

Telefon: 0 233-26657
22664
26058
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/32 P
PLAN-HAII/32 V
PLAN-HAII/52

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI / 44 und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178**

**Heltauer Straße (beidseitig),
Karlsruher Straße (beidseitig),
BIRTHÄLMER STRASSE (beidseitig)
Schatzbogen (östlich)
Salzmesserstraße (westlich)**

**(Änderung des Bebauungsplans Nr. 896,
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1222,
Verdrängung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1711)**

- Beschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178 - **Heltauer Straße und dem
Änderungs-/Ergänzungsantrag vom 03.05.2023 zum Erhalt der im Flächennutzungsplan
darstellenden Allgemeinen Grünflächen**, Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 09587 –

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses der Vertiefungsuntersuchung
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 15 Trudering - Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15623

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

| | |
|--------|---|
| Anlass | Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2178 für den oben genannten Bereich, Beantwortung des Prüfauftrags vom Änderungs-/Ergänzungsantrag vom 03.05.2023 |
| Inhalt | Bekanntgabe des Ergebnisses der Vertiefungsuntersuchung der derzeitigen Planungen und Eckdaten für das Bauleitplanverfahren „Heltauer Straße, Aufnahme des Prüfauftrages aus dem Beschluss „Grünflächen erhalten“ in die Auslobung des Wettbewerbs als Schwerpunktthema „Mehr Grün“ |

| | |
|--|--|
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | (- / -) |
| Klimaprüfung | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt. |
| Entscheidungs- vorschlag | -Von dem im Vortrag der Referentin unter Buchstaben A) genannten Ausführungen wird zustimmend Kenntnis genommen. - Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2178 mit einem geeigneten Wettbewerbsverfahren weiterzuführen, das eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten um bis zu 100 Wohneinheiten gegenüber dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (1.500 WE) und einer Optimierung der Baustruktur sowie der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität zugunsten von mehr öffentlichen Grünflächen vorsieht. - Gemäß Optimierungsbeschluss vom 10.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344, Ziffer 13 des Maßnahmenkatalog) (wird das Ergebnis des Wettbewerbes nicht mehr im Stadtrat bekanntgegeben), die Fraktionen werden aber mit einem Schreiben oder über die Bauleitplankommission informiert. |
| Gesucht werden kann im RIS auch nach | Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178, Grünflächen, Heltauer Straße, Karlsburger Straße, BIRTHÄLMER STRASSE, SCHATZBOGEN, Salzmesserstraße |
| Ortsangabe | Stadtbezirk 15 – Trudering - Riem |

Telefon: 0 233 - 26657
0 233 - 22664
0 233 - 26058
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/32 V

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI / 44 und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178
Heltauer Straße (beidseitig),
Karlsburger Straße (beidseitig),
BIRTHÄLMER STRASSE (beidseitig)
Schatzbogen (östlich)
Salzmesserstraße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 896,
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1222,
Verdrängung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1711)**

- Beschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178 - **Heltauer Straße und dem
Änderungs-/Ergänzungsantrag vom 03.05.2023 zum Erhalt der im Flächennutzungsplan
darstellenden Allgemeinen Grünflächen**, Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 09587 –

- A) Beschluss zum Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung
- B) Weiteres Vorgehen/ Wettbewerbsverfahren

Stadtbezirk 15 Trudering – Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 15623

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
04.06.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | |
|--|---|
| I. Vortrag der Referentin | 1 |
| A) Bekanntgabe des Ergebnisses der Vertiefungsuntersuchung | 2 |
| 1. Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung | 2 |
| B) Weiteres Vorgehen / Wettbewerbsverfahren | 4 |
| Beteiligung des Bezirksausschusses | 4 |
| II. Antrag der Referentin | 8 |
| III. Beschluss | 9 |

Telefon: 0 233 - 26657
22664
26058
Telefax: 0 233 - 22982

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/32P
PLAN-HAII/32V
PLAN-HAII/52

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI / 44 und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178
Heltauer Straße (beidseitig),
Karlsruher Straße (beidseitig),
Birnhälmer Straße (beidseitig)
Schatzbogen (östlich)
Salzmesserstraße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 896,
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1222,
Verdrängung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1711)**

- Beschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178 - **Heltauer Straße und dem
Änderungs-/Ergänzungsantrag vom 03.05.2023 zum Erhalt der im Flächennutzungsplan
darstellenden Allgemeinen Grünflächen**, Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 09587 –

- A) Beschluss zum Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung
- B) Weiteres Vorgehen/ Wettbewerbsverfahren

Stadtbezirk 15 Trudering – Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 15623

Anlagen:

1. Luftbild
2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)
3. Vertiefungsuntersuchung PLAN
4. Stellungnahme des 15. BA vom 21.02.2025

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Vollversammlung des Stadtrates hat sich mit Beschluss vom 01.03.2023
(Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 09071) dazu bekannt, dass die Forderung des
Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ gemäß Art. 18a Abs. 14 Satz 1 GO übernommen
wird. Damit muss sowohl der Erhalt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen

Allgemeinen Grünflächen (AG) als auch der Öffentlichen Grünanlagen der Grünanlagensatzung als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die auch laufenden Bebauungsplanverfahren finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Bei der Durchsicht aller betroffenen Verfahren hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung potenzielle Projekte identifiziert, die dem Stadtrat zur Entscheidung für das weitere Vorgehen mit separater Beschlussvorlage vom 03.05.2023 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 09587) vorgelegt wurde. In dieser Sitzung entschied der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung für das laufende Bebauungsplanverfahren an der Heltauer Straße den Erhalt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen als grundsätzliche Zielvorgabe aufzunehmen.

Im Rahmen des vorgenannten Beschlusses vom 03.05.2023 erging dann der Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dass [...] *die derzeitigen Planungen und Eckdaten für das Bauleitplanverfahren „Heltauer Straße“ [...] nochmals vertieft und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Zielvorgabe der durch den Stadtrat übernommenen Forderung des Bürgerbegehrens („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) betrachtet werden, bevor der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt wird. Änderungen an den bisherigen Planungen und Eckdaten sind daher nicht ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird hierfür die notwendige Abstimmung mit der privaten Eigentümergemeinschaft, die Ausloberin des Wettbewerbs ist, suchen. Konkret sollte im Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2178 „Heltauer Straße“ geprüft werden, inwieweit*

- *der Grünstreifen entlang der Bahn verbreitert werden kann*
- *möglichst viel öffentliches Grün entstehen kann*
- *die Bebauung kompakter und höher angeordnet werden kann. [...]*

Dementsprechend wurde das dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Planungskonzept in mehreren Alternativen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vertieft untersucht.

Das Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung der derzeitigen Planungen und Eckdaten für das Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2178 „Heltauer Straße“ wird dem Stadtrat mit diesem Beschluss dargelegt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (LHM), da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat.

A) Bekanntgabe des Ergebnisses der Vertiefungsuntersuchung

1. Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung

1.1 Bestandssituation

Im Umgriff des Planungsgebiets (Gesamtfläche ca. 16,35 ha) stellt der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ca. 11,05 ha als Allgemeine Grünfläche dar, die im Süden mit einer übergeordneten Grünbeziehung überlagert ist. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der

Birnhälmer Straße gibt es vereinzelt gewerbliche Nutzung und Einzelhandel. Zusätzlich befindet sich nördlich der S-Bahnstation Trudering an der Birnhälmer Straße eine P+R- mit B+R-Anlage.

Eine Nutzung der im FNP dargestellten Allgemeinen Grünfläche ist derzeit durch die Öffentlichkeit nicht möglich.

1.2 Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung

In Varianten wurde eine Verbreiterung des Grünstreifens entlang der Bahn und eine Entstehung von möglichst viel öffentlichem Grün mit unterschiedlichen Baustrukturen (Block, Punkt und Kamm) und deren Auswirkungen auf die Grünflächenentwicklung und umsetzbare Bebauung (Wohneinheiten, Infrastruktur, Nahversorgung etc.) untersucht. Diese Varianten und Auswirkungen sind in Anlage 3 (A bis C) dargestellt.

Das Ergebnis zeigt, dass mit einer Vergrößerung der Grünflächen jeweils eine deutliche Reduzierung von Bauflächen und Wohneinheiten (bis zu 300) verknüpft ist.

1.3 Fazit und Anpassung der Konzeptstudie in Abstimmung mit den Planungsbegünstigten

Resultierend aus dem Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung werden auf Grundlage der Konzeptstudie des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses Anpassungen und Änderungen für das weitere Vorgehen generiert.

Die Prüfaufträge aus dem o. g. Beschluss werden als Schwerpunktthema in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen, um eine Optimierung von Baustrukturen und eine zielgerichtete Planungsentwicklung mit dem Schwerpunkt „Mehr Grün“ zu gewährleisten.

Mit einem geeigneten Wettbewerbsverfahren ist eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) um bis zu 100 WE gegenüber dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (1.500 WE) und eine Optimierung der Baustruktur sowie der Dichte und Höhenentwicklung unter Berücksichtigung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität zugunsten von mehr öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die private Eigentümergemeinschaft ist bereit diese Anpassungen und Änderungen im weiteren Verfahren mitzutragen.

Mit der Fortsetzung der Bauleitplanung wird eine innerstädtische Potentialfläche mit einer optimalen ÖPNV-Erschließung entwickelt und für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht. Die planerische Entwicklung umfasst den Bahnhofsvorplatz Nordseite mit direktem Zugang zu den Gleisanlagen, P+R- mit B+R-Station unter Berücksichtigung der Bedarfe und Interessen der DB InfraGO AG (früher DB Station & Service). Zudem wird ein bedeutender Beitrag für den Wohnungsbau geleistet. Weiter werden qualitätvolle, öffentliche Grünflächen und private Freiflächen, über- und örtliche Wegeverbindungen, sowie notwendige Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen geschaffen sowie der Hüllgraben freigelegt.

B) Weiteres Vorgehen/ Wettbewerbsverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird mit dem Verfahren nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch und einem geeigneten Wettbewerbsverfahren mit Schwerpunkt „Mehr Grün“ und den erweiterten Rahmenbedingungen fortgeführt.

Die Entwicklung und Nutzbarmachung einer städtebaulich geeigneten Potentialfläche für den Nutzen der Allgemeinheit kann dadurch gesichert werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering - Riem wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) mit Schreiben vom 10.02.2025 zu dieser Beschlussvorlage, zum Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung angehört und hat sich in seiner Sitzung am 20.02.2025 mit o.g. Anhörung im Vollgremium befasst und folgenden Beschluss mehrheitlich beschlossen (Anlage 4):

- 1.) Im Rahmen der weiteren Planungen für den Eckdatenbeschluss, muss eine sehr hohe Priorität auf den Grünzug (Mindestbreite 60 m) mit qualitativ hochwertiger Grünanlage / Parkmeile mit oberirdischer Führung des Hachinger Baches / Hüllgraben gelegt werden.

Stellungnahme:

Die Forderung wird berücksichtigt und in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss unter Punkt 3.2 und 3.4.5 und in diesem Beschluss unter Ziffer 1.3 verwiesen, die als städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung eine qualitativ hochwertige Grünanlage/Parkmeile mit oberirdischer Führung des Hachinger Baches / Hüllgraben vorgeben.

Die Verbreiterung des Grünstreifens entlang der Bahn sowie die Realisierung von möglichst viel Grün wird als Schwerpunktthema in den Wettbewerb aufgenommen.

- 2.) Dem widerspricht das ursprüngliche Planungskonzept AB, es ist deshalb abzulehnen.

Stellungnahme:

Das dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Planungskonzept wurde für diesen Beschluss in mehreren Varianten vertieft untersucht. Unter Ziffer 1.3 dieses Beschlusses wurden die vorgenommenen Anpassungen und Änderungen aufgeführt, die der Wettbewerbsauslobung zugrunde gelegt werden. Eine Reduzierung der Geschossfläche bzw. Anzahl von Wohneinheiten zugunsten der Priorität Grünflächenentwicklung wird aufgenommen.

- 3.) Für den Eckdatenbeschluss sollen folgende Kennzahlen zugrunde gelegt werden,
 - eine Mischung aus den Varianten A – C
 - 1.350 - 1.400 WE / GF ca. 140.000 m² / GFZ: 2,0 - 2,1 / 4 - 8 Geschosse

- Grünzugbreite 60 - 80 m; auch für den Bereich direkt am nördlichen Ausgang des U/S-Bahnhofes erwarten wir uns diesbezüglich eine gute Lösung im städtebaulichen Wettbewerb.
- die Bebauung im Osten soll als einzeilige Bebauung entlang der Straße mit maximal vier Geschossen, die Bebauung in der Mitte und im Westen kann als eine Mischung aus Block-, Punkt-, Kamm- oder Zeilenbebauung mit 4 bis maximal 8 Geschossen realisiert werden.

Stellungnahme:

Am 06.07.2022 wurde der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach der Vertiefungsuntersuchung wurden Änderungen für das weitere Vorgehen erarbeitet. Mit diesem Beschluss werden die Eckdaten angepasst. Gebäudehöhen und Baustruktur sollen im Wettbewerbsverfahren untersucht und zu einem standortgerechten bestmöglichen Ergebnis geführt werden. Es wird auf Punkt 1.3 Absatz 3 verwiesen.

Mit der Bandbreite von 1.400 – 1.500 WE zeichnet sich für das Bebauungsplangebiet mit Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Nahversorgung usw. eine Gesamtgeschossfläche von ca. 150.000 m² ab.

Der Wettbewerb wird unter Berücksichtigung aller Anforderungen ein konkretes Ergebnis mit entsprechender Gesamtgeschossfläche, Anzahl von WE, Nutzungsmischung, Höhenentwicklung, Breite des Grünzuges usw. führen. Auch die optimale Bebauungsstruktur mit Übergang zum Bestand wird unter Berücksichtigung der Standortbedingungen (wie Bahnhofsvorplatz, Urbanität, Lärmschutz, ÖPNV, Frischluftschneise) sowie dem Schwerpunkt „Mehr Grün“ im Wettbewerb thematisiert und ermittelt.

- 4.) Im Nordwesten wäre parallel zur Bebauung entlang der Kieslingerstraße ein schmaler baumbestandener Grünstreifen wünschenswert als sanfter Übergang zur Bestandsbebauung.

Stellungnahme:

Der optimale städtebauliche Übergang zur vorhandenen Bestandsbebauung wird unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens. Die Anregung wird als Zielvorgabe in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen.

- 5.) Der westliche U-Bahnhof-Zugang von der Truderinger Straße aus (Höhe Damaschkestraße) soll unbedingt als unterirdischer Durchstich bis zum neuen Wohngebiet als Planungsoption Teil des städtebaulichen Wettbewerbs sein. Dieser fahrradtaugliche Durchstich wurde vom BA 15 bereits mehrfach als wichtige Nord-Süd-Verbindung gefordert und ermöglicht kurze Wege zu U- und S-Bahn aus dem neuen Planungsgebiet und aus dem Wohn-/Gewerbegebiet Moosfeld. Die Bauleitplanung bietet eine einmalige Chance auf Realisierung dieser wichtigen Verbindung, auch im Zusammenhang mit dem geplanten schnellen Radweg München - Ebersberg.

Stellungnahme:

Der westliche Zugang zur Gleisanlage des Truderinger Bahnhofs befindet sich ca. 135 m östlich der Damaschkestraße. Von dort führt vom Zwischengeschosse ein (halber) Tunnel mittig bis zu den Gleisanlagen der S-Bahn (siehe Abb. 1). Dieser Zugang dient ausschließlich der Funktion als S-Bahn-Zugang und ist im Eigentum der DB InfraGO, die keine Ausbaurbeiten vorsieht. Als Nord-Süd-Verbindung ist dieser Zugang somit nicht geeignet.

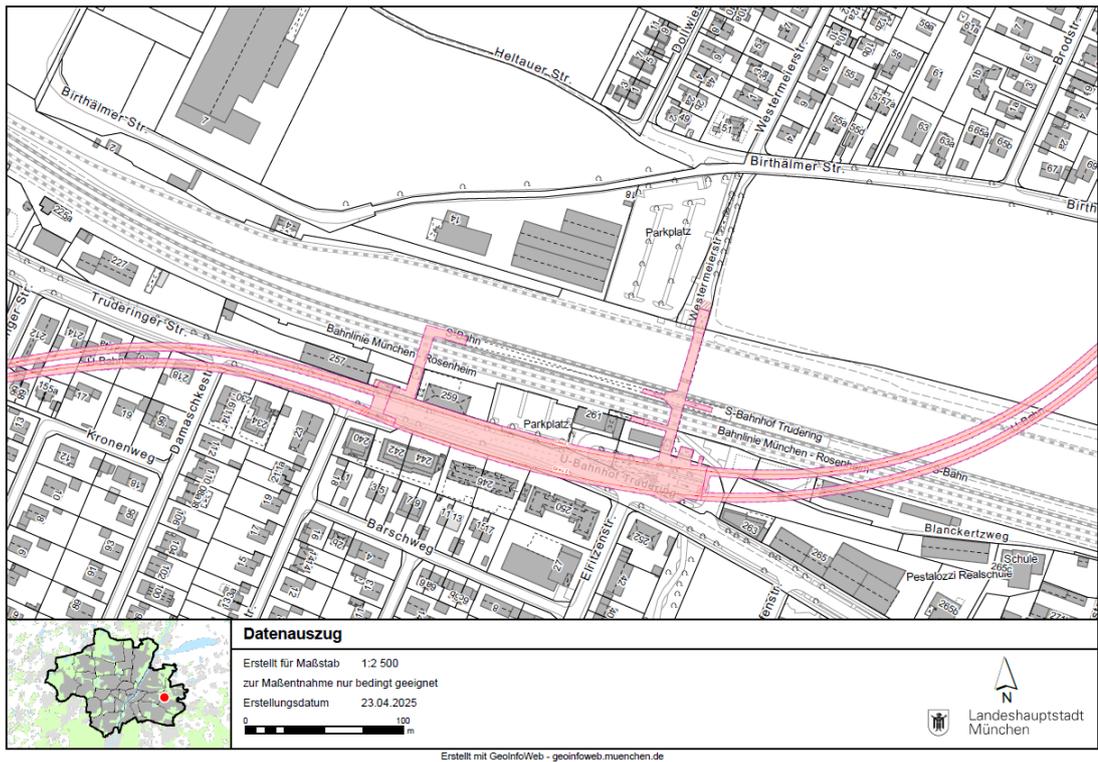


Abb. 1: © Landeshauptstadt München 2025, Flurstücke und Gebäude: © Bayerisches Vermessungsverwaltung 2025

Durch das Bebauungsplanverfahren an der Heltauer Straße wird keine ursächliche neue Fuß- und Radwegeverbindung mit Querung der Gleisstraße hervorgerufen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt die Anregung zur Verbesserung der Quartiersverbindung auf, wird auf das Mobilitätsreferat (MOR) zugehen, um Möglichkeiten für eine Verbesserung bzw. Erweiterung einer geeigneten Querung der Bahntrasse für den Fuß-/ und Radverkehr im Bereich des Truderinger U-/S-Bahnhofs (ggf. mit Gleiszugang) im weiteren Verfahren zu prüfen.

- 6.) Spätestens im Rahmen des Billigungsbeschlusses müssen die grundstücksrechtlichen und planerischen Voraussetzungen für die oberirdische Führung des Hachinger Baches/Hüllgraben im Abschnitt zwischen der Heinrich-Wieland-Straße und dem Schatzbogen vorliegen, damit die geplante Führung des Baches im neuen Grünzug des Planungsgebietes realisiert werden kann.

Stellungnahme:

Die oberirdische Führung des verrohrten Baches Hüllgraben wird im

Planfeststellungsverfahren der DB InfraGO geregelt.

Da die Bachfreilegung auch Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, bestehen zeitliche Abhängigkeiten beider Verfahren. Es werden alle notwendigen Regelungen zur Freilegung vom PLAN in Abstimmung mit dem DB-Planfeststellungsverfahren vorgenommen.

Die optimale Lage des Bachs im Grünzug ist Ziel der Bebauungsplanung. Im Rahmen der Freilegung des Bachs im Grünzug ist auch der Gebäudebestand im Planungsgebiet zu berücksichtigen.

- 7.) Der von BA 15 und Stadtrat beschlossene „Schnelle Radweg München - Ebersberg“ soll im Wettbewerb berücksichtigt werden. Im Westen des Planungs-gebiets soll die nahtlose Fortsetzung im Gleisdreieck nach Westen mitgedacht werden.

Stellungnahme:

In Abstimmung mit dem MOR soll der Schnelle Radweg München Ebersberg ab der Ostseite der Schatzbogenbrücke, entlang der neu geplanten Heltauer- und BIRTHÄLMER Straße durch das zukünftige Wohngebiet nördlich des Bahnhofs Trudering bis zur Salzmesserstraße geführt werden.

Hier wird auf die Ausführungen im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss auf Seite 46 unter Mobilität verwiesen.

Die Forderung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Auslobung des Wettbewerbs aufgenommen.

- 8.) Aufgrund der privilegierten verkehrlichen Lage unmittelbar am U-/S-/Busbahnhof Trudering ist der weiteren Planung ein stark MIV-reduziertes Mobilitätskonzept zugrunde zu legen. Die künftige Hauptanbindung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) soll sich nach Westen zum Schatzbogen orientieren und nicht in Richtung der Ortskerne Kirchtrudering und Straßtrudering.

Stellungnahme:

Die Forderung zur Reduzierung des MIV wird angenommen und bereits zur Vorbereitung des Wettbewerbs sollen erste Überlegungen für ein Mobilitätskonzept unter anderem zur Reduzierung des MIV berücksichtigt werden. Anschließend soll das Konzept auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelt werden und in die Bebauungsplanung Eingang finden.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss unter den Punkt 3.6.7 verwiesen.

- 9.) Der BA 15 erwartet sich von dem städtebaulichen Wettbewerb geschickte Lösungsansätze für die Belichtung bzw. Verschattung der nördlicheren Gebäude im neuen Wohnquartier. Eine durchgehende Beschattung von Gebäuden im Norden durch höhere Gebäude im Süden ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Stellungnahme:

Eine ausreichende Belichtung/Besonnung ist als maßgeblicher Aspekt im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und zu lösen. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Die Forderung wird berücksichtigt und in die Auslobung des Wettbewerbs aufgenommen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin für die Hauptabteilung II des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Burger und der zuständigen Verwaltungsbeirätin für die Hauptabteilung I des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Heike Kainz ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von dem im Vortrag der Referentin unter Buchstaben A) genannten Ausführungen wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2178 mit einem geeigneten Wettbewerbsverfahren weiterzuführen, das eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten um bis zu 100 Wohneinheiten gegenüber dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (1.500 WE) und einer Optimierung der Baustruktur sowie der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität zugunsten von mehr öffentlichen Grünflächen vorsieht.
3. Gemäß Optimierungsbeschluss vom 10.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344, Ziffer 13 aus Maßnahmenkatalog) wird das Ergebnis des Wettbewerbes nicht mehr im Stadtrat bekanntgegeben, sondern die Fraktionen werden auf geeignetem Weg informiert.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 15
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

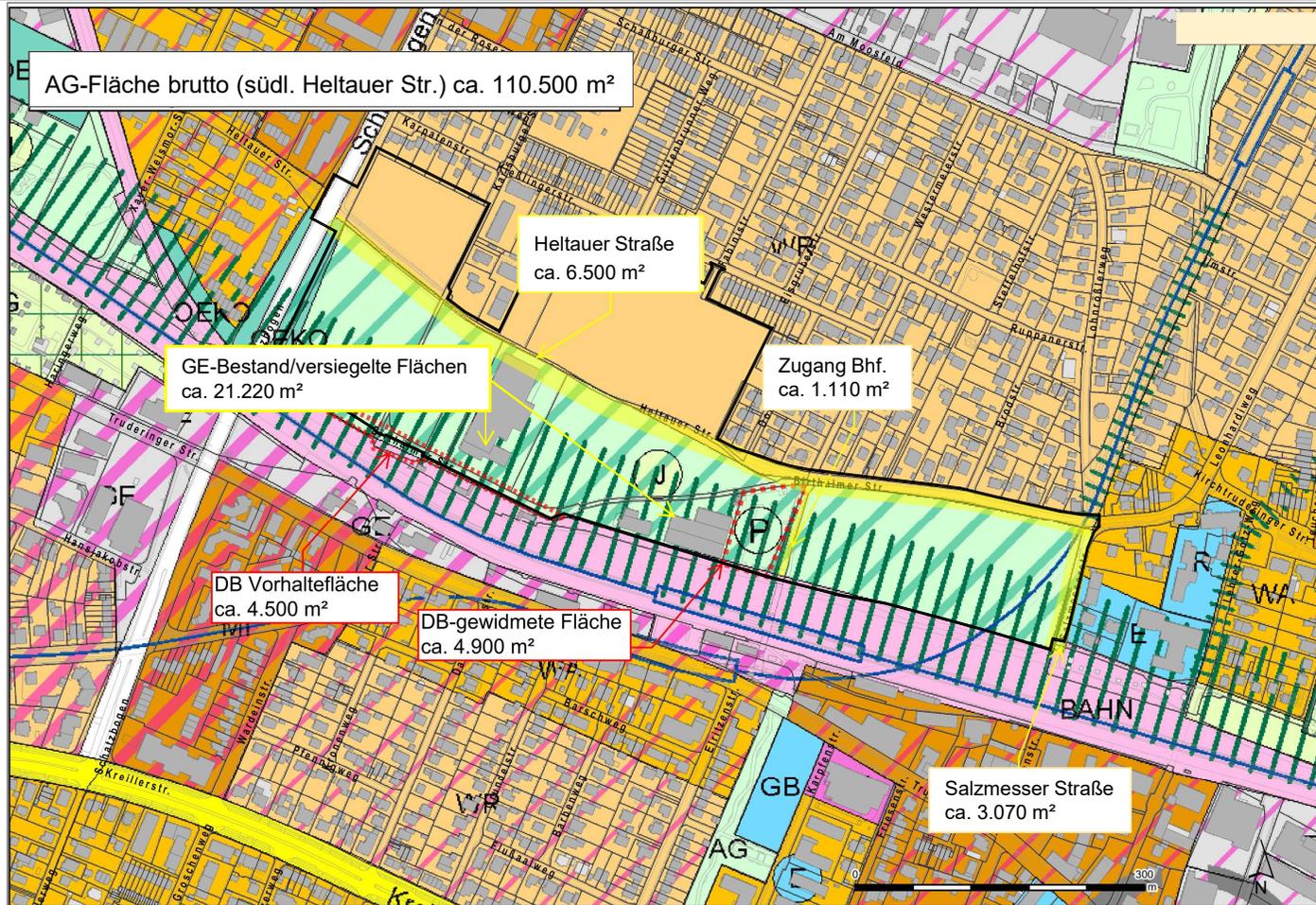
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V

BP 2178 – Heltauer Straße > Luftbild
mit Umgriff des Planungsgebietes



BP 2178 – Heltauer Straße > Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

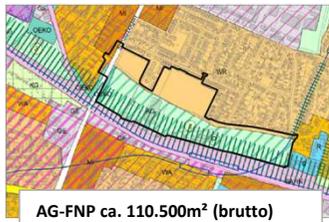
mit Darstellung der Bestandsbebauung



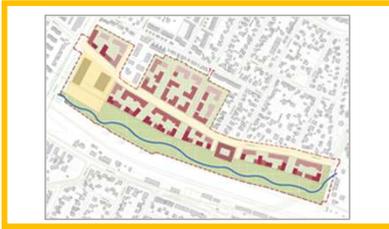
| | |
|---|----------------------------|
| AG - Fläche brutto südl. der Heltauer Straße | ca. 110.500 m ² |
| Abzugsflächen: | |
| > DB-Fläche (Bahnhof + Vorhaltsfläche) | ca. 9.400 m ² |
| > Straßenflächen (Heltauer- / Salzmesserstraße, Zugang Bhf.) | ca. 10.680 m ² |
| > GE-Bestand/versiegelte Flächen | ca. 21.220 m ² |
| <hr/> | |
| AG – Fläche netto Unbebaute / nicht versiegelte Fläche | ca. 69.200 m ² |

BP 2178 – Heltauer Straße > Vertiefungsuntersuchung

Mit Darstellung FNG (AG-Fläche), Konzeptstudie (AB) und Vertiefungsuntersuchung mit drei Varianten



AG-FNP ca. 110.500m² (brutto)



| | | | | |
|--------------------------------------|--|--|-------------------------------|--|
| KONSENS PLAN + PG | „bedingter“ KONSENS PLAN + PG Bereitschaft PG im WB mit: • Marge WE von 1.400 – 1.500 • Optimierung Baustruktur + Höhe • Gestaltungsraum Grünzug ca. 40 – 80m | | KEIN KONSENS PLAN + PG | |
| Vertiefungsuntersuchung in Varianten | | | | |

| | Konzeptstudie AB Grünzug/Parkmeile Breite ~ 40 - 60m | Variante A - Block Grünzug/Parkmeile Breite ~ 40 - 80m | Variante B - Punkt Grünzug/Parkmeile Breite ~ 60 - 80m | Variante C - Kamm Grünzug/Parkmeile Breite ~ > 80m |
|---|--|--|--|--|
| GF gesamt in m² | 162.700 | 149.800 | 127.400 | 129.100 |
| > GF Wohnen in m² | 141.430 | 129820 | 109.660 | 111.190 |
| > GF Gewerbe in m² | 16.270 | 14.980 | 12.740 | 12.910 |
| > GF Kitas in m² | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Geschossigkeit | (mit Hochpunkt bis 15) 3 - 8 | (mit Hochpunkt bis 15) 3 - 8 | (mit Hochpunkt bis 15) 3 - 8 | (mit Hochpunkt bis 15) 3 - 8 |
| GFZ | 1,9 | 2,1 | 1,9 | 2,0 |
| WE – 91 m² (Circa-Angaben) | 1.500 | 1.430 | 1.200 | 1.220 |
| Delta WE (AB <> Varianten) | | Minus ca. 70 | Minus ca. 300 | Minus ca. 280 |
| ÖG / EW und in m² | (10,7) 39.745 | (14,0) 47.880 | (18,5) 53.420 | (19,5) 57.155 |
| Delta zum ÖG (AB) in m² | | Plus ca. 8.100 | Plus ca. 13.675 | Plus ca. 17.400 |
| Anteil ÖG zur AG / FNP (112.000m²) | ~ 36% | ~ 44% | ~ 48% | ~ 52% |

Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes
Trudering-Riem



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
D-HA II / BA Geschäftsstelle Ost

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HAII-32P

Vorsitzender
Stefan Ziegler

Privat:

Telefon: 0172/ 894 33 34
Telefax: (089) 4 39 87 115
E-Mail: ba@ziegler-muc.de

Geschäftsstelle Ost:

Friedenstraße 40
81660 München
Telefon: (089) 233 - 61490
Telefax: (089) 233 – 989 61490
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 21.02.2025

Ihr Schreiben vom
10.02.2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
7.3.1 / 02-25

Heltauer Straße: Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI / 44 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178
Anhörung zum Beschlussentwurf des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem hat sich in seiner Sitzung am 20.02.2025 mit der o.g. Angelegenheit befasst und verweist auf den angehängten BA-Antrag; dieser wurde vom Vollgremium mehrheitlich beschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Ziegler
Vorsitzender

Anlage:

BA-Antrag „Bauleitplanung Heltauer Straße“ vom 20.02.2025

München, den 21. February 2025

Bauleitplanung Heltauer Straße

Antrag:

Der BA15 fordert im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung für das Neubaugebiet an der Heltauer Straße in Kirchtrudering folgende Parameter beim Eckdatenbeschluss für den städtebaulichen Wettbewerb zu berücksichtigen:

1.) Im Rahmen der weiteren Planungen für den Eckdatenbeschluss, muss eine sehr hohe Priorität auf den Grünzug (Mindestbreite 60 m) mit qualitativ hochwertiger Grünanlage / Parkmeile mit oberirdischer Führung des Hachinger Baches / Hüllgraben gelegt werden.

2.) Dem widerspricht das ursprüngliche Planungskonzept AB, es ist deshalb abzulehnen.

3.) Für den Eckdatenbeschluss sollen folgende Kennzahlen zugrunde gelegt werden,

- eine Mischung aus den Varianten A - C

- 1.350 - 1.400 WE / GF ca. 140.000 m² / GFZ: 2,0 - 2,1 / 4 - 8 Geschosse

- Grünzugbreite 60 - 80 m; auch für den Bereich direkt am nördlichen Ausgang des U/S-Bahnhofes erwarten wir uns diesbezüglich eine gute Lösung im städtebaulichen Wettbewerb.

- die Bebauung im Osten soll als einzeilige Bebauung entlang der Straße mit maximal vier Geschossen, die Bebauung in der Mitte und im Westen kann als eine Mischung aus Block-, Punkt-, Kamm- oder Zeilenbebauung mit 4 bis maximal 8 Geschossen realisiert werden.

4.) Im Nordwesten wäre parallel zur Bebauung entlang der Kieslingerstraße ein schmaler baumbestandener Grünstreifen wünschenswert als sanfter Übergang zur Bestandsbebauung.

5.) Der westliche U-Bahnhof-Zugang von der Truderinger Straße aus (Höhe Damaschkestraße) soll unbedingt als unterirdischer Durchstich bis zum neuen Wohngebiet als Planungsoption Teil des städtebaulichen Wettbewerbs sein. Dieser fahrradtaugliche Durchstich wurde vom BA 15 bereits mehrfach als wichtige Nord-Süd-Verbindung gefordert und ermöglicht kurze Wege zu U- und S-Bahn aus dem neuen Planungsgebiet und aus dem Wohn-/Gewerbegebiet Moosfeld. Die Bauleitplanung bietet eine einmalige Chance auf Realisierung dieser wichtigen Verbindung, auch im Zusammenhang mit dem geplanten schnellen Radweg München - Ebersberg.

6.) Spätestens im Rahmen des Billigungsbeschlusses müssen die grundstücksrechtlichen und planerischen Voraussetzungen für die oberirdische Führung des Hachinger

Baches/Hüllgraben im Abschnitt zwischen der Heinrich-Wieland-Straße und dem Schatzbogen vorliegen, damit die geplante Führung des Baches im neuen Grünzug des Planungsgebietes realisiert werden kann.

7) Der von BA 15 und Stadtrat beschlossene „Schnelle Radweg München - Ebersberg“ soll im Wettbewerb berücksichtigt werden. Im Westen des Planungs-gebiets soll die nahtlose Fortsetzung im Gleisdreieck nach Westen mitgedacht werden.

8) Aufgrund der privilegierten verkehrlichen Lage unmittelbar am U-/S-/Busbahnhof Trudering ist der weiteren Planung ein stark MIV-reduziertes Mobilitätskonzept zugrunde zu legen. Die künftige Hauptanbindung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) soll sich nach Westen zum Schatzbogen orientieren und nicht in Richtung der Ortskerne Kirchtrudering und Straßtrudering.

9) Der BA 15 erwartet sich von dem städtebaulichen Wettbewerb geschickte Lösungsansätze für die Belichtung bzw. Verschattung der nördlicheren Gebäude im neuen Wohnquartier. Eine durchgehende Beschattung von Gebäuden im Norden durch höhere Gebäude im Süden ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Begründung:

Der BA 15 unterstützt die Neubaupläne der Stadtverwaltung und des Stadtrats auf dieser Fläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen ist, aber hinsichtlich öffentlicher Verkehrserschließung außerordentlich günstig liegt. Der BA fordert aber als Ausgleich für diese erheblichen Veränderungen im örtlichen Gefüge unmissverständlich

a) hochwertige und ausreichend dimensionierte Grünflächen mit attraktiven Radverbindungen

b) eine Minimierung der Verkehrsbelastungen für die derzeitigen und künftigen Bewohner*innen

c) eine abwechslungsreiche und attraktive Gebäudestruktur mit hochwertiger Architektur.

Beschlossen in der BA-Sitzung am 23.1.2025 Ja Nein

Initiative:

Herbert Danner, Susanne Weiß, Christoph Heidenhain, Ruth Pouvreau, Regina Schreiner, Christoph Hanusch