansprüchen nicht vereinbar ist (z.B. Ansiedlungen am Schmuckerweg: Edeka, Fressnapf, Zimmermann). Auch eine optische Anbindung und eine Verbesserung der fußläufigen Durchwegung zur Einbindung der Nutzungen „in zweiter Reihe“ können zielführend sein, um die Angebote besser miteinander zu verknüpfen und den Kopplungsnutzen für die Kundinnen und Kunden klarer herauszustellen.

Die bestehenden Planungen auf der südlich des Quartierszentrums angrenzenden Fläche zwischen Feldbergstraße und Wasserburger Landstraße sollen dazu beitragen, die Funktionsdichte im Quartierszentrum weiter zu stärken und das Zentrum nach Süden zu erweitern. Mit der Schaffung neuer, leistungsfähiger Handelsflächen, attraktiver öffentlicher Fuß- und Radwege sowie linearer Grünverbindungen kann eine Brückenfunktion zwischen dem Truderinger Kulturzentrum und dem Quartierszentrum geschaffen werden.

Weitere Flächen, deren Neuordnung zur Stärkung des Zentrums beitragen, befinden sich nördlich der Truderinger Straße zwischen Bognerhofweg und Schmuckerweg.

Abb. 4: Nutzungs- und Funktionsverteilung - Konzept



### **Truderinger Bahnhof**

Der Bereich rund um den Bahnhof profitiert aufgrund der hohen Verkehrszentralität von einer sehr guten Passantenfrequenz. Diesen Standortvorteil gilt es, durch die Stärkung der Nahversorgungsfunktionen zukünftig zu nutzen. Durch die Mitnahmeeffekte der ÖPNV-Kunden können zudem Einkaufswege reduziert und dabei auch Pkw-Verkehr vermieden werden.

Die Neubauf Flächen an der Karpfenstraße sehen sowohl eine Nutzungsergänzung im Einzelhandel vor, wie auch eine Ergänzung im soziokulturellen, öffentlichen Bereich (Sozialbürgerhaus, Stadtteilbibliothek, VHS, etc.). Mit der in Planung befindlichen baulichen Entwicklung wird ein entscheidender Schritt zur Aufwertung des Bahnhofsbereichs unternommen. In Verbindung mit einer Neuordnung der Grundstücke rund um die „Alte Weinkelerei“ wird hier ein ansprechender Stadteingang entstehen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und damit die Schaffung von Aufenthaltsqualität sind auch in diesem Bereich erforderlich, um die Verweildauer zu erhöhen. Nach Realisierung der geplanten Vorhaben ist davon auszugehen, dass sich rund um den Bahnhof eine zweite, hoch frequentierte Hauptlage neben dem Schwerpunkt im östlichen Bereich des Quartierszentrums am Schmuckerweg ergeben wird.

### **Bereich zwischen Lehrer-Götz-Weg und Friesenstraße**

Zwischen den beiden Ankerpunkten im Quartierszentrum ergibt sich ein Bereich von ca. 300 m, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur keine Möglichkeiten für eine durchgängige publikumsorientierte Nutzerstruktur bietet. In dieser schwächer frequentierten Nebenlage kann durch eine Mischung aus Funktionen und Nutzungen mit spezialisiertem Einzelhandel, der nicht von Laufkundschaft abhängig ist, Dienstleistern und Freiberuflern, Wohnen, öffentlichen Nutzungen, auch in ortsbildprägenden Gebäuden (z.B. Altes Rathaus) ein eigener funktionaler Bereich entstehen, der als „Trittstein“ zwischen den Hauptfrequenzlagen fungiert. Die Aktivierung und Akzeptanz der fußläufigen Verbindung zwischen den Polen sollte durch eine attraktive und kurzweilige Gestaltung gefördert werden.

### **Nahbereichszentrum Kirchtrudering**

Das Zentrum in Kirchtrudering um den Knotenpunkt Schmuckerweg/ Kirchtruderinger Straße hat eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner nördlich der Bahnlinie. Eine Besonderheit ist zudem der Dehner-Gartencenter, der einen spezialisierten langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. Beide Bereiche sollen nach dem vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept gesichert werden, ohne jedoch maßgebliche Erweiterungen (nur aus Wettbewerbssicht für den Fortbestand notwendige Erweiterungen) vorzunehmen, für die es am Standort keine Tragfähigkeit gäbe.

### **Kultur- und Schulzentrum Kirchtrudering**

Der Bereich rund um die Kirche in Kirchtrudering soll in seiner Funktion als Bereich für „Kirche und Bildung“ erhalten bleiben. Hier ist der dörfliche Kernbereich noch in seiner ursprünglichen Form weitestgehend gut im Stadtbild erkennbar. Diese Qualität muss erhalten und gestärkt und auch bei der Ergänzung möglicher weiterer Nutzungen berücksichtigt werden.

### **Kultur- und Schulzentrum Wasserburger Landstraße/ Feldbergstraße**

Mit dem Kulturzentrum ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schul- und Sportzentrum eine wichtige öffentliche Nutzung angesiedelt. Da es Räumlichkeiten für vielfältige kulturelle und soziale Zwecke bietet, muss eine Anbindung – insbesondere über die Verkehrsträger im Umweltverbund – zukünftig sicher gestellt bzw. optimiert werden. Die Ausdehnung des Quartierszentrums Truderinger Straße stellt hier ein wichtiges Bindeglied dar. Die fußläufige Anbindung zur Truderinger Straße sollte dort unbedingt Berücksichtigung finden.

#### **3.2.2 Städtebauliche Qualitäten**

Eine städtebauliche Entwicklung muss den Erhalt und Ausbau der stadträumlichen Qualitäten zum Ziel haben. Der gewachsene historische Siedlungsgrundriss in Verbindung mit seinen dörflichen ortstypischen, teilweise ortsbildprägenden Strukturen sollte dabei immer der Maßstab sein. Neben der Dimensionierung der Straßenräume, Wege und Hofsituationen zählt hierzu auch eine ortsbildgerechte Fassadengestaltung oder die Wahrung/ Ausbau markanter Sichtbezüge, beispielsweise zwischen Straßtrudering und Kirchtrudering. Durch die (öffentliche) Nutzung und Sanierung ortsbildprägender, teilweise unter Denkmalschutz stehender Gebäude (z.B. Bognerhof) werden wertvolle Identifikationspunkte geschaffen, die in Verbindung mit einem neu gestalteten öffentlichen Raum das neue Bild von Trudering bestimmen.

#### **3.2.3 Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Straßenräume**

Die Truderinger Straße ist nicht Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt München. Die Belastungszahlen sowie die Anteile der Durchgangsverkehre zeigen, dass die Truderinger Straße im Abschnitt zwischen Baumkirchner Straße und Wasserburger Landstraße heute jedoch die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion inne hat, was nicht mit der Netzstruktur des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) konform ist. Die Truderinger Straße stellt eine „Ausweichroute“ dar. Eine Verkehrsentlastung und die damit verbundene Verkehrsberuhigung der Truderinger Straße mit Verlagerung/ Bündelung der Durchgangsverkehre auf das gemäß VEP vorgesehene Netz stellt die Umsetzung einer der verkehrlichen Ziele in der Landeshauptstadt München dar. Eine Geschwindigkeitsreduzierung in Abschnitten bildet einen weiteren Schritt zur Beruhigung und zur Verlagerung auf das Hauptstraßennetz. Eine generelle Entlastung der Truderinger Straße vom Durchgangsverkehr und eine nachhaltige Verkehrsberuhigung und Umgestaltung im Ortskern ist eine der maßgebenden Aufgaben bei der Stadtentwicklung Trudering.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, für die Stärkung des Geschäftszentrums und zur Erhöhung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr soll der zentrale Geschäftsbereich der Truderinger Straße zwischen Bajuwarenstraße und Schmuckerweg verkehrsberuhigt und gestalterisch aufgewertet werden.

Die Modellberechnungen (Prognosehorizont 2025) haben gezeigt, dass die Belastungen auf der Truderinger Straße im Bereich zwischen Bajuwarenstraße und Schmuckerweg von ca. 15.000 Kfz/ Tag auf ca. 8.500 Kfz/ Tag, westlich der Bajuwarenstraße auf ca. 11.500 Kfz/ Tag reduziert werden können. Die für eine Verkehrsberuhigung bzw. Verkehrsreduzierung erforderliche Verlagerung eines großen Teiles des Durchgangsverkehrs kann durch bauliche Maßnahmen



und eine Temporeduzierung erreicht werden und entspricht den Zielen des Verkehrsentwicklungsplanes im Bereich Münchner Osten. In einem zusätzlichen Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Hauptverkehrsachsen leistungsfähig abgewickelt werden kann, wenn an den Knoten Truderinger Straße/ Baumkirchner Straße und Bajuwaren-/ Kreiller-/ Wasserburger Landstraße Umbaumaßnahmen erfolgen. Diese Knotenanpassungen sind Voraussetzung für die Verkehrsberuhigung der Truderinger Straße. In dem Gutachten wurde außerdem nachgewiesen, dass die Verlagerung des Verkehrs aus der Truderinger Straße nicht signifikant zulasten des Ortskerns Berg-am-Laim geht. Die Verkehrsverlagerung aus der Truderinger Straße erfolgt überwiegend großräumig über den Mittleren Ring, die Wasserburger Landstraße und die Autobahn.

Mit Hilfe von drei Szenarien wurden verschiedene Möglichkeiten der Beruhigung untersucht. Auf Basis dieser Untersuchung wird die verkehrsrechtlich eindeutige und einer Geschäftsstraße angemessene Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches empfohlen. Die Straßenverkehrsordnung schreibt eine Höchstgeschwindigkeit von weniger als 30 km/h vor. Daher wurden die Modellrechnungen auf der Basis einer Entwurfsgeschwindigkeit von Tempo 20, die zur Verbesserung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr beiträgt, durchgeführt.

Im Zuge der Diskussion und des Beteiligungsverfahrens zu den vorläufigen Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung stellte sich heraus, dass eine Verkehrsberuhigung zwar auf Zustimmung stößt, aber eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h im Gegensatz zur in Wohngebieten üblichen T 30-Zone als große Einschränkung wahrgenommen wird. Es wird befürchtet, dass Kundinnen und Kunden abgeschreckt werden und ausbleiben.

Aus gutachterlicher Sicht ist für das Funktionieren der Verkehrsberuhigung im Truderinger Zentrum aufgrund der kurzen Strecke von rund 400 m, in die zwei Knotenpunkte und zwei Bushaltestellen integriert sind, nicht allein erheblich, ob eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h oder 20 km/h erfolgt. Entscheidend ist eine Gestaltung im Sinne eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches, die den verkehrsberuhigten Charakter der Straße für die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer erkennbar und fühlbar macht.

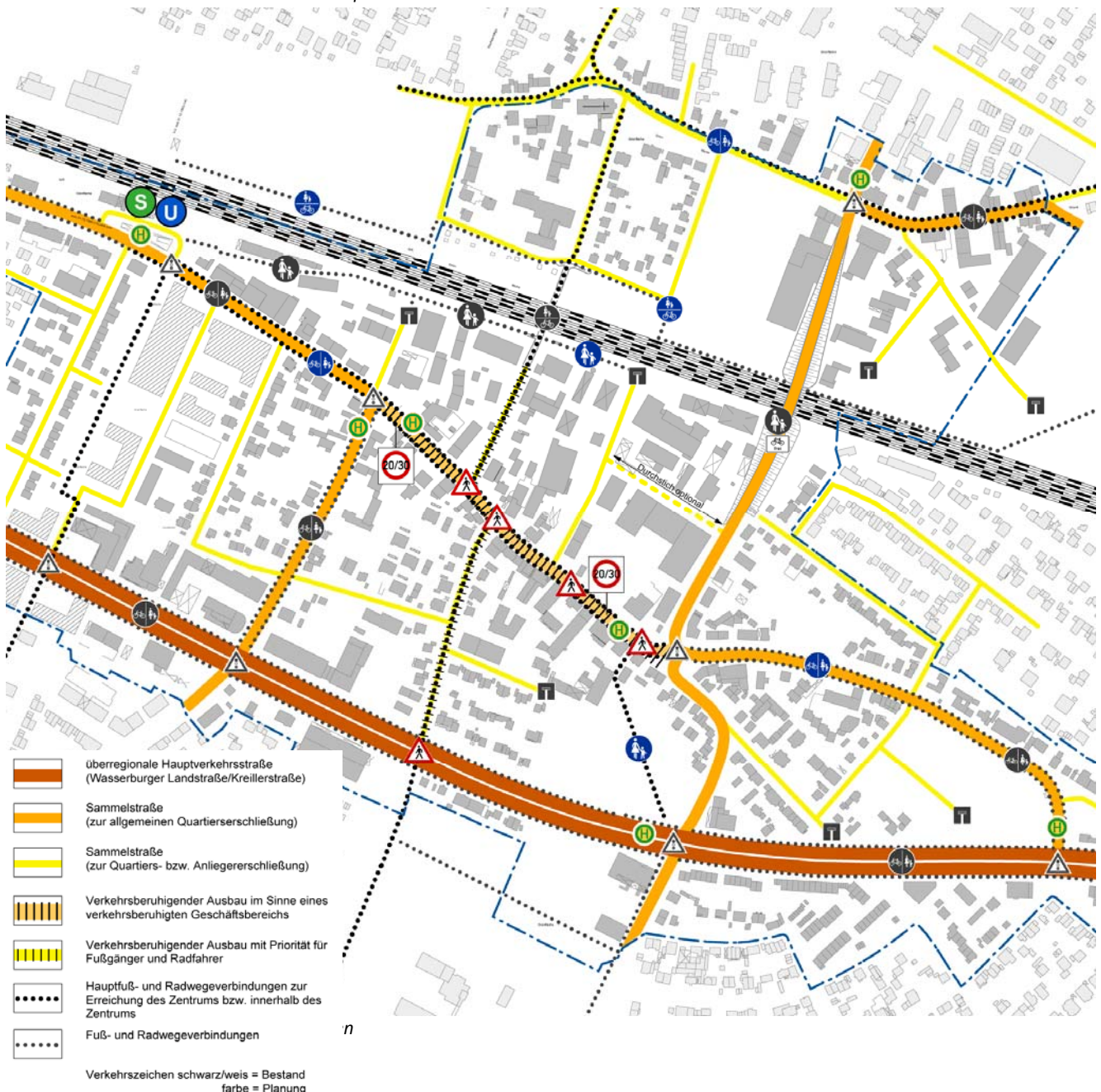
Folgende Eckpunkte sollten einer Verkehrsberuhigung und Umgestaltung zugrunde liegen:

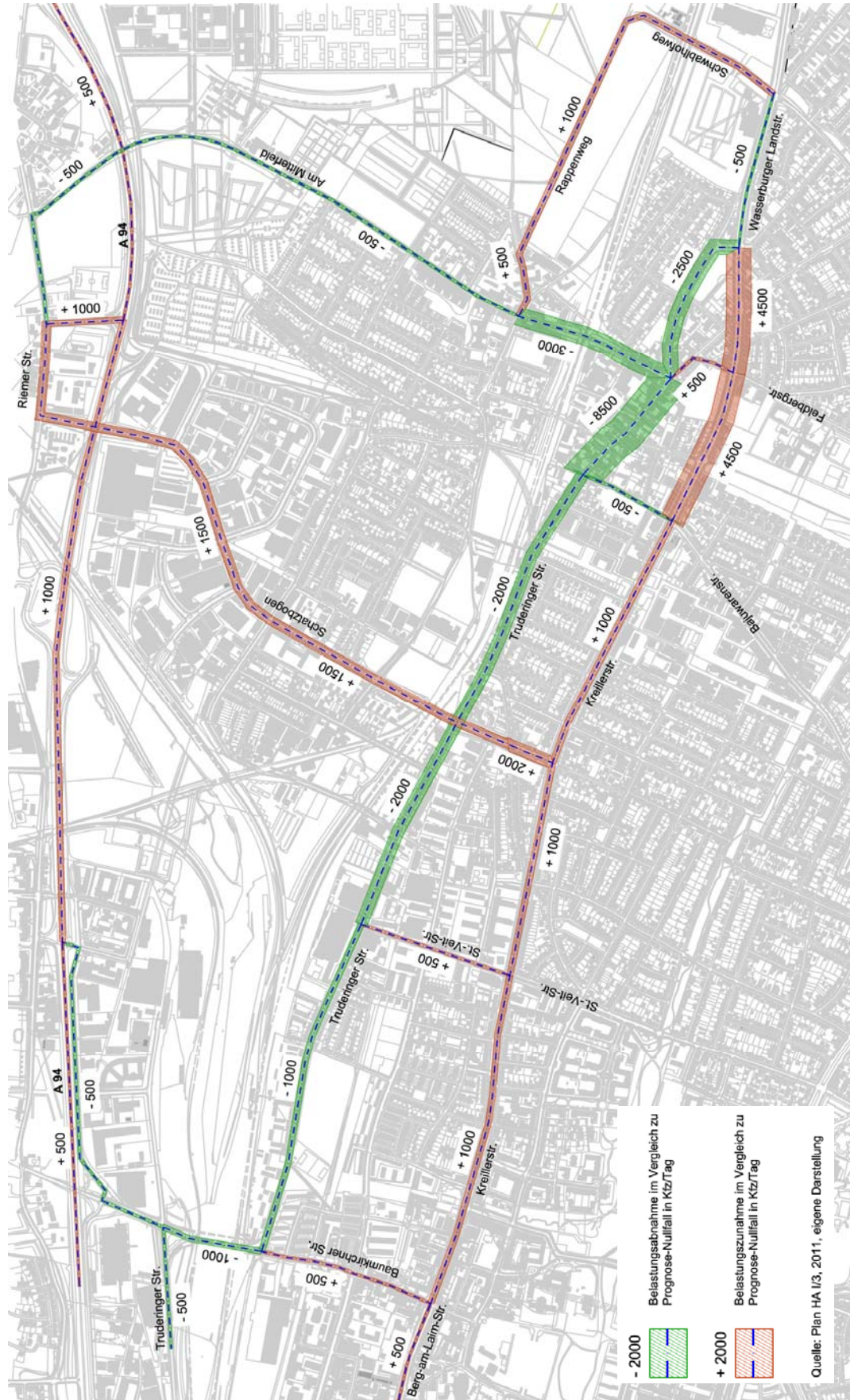
- Rückbau der Fahrspuren auf eine pro Richtung unter der Gewährleistung des Bus-Bus-Begegnungsfalls
- Gestaltung, die Wachsamkeit und Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer/-innen weckt, z.B. Engstellen, Fahrbahnverschwenkungen, weiche Separationen/niedere Bordsteinkanten, andere Beläge
- Gestalterische Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Möbiliar, Beläge, Begrünung, Freischankflächen)
- Erhalt der Anzahl der öffentlichen Kfz-Stellplätze und Verbesserung des Angebotes der Fahrradstellplätze für eine gute Erreichbarkeit der Geschäfte und Dienstleister im Truderinger Zentrum
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr und Erhöhung der Sicherheit in den Kreuzungsbereichen

Wegen der hohen Bedeutung des Busverkehrs soll die Truderinger Straße gegenüber den Querstraßen weiterhin Vorfahrt haben. Die umzurüstenden Ampelanlagen sollten wie sonst in München üblich eine ÖPNV-Bevorrechtigung enthalten.

Die Öffnung des Hafelhofwegs wäre in einem weiteren Schritt als Option verkehrlich zu untersuchen, zumal bei einer möglichen Neuansiedlung eines Vollsortimenters im nordwestlichen Bereich des Bognerhofwegs und der Umnutzung des Bognerhofs (Kita) zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr erzeugt wird und somit „neuen“ Verkehr in die Truderinger Straße lenkt. Die Verbindung zwischen Schmuckerweg und Bognerhof in Verlängerung des Hafelhofwegs kann den Knotenpunkt Truderinger Straße/ Schmuckerweg/ Max-Rothschild-Straße entlasten. Bei entsprechender Ausbildung ist kein „Schlupfloch“ für Schleichverkehr zu erwarten.

Abb. 5: verkehrliches Grobkonzept





### 3.2.4 Verbesserung der Erreichbarkeit

Ein weiterer Baustein zur Stärkung des Zentrums Trudering ist die Verbesserung der Erreichbarkeit per Fuß und Fahrrad. Während die Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer auf der verkehrsberuhigten Truderinger Straße als gleichwertiger Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer geführt werden, spielt neben der Sanierung und Aufwertung bestehender Fuß- und Radwege die Netzergänzung eine wichtige Rolle. Neue Wege beispielsweise zwischen Kulturzentrum und Truderinger Straße sowie die fußläufige Anbindung zentrumsrelevanter Handelsnutzungen in „zweiter Reihe“ sollten kurzfristig realisiert werden. Hierzu zählt auch die Sanierung der Kirch-, Straß- und Gartenstadt Trudering verbindenden Fuß- und Radwege entlang des Rothuberwegs, Lehrer-Götz-Wegs und der Bahnunterführung. Hier sollte im Sinne eines verkehrsberuhigenden Ausbaus den Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger mehr Platz eingeräumt werden. Zudem bedarf es Querungshilfen über die Wasserburger Landstraße und Truderinger Straße. Ebenso sollten die Fuß- und v.a. die Radwege zum Bahnhof hin auf einen zeitgemäßen Ausbaustandard gebracht werden. Zu nennen wäre hier der Ausbau des Blanckertswegs als direkte Wegeverbindung zwischen Kirchtrudering und Bahnhof mit einer Optimierung der Anbindung an die Bahnunterführung sowie die Sanierung bzw. Neubau von Radwegen entlang der Bajuwarenstraße und in Teilen der Truderinger Straße (westlich Bajuwarenstraße).

### 3.2.5 Grün- und Freiräume

Aufbauend auf den vorhandenen Grünstrukturen und Freiräumen sieht das konzipierte Grün- und Freiraumnetz eine Fortführung bzw. Weiterentwicklung des Bestandes vor. Ansätze, die heute schon vorhanden sind, werden aufgegriffen und im Sinne einer zentrumsstärkenden Grünvernetzung weitergeführt.

Abb. 7: Grün- und Freiraumnetz - Konzept



### 3.3 Lokale Ökonomie

Das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zielt explizit auf die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen zum Erhalt ihrer Funktionsfähigkeit. Hierbei stehen wirtschaftliche Nutzungen im Vordergrund, da sie – insbesondere der Einzelhandel – die höchste Frequenz erzeugen und damit maßgeblich zur Belebung eines Zentrums beitragen können. Die Stärkung des Truderinger Zentrums als Standort für Einzelhandel und publikumsorientierte Dienstleistung stellt daher einen wichtigen Aspekt im Konzept dar.

#### 3.3.1 Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung

Zur Verfolgung dieses Ziels sind im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung für den Einzelhandel insbesondere die Grenzen der Expansion in den zentralen und dezentralen Lagen, die Funktionsteilung zwischen den einzelnen Standortlagen bzw. das konkurrierende oder ergänzende Zusammenspiel einzelner Einzelhandelslagen sowie das jeweilige Betriebstypenspektrum zu beachten.

Von den Planungsverantwortlichen ist zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit der ansässigen Unternehmen bei zukünftig anstehenden Verlagerungen und Vergrößerungen bestehender, ortsansässiger Betriebe nach Maßgabe der „Münchner Sortimentsliste“ zu entscheiden, die die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz einzelner Branchen definiert. Darüber hinaus bedarf es einer fundierten konzeptionellen Vorlage um eine effiziente Steuerung wünschenswerter und tragfähiger Einzelhandelsentwicklungen sowie nicht wünschenswerter zentrenschädlicher Entwicklungen zu ermöglichen. Damit sich auch weiterhin moderne Unternehmen niederlassen und entwickeln können, sollten zudem genügend große Flächen für Ladenlokale bei Sanierungsvorhaben Berücksichtigung finden, die den Anforderungen an moderne Einzelhandelsflächen entsprechen.

#### 3.3.2 Potenziale und Branchenentwicklung im Einzelhandel

Im Rahmen der Einzelhandelsanalyse wurden alle Betriebe quantitativ als auch qualitativ betrachtet. Die Ergebnisse wurden für 15 Branchenbereiche aufbereitet und geben wichtige Hinweise zum heutigen Angebot, Versorgungslücken und weiteren Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet weisen eine bedarfsgerechte, zentren- und siedlungsorientierte Struktur auf. Damit verfügt die Nahversorgung in Trudering über eine sehr gute Basis. Qualitative Mängel sind lediglich im Bereich des wachsenden Bio-Segments (sehr gutes Marktpotenzial) zu finden. Maßgebliche, zukünftige Ansiedlungen von Lebensmittelanbietern sollten ausschließlich den bestehenden Zentren vorbehalten sein (Funktion der Nahversorgung, Anker- und Magnetbetriebe, Zentrenbildung); die weiteren vorhandenen offenen Potenziale sollten schwerpunktmäßig im Untersuchungsgebiet realisiert werden. Um den Standort des Edeka-Markt im Bereich Schmuckerweg in integrierter Lage zu erhalten, besteht städtebaulicher Handlungsbedarf. Die Fläche steht heute in Konkurrenz zu größeren Flächen in der Umgebung, darüber hinaus ist die Lage des Betriebs „in zweiter Reihe“ ein Wettbewerbsnachteil. Im mittelfristigen Bedarf ist insbesondere eine gezielte qualitative Angebotsergänzung im Bereich Bekleidung/ Wäsche sowie Schuhe zur Ausweitung des Branchenmixes sinnvoll. Neben den bereits stark vertretenen nahversorgungsrelevanten Branchen sorgen Angebote aus diesen Seg-

menten für eine stärkere Frequenz im Zentrum. Wünschenswert wäre darüber hinaus die Ansiedlung der zentrenrelevanten Branchen Sport und Bücher als Ergänzung des Branchenmixes (ggf. Verlagerung bereits bestehender Betriebe in nicht-integrierten Streulagen). Dagegen sind die Sortimentsbereiche Fahrräder, Zoobedarf und Spielwaren ausreichend am Standort vorhanden, so dass hier kaum noch Potenzial vorhanden ist und der Schwerpunkt in der Bestandspflege liegen sollte (Erhalt der Betriebe, ggf. Optimierung der Warenpräsentation).

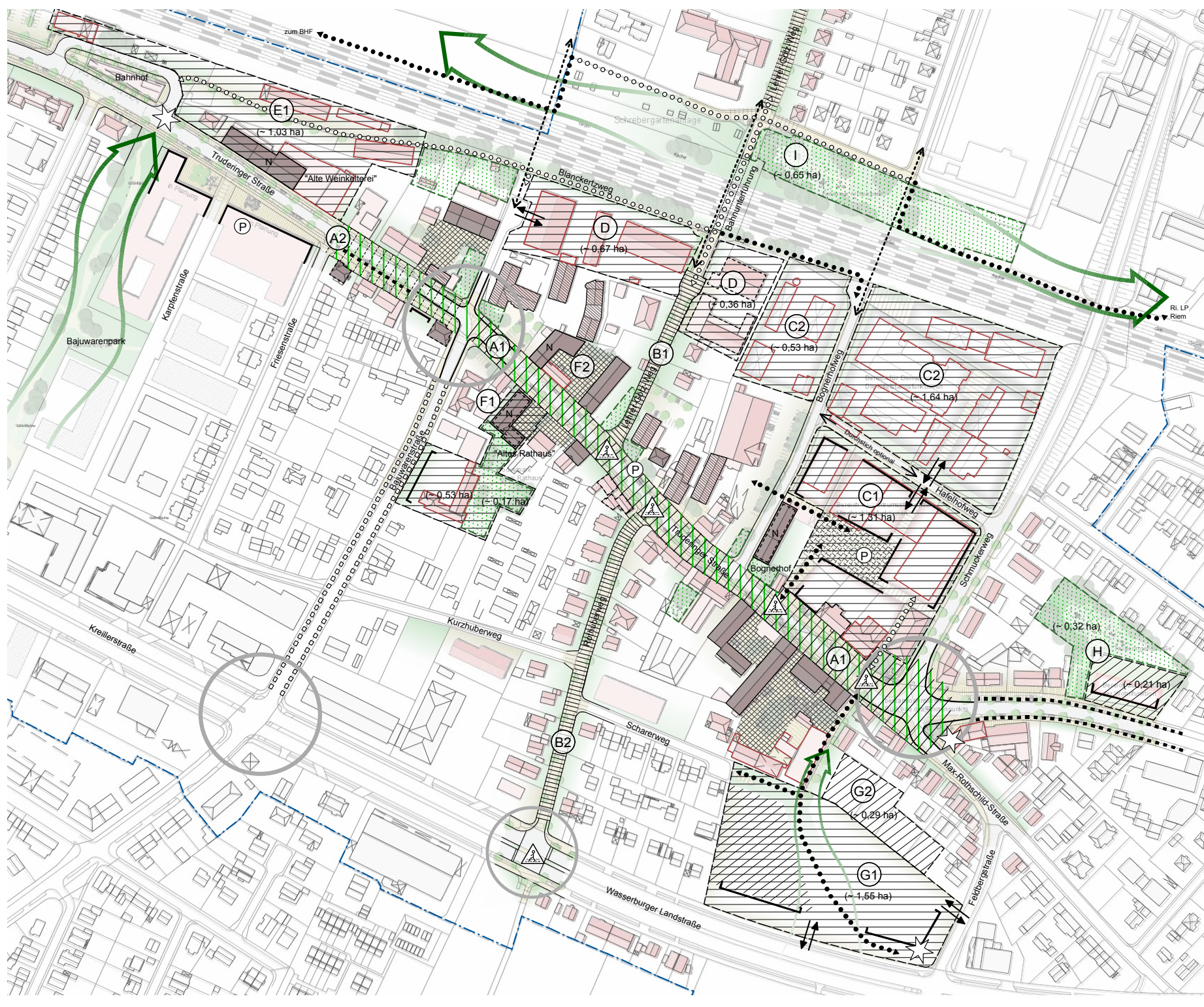
In den Branchen des langfristigen Bedarfs ist ein größeres Einzugsgebiet zu betrachten. Es finden sich heute einige dem Bedarfsbereich zuzuordnende Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums, die eine wichtige Bedeutung als Frequenzbringer – insbesondere aus einem weiteren Einzugsgebiet – für den Standort Trudering aufweisen. Eine Sicherung des gegenwärtigen Standortes für den Gartenfachmarkt ist von daher anzustreben, da aus städtebaulicher Sicht die gegenwärtige Nutzung trotz gewisser Restriktionen (z.B. Verkehr) als passend zu bewerten ist. Evtl. am Standort auftretende Konflikte (Stellplätze, Zufahrt etc.) und Restriktionen sollten gemeinsam mit allen Beteiligten des Prozesses aktiv gelöst werden. Derzeit bestehen keine Ansiedlungspotenziale für einen weiteren Optiker und auch im Bereich Uhren/ Schmuck sollten die Bestandsanbieter gesichert werden. Gegebenenfalls sind gewisse Marktanpassungen (insb. Warenpräsentation, ggf. Anpassung des Angebotes) erforderlich, die jedoch in der Verantwortung der privaten Unternehmerinnen und Unternehmer liegen. Hier können allenfalls Hilfestellungen durch das Geschäftsstraßenmanagement geschaffen werden.

### **3.3.3 Marketingstrategie**

Ziel für das Truderinger Geschäftsstraßenmanagement muss es sein, mit Blick auf die zu vermarktenden „Produkte“ Ortsbild, Angebot und Nachfrage, soziales und kulturelles Zusammenleben gemeinsam mit den Akteuren vor Ort ein klares Profil zu erarbeiten, mit dem sich das Quartier gegenüber den Konkurrenzstandorten eindeutig positionieren kann. Die auf dem ersten Gewerbestammtisch erfolgte Ideensammlung zu möglichen Projekten wie beispielsweise die Entwicklung eines Logos oder eines Einkaufsführers sollen der Positionierung entsprechen und der weiteren Schärfung des Profils dienen. Darüber hinaus sollen die Maßnahmen dazu beitragen, weitere Unternehmerinnen und Unternehmer vor Ort von der gemeinsamen Idee zu überzeugen und zur Zusammenarbeit anregen. Nicht zuletzt muss eine Marketingstrategie für Trudering berücksichtigen, dass viele der Maßnahmen innerhalb der lokalen Ökonomie auf eine Qualifizierung der Angebote abzielt, z.B. durch Ansiedlung neuer Anbieter.

## **3.4 Entwicklungsmaßnahmen mit integrierten Handlungsempfehlungen**

Im Folgenden werden die Entwicklungsmaßnahmen für das gesamte Untersuchungsgebiet sowie für die räumlichen Teilbereiche A-I dargestellt. Zudem werden zur effektiven Umsetzung des geplanten Verkehrskonzepts (insbesondere die gestalterische Aufwertung und Ausbau im Sinne eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs) Neuordnungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Bajuwarenstraße/ Wasserburger Landstraße/ Kreillerstraße notwendig, die außerhalb der räumlichen Teilbereiche A-I liegen.



- Städtebauliche Neuordnung brachliegender oder untergenutzter Flächenpotentiale, u.a. zur Stärkung des Zentrums und Sicherung bestehender Handels- und Gewerbestrukturen
- Stärkung der Wohnfunktion im innerörtlichen Bereich
- Ausbau/Erhalt bestehender Grünflächenpotentiale, teilweise durch Neugestaltung und Attraktivierung
- Verbesserung der Ortseingangssituation/ Schaffung einer städtebaulichen/architektonischen Reaktion auf das städtebauliche Umfeld
- gestalterische Aufwertung und Ausbau des öffentlichen Raums in Sinne eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs
- gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums
- verkehrsberuhigender Ausbau
- Umzubauender Verkehrsknotenpunkt
- Straßendurchstich Hafelhofweg (optional, weitere verkehrlichen Untersuchungen notwendig)
- mögliche Gebietserschließung
- Im Rahmen einer Neuordnung oder Umstrukturierung zu konzipierende öffentliche Parkplätze bzw. Verdichtungs-potential bestehender Parkplätze in zentraler Lage
- Sanierung / Ausbau bestehender (Rad- und Fußwegeverbindungen
- Ausbau neuer (Rad- und Fußwegeverbindungen
- Sanierung / Ausbau bestehender Radwege
- Ausbau neuer Radwege
- Verbesserung der Straßenquerung für Fußgänger und Radfahrer
- städtebauliche Raumkanten (Planung)
- Erhalt des Gebäudes
- Erhalt der Gebäudestruktur (Kubatur, Gebäudestellung o.ä.)
- Adäquate Nutzungszuführung bestehender ortsbildprägender Gebäude empfohlen, bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Sanierung und/oder Fassadenneugestaltung bestehender Gebäude empfohlen, bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- in Rahmen des Umstrukturierungsprozesses zur Disposition stehende Gebäude oder Gebäudeteile, bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Erhalt und Sanierung der Hofsituation (teilw. Entsiegelung, gest. Aufwertung etc.)
- mögliche Planung neuer Hofsituationen
- zu erhöhender Grünanteil in öffentlichen Straßen- und Plätzen
- zu schaffende Sichtbezüge, Ausbildung von Sichtachsen
- Freiraumnetz, Freiraumvernetzung
- Die Nummern beziehen sich auf die im Text beschriebenen Bereiche





### 3.4.1 Untersuchungsgebiet



Der auf mehrere Jahre angelegte Stadtteilentwicklungsprozess bedarf eine intensive fachliche Betreuung und Steuerung sowie weiterführende Überlegungen und Planungen, die eine Umsetzung der Planungsinhalte im Sinne des Konzepts gewährt. Hierzu zählen:

- die Weiterführung eines Geschäftsstraßenmanagements und Einrichtung eines Leerstands- und Flächenmanagements
- die Aktivierung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, die Errichtung eines Quartierfonds
- Sanierungsträger- und Treuhändertätigkeiten im Bereich Beratungs- und Steuerungsleistungen in den Handlungsfeldern lokale Ökonomie, Städtebau, Grünplanung, Verkehr, Energie
- identitätsstiftende Projekte: z.B. Stadtteilmarketing, Stadtteilführer, Straßenfeste, diverse Kommunikationsprojekte, u.v.m.
- Organisation, Durchführung von konkurrierenden Verfahren, städtebauliche/architektonische Workshops sowie Feinuntersuchungen für wichtige Teilbereiche

### 3.4.2 Bereich außerhalb räumlicher Teilbereiche A-I liegend

Kreuzungsbereich Bajuwarenstraße/ Wasserburger Landstraße/ Kreillerstraße



Zur effektiven Umsetzung des geplanten Verkehrskonzepts, insbesondere im Hinblick auf eine Verkehrsberuhigung werden in diesem Bereich Neuordnungsmaßnahmen notwendig.


- Verlängerung der Linksabbiegespur auf der Bajuwarenstraße Nord in Richtung Wasserburger Landstraße stadtauswärts (Entfall von 3 Stellplätzen)
- Zusätzliche Rechtsabbiegespur in der Kreillerstraße in Richtung Bajuwarenstraße Süd (auf Kosten des Grünstreifens)

### 3.4.3 Räumliche Teilbereiche A-I


#### A Truderinger Straße

A1 Zwischen Bajuwarenstraße und Schmuckerweg


A2 Zwischen Bajuwarenstraße und Bahnhof

<b>Abgrenzung</b>	
<b>Zielsetzung</b>	<p>Ziele sind die Aufwertung des öffentlichen Raumes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Identität sowie die Verbesserung der Bedingungen für innerörtliche Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Zudem bedarf es einer nachhaltigen Verkehrsberuhigung im Ortskern, insbesondere im Bereich Truderinger Straße, zwischen Bajuwarenstraße und Schmuckerweg.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation eines konkurrierenden Verfahrens zur Findung eines Gestaltungskonzepts für die Truderinger Straße (Erstellung von Auslobungsunterlagen, nähere Bestimmung des Bearbeitungsumgriffs etc.)</li> <li>- Fortentwicklung von Gestaltungsempfehlungen als Leitfaden für Gebäude, Freiflächen und Infrastrukturen entlang der Truderinger Straße</li> <li>- Aktivierung der privaten Flächeneigentümerinnen und -eigentümer entlang der Truderinger Straße, u.a. durch Infoveranstaltungen, Kommunikationsprojekte etc.</li> <li>- Vertiefende Untersuchungen und Planungsleistungen für die Gestaltung und Sanierung von Gebäuden, Vorgärten und anderen Freiflächen</li> <li>- Städtebauliche/ architektonische Feinuntersuchung zur Ausformulierung der baulichen Ecksituation auf Fl.Nr. 240/10, Truderinger Straße 316, 318</li> </ul> <p><i>Grunderwerb, Sicherung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemein gilt es zu klären, inwieweit die heute schon öffentlich genutzten privaten Liegenschaften in der Truderinger Straße dinglich zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden müssen</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Räume in der Truderinger Straße ist anzustreben</li> <li>- Optimierung und den Umbau des Straßennetzes sowie der Knotenpunkte</li> </ul>

- B** Bahnunterführung, Lehrer-Götz-Weg, Rothuberweg
- B1 Bahnunterführung, südlicher Lehrer-Götz-Weg
- B2 Rothuberweg bis Horst-Salzmänn-Weg

<b>Abgrenzung</b>	
<b>Zielsetzung</b>	<p>Gestalterische Aufwertung der wichtigen Nord-Süd/ Süd-Nord verlaufenden Fuß- und Radwegeachse im Sinne eines verkehrsberuhigenden Ausbaus mit Priorität für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger, Schaffung einer Querungshilfe über die Wasserburger Landstraße.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung zur Querungsmöglichkeit über die Wasserburger Landstraße.</li> <li>- Vertiefende Untersuchung zur funktionalen Verbesserung und gestalterischen Aufwertung der Rad- und Fußwegeachse Rothuberweg/ Lehrer-Götz-Weg</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Räume im Sinne eines verkehrsberuhigenden Ausbaus</li> <li>- Errichtung von Querungshilfen, v.a. über die Wasserburger Landstraße</li> </ul>

**C Bereich zwischen Schmuckerweg, Truderinger Straße, Bahnlinie sowie im nördlichen Bereich beidseitig des Bognerhofwegs**

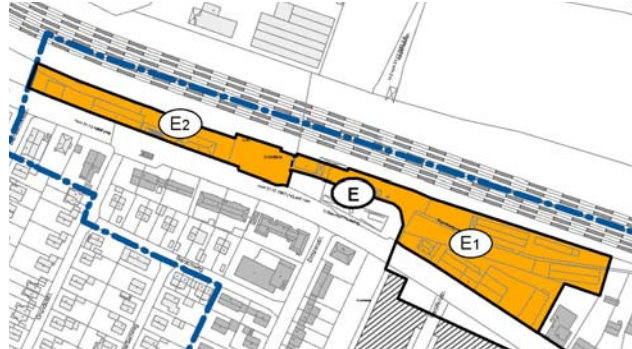
<b>Abgrenzung</b>	
<b>Zielsetzung</b>	<p><b>C1, zwischen Truderinger Straße und Hafelhofweg</b> (Fl.Nrn. 242/3, 242/4, 244, 242, 242/5)</p> <p>Durch die Sicherung und den Ausbau der Handels- und Gewerbestrukturen sowie durch eine städtebauliche Aufwertung soll dieser Bereich zur funktionalen Stärkung des Zentrums beitragen.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivierung der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer der Fl.Nrn. 242, 242/3, 242/4, 242/5 und Abfragen des Planungswillens und eventueller Nutzungsüberlegungen</li> <li>- Städtebauliche Feinuntersuchung zur Findung eines Neuordnungskonzepts unter Berücksichtigung bereits erstellter Entwürfe oder formulierter Ideen der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer</li> <li>- Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorgaben bei der Sanierung des Bognerhofes, z.B. Gestaltung der ehemaligen Bauerngärten</li> <li>- Fachliche Begleitung in den Handlungsfeldern Städtebau und der lokalen Ökonomie bei der Umsetzung geplanter Konzepte und Maßnahmen</li> <li>- Änderung der B-Pläne Nr. 913 und evtl. Nr. 1030</li> </ul> <p><i>Grunderwerb, Sicherung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Sicherung des öffentlichen Wegerechts über Fl.Nr. 244 (Bognerhof)</li> <li>- Sicherung des öffentlichen Wegerechts über Fl.Nr.242/3, /4, /5 zur Anbindung der „zweiten Reihe“</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung bzw. Flächenentwicklung der untergenutzten Flächenpotenziale zur Stärkung des Zentrums und Sicherung sowie Ausbau bestehender Handels- und Gewerbestrukturen</li> </ul> <p><i>Baumaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Private Maßnahme Bognerhof: Instandsetzung und Modernisierung des ortsbildprägenden Gebäudes nach vorliegendem Konzept</li> </ul>

<b>Zielsetzung</b>	<p><b>C2, Nördl. Hafelhofweg, südl. Bahnlinie und im nördlichen Bereich beidseitig des Bognerhofwegs</b> (Fl.Nrn. 70/2, 246, 246/1, 246/3, 248/2)</p> <p>Durch die Sicherung und den Ausbau der Handels- und Gewerbestrukturen sowie durch eine städtebauliche Aufwertung soll dieser Bereich funktional gestärkt werden, Arbeitsplätze sichern und zu einer Belebung des Zentrums beitragen.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivierung der Flächeneigentümerin/ -eigentümer der Fl.Nrn. 70/2, 246, 246/1 notwendig und Abfragen des Planungswillens und evtl. Nutzungsüberlegungen</li> <li>- Städtebauliche Feinuntersuchung zur Findung eines Neuordnungskonzepts unter Berücksichtigung bereits erstellter Entwürfe oder formulierter Ideen der Flächeneigentümerin und -eigentümer</li> <li>- Umgang mit Bauvoranfrage auf Fl.Nrn. 246/3, 248/2: Gespräche mit Grundstückseigentümerin/ -eigentümer und Expansionsabteilungen infrage kommender Interessenten</li> <li>- Änderung der B-Pläne Nr. 913 und evtl. Nr. 1030</li> </ul> <p><i>Grunderwerb, Sicherung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb bzw. Sicherung zur Fortführung des Blanckertzwegs hin zum Bognerhofweg</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung bzw. Flächenentwicklung der untergenutzter Flächenpotenziale zur Sicherung sowie Ausbaus bestehender Handels- und Gewerbestrukturen</li> </ul>

**D Bereich westlich und östlich des Lehrer-Götz-Wegs, südlich der Bahnlinie**  
(Fl.Nrn. 256/3, 267)

<b>Abgrenzung</b>	
<b>Zielsetzung</b>	<p>Eine städtebauliche Aufwertung in Verbindung mit einer Entflechtung der Gemengelage soll die städtebauliche Qualität erhöhen und zu einer Wohnumfeldverbesserung führen.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivierung der Flächeneigentümerin/ -eigentümer der Fl.Nrn. 267, 256/3 und Abfragen des Planungswillens bzw. Reagieren auf evtl. Entwicklungsabsichten</li> </ul> <p><i>Grunderwerb, Sicherung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb bzw. Sicherung des Blanckertzwegs zur Sicherung der Wegeführung zwischen Bahnunterführung und Bajuwarenstraße, ggf. Fortsetzung östlich der Unterführung</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittel- bis langfristige städtebauliche Neuordnung und Aufwertung anstreben</li> <li>- Funktionale Aufwertung des Blanckertzwegs und Fortführung nach Osten</li> </ul>

- E**     **Bahnhof Trudering**
- E1     Zwischen Bahnhof und „Alte Weinkelerei“
- E2     Westlich des Bahnhofs

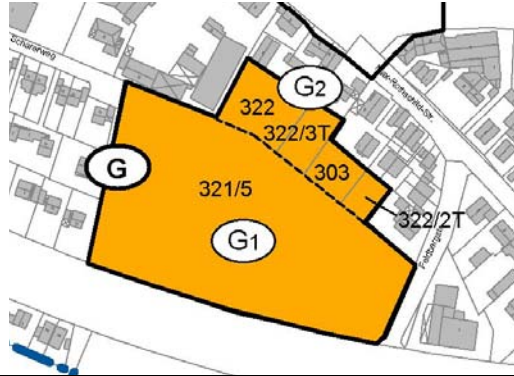
<b>Abgrenzung</b>	
<b>Zielsetzung</b>	<p>Stärkung des Bereichs um den Bahnhof durch eine funktionale und gestalterische Aufwertung v.a. der privaten Grundstücke unter Berücksichtigung der „Stadteingangssituation Bahnhof“ sowie des ortsbildprägenden Gebäudes der „Alten Weinkelerei“.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivierung der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer und Abfragen des Planungswillens und evtl. Nutzungsüberlegungen. Insbesondere zu den Themen Nachverdichtung am Bahnhof (Fl.Nr. 606/70), Umstrukturierung entlang der Bahnlinie östlich Bahnhof, mittelfristige Nutzungsvorstellungen „Alte Weinkelerei“ bzw. Verlagerung Autohaus etc.</li> </ul> <p><i>Grunderwerb, Sicherung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb bzw. Sicherung des Blanckertswegs zur Sicherung der Wegeführung zwischen Bahnunterführung und Bahnhof. Betroffene Fl.Nrn. 606 /29, /30, /31, /32</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Neuordnung und gestalterische Aufwertung, v.a. des Bereichs „Alte Weinkelerei“</li> <li>- Funktionale Aufwertung des Blanckertswegs</li> </ul> <p><i>Baumaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandsetzung und Modernisierung des ortsbildprägenden Gebäudes „Alte Weinkelerei“ bzw. Zuführung einer dem Gebäude entsprechenden Nutzung</li> </ul>

- F Bereich „Altes Rathaus“**  
 F1 Truderinger Straße 288, Fl.Nr. 280  
 F2 Truderinger Straße 277, Fl.Nr. 261


<b>Abgrenzung</b>	
<b>Zielsetzung</b>	<p>Städtebauliche Aufwertung bzw. Attraktivierung des „Zwischenbereichs“ zwischen Bahnhof und Zentrum Trudering durch die Sanierung und Nutzbarmachung ortsbildprägender Gebäude und Freiflächen.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivierung der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer der Fl.Nr. 261 und Abfragen des Planungswillens und evtl. der Nutzungs- und Sanierungsüberlegungen</li> <li>- Durchführung einer städtebaulichen Feinuntersuchung unter Berücksichtigung vorhandener Grünpotentiale. Darauf aufbauend eines konkurrierenden Verfahrens für die städtischen Grundstücke Fl.Nr. 280, 282, ggf. 280/4</li> </ul> <p><i>Baumaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Altes Rathaus“, Fl.Nr. 280: Instandsetzung, Modernisierung von einem ortsbildprägenden Gebäude bzw. ggf. Neubau einer geeigneten städtebaulichen Lösung und Zuführung einer den Gebäuden und der Lage entsprechenden Nutzung. Evtl. in Verbindung mit Fl.Nr. 282 zu sehen</li> <li>- Gebäude Fl.Nr. 261: Instandsetzung und Modernisierung von einem ortsbildprägenden Gebäude bzw. Zuführung einer den Gebäuden und der Lage entsprechenden Nutzung</li> </ul>



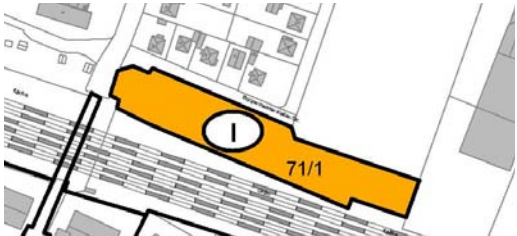
- G**      **Nördlich der Wasserburger Landstraße, westlich der Feldbergstraße**
- G1      Fl.Nr. 321/5, nördlich Wasserburger Landstraße
- G2      Fl.Nrn. 303, 322, 322/2T, 322/3T

<b>Abgrenzung</b>	
<b>Zielsetzung</b>	<p>Kurz- bis mittelfristige Entwicklung einer Brachfläche zur Stärkung des Truderinger Zentrums unter Berücksichtigung der „Verbindungsfunktion“ zwischen Zentrum Trudering und Kulturzentrum.</p>
<b>Integrierte Handlungsempfehlung</b>	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachliche Begleitung und Beratung in den Handlungsfeldern Städtebau, Verkehr und der lokalen Ökonomie zur Umsetzung geplanter Konzepte und Maßnahmen</li> <li>- Vorbereitung, Organisation und Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Findung eines ansprechenden Bebauungsvorschlags</li> </ul> <p><i>Grunderwerb, Sicherung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung einer linearen Grünverbindung sowie ggf. der Wegeführung durch das Grundstück zwischen Kulturzentrum und Zentrum Truderinger Straße durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1672</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen zur Neuordnung einer Brachfläche, Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung</li> <li>- Lineare Fortführung einer Grünverbindung zwischen Kulturzentrum und Truderinger Straße</li> <li>- Ergänzung des Fußwegenetzes</li> </ul>

**H Truderinger Straße 321 (Fl.Nr. 239)**

Abgrenzung	
Zielsetzung	Stärkung des Wohnstandorts Trudering durch Wohn- und Grünflächenentwicklung auf einer Brachfläche in Zentrumsnähe.
Integrierte Handlungsempfehlung	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen, Planungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer Freiflächenplanung für die kleine Grünanlage</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnflächenentwicklung, d.h. Realisierung von Wohnungsbau im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms</li> <li>- Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Grünfläche</li> </ul>

**I Bereich zwischen Bahnlinie und Bürgermeister-Keller-Straße (Fl.Nr. 71/1)**

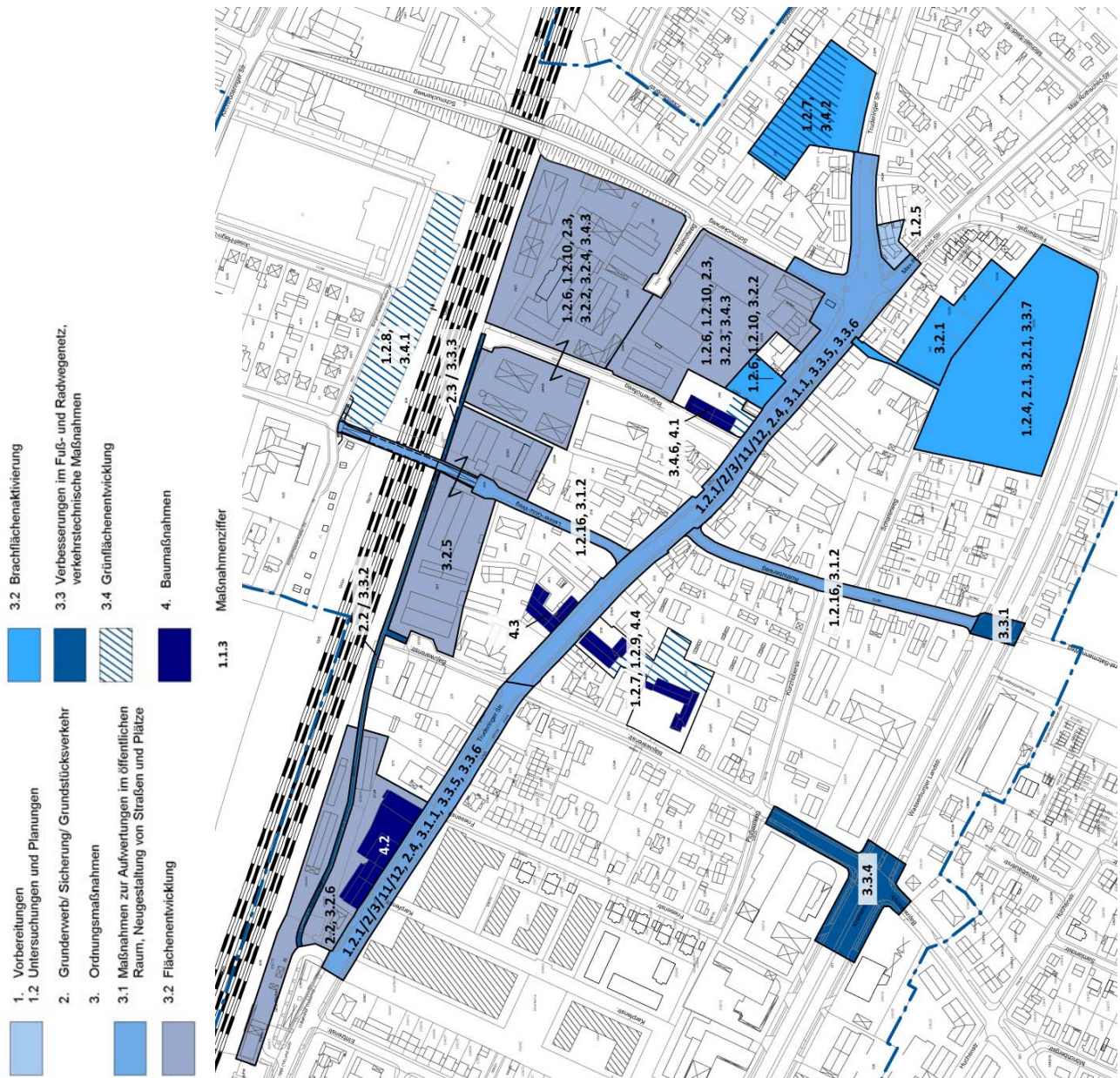
Abgrenzung	
Zielsetzung	Stärkung der Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in Zentrumsnähe.
Integrierte Handlungsempfehlung	<p><i>Steuerung, Betreuung, weitere Untersuchungen, Planungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer Freiflächenplanung für die kleine Grünanlage</li> <li>- Abstimmung der Planungsziele mit der unteren Naturschutzbehörde</li> <li>- Einbindung in das örtliche Wegenetz</li> </ul> <p><i>Ordnungsmaßnahme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Aufwertung der Spielanlage nach Beendigung der temporären Schulhofnutzung. Gesamtgestaltung des städtischen Grundstücks als öffentliche Grünfläche</li> </ul>

## 4 Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der folgenden ‚Integrierten Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht‘ wird das „Gesamtpaket“ an Maßnahmen tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben, zeitlich priorisiert sowie geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten soweit möglich aufgezeigt.

Dabei werden im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes des Stadtteilkonzepts neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-) Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Abb. 8: Übersicht der Maßnahmen



**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Teilbereich		Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Inhaltliche Priorisierung/ Durchführung <sup>2)</sup> Stufe/Jahr	Finanzierung/ Förder- programm <sup>3)</sup>	Bemerkung
		investiv	nichtinvestiv				
<b>1.</b>	<b>Vorbereitungen</b>						
<b>1.1</b>	<b>Steuerung / Betreuung Stadtelemententwicklungsprozess</b>						
<b>1.1.1</b>	Geschäftsstraßenmanagement			60 p.a.	Stufe 1 2010 ff.	StBauf (externer Anteil)	Aufgabenfeld der MGS. Evtl. zusätzlicher Aufwand, der durch Dritte bearbeitet wird (externer Anteil), kann ggf. förderfähig werden. Aufbau und Betreuung einer Organisationsstruktur der Akteure vor Ort, Betreuung, Organisation und Leitung verschiedener thematischer Arbeitsgruppen und der Projektgruppe, Entwicklung und Organisation gemeinsamer Aktionen und Projekte zur Stärkung z.B. des Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Kulturstandortes Truding, Herstellung von Synergien durch Netzwerkbildung. Dabei ist der Fokus auf der Akteursgruppe Gewerbetreibende durch Unterstützung bei einem gemeinsamen Marktauftritt und Gemeinschaftswerbung, Organisation von Gemeinschaftsaktivitäten und -aktionen zur Identitäts- und Imagebildung, Ansprechpartner bei Standortsuche und -verlagerung (Flächenmanagement), Hilfestellungen zur Qualifizierung des Angebots und des Erscheinungsbildes. Weiterhin Aktivierung privater Eigentümer, Ansprechpartner/Schnittstelle für das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" vor Ort, Besetzung des Stadtelementladens, Öffentlichkeitsarbeit und Standortmarketing für Truding, Information der lokalen Akteure über Programmziele und -ablauf
<b>1.1.2</b>	Einrichtung und Verwaltung eines Quartiersfonds			30 p.a. (2010-11) 40 p.a. (2012 ff.)	Stufe 1 2010 ff.	50% StBauf 50% privat	Finanzierung von investiven, investitionsvorbereitenden und nicht-investiven Maßnahmen zur privatöffentlichen Stärkung eines abgegrenzten Bereichs

<sup>1)</sup> soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, <sup>2)</sup> Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre <sup>3)</sup> ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

1.1.3	Sanierungsträger- und Treuhändertätigkeiten im Bereich Beratungs- und Steuerungsleistungen in den Handlungsfeldern lokale Ökonomie, Städtebau, Grünplanung, Verkehr, Leerstands- und Flächenmanagement			5% der Fördersumme p.a.	Stufe 1 2010 ff.	StBauf	Steuerung und Begleitung des Prozesses durch die MGS im Auftrag des Planungsreferates zur Umsetzung von Konzepten und Maßnahmen in den Aktiven Zentren
1.1.4	Beratung privater Eigentümer im Zusammenhang mit Gebäudesanierungen und Neuordnung von Grundstücken			20	Stufe 3 2012 ff.	StBauf	Aktivierung v.a. Privater im Sinne einer nachhaltigen Stadtsanierung. Beratungsleistung durch Sanierungsträger und externe Fachberater, z.B. fachliche Konkretisierung eines Nahwärmekonzepts
<b>1.2</b>	<b>Vorbereitungen, Untersuchungen und Planungen</b>						
1.2.1	Weitere Untersuchungen und Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zum Umbau/ Sanierung der Truderinger Straße	A (B)		200	Stufe 1 2012	StBauf	Weitere vorbereitende Untersuchungen zur Realisierbarkeit der Umgestaltung und zur Festlegung des räumlichen und inhaltlichen Umfangs eines konkurrierenden Verfahrens (z.B. Gestaltungs- und Realisierungswettbewerbs) sind notwendig. Eingeschlossen ist die Querung Rothuberweg und Lehrereingötz-Weg über die Truderinger Straße (B). Die Zuständigkeit für den öffentlichen Raum liegt beim Baureferat. Zu einem späteren Zeitpunkt wird dieses das weitere Vorgehen in geeigneter Form näher ausführen.
1.2.2	Fortentwicklung von Gestaltungsempfehlungen als Leitfaden für Gebäude, Freiflächen und Infrastrukturen entlang der Truderinger Straße	A		30	Stufe 1 2012	StBauf	Gestaltungsleitfaden als Broschüre und Grundlage für Beratungsleistung, ggf. Unterstützung durch Sanierungsträger und externe Fachberater
1.2.3	Vertiefende Untersuchungen und Planungsleistungen für die Gestaltung und Sanierung von Gebäuden, Vorgärten und anderen Freiflächen	A		10 p.a.	Stufe 1 2013 ff.	Privat StBauf	Auf der Basis der Gestaltungsempfehlungen im gem. Ziff. 1.1.2 fortentwickelten Gestaltungsleitfaden sowie der Umgestaltungsvarianten für die Truderinger Straße gem. Ziff. 1.2.1

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, 2) Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre 3) ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Teilbereich nach ISEK	Investiv		Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Inhaltliche Priorisierung/ Durchführung <sup>2)</sup> Stufe/Jahr	Finanzierung/ Förder- programm <sup>3)</sup>	Bemerkung
			investiv	nichtinvestiv				
1.2.4	Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für die (städte-)bauliche Entwicklung des Grundstück nördlich der Wasserburger Landstraße, westlich der Feldbergstraße, Fl.Nrn. 303, 321/5, 322, 322/2T, 322/3T	G				Stufe 1 2011	Privat	Weitgehend privates Vorhaben. Vorhaben jedoch im Sinne des Förderprogramms wichtig.
1.2.5	Städtebauliche/ architektonische Feinuntersuchung zur Ausformulierung der baulichen Ecksituation auf Fl.Nr. 240/10, Truderinger Straße 316, 318	A			20	Stufe 1 2012		Aktivierung der Grundstückseigentümer notwendig, u.a. Überprüfung der Nachverdichtungs- oder Neubaumöglichkeiten
1.2.6	Städtebauliche Feinuntersuchung zur Findung eines Neuordnungskonzepts für den Bereich C, zwischen Schmuckerweg, Truderinger Straße, Bahnlinie sowie im nördlichen Bereich beidseitig des Bognerhofwegs	C			20	Stufe 1 2011/12.	Privat P.P.P.  StBauf	Weitgehend privates Vorhaben. Vorhaben jedoch im Sinne des Förderprogramms wichtig. Evtl. förderfähige Kosten sind zu klären. Flächeneigentümer sind bereits aktiviert und lassen von externen Planern und Architekten Nutzungsstudien erstellen. Eine Bebauungsplanänderung des BP Nr. 913 ist geplant.
1.2.7	Erstellung einer Freiraumplanung für Bereich H, Fl.Nr. 239	H			20	Stufe 2 2011 ff.	StBauf	Durchführung: BAU, in Abstimmung mit UNB
1.2.8	Erstellung einer Freiraumplanung für die derzeit teilweise als temporärer Schulhof genutzte Grünfläche nördlich der Bahnlinie (Fl.Nr.71/1)	I			20	Stufe 3 2013	StBauf	Durchführung: BAU, in Abstimmung mit RBS, RGU und UNB
1.2.9	Durchführung einer städtebaulichen Feinuntersuchung und darauf aufbauend eines konkurrierenden Verfahrens für die städtischen Grundstücke Truderinger Str. 288, ggf. 290, Bajuwarenstr. 136-138 (Flur-Nr. 280/0, 282/0, ggf. 280/4).	F			200	Stufe 1 2011 ff.	StBauf	Funktion als publikumswirksamer Trittstein zwischen Bahnhof und Zentrum. Öffentlich zugängliche Freiflächen. Einbindung des Grundstücks mit dem Standort Feuerwehr ist noch zu prüfen.

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, <sup>2)</sup> Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre <sup>3)</sup> ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

1.2.10	Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens (B-Plan Nr. 913)	C		75	Stufe 1 2011	StBauF	Aufbauend auf der städtebaulichen Feinuntersuchung wird mit einem Aufstellungsbeschluss das B-Plan-Änderungsverfahren für den B-Plan 913 in die Wege geleitet.
1.2.11	Kommunikationsprojekt zum Erlebarmachen von Aufenthaltsqualität in der Truderinger Straße	A		30	Stufe 1 2011 ff.	StBauF ggf. aus Quartierfond	z.B. Wanderbaumallee, temporäre Bauerngärten für Bürgerinnen und Bürger, Koordinierung durch MGS/Geschäftsstraßenmanagement, gemeinsam mit externem Büro
1.2.12	Stadtteilstift als identitätsstiftendes Ereignis	A			Stufe 1 2012	StBauF ggf. aus Quartierfonds	Koordinierung durch Geschäftsstraßenmanagement
1.2.13	ISEK als Broschüre für den Stadtteil			30	Stufe 1 2011	StBauF	Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen als gestaltete Broschüre für Bürgerinnen und Bürger
1.2.14	Stadtteilmarketingkonzept			60	Stufe 1 2012	StBauF	
1.2.15	Stadtteilführer			30	Stufe 1 2011	StBauF	
1.2.16	Vertiefende Untersuchung zu funktionalen Verbesserung und gestalterischen Aufwertung der Rad- und Fußwegverbindung Rothuberweg/ Lehrergötz-Weg	B		10	Stufe 2 2013	StBauF	

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, 2) Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre 3) ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Teilbereich nach ISEK	investiv	nichtinvestiv	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Inhaltliche Priorisierung/ Durchführung <sup>2)</sup> Stufe/Jahr	Finanzierung/ Förder- programm <sup>3)</sup>	Bemerkung

<b>2.</b>	<b>Grunderwerb / Sicherung / Grundstücksverkehr</b>							
2.1	Sicherung einer linearer Grünverbindung ggf. mit Wegeführung durch das Grundstück Flur-Nr. 321/5 zwischen Kulturzentrum und Zentrum Truderinger Straße	G				Stufe 1 2011 ff.	Privat	Ausbauende Fußwegeverbindung zur besseren Erreichbar- keit des Zentrums sowie zentraler Einrichtungen. Umsetzung im Rahmen des B- Planverfahrens/ städtebaulicher Vertrag.
2.2	Grunderwerb bzw. Sicherung des Blanckertzwegs als fußläufige Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Bahnunterführung	D E1			(ca. 1.000 m <sup>2</sup> )	Stufe 3 2012	StBauf	Erste Gespräche mit Eigentümerin/ Eigentümer wurden geführt.
2.3	Grunderwerb bzw. Sicherung zur Fortführung des Blanckertzwegs zwischen Bahnunterführung und Bognerhofweg	C2 D			(ca. 400 m <sup>2</sup> )	Stufe 3 2013/14	StBauf	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin und Eigentümer erforderlich
2.4	Allgemein gilt es zu klären, in wie weit die heute schon öffentlich genutzten privaten Liegenschaften in der Truderinger Straße dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden müssen.	A (C)			(ca. 4.000 m <sup>2</sup> )	Stufe 1 2012 ff.		Die heute schon öffentlich genutzten privaten Flächen sind elementarer Bestandteil des öffentlichen Raums und müssen in die weiteren Planungen zur Truderinger Straße unbedingt mit einbezogen werden können. Ebenso wird Grunderwerb im Bereich der Bajuwarenstraße beim Ausbau des Knoten- punkts Bajuwarenstraße/Wasserburger Landstraße notwen- dig.

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, <sup>2)</sup> Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in  
Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre <sup>3)</sup> ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen



### Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

3.	Ordnungsmaßnahmen									
3.1	Sanierung/Aufwertung des öffentlichen Raums									
3.1.1	Umgestaltung/ Sanierung und Aufwertung der Truderinger Straße zur Stärkung des Truderinger Zentrums, unter Berücksichtigung der Fuß- und Radwegebeziehungen, in den Teilabschnitten A1) zwischen Bajuwarenstraße und Schmuckerweg, inklusive Kreuzungsbereich Schmuckerweg/ Max-Rothschild-Straße/ Truderinger Straße und Truderinger Straße / Bajuwarenstraße A2) zwischen Bajuwarenstraße und Friesenstraße, ohne Platzausbildung an der Truderinger Straße im Bereich des B-Plans 1758 a,c	A	geschätzt 240 €/m <sup>2</sup>  3.600 (~ 15.000 m <sup>2</sup> )	Stufe 1 2013 ff.	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)  StBauf	Eine Abschätzung der Höhe der Beitragssätze erfolgt durch die LHM. Eine tatsächliche Bewertung, ob eine Maßnahme beitragspflichtig ist oder nicht und wie hoch ggf. die Beitragssätze sind, kann erst nach Vorliegen eines Planungskonzeptes erfolgen. Die Platzausgestaltung an der Truderinger Straße im Bereich des B-Plans 1758 wird im Rahmen des B-Planverfahrens geregelt und unabhängig von der Umgestaltung der Truderinger Straße behandelt. Je nach zeitlicher Reihenfolge sollte die Konzepte Berücksichtigung finden.				
3.1.2	Aufwertung des Straßenraums zwischen Straßtrudering und Kirchtrudering im Sinne eines verkehrsbereuhigenden Ausbaus zur Stärkung der Fuß- und Radwege B1) Lehrer-Götz-Weg, im Abschnitt zwischen Truderinger Straße und Bahnlinie mit Verbesserung des Erscheinungsbilds der Bahnunterführung B2) Rothuberweg	B	geschätzt 180 €/m <sup>2</sup>  900 (~5.000 m <sup>2</sup> )	Stufe 2 2013/14	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)  StBauf	Eine Abschätzung der Höhe der Beitragssätze der Anwohner erfolgt durch die LHM. Eine tatsächliche Bewertung, ob eine Maßnahme beitragspflichtig ist oder nicht und wie hoch ggf. die Beitragssätze sind, kann erst nach Vorliegen eines Planungskonzeptes erfolgen.				

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, 2) Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre 3) ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

### Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Teilbereich nach ISEK	investiv	nichtinvestiv	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Inhaltliche Priorisierung/ Durchführung <sup>2)</sup> Stufe/Jahr	Finanzierung/ Förder- programm <sup>3)</sup>	Bemerkung
<b>3.2</b>	<b>Flächeneentwicklung / Brachflächenaktivierung</b>							
3.2.1	Nördlich der Wasserburger Landstraße, westlich der Feldbergstraße, Fl.Nrn. 303, 321/5, 322, 322/2/, 322/3T: Maßnahmen zur Neuordnung der Brachfläche im Sinne des Entwurfs (1.2.4) unter Berücksichtigung der „Verbindungs- und Verknüpfungsfunktion“ zwischen Kulturzentrum und Zentrum Trudering/ Truderinger Straße. Gewerbeflächen- und Wohnflächenentwicklung	G				Stufe 1/2 2012 ff.	Privat	Weitestgehend privates Vorhaben, welches sich im Sinne des Programms zu Stärkung des Zentrums eignet, siehe auch Punkt 1.2.4. Umsetzung im Rahmen des B- Planverfahrens/ städtebaulicher Vertrag.
3.2.2	Grundstücke nördlich der Truderinger Straße, Fl.Nrn. 242/3, 242/4: Maßnahmen zur Neuordnung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen unter Berücksichtigung der Zentrumsbildung (auch Einbindung der „2. Reihe“) sowie einer angemessenen Fußwegeverbindung zu den dahinter liegenden Bereichen. Evtl. städtebaulich bedingter Mehraufwand.	C1			Im ISEK nicht abschätzbar	Stufe 1 2012/13	Privat  ggf. StBauf	Aktivierung der Grundstückseigentümer notwendig. Privates Vorhaben, bedeutend für die Zentrumsbildung, Schaffung einer wichtigen städtebaulichen Raumkante. Entwicklung evtl. im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Fläche zu sehen (3.2.3)
3.2.3	Grundstück südlich des Hafelhofwegs, westlich des Schmuckerwegs, Fl.Nr. 242: Sicherung des Bestands sowie Flächenentwicklung zur Stärkung des Zentrums Trudering. Evtl. städtebaulich bedingter Mehraufwand.	C1			Kosten- ermittlung nach Vorlage Ergebnis 1.2.6	Stufe 1 2011ff.	Privat  ggf. StBauf	Weitestgehend privates Vorhaben, Aktivierung der Grundstückseigentümer bereits erfolgt, Veränderungswille erkennbar, Städtebauliche Untersuchungen in Auftrag gegeben, siehe 1.2.6. „Schlüsselgrundstück“ zur Zentrumsstärkung im Sinne des Programms, ggf. externe Mittfinanzierung. Umsetzung abhängig von der Mitwirkung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers.

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, <sup>2)</sup> Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre <sup>3)</sup> ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

3.2.4	Gewerbegebiet zwischen Bognerhofweg, Hafelhofweg und Schmuckerweg, Fl.Nrn. 70/2, 246, 246/1, Bereich östlich und westlich des Bognerhofweges, Fl.Nrn. 246/3, 248/2; Gewerbeentwicklung, städtebauliche Aufwertung, Brachflächenentwicklung, Sicherung und Ausbau des Bestands, Ansiedlung Handwerkerhöfe, kleinere produzierende Gewerbeeinheiten, Dienstleistung Evtl. städtebaulich bedingter Mehraufwand.	C2		Kostenermittlung nach Vorlage Ergebnis 1.2.6	Stufe 1 2013/14	Privat  ggf. StBauf	Weitestgehend privates Vorhaben, Aktivierung der Grundstückseigentümer bereits erfolgt, Veränderungswille erkennbar. Städtebauliche Untersuchungen in Auftrag gegeben, siehe 1.2.6. Grundstücke zur Zentrumsstärkung im Sinne des Programms, ggf. extern Mitfinanzierung
3.2.5	Bereich westlich und östlich des Lehrer-Götz-Wegs, südlich der Bahnlinie, Fl.Nrn. 267, 256/3. Maßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung, Entflechtung der Gemengelage. Evtl. städtebaulich bedingter Mehraufwand.	D			Stufe 3 2014	Privat  ggf. StBauf	Weitestgehend privates Vorhaben, Aufwertung der Zone zwischen Straßtrudering und Kirchtrudering (Bereich wichtiger Wegeverbindungen zur besseren Erreichbarkeit des Zentrums sowie des Bahnhofs).
3.2.6	Bereich Bahnhof Trudering, „Alte Weinkelerei“: Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds und funktionalen Stärkung des Bereichs Bahnhof. Evtl. städtebaulich bedingter Mehraufwand.	E1			Stufe 3 2013/14	Privat  ggf. StBauf	Weitestgehend privates Vorhaben, Aktivierung der Grundstückseigentümer notwendig, „Schlüsselgrundstück“ zur Stärkung des Bereichs Bahnhof, ggf. externe Mitfinanzierung
<b>3.3</b>	<b>Verbesserungen im Rad- und Fußwegenetz, funktionale Straßenraum- und Verkehrskonten- anpassung</b>						
3.3.1	Einrichtung einer Querungshilfe für über die Was-serburger Landstraße im Bereich Rothuberweg/Horst-Salzmann-Weg zur Verbindung der Wohngebiete mit dem Zentrum	B2			Stufe 2 2013 ff.	StBauf	Überprüfung erforderlich, welche Art von Querungshilfe (Fußgängerampel etc.) hier sinnvoll ist. Kosten können daher noch nicht geschätzt werden.

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, 2) Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre 3) ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Teilbereich nach ISEK	Investiv	nichtinvestiv	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Inhaltliche Priorisierung/ Durchführung <sup>2)</sup> Stufe/Jahr	Finanzierung/ Förder- programm <sup>3)</sup>	Bemerkung
3.3.2	D E1			geschätzt 40 €/m <sup>2</sup>  40 (ca. 1000 m <sup>2</sup> )	Stufe 3 2012 ff.	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)  StBauf	Erste Gespräche mit Eigentümerin/ Eigentümer wurden geführt. Grunderwerb oder Sicherung des Wegerechts not- wendig
3.3.3	C2 D			geschätzt 40 €/m <sup>2</sup>  16 (ca. 400 m <sup>2</sup> )	Stufe 3 2012 ff.	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)  StBauf	Realisierung in Verbindung mit der Flächenentwicklung 3.2.4, 3.2.5 zu sehen
3.3.4				geschätzt 150 €/m <sup>2</sup>  165 (ca. 1.100 m <sup>2</sup> ) 140 (LZA Nr. 398)	Stufe 1 2011/12 ff.	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)  StBauf	Die Maßnahme ist erforderlich für die Umsetzung des geplanten Umbaus der Truderinger Straße zwischen Schmuckerweg und Bajuwarenstraße
3.3.5	A1			18 (LZA Nr. 796))	Stufe 1 2013 ff.	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)  StBauf	Die Maßnahme ist erforderlich für die Umsetzung des geplanten Umbaus der Truderinger Straße zwischen Schmuckerweg und Bajuwarenstraße
3.3.6	A1			126 (LZA Nr. 299)	Stufe 1 2013 ff.	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)  StBauf	Die Maßnahme ist erforderlich für die Umsetzung des ge- planten Umbaus der Truderinger Straße zwischen Schmu- ckerweg und Bajuwarenstraße

<sup>1)</sup> soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, <sup>2)</sup> Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in  
Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre <sup>3)</sup> ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

		(G)		Stufe 1/2 2012 ff.	Beiträge Dritter (z.B. Art. 3 KAG)	Maßnahmen bedingt durch Einzelhandelsansiedlung
<b>3.3.7</b>	Ausbau Feldbergstraße im Zusammenhang mit Entwicklung und Erschließung Grundstück Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße					
<b>3.4</b>	<b>Grünflächenentwicklung</b>					
<b>3.4.1</b>	Erhalt und Aufwertung der Spielanlage nördlich der Bahnlinie, Fl.Nr. 71/1 nach Beendigung der temporären Schulhofnutzung. Errichtung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange.	I	geschätzt 25 €/m <sup>2</sup>  50 (ca. 2.000 m <sup>2</sup> )	Stufe 3 2014	StBauf	Flächenmäßig größtes Freiraumpotenzial im Untersuchungsraum. Fläche im städtischen Besitz. Planung und Durchführung: BAU
<b>3.4.2</b>	Bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer öffentlichen Grünanlage mit Aufenthaltsfunktionen unter Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestands im Bereich Truderinger Straße 321, Fl.Nr. 239.	H	Annahme 200	Stufe 2 2012 ff.	StBauf	Öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion in Zentrumsnähe. Die Gestaltung ist mit der Freiflächengestaltung für die kommunalen Wohnungsbauten auf dem Grundstück abzustimmen. Durchführung: BAU
<b>3.4.3</b>	Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung von privaten Hofsituationen und Freiflächen in (gemischten) Wohnbereichen in Anlehnung an das Förderprogramm Wohngrün.de	(C1)	15 p.a.	Stufe 1 2012ff.	Bis zu 50 % StBauf 50 %privat	Private Vorgärten, Grün- und Freiflächen u.a. zur Aufwertung der Aufenthalts- und Wohnqualität sowie zur Aufwertung von Gewerbeflächen.

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, 2) Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre 3) ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

**Integrierte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Teilbereich nach ISEK	investiv	nichtinvestiv	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Inhaltliche Priorisierung/ Durchführung <sup>2)</sup> Stufe/Jahr	Finanzierung/ Förder- programm <sup>3)</sup>	Bemerkung
<b>4.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>							
4.1	Bognerhof, Fl.Nr. 244: Instandsetzung und Modernisierung von einem ortsbildprägenden Gebäude	C1				Stufe 1 2011/12	Privat	Nutzungskonzept liegt vor (Kinderhort, Kita, Kiga), Gebäude unter Denkmalschutz; verträgliche Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs sowie Stellplatzorganisation muss sichergestellt werden bzw. sollte im Sinne des ISEKs sein.
4.2	Truderinger Straße 265: „Alte Weinkelerei“: Instandsetzung und Modernisierung von einem ortsbildprägenden Gebäude bzw. Zuführung einer dem Gebäude entsprechenden Nutzung (Fl.Nr. 273/4). Evtl. städtebaulicher Mehraufwand.	E1				Stufe 2 2013/14	Privat  ggf. StBauf	Aktivierung der Eigentümerin/ Eigentümer notwendig. Denkmalsgeschütztes Gebäude mit starker Außenwirkung für den Zentrumsbereich Bahnhof.
4.3	Truderinger Straße 277: Instandsetzung und Modernisierung von einem ortsbildprägenden Gebäude bzw. Zuführung einer dem Gebäude entsprechenden Nutzung (Fl.Nr. 261). Evtl. städtebaulicher Mehraufwand.	F2				Stufe 1 2014	Privat  ggf. StBauf	Aktivierung der Eigentümerin/ Eigentümer notwendig. Gebäude mit Außenwirkung für den „Zwischenbereich“ Truderingerstraße.
4.4	„Altes Rathaus“, Truderinger Straße 288; Bajuwarenstraße. 136-138 (Fl.Nr. 280/, 282/9): Instandsetzung, Modernisierung bzw. ggf. Neubau von einem ortsbildprägenden Gebäude bzw. Zuführung einer dem Gebäude und der Lage entsprechenden Nutzung. Nutzbarmachung/Aufwertung einer Freifläche.	F1			Kostenermittlung auf Basis der Feinuntersuchung, siehe Ziff. 1.2.1	Stufe1 2012/13	Kommunal Ggf. private Träger	Nutzungskonzept für Gebäude, Feinuntersuchung und Wettbewerb als vorbereitende Maßnahmen notwendig. Wünschenswert wäre ein Erhalt des Truderinger Rathauses. Gebäude mit Außenwirkung für den „Zwischenbereich“ Truderinger Straße. Es ist zu prüfen, ob das Gebäude der Feuerwehr an der Truderinger Str. 290 (Fl.Nr. 280/4) in die Überlegungen mit aufgenommen werden kann.

1) soweit zum aktuellen Stand abzuschätzen, <sup>2)</sup> Stufe 1=höchste Priorität, Stufe 2=hohe Priorität, Stufe 3=mittlere Priorität; 2010/2011=kurzfristig, 2012/13=mittelfristig, 2013/14=langfristig, zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen möglich; Programmjahr bzw. Fortschreibungsjahre <sup>3)</sup> ggf. auch mittels öffentlicher vertraglicher Vereinbarungen

## 5 Vorschlag zur Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebiets

Aus den bisherigen Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen sowie aus den daraus abgeleiteten konzeptionellen Planungsansätzen zeichnet sich ein Schwerpunktbereich innerhalb des Untersuchungsumgriffs ab. Dieses Bild wurde durch die Anliegen bzw. Interessenschwerpunkte der Bürgerinnen und Bürger, Anliegerinnen und Anlieger sowie Gewerbetreibenden, abgerufen in zwei Bürgerwerkstätten, bestätigt.

So ist die Aufwertung und Stärkung des Truderinger Zentrums, entlang der Truderinger Straße in einem Abschnitt zwischen Bahnhof und Schmuckerweg, als zentrales Thema zu nennen. Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche bis zur Bahnlinie und in Teilen bis zur Wasserburger Landstraße (v.a. die räumlichen Teilbereichen A-I) bedürfen aufgrund der zahlreich festgestellten städtebaulichen Missstände sowie deren Bedeutung für das Zentrum ebenso einer Aufwertung und sind deshalb dem Schwerpunktbereich Truderinger Straße zuzuordnen.

Um die Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen (siehe Kap. 2.1), wird vorgeschlagen, dieser zentrale Bereich gemäß § 142 Abs. 1 und Abs. 3 als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist.

Zur Steuerung von Vorhaben und Rechtsvorgängen im Sinne der Planungsziele ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, (Bodenrecht §§ 152-156a BauGB) nicht erforderlich. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden.

Die Sanierung findet im vereinfachten Verfahren (§142 Abs. 4 BauGB) statt.

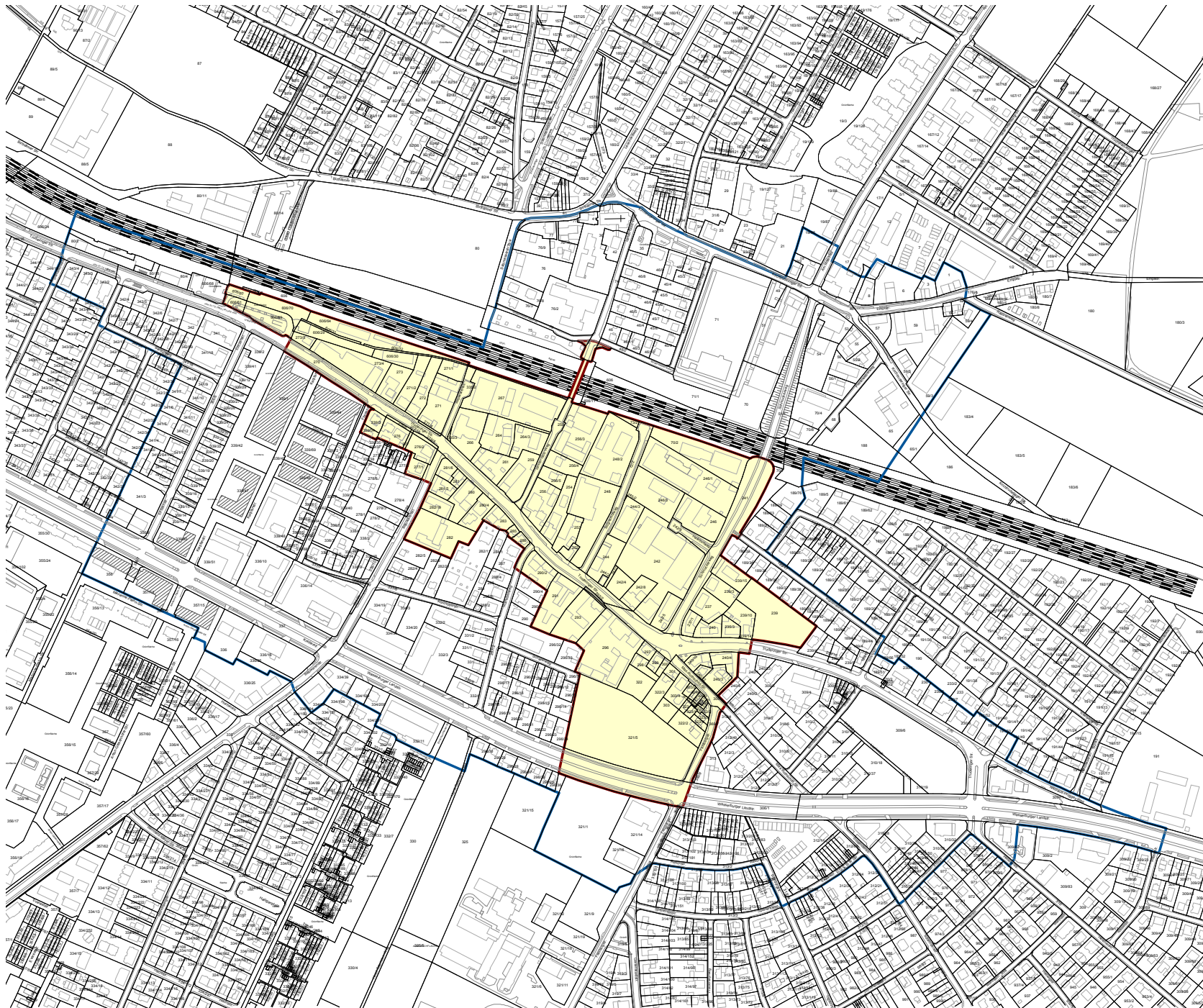
Zur Steuerung der Sanierungsziele ist es erforderlich Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Prüfung und Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 BauGB zu unterstellen. Dadurch unterliegen Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung der Landeshauptstadt München. Durch diesen Genehmigungsvorbehalt ist eine Regulierung/ Steuerung der baulichen, städtebaulichen und ökonomischen Entwicklung im Sanierungsgebiet möglich. § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung, dagegen ist § 144 Abs. 2 auszuschließen. Ein Grundbucheintrag erfolgt gem. §143 BauGB Abs. 2, Satz 4 nicht.

Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hat eine voraussichtliche Laufzeit von 4 Jahren und kann nach positiver Evaluation um weitere 4 Jahre verlängert werden. Im Beschluss zur Sanierungssatzung im Sinne des § 142 Abs. 3 BauGB sollte daher der Durchführungszeitraum der Sanierung auf 8 bis maximal 15 Jahre festgelegt werden.

Erweist sich die Sanierung als undurchführbar oder wird die Sanierung aufgrund des Ergebnisses der Zwischenevaluierung (nach 4 Jahren) eingestellt, wird nach entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates die Sanierungssatzung zu einem früheren Zeitpunkt aufgehoben.

Um künftig auch ergänzende Maßnahmen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes entwickeln und fördern zu können, soll das Untersuchungsgebiet als Fördergebiet der „Aktiven Stadt -und Ortsteilzentren“ weiter aufrecht erhalten bleiben.





**STADT MÜNCHEN**  
Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept Trudering  
Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

- Fördergebiet  
"Aktives Stadtteilzentrum Trudering"
- Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 3 BauGB  
i.v.m. § 142 Abs. 4 BauGB (vereinfachtes  
Verfahren)



Bäumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS  
Lang & Burkhardt, Angelerberger, Verkehrsplanung  
CIMA Beratung + Management GmbH, lokale Ökonomie



