

Telefon: 233-22826  
22664  
24822  
22830  
Telefax: 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII/32P  
PLAN-HAII/53  
PLAN-HAII/32V  
PLAN-HAI/42

- A) Fünfter Bauabschnitt Messestadt Riem:  
Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/43  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728n  
Kirchtrudering (östlich),  
Alter Riemer Friedhof (südlich),  
Riemer Park (westlich)  
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)  
für den Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. A1728 vom 23.10.1991 und  
Aufstellungsbeschluss Nr. A1693 vom 18.07.1990 und  
Teiländerung des Bebauungsplan Nr. 779 vom 28.03.1977**
- B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes**
- C) Anträge**
- **Bebauungsplangebiet, 5. Bauabschnitt Messestadt -  
Berücksichtigung der neuen „Sozialgerechten Bodennutzung (SOBON)“  
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00189 des Bezirkssausschusses  
des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 28.05.2020**
  
  - **Neue energetische, ökologische und verkehrliche Standards im  
neuen B-Plan-Gebiet 5. Bauabschnitt Messestadt / Arrondierung  
Kirchtrudering berücksichtigen und umsetzen (für  
Eckdatenbeschluss)  
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00353 des Bezirkssausschusses  
des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 16.07.2020**
  
  - **Grundschulgrundstück im Bereich des 5. Bauabschnitts /  
Arrondierung Kirchtrudering  
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01481 des Bezirkssausschusses  
des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 17.12.2020**
  
  - **Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

**Stadtbezirk 15 – Trudering - Riem**

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 08.04.2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02683**

## **Anlagen:**

**10. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem vom 26.03.2021**

**11. Biotopkartierung**

## **Hinweis / Ergänzung zum**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks Trudering-Riem wurde gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidungen, Anhörungen und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2 und 6.1 mit Schreiben vom 16.02.2021 angehört. Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks Trudering-Riem hat sich in der Sitzung vom 25.03.2021 mit der Planung befasst und anhängende Stellungnahme (Anlage 10) abgegeben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

zu 1. Grundsätzliche Vorbemerkung

#### **Arbeitstitel / Name**

Die Anregung, dass eine Anpassung des Arbeitstitels der Quartiersentwicklung zu „Arrondierung Kirchtrudering“ erfolgen soll, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, den aktuellen Titel zu ergänzen und künftig unter dem Titel „Fünfter Bauabschnitt Messestadt Riem / Arrondierung Kirchtrudering“ zu führen. Damit wird die Verknüpfungsfunktion des neuen Stadtquartiers betont und die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung – die Verbindung der Stadtteile Kirchtrudering und Messestadt Riem – gestützt.

#### **Gebietsentwicklungen im 15. Stadtbezirk**

Der Verweis auf weitere beabsichtigte Gebietsentwicklungen wird gewürdigt. Planerische Aspekte wie Wohnqualität, Verkehr und Umwelt werden generell bei allen Quartiersentwicklungen und Bebauungsplanverfahren des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu Grunde gelegt.

#### **Stadtplanerische Ziele**

Die vom Bezirksausschuss angeführten stadtplanerischen Ziele decken sich mit den Planungszielen des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses.

### Beteiligung der Bürgerschaft

Die Forderung zur Beteiligung der Bürgerschaft wird erfasst und die im Beschlussentwurf enthaltene Bezeichnung „Bürgerinformationsveranstaltung“ durch „Bürger\*innen – Workshop“ ersetzt. Die Zielsetzung, mit dem Beteiligungsformat den Bürger\*innen die Möglichkeit zu eröffnen, sich vor der Entwicklung des Planungsgebietes einzubringen und zu beteiligen, wird dadurch betont. Die im „Bürger\*innen – Workshop“ vorgebrachten Anregungen werden bei Auslobung des Wettbewerbs berücksichtigt und einfließen. Aufgrund der Corona-Pandemie erforderliche Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

### zu 2. Städtebau – Struktur, Dichte und Höhe

#### Struktur

Hinweise des Bezirksausschusses zu den Übergängen zur Bestandsbebauung in Kirchtrudering, der Messestadt sowie dem Riemer Park mit seinen Bezugsachsen und Sichtbeziehungen sind in den Planungszielen des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses erfasst. Die Ausformulierung von adäquaten stadt- und feiräumlichen Übergängen und die Einbindung von Bezügen aus der Umgebung sind unter anderem Aufgabe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs. In diesem wird auch der Bezirksausschuss stimmberechtigt vertreten sein.

#### Dichte

Die Vorgabe, 2.200 Wohneinheiten als Orientierungswert zu definieren und darüber hinausgehende Dichteentwicklungen mit städtebaulicher Begründung zu ermöglichen, wird zur Kenntnis genommen. Die durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den Eckdaten formulierten 2.500 Wohneinheiten sind auf Grund der besonderen Standort- und Lagebedingungen wie der räumlichen Nähe zum unmittelbar angrenzenden Riemer Park mit seinem vielfältigen überörtlichen Freizeit- und Erholungsangebot und den vorhandenen Infrastrukturen vor allem in der Messestadt gerechtfertigt. Der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb wird als Überprüfung und Beleg für eine umsetzbare Dichteentwicklung dienen.

#### Höhe

Der Bezirksausschuss spricht sich gegen eine Bebauung oberhalb der Hochhausgrenze aus. Die geforderte heterogene Höhenentwicklung mit vier bis sechs Geschossen und einzelnen höheren Akzenten mit bis zu acht Geschossen deckt sich mit den in der Beschlussvorlage formulierten Eckdaten. Im Einzelfall und als besondere städtebauliche Setzung ermöglicht der Beschlussentwurf zugleich, analog dem Entwurf der neuen Hochhausstudie, eine proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils mit bis zu 15 Geschossen. Die Planungsaufgabe, Gebietsgröße und Nutzungsmischung (soziale Infrastruktureinrichtungen wie Pflegeeinrichtung etc.) begründen diesen Gestaltungsspielraum. Der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb wird als Überprüfung und Beleg für eine umsetzbare Höhenentwicklung dienen. Im Wettbewerbsverfahren wird im Fall einer Bebauung oberhalb der Hochhausgrenze von den Entwurfsverfasser\*innen eine städtebauliche Begründung zur Positionierung und Ausformulierung der Hochpunkte verlangt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität

wären dann im weiteren Bauleitplanverfahren die Untersuchung der Stadtbildverträglichkeit und die Anwendung der Qualitätskriterien aus dem Entwurf der neuen Hochhausstudie aufzuzeigen und anzuwenden.

#### Qualitätssicherung

Der Anspruch an eine vielfältige Farbgestaltung sowie die architektonische und ästhetische Qualität wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft. Ein sogenannter Gestaltungsleitfaden in Kombination mit einem Beratungsgremium stellt ein bewährtes informelles Sicherungsinstrument dar.

Zudem kann für Einzelvorhaben auch die Anwendung von konkurrierenden Verfahren wie Realisierungswettbewerben zur Sicherung einer hohen Qualität geprüft und berücksichtigt werden.

#### Wohnformen und SoBoN

Die Ausführungen des Bezirksausschusses werden zur Kenntnis genommen. Alle Planungsbegünstigten haben sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 26.07.2017 verpflichtet. Danach ist ein Anteil von 30 % des entstehenden Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu binden sowie zusätzlich 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu sichern.

Die Prüfung der Forderung von dauerhaft geförderten Mietwohnungen auf städtischen Flächen kann u. a. durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Genossenschaftliche Bauprojekte werden im Allgemeinen durch die Landeshauptstadt München bei der Vergabe von städtischen Grundstücken gefördert. Dieses Vorgehen wird im weiteren Verfahren durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat geprüft und koordiniert.

Die Anregung eines Sicherungs- und Fördermodells für gewerblich genutzte Flächen ist nicht im Bebauungsplanverfahren festsetzbar. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft die Umsetzung insbesondere auch auf städtischen Flächen geprüft.

#### Weitere Themen

Die Anregung, kriminalpräventive Aspekte modellhaft in die Bauleitplanung aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

Die Themen Barrierefreiheit und Inklusion werden in allen Bebauungsplanverfahren generell als Planungsthema betrachtet und berücksichtigt. Differenzierte Lösungen werden gefordert und im Rahmen des rechtlich möglichen in den Bauleitplänen zu Grunde gelegt.

### zu 3. Nachhaltiges und energieeffizientes Bauen

#### Nachhaltigkeit und Ökologie

Die vom Bezirksausschuss benannten Themenfelder

- klimaneutrales Bauen und intensive Fassadenbegrünung,
- ökologischer Kriterienkatalog,
- ästhetische Gestaltung gerade auch in Holzbauweise und Begrünung,

- 50 % Anteil Holzbau / Holz-Hybridbauweise sowie
- Regenwassernutzung

werden im weiteren Verfahren geprüft.

#### Lärmbelastung und Schallschutz

Die internen wie externen Lärmbelastungen für Gebäude und Freianlagen werden in der Beschlussvorlage benannt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß den rechtlichen und technischen Anforderungen aufgegriffen und bewältigt.

#### Wärmeversorgung und Energieeffizienz

Die Forderungen des Bezirksausschusses zur Wärmeversorgung und zum Gebäudeenergiestandard werden im weiteren Verfahren geprüft. Für Bauvorhaben auf den durch die Stadt vergebenen Flächen ist der ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München anzuwenden. Der geforderte Energiestandard liegt damit jeweils über den gesetzlichen Anforderungen.

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie die Eigentümergemeinschaft soll – in enger Abstimmung mit den erforderlichen Fachreferaten sowie den Stadtwerke München GmbH – ein nachhaltiges Energiekonzept für das Planungsgebiet, auch mit Berücksichtigung des bestehenden Geothermie-Nahwärmenetzes der Messestadt Riem, erarbeitet werden. Resultierende Möglichkeiten und konkrete Maßnahmen werden bei der künftigen Quartiersentwicklung berücksichtigt. Differenzierte Lösungen werden gefordert und im Rahmen des rechtlich Möglichen in den Bauleitplänen zu Grunde gelegt.

#### zu 4. Grünplanung und Klimaverträglichkeit

Die vom Bezirksausschuss angeführten Forderungen zur Grünflächenversorgung und der bestmögliche Erhalt der Klimafunktionen decken sich mit den Planungszielen des vorliegenden Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses.

Die Forderungen des Volksbegehrens Artenvielfalt werden im Rahmen des rechtlich Möglichen aufgenommen und umgesetzt.

Die Anregung nach ausreichend Fläche für Urbanes Gärtnern im Siedlungsgebiet wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.

#### zu 5. Mobilität und Verkehr

Die verkehrlichen Grundlagen zum fünften Bauabschnitt Messestadt Riem / Arrondierung Kirchtrudering wurden in enger Abstimmung mit der verkehrlichen Machbarkeitsstudie Wohnen am Riemer Park (WaRP) erarbeitet. Die für den fünften Bauabschnitt maßgeblichen Ergebnisse aus der verkehrlichen Machbarkeitsuntersuchung WaRP sind in der Beschlussvorlage enthalten. Darüber hinaus wurde der Bezirksausschuss durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Mobilitätsreferat am 10.02.2021 sowie am 18.02.2021 zu den Inhalten der Beschlussvorlage informiert. Die Verwaltung hat auf Wunsch des Bezirksausschusses an dessen Sondersitzung am 11.03.2021

teilgenommen.

#### zu 6. Soziale und sonstige Infrastruktur

##### Infrastruktureinrichtungen

Die Anregungen und Anmerkungen zu den Infrastruktureinrichtungen werden zur Prüfung und weiteren Veranlassung an das Referat für Bildung und Sport und das Sozialreferat weitergegeben. Die Beschlussvorlage beinhaltet die aktuell vorliegenden Bedarfsmeldungen der zuständigen städtischen Fachdienststellen. Darüber hinausgehende Bedarfe wie ein Alten- und Service-Zentrum wurden bisher nicht gemeldet.

##### Barrierefreiheit und Inklusion

Die Themen Barrierefreiheit und Inklusion werden in allen Bebauungsplanverfahren generell betrachtet und berücksichtigt. Differenzierte Lösungen werden gefordert und im Rahmen des rechtlich Möglichen in den Bauleitplänen zu Grunde gelegt. Die Einbindung erforderlicher Fachstellen oder Berater erfolgt dabei bedarfsabhängig.

##### Ausstattung öffentlicher Plätze und Flächen

Die Ausführungen werden zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung an das Baureferat weitergegeben. Darüber hinaus wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Baureferat Spiel- und Aufenthaltsflächen in geeigneten Lagen im Verfahren planungsrechtlich festlegen und sichern.

##### Gewerbliche Infrastruktur und Nahversorgung

Die Anregungen zu einer lebendigen Mitte, Begegnungsmöglichkeiten, gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosszonen und einer Stadt der kurzen Wege decken sich mit den planerischen Zielen der Beschlussvorlage und werden als Rahmenbedingungen in der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs berücksichtigt. Die Resultate werden im Rahmen des rechtlich Möglichen aufgenommen und umgesetzt.

#### zu 7. Besetzung des Preisgerichts

Das Fachpreisgericht wird sich aus Vertretern der Disziplinen Stadtplanung / Architektur sowie Landschaftsplanung / -architektur zusammensetzen. Das Preisgericht wird in arbeitsfähigem Umfang auch von beratenden Sachverständigen in den Themenbereichen Klima und Mobilität unterstützt. Zudem werden u. a. die Bereiche Stadtplanung, Grünplanung, Klima- und Umweltschutz, Mobilität, Inklusion und soziale Infrastruktur durch die städtischen Fachdienststellen betreut und im Wettbewerbsverfahren entsprechend berücksichtigt.

Die weiteren Anregungen zu den Themenbereichen Klimaanpassung, energieeffizientes Bauen, nachhaltige Mobilität, Kriminalprävention und genossenschaftliches Wohnen werden in Abstimmung mit den erforderlichen Fachdienststellen geprüft und im Rahmen des Erforderlichen und Möglichen berücksichtigt.

Die Beschlussvorlage wurde in der Bauleitplankommission vom 25.03.2021 behandelt. Darin wurde um Ergänzung der Biotopkartierung für den Planungsumgriff gebeten. Dieser Aufforderung wird mit der ergänzten Anlage 11 nachgekommen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan (Anlage 2) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 29. Januar 2021, (M = 1 : 5.000) schwarz umrandete Gebiet östlich von Kirchtrudering, südlich des Alten Riemer Friedhofs, westlich des Riemer Parks und nördlich der Bahnlinie München - Rosenheim, ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.  
Der Übersichtsplan (siehe Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Von den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A) aufgeführten städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrsplanerischen Eckdaten und den Rahmenbedingungen wird zustimmend Kenntnis genommen und den weiteren Planungen zugrunde gelegt.
3. Es besteht Einverständnis, dass die Planungsbegünstigen in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B) für das Planungsgebiet mit **vorgeschaltetem Bürger\*innen – Workshop** durchführen.
4. Die im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 3 „Planungsziele“ genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen werden dem Wettbewerb zugrunde gelegt.
5. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin im achtköpfigen Fachpreisgericht vertreten. Das Kommunalreferat soll mit einer Stimme als Grundstückseigentümer\*in, der Stadtrat durch drei Mitglieder der Stadtratsfraktionen und die / der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichter\*innen vertreten sein. Das insgesamt siebenköpfige Sachpreisgericht wird durch zwei Vertreter\*innen der privaten Grundstückseigentümergeinschaft komplettiert. Vertreter\*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Berater\*innen hinzugezogen.

- 6.** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und über das weitere Verfahren zu berichten und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren fortzuführen.
- 7.** Von den Ausführungen zum notwendigen Ausbau des Knotenpunktes Wasserburger Landstraße / Schwablhofstraße / Friedenspromenade unter Buchstabe A) Ziffer 3.7.1 und 3.7.2 sowie der verkehrlichen Machbarkeitsuntersuchung „Wohnen am Riemer Park“ wird Kenntnis genommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat Umfang und Zeitpunkt der erforderlichen planungsrechtlichen Maßnahmen ermitteln und einleiten.
- 8.** Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00189 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 28.05.2020 ist damit gemäß Art 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
- 9.** Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00353 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 16.07.2020 ist damit gemäß Art 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
- 10.** Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01481 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 17.12.2020 ist damit gemäß Art 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
- 11.** Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.