



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München



**Stadtplanung
PLAN-HAII-30V**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
Dienstgebäude:
[REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-32v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom
24.07.2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
06.08.2025

Bauleitplanung Rappenweg

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08018 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 -
Trudering Riem vom 24.07.2025**



sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes Nr. 15 Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Sie bitten in Ihrem Antrag um schriftliche Bestätigung der im Antrag aufgeführten Punkte bzw. um Beantwortung noch ausstehender Fragen, welche sich auf den bisherigen Planungsstand im Bauleitplanverfahren Rappenweg (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728g) beziehen.

Nachfolgend nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu den von Ihnen gestellten Fragen und aufgeführten Punkten Stellung:

A) Fragen zu Verfahren, Planungshorizont und Wettbewerbe:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung strebt die Vorlage eines Eckdatenbeschlusses im Stadtrat nach der Sommerpause 2025 an.

Mögliche Sitzungstermine des Planungsausschusses wären der 17.09.2025, der 08.10.2025 und der 29.10.2025. Dem BA 15 wurde im Rahmen der Anhörung, mit Datum des 04.08.2025, die Sitzungsvorlage des Eckdatenbeschlusses übermittelt, verbunden mit der Bitte um eine zügige Stellungnahme, wie vom BA 15 in Aussicht gestellt. Als möglichen

Sitzungstermin wurde von Seiten des BA-Vorsitzenden, [REDACTED], der 02.09.2025 benannt. Eine entsprechende Rückmeldung des BA an das PLAN soll am 03.09.2025 erfolgen.

Unter Einhaltung dieser Fristen und der notwendigen internen Vorlaufzeiten hinsichtlich der Weiterleitung der Beschlussvorlage an den Planungsausschuss, wäre eine Stadtratsvorlage am 17.09.2025 möglich.

In diesem Zusammenhang bitten wir Sie, [REDACTED] um schriftliche Bestätigung, ob die vorgenannte Terminierung (02.09./03.09.25) eingehalten werden kann.

Das PLAN-HAII-30 wird im weiteren Verlauf den Vorsitzenden des BA 15, [REDACTED] geeignet und aktuell unterrichten, welcher Termin für die Vorlage im Stadtrat für den Eckdatenbeschluss anvisiert werden kann.

- A1) Es wird gefragt, ob gewährleistet sei, dass diese 400 Meter breite Frischluftachse dauerhaft Bestand habe.

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München (FNP) wird seit 1991 das Planungsgebiet am Rappenweg als Gewerbefläche analog dem vorhandenen Bebauungs-/ Nutzungsbestand und der dargestellten Verfüllungsflächen dargestellt.

Derzeit sind in dem Areal überwiegend ungenehmigte Ansiedlungen von Gewerbebetrieben, befristet genehmigte gewerbliche Ansiedlungen/Nutzungen und teilweise genehmigte gewerbliche Ansiedlungen/Nutzungen vorhanden.

Mit der GE-Fläche im Flächennutzungsplan wird der landesplanerischen Beurteilung, die für den Riemer Park eine gebäudefreie Mindestbreite von 400 m (in West-Ost-Richtung) vorgibt, gefolgt.

Die Entwicklung für das Quartier Rappenweg folgt dieser Darstellung, ausgenommen im nord-westlichen Bereich. Hier wird die aktuelle Bauflächenentwicklung nach Westen verschoben geplant. Die Grünflächendarstellung des FNP (allgemeine Grünfläche - AG) an der Nord- und Ostgrenze des Umgriffs soll mindestens flächengleich verlagert werden. Eingriffe in festgesetzte Parkflächen erfolgen nicht. Die vorgenannte 400-m-Zone wird weder beeinträchtigt noch geschmälert.

Klimatische Forderungen wie Durchlüftungszonen und bebauungsfreie Zonen werden im Bebauungsplanverfahren aufgenommen und sichergestellt.

- A2) Der BA bittet um Erläuterung der Begründung, warum ein städtebaulicher Ideenwettbewerb hier kein geeignetes Verfahren sei, und um Darlegung der Unterschiede der einzelnen Verfahren.

Mit einem (Ideen- oder Realisierungs-) Wettbewerb soll für Planungsprojekte je nach Größenordnung, Aufgabenstellung, Stellenwert, Lage und Prominenz strukturiert und transparent eine optimale Lösung - mit mehreren Entwürfen zur Auswahl einer „besten“ Lösung - herbeigeführt werden.

Ziel eines Wettbewerbes ist es, die bestmögliche Qualität hinsichtlich Gestaltung, Funktion, Wirtschaftlichkeit - je nach Auslobungsschwerpunkt - herauszuarbeiten und zu identifizieren.

In einer Wettbewerbs-Auslobung werden Grundlagen, Rahmenbedingungen, Schwerpunkte und Ziele der Investorenschaft und der Beteiligten ermittelt und vorgegeben, jedoch begrenzt auf das Notwendige, um eine freie Konzeptentwicklung mit weitem Entwurfsspektrum (alternativen Lösungsansätzen) zu eröffnen.

Für das Planungsgebiet Rappenweg gibt es differenzierte feststehende Vorgaben und Rahmenbedingungen, die mit den „durchschnittlichen“ generellen Rahmenbedingungen und Grundlagen für städtebauliche Projekte und Planungsprojekte nicht gleichzusetzen sind. Durch die Standortsituation mit der erheblichen Altlastenthematik und den damit verbundenen weitreichenden Folgen (Umweltschutz, Bewältigbarkeit des Umgangs mit den Altlasten, Verträglichkeit der Auswirkungen, Vorgaben für Entwässerung, Gründung, Baustruktur und Regulierung von Eingriffen in Altlasten etc.) sind verbindliche Planungsvorgaben notwendig.

Für eine Konzeptentwicklung sind verbindlich zu berücksichtigen:

- der Umweltschutz durch wirksame Oberflächensicherung
- die Vorgaben zur Gründung und dem Unterbau mit Zonen (Bohrpfahl bis max. 15 m bis tragfähigem Grund, Begrenzung Trog-Bauweise, Vermeidung Untergeschosse etc.)
- die Erschließung und privaten Bau- / Freiflächen ausschließlich mit Entwässerungskonzept (keine ungezielte Versickerung)
- die Entwicklung einer Bebauung mit wirtschaftlicher Betrachtung pro Parzelle
- die Entwicklung eines Entwurfs mit wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung
- die Fortschreibung der Bewertungs-Matrix mit Aushub (Deponie), Bebauung, Freifläche, Nutzung

Aufbauend auf den verbindlichen Vorgaben soll eine Vertiefung der Planung und Fortschreibung erfolgen. In einem moderierten kooperativen Gutachterverfahren mit geplantem Zwischenkolloquium kann die Fortschreibung einer Planung mit Berücksichtigung der Standortsituation erfolgen. Die Einbindung der maßgeblichen Fachplanung ist somit im Prozess integrierbar.

In dem speziellen, vorgegebenen Rahmen sollen, differenzierte und umsetzbare Entwurfsansätze entwickelt und z. B. in Etappen oder gemeinsam einer Lösung zugeführt werden.

Ein kooperativer Prozess kann mit einer überschaubaren Teilnehmerzahl und Beiträgen ergebnisorientiert, konstruktiv und zielführend (im Dialog mit Experten*innen) Lösungen erbringen.

Mit einem moderierten Prozess soll der Aufgabenstellung sowie der Standortproblematik gerecht werden und ein umsetzbares, qualitativ hochwertiges Ergebnis erzielt werden.

Eine begrenzte Zahl von (nicht unter drei) Planungsgemeinschaften wurde für den Prozess in enger Abstimmung mit der Verwaltung (LHM) vereinbart.

Der BA15 schlägt vor, ein Koordinierungsgremium zu etablieren, das sich parzellenübergreifend um die gemeinsamen Aspekte und die nötigen Kooperationen kümmere.

Die Durchführung der Bauleitplanverfahren ist kommunale Aufgabe und wird vom PLAN wahrgenommen. Die Verwaltung wird in enger Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft die Entwicklung durchführen.

In diesem Verfahren sind die Fachreferate und Fachplanerschaft vollumfänglich einzubinden und zu berücksichtigen, seitens der Eigentümerschaft wurde eine Projektkoordination zur Koordination der privaten Eigentümer*innen angeboten.

Damit wird eine effektive Abstimmung zwischen Verwaltung und Eigentümerschaft möglich.

Es wird festgestellt, dass eine große und wertvolle zusammenhängende Gewerbefläche zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werde. Der BA 15 befürworte, dass auch gewerbliche Flächenanteile, mithin Gewerbeflächen für junge Unternehmen und Gewerbehöfe, entstünden.

Die Gewerbeflächen sollen als baulicher Lärmschutz entlang der Bahngleise für nördlich liegende schutzwürdige Nutzungen entwickelt werden. Die Gewerbeflächen sollen in die Höhe gestapelt werden. Gestapelte Gewerbeflächen lassen einen geringeren „Footprint“ in der Fläche erwarten. Zudem soll im Gewerbeband ein Gewerbehof untergebracht werden. Innovative Ansätze mit diesen Vorgaben sind für die Gewerbebebauung im Gutachterverfahren (GV) zu erarbeiten. Mit dem Angebot an Gewerbeflächen für GE-A- und GE-B-Nutzung (klassische und höherwertige GE-Nutzung) kann auch ein Angebot für junge Unternehmen entstehen.

Der BA15 spreche sich ausdrücklich für eine ausreichende öffentliche Beteiligung aus. Er fordere auf alle Fälle ein ganzheitliches Planungsverfahren für das gesamte Planungsgebiet mit einer ausreichenden Anzahl erfahrener Planungsbüros (mindestens sechs) für diese konkrete Aufgabenstellung. Die LH München solle dabei mindestens 50 % der Planungsbüros selbst vorschlagen. Ein Verfahren mit nur einem Planungsbüro, wie beim B-Plan Paketposthalle, sei zwingend zu vermeiden.

Dem geplanten Gutachterverfahren (GV) wird seitens der Investorenschaft eine erste Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschaltet. Die Ergebnisse der informellen Informationsveranstaltung werden dem Bearbeitungsprozess des GV mitgegeben. Die erste Informationsveranstaltung soll als informelle Veranstaltung von der Investorenschaft organisiert werden. Der Bezirksausschuss und die Verwaltung werden in diesen Schritt eng mit eingebunden.

Für die konkrete Aufgabenstellung soll die Entwurfsentwicklung mit einem Gutachterverfahren mit erfahrenen Planungsbüros erfolgen. Die Ausführungen der Eigentümerschaft zum Gutachterverfahren und der Teilnehmenden sind unter Pkt. A2 dargestellt.

Die Ergebnisse der vertiefenden Planungsentwicklung soll der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Dies erfolgt im formalen Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit). Eine Erörterungsveranstaltung ist in diesem Kontext selbstverständlich.

Die Auslobung des GV und die Besetzung der Planergemeinschaften erfolgt durch den Investor*innen in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München. Die Bestellung der Planungsgemeinschaften für ein Gutachterverfahren obliegt den Investor*innen.

Die Vorgehensweise bzw. die Auswahl der Teilnehmerschaft erfolgt durch den

Investor*innen in enger Abstimmung mit dem PLAN und ist für Bauleitplanverfahren bewährt.

Der BA15 erwarte im Wettbewerbsverfahren gestalterische Entwürfe zur Höhenentwicklung. Es werde als sinnvoll erachtet, einen separaten Gestaltungswettbewerb für Hochpunkte, falls diese erforderlich seien, durchzuführen, um ansprechende architektonische Entwürfe zu gewinnen.

Die Forderung wird im weiteren Verfahren aufgegriffen. Das kann beispielsweise mit der Installation eines Beratergremiums, eines Gestaltleitfadens und/oder eines Wettbewerb-Konzepts erfolgen, oder mit der Festlegung eines Realisierungswettbewerbes für prominente (Hoch-) Bauvorhaben.

B) Fragen zu Baurecht, Dichte und Höhe, Altlasten:

Stellungnahme der Verwaltung:

Im weiteren Verfahren werden die notwendigen Vorgaben für schutzwürdige Nutzungen und für eine Bebauung mit der geplanten Höhenentwicklung mit Lärmschutzgutachten ermittelt. Für Strukturen mit neuen Traufhöhen wird die Umsetzung auch mit Berücksichtigung der Vorgaben der Hochhausstudie 2023 (HHS) erfolgen. Für eine hohe Qualitätsentwicklung der neuen Bebauungsstruktur soll die Konzeptentwicklung mit Durchführung eines Gutachterverfahrens (GV) gerecht werden.

Für die Entwicklung eines Bebauungskonzepts sollen die Maßgaben der HHS (räumlicher Leitplan, Kategorien, Vorgaben) zugrunde gelegt werden. Dies wird in den Eckdatenbeschluss aufgenommen und näher ausgeführt.

Aus dem sogenannte räumlichen Leitplan der HHS wird für das Planungsgebiet eine Höhenentwicklung ableitbar: Der nördliche Bereich ist der Raumkategorie B „maßstäblich gestalten“ zugeordnet. Bei einer wie in der „Rahmenlösung“ neu gesetzten prägenden Traufhöhe von 25 m (Gebäudehorizont) entspricht dies baulichen Akzenten bis ca. 34 m Höhe. Der südliche Teil des neuen Quartiers ist der Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ zugeordnet und liegt zudem in einem Raum, der beidseitig der Bahntrasse als „zur Akzentuierung geeignet“ gekennzeichnet ist. Eine Ausgestaltung des Höhenprofils entlang der Bahngleise und mit Bezug zur Anbindung an den Bereich Weiterentwicklung Wasserburger Landstraße ist demnach für die Entwicklung mit sogenannten Quartierszeichen grundsätzlich denkbar. Bei einer neu gesetzten prägenden Traufhöhe von 25 m entspricht dies ca. 62 m Höhe. Der Hochpunkt in der „Rahmenlösung“ mit ca. 72 m verankert sich als sog. Stadtteilzeichen sichtbar im Stadtbild. Weil er von der Zuordnung des Räumlichen Leitplans abweicht, erfordert die Höhe im Rahmen einer Einzelfallprüfung eine Prüfung und besondere Begründung.

Die Insellage des Quartiers fordert eine prägnante, dem Standort entsprechende, nachhaltige Struktur und Gestaltung. Das Quartier soll mit einer eigenen Identität, mit einer eigenen Mitte entstehen, um sich als ein lebendiges und urbanes Quartier lebenswert entwickeln zu können.

Der BA15 würde sehr begrüßen, dass an dieser Stelle dauerhaft bezahlbarer Wohnraum im größeren Umfang realisiert werde, zum Beispiel durch die Münchner Wohnen und

Genossenschaften.

Die Entwicklung mit den Bauvorhaben wird nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung mit der Fassung von 2017 (Plus) umgesetzt: Es wird preisgünstiger Wohnungsbau mit 20% EOF, 20% Preisgedämpftem Mietwohnungsbau, 10% München Modell umgesetzt. Besondere Modelle (wie z.B. Genossenschaften) können im Verfahren seitens der Beteiligten geprüft werden.

- B1) Es wird gefragt, welche flächenmäßige Aufteilung der Gewerbeeinheiten in Büro, klassisches Gewerbe und Handwerkerhöfe angestrebt werde und mit welcher Begründung.

Die Nutzungsmischung der „Rahmenlösung“ richtet sich nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 0641 vom 05.10.2022) auf ca. 2/3 Wohnnutzung und ca. 1/3 Gewerbenutzung (GE) für klassisches (A-GE) und höherwertiges (B-GE) Gewerbe aus. Die Gewerbebebauung soll als baulicher Lärmschutz für das neue gemischte Quartier dienen, damit die Bau- / Frei -und Erholungsflächen im Quartier und im Umfeld lärmgeschützt angeordnet werden.

Um für die Stadtentwicklung annähernd und ausgleichend Flächenangebote für Gewerbenutzung anzubieten, soll mit Stapelung, Reihung und geeigneter Höhenentwicklung eine bauliche Struktur gestapelt in die Höhe entlang der Bahngleise erfolgen. Ein Gewerbehofstandort soll mit den hierfür notwendigen Anforderungen im Gutachterverfahren bereits berücksichtigt und mit qualitativen und quantitativen Vorgaben aufgenommen werden.

Dem Emissionsschutz ist im Bauleitplanverfahren für schutzwürdige Nutzungen (Wohnnutzung, Freiflächen, Infrastruktur) genauso wie für Gewerbenutzung (keine Ein-/Beschränkung der GE-Nutzung) Rechnung zu tragen. Die Differenzierung zwischen Gewerbenutzungen (GE-A und GE-B) und Gewerbenutzungen im Sinne des Zentrenkonzepts (EZH, Gastronomie, Dienstleistung) soll in den vertiefenden Bearbeitungsprozess integriert werden.

Die Bedarfe für Gewerbenutzung wurden bereits für den Aufstellungsbeschluss vom Referat für Arbeit und Wirtschaft gemeldet.

- B2) Es wird darauf hingewiesen, dass die Altlasten herausfordernd seien. Wichtig sei, dass die Altlasten während der Bauphase und in der Zeit nach Bezug der Gebäude überwacht würden. Es werde gefragt, wer die Kosten für diese Überwachung und für die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen trage. Besonderer Schutz gelte den Kindern. Es werde außerdem gefragt, ob schwerpunktmäßige Maßnahmen erforderlich seien, zum Beispiel im Umfeld der Schule, Kitas und Spielplätze.

Die notwendigen Anforderungen und Maßnahmen bezüglich des Umgangs mit den Altlasten werden im weiteren Verfahren geprüft und konkretisiert. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden für die Eingriffe und die notwendigen Maßnahmen für die Baugebiete zum Schutz der neuen Nutzung Regelungen erfolgen (mit Satzungsbestimmungen, Plandarstellung). Darüber hinaus werden im Bauvollzug, also während der Bauphase, die notwendigen Maßnahmen konkretisiert und in der Ausführung sichergestellt. Die hierfür maßgeblichen Fachdienststellen (wie Referat für Klima und Umweltschutz) sind im Bebauungsplanverfahren und im Bauvollzug beteiligt.

Für Anforderungen und Maßnahmen sind die Kosten von der Bauherren-/ Investorenschaft zu tragen.

Die breite Rahmeneingrünung im Norden und Osten des Planungsbereichs liegt überwiegend auf altlastenfreien Flächen. Insofern sind hier keine Nutzungsbeschränkungen zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren werden für belastete Flächen, jeweils nutzungsbezogen, die notwendigen Regelungen getroffen.

- B3) Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung des Quartiers ebenfalls langfristig zu überwachen sei. Das Prinzip der Schwammstadt sei auch unter den erschwerten Bedingungen anzuwenden.

Da sich im Planungsumgriff die Versickerung aufgrund der Altlastenbelastung im Boden als erschwert darstellt, werden die Schwammstadt-Elemente, wie Baumerhalt, Dachbegrünung, Pflanzung von Großbäumen, Überdeckung der Flächen mit möglichst viel Substrat, Fassadenbegrünung usw. so weit als möglich ausgeschöpft.

C) Erschließung

- C1) Es wird gefragt, ob gewährleistet sei, dass diese neue Straße bereits zu Baubeginn erstellt werde, oder zu welchem Zeitpunkt sie fertiggestellt werden solle.

Die Angabe eines genauen Zeitpunkts der Realisierung kann zum derzeitigen Planungsstadium nicht getroffen werden. Erst nachdem der Stadtrat seine Zustimmung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens gegeben hat und die Finanzierung (u.a. auch für die neue Erschließung) geklärt ist, kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden. Das ist Voraussetzung für die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens für die Querung der Bahngleise.

Für eine zeitnahe Umsetzung wäre eine Projektgenehmigung für die Querung der Bahngleise parallel zum Bauleitplanverfahren zielführend. Diese Möglichkeit kann erst im weiteren Verfahren geprüft werden.

- C2) Es wird gefragt, ob eine Überführung der Gleisanlagen München – Rosenheim priorisiert werde oder einer Unterführung der Vorzug gegeben werden solle. Außerdem wird nach den Gründen für diese Entscheidung gefragt.

Das verkehrliche Gutachten für eine zweite Erschließung hat umsetzbare Lösungsvorschläge erbracht. Die Machbarkeitsuntersuchung mit umsetzbarem Ergebnis wird dem Stadtrat mit dem Eckdatenbeschluss dargestellt. Damit kann ein Lösungsweg für ein weiteres Vorgehen aufgezeigt und festgelegt werden.

C3) Es wird gefragt, in welchem Stadium sich die Planungen des neuen S-Bahnhofs „Riemer Park“ auf Höhe der Schwablhofstraße befinden.

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMWBV) hat auf Wunsch der Landeshauptstadt München in seinem Programm zum Bahnausbau Region München eine Machbarkeit für einen zusätzlichen S-Bahn Halt zwischen Trudering und Gronsdorf untersuchen lassen und bereits im Jahr 2021 als „weiter zu verfolgen“ eingestuft. Eine Situierung des S-Bahnhalts ist im Bereich der Unterführung der Schwablhofstraße denkbar. Erste Entwürfe liegen mit der Machbarkeitsuntersuchung vor. Diese Variante muss für den Fuß- und Radverkehr als auch die Buserschließung optimiert werden und Möglichkeiten einer Bushaltestelle mit Warteposition dargestellt werden.

Diese Machbarkeitsbetrachtung des StMWBV wird in der ÖV-Untersuchung zu den Planungsgebieten Wohnen am Riemer Park (WaRP) verifiziert und den gesammelten Ansprüchen der Planungsgebiete angepasst. Die Ausschreibung ist mit Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 21.05.2025 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-25 / V 15430) genehmigt und wird derzeit vom Mobilitätsreferat vorbereitet.

Konzeptionell vorausblickend erfolgt eine Freihaltung von Flächen am südwestlichen Rand des Planungsumgriffs für eine mögliche Unterbringung von Anbindungen und Zuwegungen für einen S-Bahnhof. Es werden Freiflächen für notwendige Zugänge und Einrichtungen einer Haltestelle freigehalten, um die ÖPNV-Entwicklung geeignet zu sichern und um eine Anbindung des neuen Quartiers an die S-Bahn zu gewähren.

Zusätzlich wurde im Zwischenbericht Nahverkehrsplan (Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01848) die Verwaltung gebeten für die Tram Wasserburger Landstraße - Haar vertiefende Untersuchungen durchzuführen.

Es wird gefragt, welche Zusagen es dazu vom Freistaat Bayern und von der Bahn gebe.

Über die vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr getroffene Aussage zum Bahnausbau in der Region München wo ein zusätzlicher S-Bahn Halt zwischen Trudering und Gronsdorf als „weiter zu verfolgen“ eingestuft wurde, liegen dem Mobilitätsreferat (MOR) keine weiteren Unterlagen oder Informationen vor.

Es werden grundsätzliche Überlegungen für eine möglichst gute Anbindung des S-Bahnhofs Gronsdorf bzw. des Westkopfs des dortigen S-Bahnhofs an das neue Viertel für denkbar gehalten. Der BA15 betont den „Westkopf“, weil eine direkte Anbindung des westlichen Gronsdorfer Bahnsteigende nach Norden/Westen für die künftigen Bewohner bzw. Beschäftigten deutlich attraktiver sei, als wenn diese umständlich bis zu den jetzigen Treppen in der Unterführung Schneiderhofstraße radeln oder laufen müssten. Für diese neuen Gedanken sei eine Kooperation mit der Gemeinde Haar erforderlich.

Die Überlegungen werden vom MOR und im Bebauungsplanverfahren aufgenommen und ggf. weiterverfolgt. In dem Kontext werden auch die Fachabteilungen der Stadtentwicklungsplanung (PLAN-HA-I) eingebunden.

Es sei darauf Rücksicht zu nehmen, dass eine ausreichende Straßenbreite sowie ein reibungsloser Zu- und Abfluss des Kfz- und Busverkehrs gewährleistet seien. Der zusätzliche Verkehr dürfe sich nicht negativ auf die Wohngebiete auswirken.

Die Anregung wird aufgenommen.

D) Grünflächen und Frischluftschneisen:

D1) Es wird gefragt, in welchem Flächenumfang Grün- und Ökoflächen überplant, beziehungsweise bebaut würden und welche umweltschonenden Alternativen es dazu gebe.

Die allgemeine Grünfläche, welche am Westrand des Untersuchungsgebiets mit 2,3 ha im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellt ist, wird mit Bauflächen überplant. Es wird vorgesehen, die allgemeine Grünfläche flächengleich an den Ortsrand zu Gronsdorf im Norden, in die nicht verfüllten Fläche zu verlagern. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die im FNP vorgesehene Kleingartenfläche kann nicht innerhalb des Planungsgebiets berücksichtigt werden. Hierzu werden außerhalb des Verfahrens alternative Fläche geprüft.

Die ökologische Vorrangfläche südlich der Bahngleise, wird für eine zweite Erschließung mit 0,5 ha überplant. Die in Auftrag gegebene Machbarkeitsuntersuchung für eine zweite Erschließung kam zu dem Ergebnis, dass die Variante Brücke (Straßenüberführung, SÜ) am Westrand überschaubare Umsetzungsrisiken darstellt und diese auch wirtschaftlich tragfähig ist. Die Brücke wird als die am besten artenschutzfachliche Lösung beurteilt, da ein Populationsaustausch unter der Brücke möglich ist und eine Zerstörung der wertvollen Laichbiotope im Osten und Westen im Gegensatz zu der östlichen oder mittigen Variante verhindert werden kann.

Die Alternative ohne Eingriff in das Biotop stellt der verlängerte Rappenweg nach Osten dar. Teilflächen davon sind in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung.

Die Stadt Haar befürwortet zudem mit Beschluss keine neue Verbindungsstraße.

Es wird gefragt, wie, wo und in welchem Umfang ein adäquater Ausgleich geplant sei, falls ein Eingriff unvermeidlich sei. Der BA15 erwarte hierzu im Eckdatenbeschluss klare Aussagen hinsichtlich lokaler und regionaler Flächen im Münchner Osten.

Die Wahl geeigneter Flächen im naturräumlichen Zusammenhang, zum Eingriffsbebauungsplan möglichst zusammenhängend, schwerpunktmäßig im Münchner Osten, wird derzeit von Seiten der Planungsbegünstigten in enger Abstimmung geprüft. Für eine Umsetzung von Ausgleichsflächen im Münchner Osten ist die Verfügbarkeit geeigneter Flächen Voraussetzung.

Die Fläche, welche an der südlichen Biotopfläche mit bestehenden FCS-Maßnahmen

durch die 2. Erschließung erforderlich ist, wird flächenmäßig mindestens im Verhältnis 1:2 berücksichtigt.

Zum jetzigen Planungsstand liegt eine Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanz vor, die auf Basis der Rahmenplanung erstellt wurde. Daraus ergibt sich ein vorläufig abgeschätzter Kompensationsbedarf von ca. 70.000 m², der aufgrund des frühen Planungsstands noch mit größeren Unsicherheiten behaftet ist.

D2) Es wird gefragt, in welchem Ausmaß und wo genau die Planungen in wichtige Frischluftbahnen eingreifen.

Das Planungsgebiet befindet sich aufgrund des angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiets und der nördlich verlaufenden Kaltluftleitbahn an einem sensiblen Standort für das Stadtklima im Münchner Osten. Entlang der Bahngleise im Süden besteht eine übergeordnete Ventilationsbahn mit hoher Wirkung.

Bei der Brückenplanung zur 2. Erschließung ist darauf mit entsprechender Bauweise zu achten.

Die an die Gewerbegebietsflächen angrenzenden Freiflächen haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung mit überwiegend hohem Kaltluftvolumenstrom. Die stadtklimatisch bedeutsam wichtige Grünfläche im Norden und Nordwesten wird weiterhin als Grünfläche vorgesehen,

Im aktuellen Entwurf sind durch die Planung kreuzförmig zusammenhängende Grünflächen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung vorgesehen, welche die Hauptwindrichtungen berücksichtigen und somit als Frischluftschneisen dienen.

Eine Modellierung liegt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Eine Verringerung der Frischluftzufuhr durch eine Bebauung des Rappenwegs sei grundsätzlich zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. In diesem Zusammenhang sehe man auch den Hochpunkt im Süden des Gebiets kritisch und bitte hierzu explizit um eine Aussage.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Entwicklung einer Bebauungsstruktur für das Quartier, die Durchlüftung des Quartiers selbst und die Durchlüftung quartiersübergreifend untersucht. Die Möglichkeiten und Auswirkungen von Bebauungsstrukturen, Ausformung von Baukörpern und Freiflächen wird im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und in Fachgutachten geprüft werden.

E) Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur:

E1) Es wird gefragt, wie groß beziehungsweise wie viele Züge die neue Grundschule geplant werden soll. Der BA 15 fordere, dass der Bedarf im Plangebiet gedeckt werde.

Die Infrastrukturversorgung im Quartier Rappenweg wird voraussichtlich mit mindestens 5 Standorten für Kita-/ und Kinderkrippeneinrichtungen und einem Nachbarschaftstreffpunkt erfolgen. Die Unterbringung der erforderlichen und notwendigen Infrastruktur-Versorgungseinrichtungen für ein Quartier werden im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und geprüft.

Die Grundschulversorgung für den 15. Stadtbezirk Trudering-Riem wird vom zuständigen Referat, dem Zentralen Immobilienmanagement im Referat für Bildung und Sport, mit den Fachdienststellen und der Regierung von Oberbayern geprüft. Die Prüfung für den 15. Stadtbezirk bringt die Vorgabe für Schulstandorte, als ggf. auch für das Planungsgebiet Rappenweg. Ein Grundschulstandort wäre grundsätzlich integrierbar.

E2) Es wird gefragt, welche sozialen Infrastrukturmaßnahmen in den aktuellen Planungen vorgesehen seien.

Mit den geplanten Einwohner*innen sind die notwendigen Kita-/ Kinderkrippenstandorte und ein Nachbarschaftstreff (Meldungen der Fachdienststellen im derzeitigen Stand) vorzusehen.

E3) Es wird gefragt, welche Infrastrukturmaßnahmen für den täglichen Bedarf und das Funktionieren des neuen Quartiers in dieser Insellage vorgesehen seien.

Aus Sicht des Zentrenkonzepts liegt der Fokus für das neue gemischt genutzte Quartier auf der Schaffung eines fußläufigen Nahversorgungsangebots mit kleinflächigem Lebensmittel-Supermarkt (ca. 1000-1200 m² Verkaufsfläche, Ergänzung mit Bäckerei, Café usw.), um für die Bewohnerschaft und die Arbeitnehmerschaft eine urbane Entwicklung zu schaffen. Die Herausarbeitung eines internen „Zentrums“ zur Stärkung der Identität mit Berücksichtigung des ÖPNV ist eine Planungsaufgabe.

Die Riem-Arcaden in der nördlich gelegenen Messestadt Riem stehen mit zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimenten in annehmbarer Entfernung zur Verfügung.

Mit dem geplanten Bebauungsplanverfahren für den 5. Bauabschnitt Riem (5. BA) sollen neue Versorgungseinrichtungen zu den bereits Bestehenden in Kirchtrudering am Mitterfeld entstehen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 08018 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

