



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

**Stadtplanung - Planungsgruppe  
Bezirk Ost (Stadtbezirk 14 und 15)  
PLAN-HAII-32P**

- I. An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses  
des 15. Stadtbezirkes – Trudering - Riem  
Herrn Steinberger  
BA Geschäftsstelle Ost  
Friedenstraße 40  
81671 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:

plan.ha2-32p@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

24.03.2020

**Eckdatenvorschlag zu Bauleitplanverfahren Heltauer Straße,  
Arrondierung Kirchtrudering, Rappenweg**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07072 des Bezirksausschusses 15 - Trudering-Riem  
vom 14.11.2019

Sehr geehrter Herr Steinberger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Bearbeitung zugeleitet. Zu Ihrem Antrag teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Eine Frischluftschneise (Ventilationsbahn) entlang der Bahngleise entsprechend der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München gehört, so wie weitere stadtklimatische Aspekte, zu den Rahmenbedingungen der jeweiligen Planungen und wird angemessene Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess finden. Im Vorfeld der Planungen werden vertiefende stadtklimatische Modellierungen durchgeführt, die zum Ziel haben, den groß- und weiträumigen Luftaustausch zu erhalten.

Ferner verläuft auf Grundlage der mit Stadtratsbeschluss konkretisierten Konzeption „Freiraum M 2030“ auf den südlichen Randbereichen der Planungsgebiete Heltauer Straße und 5. Bauabschnitt Wohnen Messestadt Riem eine Parkmeile, die maßgeblich zu einer übergeordneten Vernetzung bestehender Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet beitragen soll. In diesen zwei Planungsgebieten sollen öffentliche Grünflächen und sonstige weiträumige Freiflächen, u. a. auf Basis der Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und der landschaftsplanerischen Zielsetzung der Parkmeile, entlang der Bahngleise angeordnet werden und dabei die Wirkung der Ventilationsbahn stärken.

Die Umleitung des Hachinger Bachs (bzw. des Hüllgrabens) über das Gebiet um die Heltauer Straße ist ein Erfordernis aus der Planung der Deutschen Bahn zur Truderinger und Daglfinger Kurve. Die Machbarkeit dieser Gewässerführung wird aktuell von der Deutschen Bahn in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München geprüft.

Die Orientierung an der Umgebungsbebauung und die Eingliederung in das jeweilige Stadtviertel sind wichtige Grundsätze für die künftigen städtebaulichen Planungen in den drei Gebieten. Diese Grundsätze sind im Rahmen der aktuellen Zielsetzung der städtischen Wohnungspolitik und der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen zu würdigen. Die genannten Referenzbeispiele (Bajuwarenstrasse, 4. Bauabschnitt Wohnen Messestadt Riem oder Schneiderhofstraße) sind Bestandteile des stadträumlichen Zusammenhangs der jeweiligen Planungen und werden bei der Prägung der entsprechenden städtebaulichen Entwürfe von Belang sein. Zusätzlich zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung werden sich die Bürger\*innen mit geeigneten informellen Beteiligungsformaten bei der Vorbereitung und Auslobung der jeweiligen Wettbewerbsverfahren zur Erlangung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfs einbringen. In den jeweiligen Wettbewerbsjurs werden sich Vertretungen des Stadtrats und des Bezirksausschusses beteiligen und entsprechend zur Entscheidungsfindung beitragen.

Bei den künftigen Bebauungs- und Nutzungskonzepten der jeweiligen Planungsgebiete ist auf Grundlage von darzulegenden gesamtheitlichen Schallschutzkonzepten auf die Belastungen aus dem Schienenverkehrs-, Straßenverkehrs- und Anlagenlärm zu reagieren. Dies beinhaltet zum Beispiel neben Schallschutzanlagen, die Optimierung der Gebäudestellung und -höhe, die Art der Nutzung und die Grundrissorientierung sowie die Anordnung von ausreichend geschützten Außenwohnbereichen, öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Außenspielflächen der Kindertagesstätten und Schulfreiflächen. Eine gestalterisch überzeugende Bewältigung des erforderlichen Immissionsschutzes wird u. a. Aufgabe des künftigen städtebaulichen Entwurfes sein.

Die städtischen Flächenanteile betragen im Planungsgebiet 5. Bauabschnitt Wohnen Messestadt Riem ca. 6,25 ha von insgesamt 25 ha und im Rappenweg ca. 2,6 ha von insgesamt ca. 24 ha. Im Planungsgebiet Heltauer Straße sind außer den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen keine weiteren städtischen Flächen vorhanden. Die privaten Eigentümer in allen drei Planungsgebieten werden im Rahmen der SoBoN ihren Beitrag zum geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau leisten.

Die Entwicklung der städtischen Flächenanteile als Wohnungsbau erfolgt nach den Vorgaben von Wohnen in München VI (WiM VI). Danach werden 30 % des Baurechts für den geförderten Mietwohnungsbau der Einkommensorientierten Förderung (EOF), 20 % auf das München Modell-Miete und 10 % auf das München Modell-Eigentum entfallen. Die restlichen 40 % entfallen auf den freifinanzierten Wohnungsbau des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB). Diese Wohnbauarten verteilen sich auf die vier verschiedenen Zielgruppen in unterschiedlichen Anteilen. Die Zielgruppe städtische Wohnungsbaugesellschaften erhält in der Regel die Hälfte der Wohnbauflächen, Baugenossenschaften und Baugemeinschaften bis zu 40 % der Flächen. Die übrigen Flächen werden den Bauträgern des KMB zugeteilt. Außer dem Flächenanteil der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden sämtliche Flächen über Konzeptausschreibungen vergeben. Die oben genannten Anteile können sich dann ändern, wenn

WiM VI durch ein Nachfolgeprogramm abgelöst wurde und dieses geänderte Quoten vorsieht. Über in dieses Konzept einzustreuende besondere Wohnformen kann heute noch keine Aussage getroffen werden. Hierüber kann bedarfsgerecht nur zeitnäher entschieden werden.

Die Anregung, mögliche nicht betriebsnotwendige Grundstücke der Deutschen Bahn an der Heltauer Straße in die Planung mit einzubeziehen, wird aufgenommen. Hierzu wird im Rahmen der Grundlagenermittlung eine Anfrage bei der DB erfolgen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07072 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen