

Abdruck



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

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

Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-24881
Telefax: 089 233-24215
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-30v@muenchen.de

I.

An den Vorsitzenden
des Bezirksausschusses 15 – Trudering-Riem
Herrn Otto Steinberger
Friedenstraße 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
11.07.2019

Bebauung in der Heltauer Straße – aktueller Stand
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05821 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 –
Trudering-Riem vom 21.02.2019

Sehr geehrter Herr Steinberger,

der o.g. Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 21.02.2019, in dem Sie um Auskunft zur geplanten Bebauung an der Heltauer Straße / Birthälmer Straße bitten, wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Derzeit erarbeitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Voruntersuchung, um Grundlagen zur möglichen Bebaubarkeit des Planungsgebietes zu erlangen. Entsprechend der Standortbedingungen und Lage im Quartier, werden ca. bis zu 1.500 Wohneinheiten entstehen können.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Mit einer Baurechtsschaffung durch Bauleitplanung werden die beteiligten Planungsbegünstigten an den daraus entstehenden Kosten und Lasten beteiligt. Dies erfolgt nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), zuletzt geändert und neu gefasst mit Beschluss vom 26.07.2017, aufrufbar im Ratsinformationssystem unter der Sitzungsvorlagen-Nr.: 14-20 / V 09249. Dadurch wird für neu geschaffenes Baurecht ein Anteil von 30 Prozent für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gebunden. Die Planungsbegünstigten können dabei unter drei Varianten wählen. In die SoBoN-Berechnung und in die Förderanträge fließt die als Förderquote gebundene Geschossfläche mit den vom Stadtrat beschlossenen festen Grundstückswertansätzen ein. Die Einzelheiten zur Realisierung der Förderquote werden im Rahmen der Grundvereinbarung und in den Förderbescheiden geregelt (z. B.: Miet- oder Kaufberechtigung, Miet- oder Verkaufspreise, Bindungsfristen,

U-Bahn Linien U1/U2/U7
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6/U7
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 16/17/18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linie 52/62
Haltestelle Blumenstraße

www.muenchen.de

Sicherungsinstrumente, Weiterverkauf). Zusätzlich zur Förderquote haben die Planungsbegünstigten weitere zehn Prozent des für den Wohnungsbau geschaffenen Baurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu Gunsten von Haushalten, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogramme liegen, zu verwenden. Die Bindung und Regelung der Einzelheiten im Rahmen der vom Stadtrat beschlossenen Regelungen erfolgt ebenfalls in der Grundvereinbarung.

Ein konkretes Konzept für eine Bebauung wird mit einem Ideenwettbewerb mit (Landschafts-)Planerinnen und Planern ermittelt. Welche Baustrukturen und welche Höhenentwicklung hier möglich werden, hängt vom Wettbewerbsergebnis ab. An diesem Wettbewerbsverfahren ist in der Regel auch der Bezirksausschuss beteiligt.

Eine geplante verkehrliche Infrastruktur kann erst mit der konkreten Planung und dem Bebauungsplanentwurf aufgezeigt werden. Derzeit ist das Gebiet um die Heltauer Straße im Westen über den Schatzbogen an das überörtliche Hauptstraßennetz angebunden. Im Osten mündet die BIRTHÄLMER Straße in die Kirchtruderinger Straße über die man über den Rappenweg Richtung Osten auf die Wasserburger Landstraße gelangt. Im Süden ist das Gebiet durch die Bahnlinie und im Norden von bestehenden Wohnquartieren begrenzt. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet sehr gut durch den Truderinger Bahnhof mit seiner Vielzahl an Verkehrsmitteln angeschlossen. Er ist aus dem Planungsgebiet fußläufig erreichbar.

Zu jedem Bebauungsplan wird selbstverständlich auch ein Verkehrsgutachten erstellt, das sowohl alle Analysen als auch Prognosen mit den jeweiligen Neuerungen berücksichtigt. Hierzu gehört auch, dass die dann zu erstellenden Prognosen die neue Verkehrsführung für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) enthalten. Aussagen über ein dann zu erarbeitendes Verkehrskonzept können im Vorgriff nicht getroffen werden.

Die Auswirkungen der Bebauung im Bereich der Heltauer- und BIRTHÄLMER Straße können erst nach Erstellung eines Verkehrsgutachtens benannt werden.

Die Bedeutung der Frischluftschneise Trudering bzw. der Kaltluftbahn entlang der Bahn wird in den vorliegenden Planungsgrundlagen bestätigt. Insofern ist die Berücksichtigung klimatischer Belange eines der wesentlichen Ziele für das Planungsgebiet. Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sollen durch eine Entwicklung und Bebauung der Fläche so weit wie möglich vermieden werden.

Im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem gibt es derzeit drei große Entwicklungsflächen – „Messestadt Riem 5. Bauabschnitt - Wohnen“, „Rappenweg“ und „Heltauer Straße“. Die zeitliche Umsetzung der Gebiete hängt von unterschiedlichen Aspekten ab, wie der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümerschaft. Einen genauen Zeitpunkt zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in der „Heltauer Str.“ und dem „Rappenweg“, kann derzeit noch nicht genannt werden, weil hier z.B. nicht absehbar ist, inwieweit die beabsichtigten Planungen seitens der Anwohnerinnen und Anwohner akzeptiert werden. Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens für den „5.BA“ mit einem Grund- und Eckdatenbeschluss wird vom Referat Anfang 2020 angestrebt.

Aufgrund der Potentiale betrachtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Auswirkungen wie Verkehr, Infrastruktur, Freiflächen zur Erholung, Vernetzung, Naturschutz, Versorgung, Arbeitsplätze im Zusammenhang und Bezug zum Bestand.

Nach Bedarf werden die notwendigen Fachgutachten eingeholt und bei den Planungen berücksichtigt. Die Bürgerschaft sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange werden in einem Bebauungsplanverfahren frühzeitig und formell nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegt derzeit der Fokus darauf, Wohnbauflächen zu entwickeln. Es findet keine Verzögerung eines Entwicklungsgebietes durch ein Anderes statt, sobald die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Gerne wird das Thema der geplanten Bebauung in der Heltauer Straße als Tagesordnungspunkt für das Jahresgespräch des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Bezirksausschuss 15 – Trudering-Riem vorgemerkt.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 05821 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen
