

Telefon: 0 233-22822
- 22936
- 22934
Telefax: 0 233-989 22934

**Referat für
Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-35R
PLAN HA II/535
PLAN HA II/35V

**Messestadt Riem
Gewerbegebiet "Am Rappenweg"
Schwablhofstraße (westlich)
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
Gronsdorf (östlich)**

**Städtebauliche und landschaftsplanerische
Ziele - Planungskonzept**

Stadtbezirk 15 - Trudering - Riem

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 04950

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 50.000
2. Planungsumgriff M = 1 : 5.000
3. Ausschnitt des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung M = 1 : 10.000
4. Planungskonzept mit Darstellung der wesentlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen
5. Planungskonzept (Alternative)

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 22.09.2010**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
Vorbemerkung	2
1. Planungsanlass	2
2. Ausgangssituation	2
3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	3
4. Planungsziele	5
5. Planungskonzept	7
6. Spezielle Anforderungen aufgrund der früheren Deponie	11
7. Verfahrensfragen	13
8. Weiteres Vorgehen	15
9. Beteiligung des Bezirksausschusses	16

II. Bekanntgegeben

16

I. Vortrag der Referentin

Vorbemerkung

Zuständig ist gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar auf einen Stadtbezirk begrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Planungsreferates vorliegt.

1. Planungsanlass

Seit den 60er Jahren siedelten sich auf wieder aufgefüllten Kiesabbauf Flächen am Rappenweg nach und nach größtenteils ohne Genehmigung Gewerbebetriebe an. Dadurch ist ein großflächiges Gewerbegebiet entstanden, in dem städtebauliche Missstände bestehen und das nur mangelhaft erschlossen ist. Anforderungen an Brandschutz, Umweltschutz und gesunde Arbeitsverhältnisse sind überwiegend nur unzureichend, teilweise nicht erfüllt.

Bis Ende der 80er Jahre zielten die Planungen der Stadt auf eine Beseitigung dieser Gewerbesiedlung ab. In Beschlüssen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.1986 und 16.09.1987 wurde eine Entscheidung über die Zukunft der Fläche zurückgestellt, bis die künftige Nutzung des 1992 freiwerdenden Flughafengeländes geklärt sei. Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.10.1994 - Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Landschaftsplanes - haben sich die Planungen konkretisiert, der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Rappenweg überwiegend Gewerbegebiet dar. Planungsziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes einfachen Standards.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage, Größe, Eigentümer, Genehmigungssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von knapp 24 ha, seine Ost-West-Ausdehnung beträgt ca. 850 m, seine Nord-Süd-Ausdehnung ca. 450 m. Es liegt im Osten Münchens an der Stadtgrenze zur Gemeinde Haar, südlich der Messestadt Riem bzw. des Riemer Parks.

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil (17 ha) in privater Hand, im Norden ist eine etwa 4 ha große Fläche im Eigentum der Stadt, 2,7 ha gehören dem Katholischen Caritasverband, eine kleine Fläche von 0,1 ha der Bundesfinanzverwaltung.

Lediglich für Gebäude-/teile und Nutzungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 199/2, 199/5 und 200 Gemarkung Trudering liegen (z.T. widerrufliche) Genehmigungen vor. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Lagerhalle, einen Schuppenanbau, eine Kfz-Einstellhalle mit Werkstätte, ein Betriebsgebäude mit Wohnungen und eine Trafo-Station; des Weiteren ist der Betrieb einer Steinfabrik im Katasterblatt enthalten, hierzu sind aber keine Genehmigungsunterlagen auffindbar. Alle anderen Bauten und Nutzungen sind ungenehmigt.

2.2 Vorbereitende Untersuchungen

Im Rahmen der Gesamtentwicklung der Messestadt Riem wurden zahlreiche Gutachten zu den verschiedensten Themen (z.B. Umwelt, Verkehr etc.) erstellt. Ergänzend hierzu liegen speziell zum Rappenweg

- aus dem Jahr 1995 eine Voruntersuchung und aus dem Jahr 1997 eine Planstudie zum Gewerbegebiet "Am Rappenweg" (Arbeitsgemeinschaft Böhm, Glaab, Sandler / Burger),
- ein Konzept zu Altlasten und Baugrund (Ingenieurgruppe München eG. vom 06.03.1997),
- ein Lärm- und Erschütterungsgutachten (Möhler + Partner vom 12.03.1997)

sowie

- eine baufachliche Stellungnahme zur Verbesserung des Untergrundes im Bereich der Straßen- und Verkehrsflächen

vor.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Der geltende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Hauptteil des Planungsbereichs als Gewerbegebiet dar. Nach Westen, Norden und Osten schließen sich daran allgemeine Grünflächen und Kleingärten an. Zur Herzogstandstraße (Gemeinde Haar) und zur Bahn hin sind sonstige Grünflächen (Begleit- und Abstandsgrün) angelagert. Westlich und südlich des Planungsgebietes verlaufen übergeordnete Grünbeziehungen. Die Kolonie Gronsdorf jenseits der Stadtgrenze ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Haar als reines Wohngebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728, Töginger Straße (BAB A 94), An der Point, Riemer Straße (zum Teil in Paul-Henri-Spaak-Straße umbenannt), Stadtgrenze, Bahnlinie München-Rosenheim, Emplstraße, Straß ins Holz, Truchthari Anger, Am Mitterfeld und Leonhardiweg, der von der Vollversammlung des Stadtrates am 23.10.1991 gefasst wurde. Im Nordwesten und Nordosten grenzt der am 30.12.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 i "Landschaftspark" an.

3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

3.1 Altlasten, Deponien und Baugrund

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zum Großteil um ehemalige Kiesabbauflächen, die vorwiegend mit Bauschutt, Asche- und Schlackeresten aufgefüllt wurden. Nur im Nordosten und Osten des Planungsgebiets findet sich gewachsener Boden. Eine Beprobung zeigte zum Teil richtwertüberschreitende Schadstoffkonzentrationen im Deponiekörper. Auch sind Verunreinigungen durch die Gewerbenutzung entstanden. Ein aktueller Sanierungsbedarf besteht nicht, jedoch soll der Deponiekörper im Zuge der Sanierung so wenig wie möglich angetastet, Aushub so weit wie möglich minimiert werden. Gemäß einer Forderung des Wasserwirtschaftsamts München wird

das Grundwasser im Bereich der Altablagerung jährlich beprobt.

Die Deponiebereiche sind in ihrem derzeitigen Zustand wegen des heterogenen Bodenaufbaus und der mangelnden Tragfähigkeit weder für eine geordnete Bebauung noch für die Herstellung der Erschließungsanlagen geeignet; für die Neuordnung sind intensive Verbesserungsmaßnahmen des Baugrundes erforderlich.

3.2 Vorhandene Nutzungen, Baubestand

Die Voruntersuchung hat auch gezeigt, dass eine Weiterverfolgung der vorliegenden Planungskonzeption eine weitgehende Neuordnung des Gebietes zur Folge hat. Der momentane Zustand mit seinem sehr heterogenen Baubestand erfüllt einerseits in weiten Teilen nur eingeschränkt aktuelle bauordnungsrechtliche Anforderungen. Die Neuordnung dient andererseits auch der Schaffung von unter Nutzungs- und Vermarktungsgesichtspunkten praktikablen Grundstückszuschnitten und der Herstellung einer angemessenen inneren Erschließung.

3.3 Grünbestand, Freiflächennutzung und Versiegelung

Die Qualität des Grünbestandes wurde anhand einer Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1997 ermittelt, die z.T. nur per Augenschein und Auswertung von Luftaufnahmen möglich war.

Bereits damals zeigte sich das Gewerbegebiet in einem sehr heterogenen Zustand, der sich laufend im Wandel befindet. Der Baumbestand setzte sich im Wesentlichen aus Pioniergehölzen wie Erlen, Weiden, Pappeln oder Birken zusammen, an wenigen Stellen fanden sich Ahorne oder Fichten. Die Bestände waren teilweise mit Wild- und auch Ziersträuchern durchsetzt.

Die Nutzung des Geländes hat einen hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrad zur Folge. Asphalt und Kiesflächen wechseln wie Patchwork auf den Gewerbeparzellen; Teilgebiete des Umgriffs werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Auf die ganze Fläche gesehen ergibt sich ein versiegelter bzw. verdichteter Gewerbeflächenanteil von 65%, die zum Umgriff gehörenden landwirtschaftlichen Flächen betragen 35%.

Im weiteren Verfahren soll die Bestandsaufnahme aktualisiert und präzisiert werden. Sofern sich Anhaltspunkte ergeben, ist auch eine faunistische Erhebung vorgesehen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Lediglich der Ostteil des Planungsgebietes liegt im fußläufigen Einzugsbereich des S-Bahnhofes Gronsdorf. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind nicht vorhanden.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Westen über die Schwablhofstraße und den Rappenweg. Der Rappenweg führt am südwestlichen Rand des bisher realisierten Riemer Parks hin zur Wohn- und Geschäftsbebauung von Kirchtrüding und zum sehr stark belasteten Knoten Schmucker Weg/Am Mitterfeld. Ein Grundstück im Osten des Planungsgebietes ist faktisch über die Herzogstandstraße (Gemeinde Haar) erschlossen.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München (Be-

schluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.07.2002) durchquert eine Hauptroute des Radverkehrs das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung und soll einen - heute noch nicht vorhandenen - Anschluss an den Ortsteil Gronsdorf schaffen. Im übrigen spielen Fuß- und Radwegverbindungen im Planungsgebiet nur eine untergeordnete Rolle.

3.5 Lärm, Erschütterung

Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärmemissionen der südlich verlaufenden DB-Strecke München-Rosenheim ausgesetzt.

Entlang der Bahn ist mit Erschütterungen zu rechnen, empfindliche Nutzungen sind hier voraussichtlich nicht oder nur unter erhöhtem Aufwand zu situieren.

4. Planungsziele

4.1 Städtebauliche Ziele

Für das Planungsgebiet besteht das städtebauliche Hauptziel darin, in Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das die geplante bzw. bereits realisierte Gewerbegebietsstruktur der Messestadt Riem ergänzt. Das aktuelle Planungskonzept ist in Anlage 4 dargestellt. Neben den büroähnlichen Strukturen des Technologieparks Messestadt West und dem klassischen Gewerbegebietstyp Messestadt Ost soll hier ein Standort für ein Gewerbegebiet mit einfachem Standard entstehen. Es soll geeignet sein für Betriebe beispielsweise mit geringem Anteil an stapelbaren Nutzungen, keinem oder allenfalls geringem Büroanteil, mit Bedarf an Hallengebäuden und Lagerflächen auch im Freien, Gebäuden und baulichen Anlagen einfachen Standards; dies entspricht im Wesentlichen den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Betrieben.

Angestrebt wird die Entwicklung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes mit insgesamt ca. 13,0 ha Nettobauland.

Dadurch könnte auch der stadtweit erkennbare Verlust von sogenannten A-Flächen (produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Industriebetriebe) entsprechend den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms teilweise kompensiert werden.

Die städtebaulichen Ziele für das Gewerbegebiet "Am Rappenweg" lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ergänzung der Gewerbestruktur der Messestadt Riem durch Entwicklung eines Gewerbegebietes für einfaches Gewerbe,
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine dauerhafte, wirtschaftlich erfolgreiche und umweltverträgliche Gewerbenutzung,
- Entwicklung gesunder Arbeitsbedingungen,
- angemessener Umgang mit der Altlasten- und Baugrundsituation; Berücksichtigung bei der Planungskonzeption,
- Rücksichtnahme auf die benachbarte Nutzungs- und Siedlungsstruktur der Kolonie Gronsdorf,
- Gestaltung eines eigenständigen und hochwertigen Ortsbildes unter Beachtung

der Ansprüche der gewerblichen Nutzung, der angrenzenden Siedlungsstruktur und des Landschaftscharakters (Münchner Schotterebene),

- Gestaltung eines angemessenen Ortsrandes zur Siedlung Gronsdorf und zum Riemer Park sowie Beachtung der Wirkung auf die Eisenbahnlinie München-Rosenheim (Stadteinfahrt).

4.2 Landschaftsplanerische Ziele

Auf Grundlage der Voruntersuchungen und des gültigen Landschaftsplans als Teil der Flächennutzungsplanung werden für die Grünordnung die nachfolgenden übergeordneten Ziele formuliert:

- Stärkung des Naturhaushaltes im Planungsgebiet (vor allem Kleinklima, Lufthygiene, Wasserhaushalt), Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen,
- Einbindung des Planungsgebietes in das System der Grünbeziehungen im Umfeld, insbesondere in den Landschaftsraum Riemer Park,
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Übergang zur Kolonie Gronsdorf im Osten in ausreichender Breite als Zäsur und Immissionschutz,
- Entwicklung einer ökologischen Vernetzungsbeziehung im Süden entlang der Bahnlinie.

4.3 Verkehrliche Ziele

Für die Planung der Messestadt Riem, an dessen südlichem Rand das Gewerbegebiet "Am Rappenweg" liegt, kommt im Sinne einer umweltschonenden Verkehrserschließung einer ganzheitlichen Umsetzung von Stadt- und Verkehrsplanung verstärkte Bedeutung zu. In diesem Rahmen werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Berücksichtigung der Altlasten- und Baugrundsituation bei der Planung der Verkehrsanlagen und der Stellplatzunterbringung,
- Anordnung und Dimensionierung der inneren Erschließung entsprechend den Anforderungen der Gewerbenutzung,
- attraktive Führung der Fuß- und Radwege und Verbesserung der Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel durch die Öffnung nach Osten, Einbindung in die Umgebung,
- langfristig wird eine Anbindung des Rappenwegs an die Schneiderhofstraße angestrebt.

Das gesamte Planungsgebiet wird derzeit über eine Zufahrtsstraße aus westlicher Richtung von der Schwablhofstraße bzw. dem Rappenweg erschlossen; in diesem Bereich soll auch die künftige Anbindung des Planungsgebietes an das vorhandene Straßennetz liegen. Im Konzept (siehe Anlage 4) dargestellt und in Diskussion ist ein weiterer verkehrlicher Anschluss nach Osten an die Schneiderhofstraße in der Gemeinde Haar. Für die Erschließung des Rappenweges selbst brächte die Straßenanbindung zwar eine deutliche Verbesserung, sie ist aber nicht zwingende Voraussetzung. Mit dieser "Verlängerung" des Rappenweges könnte auch eine Verbesserung der Erschließung der sich auf Haarer Gemeindegebiet befindenden Entwicklungsflächen am S-

Bahnhof Gronsdorf erreicht werden und es dem Schwerverkehr vom/zum Salmdorfer Kieswerk ermöglichen, zur Wasserburger Landstraße und in den Münchner Osten zu gelangen, ohne die Wohnbereiche am Drosselweg und der Bahnstraße zu belasten.

Die Gemeinde Haar hat im Dezember 2008 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet zwischen dem Rappenweg, der Herzogstand-, der Schneiderhofstraße und nördlich der Bahn veranlasst, die eine südliche Erschließungsstraße zu Grunde legt und so mit den langfristigen Planungen der Landeshauptstadt München korrespondiert. Ebenso hat sich die Landeshauptstadt München im Dezember 2008 bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches [BauGB]) gegenüber der Gemeinde Haar zum Bebauungsplan Nr. 183 "Schneiderhofgelände" (östlicher Teil des Flächennutzungsplanumgriffs) zustimmend geäußert.

Neben einer verbesserten Anbindung des Planungsgebietes und einer Entlastung der o.g. Teile von Haarer und auch städtischen Wohnbereichen entstünde aber auch eine großräumig wirksame Verkehrsverbindung der Gemeinden östlich der Stadtgrenze bis zur Wasserburger Landstraße bzw. nach Kirchtrudering und dem Münchner Osten und nach Norden. Die damit zusammenhängenden verkehrlichen Fragen sind noch eingehend zu untersuchen; insbesondere ist eine verkehrliche Bewertung im Hinblick auf die Wirkung einer solchen neuen Verbindung für überörtliche und örtliche Durchgangsverkehre und die zusätzliche Belastung und Leistungsfähigkeit des bestehenden und geplanten umliegenden Straßennetzes notwendig.

Diese Fragen können und sollen aber unabhängig von der Einleitung des Bauleitplanverfahrens für das Gewerbegebiet "Am Rappenweg" geklärt werden. Das Planungskonzept in Anlage 4 stellt diese mögliche Verbindung daher als "optionale Straßentrasse" dar.

5. Planungskonzept

Basis für die Planstudie zum Gewerbegebiet "Am Rappenweg" waren neben den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen, die Planungsziele und die Vorgaben aus der Altlasten- und Baugrundsituation. Die in dieser Planstudie entwickelte Konzeption bringt die schwierigen Voraussetzungen in Bezug auf Altlasten und Baugrundsituation mit den Anforderungen des Gewerbegebietstyps und den gestalterischen und ökologischen Anforderungen in Einklang. Das in der Studie aufscheinende Planungskonzept soll Grundlage für die weiteren Planungsschritte sein, es ist in den städtebaulichen wie auch landschaftsplanerischen Einzeldarstellungen jedoch nicht verbindlich. Deren Konkretisierung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Die Planstudie sieht im Wesentlichen folgende Konzeption vor:

5.1 Städtebauliche Struktur, Nutzungsverteilung, Parzellierung

Die städtebauliche Gesamtstruktur nimmt soweit möglich die Richtung der vorhandenen Grundstücksteilungen auf. Eine robuste, in der Hauptsache orthogonale

Gliederung ermöglicht gut nutzbare Flächenaufteilungen für vielfältige Anforderungen.

Die Bauflächen sind weitgehend im Bereich der Deponie angeordnet. Nach Westen (auf ebenfalls belasteten Flächen) und Norden (auf unbelasteten Flächen) bilden öffentliche Grünbereiche den Übergang zum Riemer Park. Nach Nordosten und Osten sind entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan auf unbelasteten Flächen ebenfalls Grünbereiche von ca. 70 bis 100 m Breite als Puffer zu den Wohngebieten Gronsdorfs angeordnet. Sie enthalten direkt neben den Gewerbeparzellen eine Zone für die Versickerung des Regenwassers aus Gewerbegrundstücken und daran anschließend eine Kleingartenanlage für Nutzer aus den nahegelegenen Wohnquartieren Münchens.

Nur im Bereich der Herzogstandstraße (Gemeinde Haar) reichen die Gewerbeflächen (auf gewachsenem Boden) nahe an die Wohngebiete Gronsdorfs heran. Auf eine breite Grünzäsur wird verzichtet, eine Fußwegverbindung ist jedoch eingeplant. Der Schutz der Wohnungen vor den Gewerbeemissionen soll über Emissionsbeschränkungen im Planungsgebiet erreicht werden.

Im Süden rücken die Bauflächen fast bis an die Bahn heran. Den Übergang dorthin bilden nicht eingezäunte, gemeinschaftliche private Grünflächen.

Für die innere Erschließung ist ein doppelter Erschließungsring vorgesehen, der im Westen an die Schwablhofstraße angebunden ist. Die übergeordnete Radwegverbindung von Haar nach Westen Richtung Kirchtrudering wird in einer breiten Grünzäsur geführt. Diese gliedert das Gewerbegebiet und übernimmt Erholungs- und ökologische Ausgleichsfunktion. Die abwechslungsreiche räumliche Ausprägung und besondere Gestaltung sollen die Identität des Gebietes stärken.

Im Rahmen dieser Struktur sind Grundstücksgrößen ab ca. 1.000 - 1.500 m² möglich. Diese Größen entsprechen erfahrungsgemäß den Vorstellungen der Eigentümer und werden stark nachgefragt. Durch Zusammenschalten von Grundstücken können Größen bis 9.000 m² erreicht werden. Die Parzellentiefe beträgt im Allgemeinen zwischen 37,5 und 50 m in Ausnahmefällen bis zu 80 m. Im Bereich tiefer Baugrundstücke wäre die weitere Teilung und Anlage von z.B. Gewerbehöfen vorstellbar. Hierzu müssten ggf. private Stickerschließungen angelegt werden.

Diese Konzeption stellt eine geeignete Grundlage für die weiteren Untersuchungen und Planungsschritte dar. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass eine Reihe von Fragen, insbesondere zur Altlastenproblematik und zur Erschließung noch nicht abschließend geklärt sind. Insoweit können und werden sich voraussichtlich noch Veränderungen bzw. Konkretisierungen im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanteilwurfs ergeben.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Gesamtkonzeption zielt auf ein Gebiet für einfaches Gewerbe mit ggf. auch höherem Störpotenzial für vorwiegend produzierendes Gewerbe, Handwerker und Lagerbetriebe ab. Es soll geeignet sein für Betriebe mit allenfalls geringem Anteil an stapelbaren Nutzungen, deutlich untergeordnetem Büroanteil, mit Bedarf an Hallenge-

bäuden und Lagerflächen auch im Freien, einfachen Gebäuden und einfach gestalteten baulichen Anlagen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO); die Zulässigkeit insbesondere von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO) ist nicht vorgesehen. Mit einem Bedarf für die Ansiedlung von Läden für die Versorgung der dort Beschäftigten ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Auch wenn für Einzelabschnitte Nutzungsbeschränkungen auf Grund von Immissionschutzanforderungen nötig sein werden, so sind doch alle Bereiche für die genannten gewerblichen Nutzungen prinzipiell geeignet. Auch auf den Flächen in direkter Nachbarschaft zu Gronsdorf, für welche besondere Beschränkungen hinsichtlich Emissionen notwendig sind, ist nach fachlicher Beurteilung eine Gewerbenutzung wie die heute dort bestehende und von den Grundeigentümern auch weiter gewünschte Kfz-Vertretung möglich. Die Emissionen der Bahn schließen entlang der Bahnlinie voraussichtlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, aus.

Die gegebenen Randbedingungen Baugrund/Altlasten erlauben einerseits nur relativ geringe bauliche Dichten und erfordern andererseits eine relativ hohe Versiegelung zum Schutz der Menschen vor Kontakt mit Schadstoffen und zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers durch Sickerwasser. Alle befestigten Flächen sind wasserundurchlässig auszubilden. Eine erste Überprüfung der Planung im Maßstab 1 : 500 lässt eine durchschnittlich erreichbare Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 möglich erscheinen. Das endgültige Maß der baulichen Nutzung ist im Weiteren mit den Anforderungen des dort geplanten Gewerbegebietstyps noch im Detail abzustimmen.

5.3 Gestaltung

Tragendes Gerüst für ein ansprechendes, Adresse bildendes Umfeld des Gewerbegebietes sind die Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Freiflächen und im Straßenraum. Die Flächen sollen frühestmöglich und unabhängig vom Zeitpunkt der Gewerbeansiedlung bepflanzt werden, um ein grüengeprägtes Erscheinungsbild zu schaffen und die Akzeptanz einer einfachen baulichen Gestaltung zu erhöhen.

Dies ermöglicht es auch, wegen der bereits engen Rahmenbedingungen aufgrund der Altlasten- und Gründungsproblematik im Prinzip auf Festsetzungen zur genauen Lage der Baukörper innerhalb der Einzelgrundstücke zu verzichten. Eine Begrenzung der Wandhöhen auf max. 8 m und der Gesamthöhe (einschließlich aller Aufbauten/Bauteile) auf max. 10 m und Regelungen zur Dachausbildung sollen ein homogenes Erscheinungsbild unabhängig von den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten mit verschiedenen Gebäudegrößen sichern. Aufgrund des Baugrunds erscheint in erster Linie eine erdgeschossige Bebauung sinnvoll.

Eine festzusetzende Dachbegrünung soll zusätzlich neben den ökologischen Wirkungen das Leit- und Erscheinungsbild eines in der Landschaft gelegenen Baugebietes unterstützen.

5.4 Grünordnung

Die Grundstruktur des Gewerbegebietes soll über die Gliederung der öffentlichen Räume, d.h. Grünflächen und Straßenflächen, erreicht werden, die zueinander in Verbindung stehen und ein Netz bilden.

Dabei wurde im vorliegenden Konzept versucht, im Inneren des Gewerbegebietes mit minimierten Flächen eine angemessene Grünausstattung zu schaffen. Die Querschnitte der linearen Grünbereiche reichen aus, freiwachsende und mit Großbäumen durchsetzte Hecken bzw. Fußwege mit begleitenden Großbaumpflanzungen aufzunehmen. Die Grünverbindungen übernehmen gleichzeitig die Eingrünung der angrenzenden Gewerbearealen.

Eine Sonderstellung nimmt der das Gewerbegebiet in Ost-West-Richtung querende öffentliche Grünzug ein. Er bildet die zentrale, angerartete Grünstruktur und nimmt die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung nach Kirchtrudering auf.

Die Anschlussflächen im Norden und Westen grenzen an die Flächen des Riemer Parks an und sollen daher thematisch und inhaltlich auf diesen abgestimmt werden. Die öffentliche Grünfläche im Osten erfüllt primär eine Pufferfunktion zwischen Wohnen und Gewerbe. Sie bietet sich durch die geplante Tiefe (70 bis 100 m) für die Integration einer Kleingartenanlage an, nachdem für diese Nutzung nach wie vor Bedarf besteht.

Die öffentlichen Grünflächen der Ränder sollen so weit wie möglich naturnah als Ausgleichsflächen entwickelt werden, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und das Gebiet in das System der Grünbeziehungen im Riemer Park und im weiteren Umfeld einzufügen. Neben den bereits beschriebenen Maßnahmen soll im Süden, entlang der Bahnlinie, eine ökologische Vernetzungsstruktur mit Standortangeboten für besonders geschützte Arten wie Wechselkröte und Zauneidechse, die auf angrenzenden Flächen vorkommen, entwickelt werden. Um die dafür erforderlichen naturschutzfachlichen Standortqualitäten zu erreichen, muss die südliche Randeingrünung voraussichtlich aufgeweitet werden. Das Referat für Gesundheit und Umwelt hebt in seiner Stellungnahme besonders die Bedeutung von Habitatangeboten für die Wechselkröte hervor.

Mit den dargestellten Maßnahmen können Eingriffe in Natur und Landschaft voraussichtlich vollständig im Planungsgebiet ausgeglichen werden.

5.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gewerbeflächen weisen vom S-Bahnhof Gronsdorf eine Entfernung von 350 bis 1.000 m auf. Da nur der Ostteil im fußläufigen Einzugsbereich der Station liegt, ist zukünftig eine Buserschließung zu prüfen, um die Attraktivität der öffentlichen Erschließung zu steigern und möglichst viel Verkehr auf den Umweltverbund zu bekommen.

Motorisierter Individualverkehr

Kraftfahrzeuge sollen das Gewerbegebiet "Am Rappenweg" von Westen über die Schwablhofstraße und den Rappenweg anfahren. Untersuchungsbedarf besteht hier noch hinsichtlich der endgültigen Lage und Ausbildung des Anschlusspunktes. Das Planungskonzept stellt insoweit noch keinen konkreten Vorschlag dar. Neben der

notwendigen technischen Bewältigung der bestehenden Höhendifferenzen und den damit verbundenen Kosten spielen hier insbesondere Fragen der verkehrssicheren Ausgestaltung des Knotenpunktes eine wichtige Rolle. Auch die noch offene Frage einer Verbindung nach Osten ist insofern relevant.

Die innere Erschließung soll über einen doppelten Erschließungsring erfolgen, der so gestaltet werden soll, dass er den Besucher- und Gewerbeverkehr aufnehmen kann, ohne den fließenden Verkehr durch Be- und Entladetätigkeiten oder durch Wendemaneöver zu beeinträchtigen. Für die öffentlichen Straßenräume ist durchgehend eine Breite von 22 m vorgesehen. Beiderseits der Fahrbahn können Parkstreifen angeordnet werden. Fußwege sollen durch einen Grünstreifen hiervon getrennt werden.

Die geplante Kleingartenanlage soll über das Gewerbegebiet am östlichen Ende der Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Zu Fuß und per Rad ist die Kleingartenanlage zudem über die Kolonie Gronsdorf erreichbar.

Die Grundstücke Fl.Nr. 199/5 und 199/1 sind heute von der Herzogstandstraße (Gemeinde Haar) aus verkehrlich zu erreichen, eine Verbindung zum vorhandenen privaten Wegesystem innerhalb des Rappenwegs besteht nicht. Im Zuge der Neuordnung sollen diese Flächen an die Gewerbeerschließung angehängt werden.

Fußgänger und Radfahrer

Die Planung sieht eine weitgehend getrennte Führung der Fuß- und Radwegeverbindungen von den Gewerbestraßen vor. So erhalten Fußgänger und Radfahrer attraktive, wenig immissionsbelastete Wege, die Zahl gefährlicher Kreuzungspunkte mit dem Gewerbeverkehr wird minimiert. Eine endgültige Führung der übergeordneten Radwegeverbindung von Gronsdorf kommend, die dann getrennt von der Straße im Grün nach Westen geführt wird, muss im Zuge des Bauleitplanverfahrens noch festgelegt werden.

In den öffentlichen Grünbereichen sollen Wege zum Riemer Park und zu den Anknüpfungspunkten der umgebenden Gebiete führen. Im Nordosten des Planungsgebietes bindet ein Weg an das Erschließungsnetz der Kolonie Gronsdorf an.

Stellplätze und Tiefgaragen

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung auf dem Baugrundstück zu errichten. Im Straßenraum sind beiderseits der Fahrbahn Parkstreifen für Besucher vorgesehen. Auf den Altlastenflächen sind Abgrabungen möglichst zu minimieren, Tiefgaragen werden deshalb dort ausgeschlossen.

6. Spezielle Anforderungen aufgrund der früheren Deponie

Die Planungskonzeption ist in hohem Maße durch Anforderungen aus den Altlastenrisiken und Baugrundproblemen bestimmt.

Detaillierte Aussagen zu Altlasten und Baugrund sind im unter Ziffer 2.2 genannten

Gutachten vom 06.03.1997 enthalten. In diesem Gutachten wurden die prinzipiellen Handlungsmöglichkeiten untersucht. Es zeigte sich, dass aufgrund der kleinräumig heterogenen Verteilung der Flächen mit besonderen Altlasten- und Baugrundproblemen eine grundsätzliche Ausrichtung der Flächennutzungs- und Erschließungsdisposition auf diese Gegebenheiten nicht möglich ist. Zudem weisen große Flächen sowohl hohe Altlastenrisiken als auch hohe Setzungsdifferenzen auf. Auf ihnen ist daher prinzipiell jede Nutzung schwierig. Ein Ausweichen auf weniger problembehaftete Flächen ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Die unbelasteten Flächen an der Stadtgrenze stehen wegen der Nähe zur Wohnbebauung Gronsdorf nicht für Gewerbenutzung zur Verfügung. Generell aber ist eine bauliche Nutzung durch die Altlasten nicht ausgeschlossen.

6.1 Altlasten

Ein vollständiges Ausheben des vorhandenen Deponiematerials stellt sich nach den bisherigen Untersuchungen als unrealistisch heraus. Ziele sind vor diesem Hintergrund

- die Minimierung des Aushubs von Deponiematerial,
- die Minimierung des Schadstoffeintrags in das Grundwasser,
- die Verhinderung des Kontakts von Menschen mit kontaminiertem Material.

Das vorliegende Konzept zielt im Prinzip auf eine Sicherung der Altlast durch Versiegelung/ Überdeckung. Der Deponiekörper soll so wenig als möglich angetastet, Aushub soll minimiert werden. Nur dort wo es für die neue Nutzung nötig ist, sollen eingegrenzte Teilbereiche saniert werden. Zur Altlastensicherung wird auf eine möglichst weitgehende Reduzierung des Wassereintrags in den Deponiekörper durch Oberflächenversiegelung abgestellt.

Die von den Altlastenexperten vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen und die Neuordnung sind prinzipiell geeignet, die Situation im Planungsgebiet hinsichtlich der Altlastenrisiken zu verbessern. Trotzdem können eventuell in Zukunft auftretende Problemfälle (z.B. Schadstoffeintrag ins Grundwasser) nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden; eine Neubebauung verhindere jedoch nicht grundsätzlich dann eventuell notwendig werdende Sanierungsmaßnahmen.

6.2 Baugrund

Unter dem Aspekt des Umgangs mit den vorhandenen Altlasten ist eine höhere Flächenversiegelung als üblich vorgesehen; insoweit wären großflächige Gebäude anzustreben. Die zu erwartenden Setzungsdifferenzen innerhalb der Grundstücke legen jedoch vorwiegend eher kleinere Gebäude oder die Segmentierung von größeren Gebäuden nahe.

Auf den jeweiligen Bauflächen soll gemäß den Vorschlägen der Ingenieurgruppe München eG eine Verbesserung des Baugrunds durch Vorkonsolidierung mittels Haufwerken aus Kies erfolgen, um den Baugrund zu verdichten. Nach Abklingen der Setzungen werden dann die Haufwerke bis auf einige Dezimeter über der heutigen Geländeoberkante abgetragen, der verbleibende Kies ist Untergrund für die Neubebauung. Trotz dieser Verbesserungsmaßnahmen wird es voraussichtlich aber noch Setzungsdifferenzen geben.

Bei der Bebauung der Grundstücke sollten daher die nachfolgenden Vorgaben beachtet und dargestellten konstruktiven Möglichkeiten ausgeschöpft werden:

- Bauwerke mit nur einem Geschoss,
- Leichtbauweise,
- gleichmäßige Lastabtragung in den Untergrund,
- setzungsunempfindliche Bauweisen,
- kleinere Bauwerke oder großflächige Bauwerke in modularer Bauweise,
- Bauwerke möglichst nicht auf den ehemaligen Kiesgrubenböschungen.

6.3 Erschließung

Nach dem vorliegenden Planungskonzept ist es - auch als Folge der Berücksichtigung dieser Vorgaben - nicht möglich, die Erschließungsanlagen in eindeutig tragfähige Bereiche zu legen. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist daher das derzeitige Erschließungskonzept für das Gewerbegebiet "Am Rappenweg" daraufhin zu prüfen, ob und ggf. welche Anpassungen erforderlich sind, um die sichere Gründung der Straßen und Entwässerungsanlagen zu gewährleisten und einen besonderen Unterhaltsaufwand zu vermeiden.

Das Altlasten- und Baugrund-Gutachten wurde dazu bereits in einem ersten Schritt aktualisiert bzw. durch ein weiteres baufachliches Gutachten ergänzt. Insbesondere sollte dabei geklärt werden, welche zusätzlichen technischen Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Untergrund in einen Zustand zu versetzen, der geeignet ist, auf ihm Straßenaufbauten entsprechend den gültigen technischen Regelwerken zu errichten. Weiter sollten bautechnische Lösungsvorschläge für den Bau von Verkehrswegen unter Berücksichtigung von Spartenverlegungen erarbeitet, sowie die Vor- und Nachteile verschiedener Verfahren zur Bodenverbesserung und Untergrundertüchtigung dargestellt und bewertet werden.

Das baufachliche Gutachten bestätigte das Ergebnis, dass auf Grund der inhomogenen Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube eine gezielte Platzierung der Erschließungsstraßen in Bereiche mit "günstigen" Untergrundverhältnissen nicht möglich ist. Es muss daher mit entsprechenden technischen Maßnahmen auf die zu erwartenden wechselnden Untergrundverhältnisse reagiert werden. Das Gutachten schlägt als Maßnahmen, mit denen die Risiken für den Straßenbau voraussichtlich auf ein hinnehmbares Maß reduziert werden könnten, einen teilweisen Bodenaustausch oder eine Tiefenrüttelung vor. Sowohl für einen teilweisen Bodenaustausch als auch für eine Tiefenrüttelung fallen erhebliche zusätzliche Kosten für die Straßenherstellung an. Soweit es auf Grund der vorliegenden Datenlage abgeschätzt werden kann, werden die Kosten für einen Bodenaustausch ggf. zusammen mit zusätzlichen Dammschüttungen voraussichtlich aber deutlich günstiger und damit wirtschaftlicher sein, als tiefer reichende Maßnahmen einer Baugrundverbesserung. Da außerdem unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik der Eingriff in das Gelände möglichst gering gehalten werden sollte, ergeben sich aus heutiger Sicht insgesamt Vorteile für einen teilweisen Bodenaustausch.

Da die bisherigen Untersuchungen im Wesentlichen nur die altlastenrelevanten Gesichtspunkte berücksichtigt haben, sind für die letztlich zu ergreifenden Maßnahmen und für die Beurteilung der technischen und finanziellen Risiken noch ergän-

zende Gutachten mit dem Ziel der Ermittlung der bodenmechanischen Eigenschaften erforderlich. Eine abschließende Entscheidung für die "Sanierbarkeit" und die dazu anzuwendenden Verfahren kann auch nur unter noch erforderlicher Festlegung zulässiger Setzungen und Setzungsdifferenzen und unter Berücksichtigung der tatsächlichen bodenmechanischen Eigenschaften erfolgen.

Diese noch zu vertiefenden bautechnischen Fragen zur Bodensituation setzen allerdings voraus, das Planungskonzept und dabei insbesondere die Lage der Erschließungsflächen weiter zu präzisieren. Daran anschließend können dann die weiteren Untersuchungen durchgeführt werden, mit dem Ziel ein konkretes Programm der Baugrundverbesserungsmaßnahmen zu entwickeln und die hierfür anfallenden Kosten zu kalkulieren.

7. Verfahrensfragen

Die Neuordnung des Gebietes erfordert die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffenen Grundstückseigentümer. Entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 10.12.1997 finden die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung "SoBoN" auf die Planungen der Maßnahme Messestadt Riem keine Anwendung. Ziel ist ein einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren, das von der Stadt begleitet und gesteuert wird. Zusammen mit dem Kommunalreferat wurde bereits vor längerer Zeit die Bestandssituation und die angestrebte Entwicklung wirtschaftlich bewertet:

Die Flächen sind derzeit im Wesentlichen als Bauerwartungsland einzustufen, künftig ist von einer Baulandqualität für einfaches Gewerbe auszugehen.

Als Kosten sind Herstellungskosten für Erschließungs- und Grünflächen einschließlich etwaiger Altlastensanierungskosten sowie Kosten für die Planung und das notwendige Umlegungsverfahren anzusetzen. Lasten entstehen insbesondere durch die unentgeltlichen Flächenabtretungen für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen ursprünglichen Verkehrs- und Grünflächen. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Altlastenproblematik mit relativ hohen Sanierungskosten zu rechnen ist, denen vergleichsweise geringe Zuwächse bei den Bodenwerten gegenüberstehen.

Das Planungsreferat hat in der Vergangenheit eine Vielzahl von Gesprächen mit den betroffenen Eigentümern und deren anwaltlichen Vertretern geführt. Es hatte insbesondere auch - allerdings bereits vor einer Reihe von Jahren - eine Eigentümerversammlung stattgefunden, in der das Konzept vorgestellt und erläutert wurde. Anhand eines vorläufigen Lastenverteilungsmodells war den Eigentümern seinerzeit erläutert worden, welche Kosten und Lasten zu erwarten seien. Den Eigentümern war auch dargelegt worden, welche verfahrensmäßigen Möglichkeiten bestehen, die notwendige Neuordnung des Gebietes durchzuführen. Mit dem Konzept und der vorgesehenen Vorgehensweise bestand seitens der Eigentümer grundsätzlich Einverständnis. Wie erwähnt, erfordert die Überplanung und Neuordnung des Bereichs erhebliche, im Wesentlichen altlastenbedingte finanzielle Aufwendungen, die entsprechend den üblichen Regularien von den planungsbegünstigten Eigentümern zu tragen sein werden. Den Aufwendungen, die von den Eigentümern im Prinzip mit Abschluss der Umlegung aufzubringen sind, stehen Baurechte in Form von legalisierten und damit werthaltige-

ren, vermarktbareren Gewerbeflächen gegenüber. Der momentane Stand der Planungsüberlegungen lässt zwar erwarten, dass diese Wertsteigerungen der Grundstücke ausreichend sind, um nach Abzug der entstandenen Kosten noch eine ausreichende Nettobodenwertsteigerung zu ergeben. Bei den bisher angestellten Berechnungen zum Lastenverteilungsmodell sind altlastenbedingte Mehraufwendungen im Prinzip zwar berücksichtigt, die angenommenen Größenordnungen basierten allerdings auf noch nicht spezifizierten Betrachtungen. Insbesondere die jetzt erkennbaren zusätzlichen Belastungen aufgrund der notwendigen Baugrundverbesserungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen konnten noch nicht im Detail berücksichtigt werden. Insoweit dürften sich also noch Veränderungen im Lastenverteilungsmodell ergeben.

Das Planungsreferat hatte den Eigentümern nach den Gesprächen den Entwurf einer "Grundzustimmung" zugeleitet, mit der das generelle Interesse an der Bauleitplanung und die Bereitschaft erklärt werden sollte, die durch den Bebauungsplan ausgelösten und kausal verursachten Kosten und Lasten anteilig zu übernehmen. Es ist nach einer Reihe von weiteren Klärungen und Erläuterungen schließlich gelungen, die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft nahezu aller (14 der insgesamt 15) Eigentümer zu erreichen. Die Weigerung einer verbliebenen Eigentümerin begründete diese im Wesentlichen damit, dass das Planungskonzept ursprünglich eine Fortsetzung des Rappenwegs nach Osten in einer Weise vorsah, die den zentralen Bereich ihres Grundstücks betraf, wodurch diese sich unangemessen benachteiligt fühlte. Ankaufs- oder Tauschverhandlungen, die in den letzten Jahren geführt wurden, scheiterten letztlich an den deutlich auseinander liegenden Wertvorstellungen. In Mitte stehen hier vor allem Fragen der planungsrechtlichen Bewertung des Grundstücks; die Eigentümerin geht von einer Innenbereichslage und entsprechend vorhandenem Baurecht aus, während das Planungsreferat das Grundstück wie die anderen Flächen am Rappenweg auch als dem Außenbereich zugehörig betrachtet.

Im Rahmen der Verhandlungen mit der Eigentümerin wurde angeboten, die vorgesehene Straßenführung so zu ändern, dass das Grundstück weniger stark beeinträchtigt ist, die verfolgten verkehrlichen Zwecke aber dennoch erreicht werden können (siehe "optionale Straßentrasse" in Anlage 4). Dies würde aus städtischer Sicht eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks weiterhin ermöglichen. Auf Basis dieses Vorschlags hatte die Eigentümerin prinzipielle Verkaufsbereitschaft hinsichtlich der Straßenbaufläche signalisiert, legte aber Wert darauf, ihr Grundstück im Übrigen - auch nach einer Überplanung und Umliegung - zu behalten. Die Verhandlungen wurden in dieser Richtung aber zunächst nicht weitergeführt, da - wie vorstehend dargelegt wurde - derzeit nicht vorgesehen ist, die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes nach Osten konkret in die Planungen aufzunehmen. Erst wenn die hierzu noch durchzuführenden Untersuchungen abgeschlossen sind und die Realisierung der Straßenverlängerung absehbar werden sollte, soll in konkrete Verhandlungen über die Zurverfügungstellung der Straßenfläche eingetreten werden. Im Zuge der noch notwendigen weiteren Verhandlungen mit der Grundeigentümerin soll vorrangig erreicht werden, dass diese wie die anderen Eigentümer auch die Zustimmung zum Planungskonzept erklärt. Hierzu wurde die Lage der internen Erschließungsstraßen im Planungskonzept soweit modifiziert, dass das Grundstück dieser

Eigentümerin nicht mehr für Erschließungszwecke in Anspruch genommen werden muss.

Unabhängig davon besteht aber noch keine Verständigung der Eigentümerin mit den anderen Grundstückseigentümern über die interne Verteilung der entstehenden Kosten und Lasten und der Beteiligung an einem eventuellen Umlegungsverfahren; die Eigentümerin hat erklärt, nicht anteilig die Kosten für die Sanierung der Altlasten übernehmen zu wollen und zeigt auch keine Bereitschaft, ihre Fläche in das angestrebte Umlegungsverfahren "einzuwerfen" und im Rahmen der Neuzuteilung gegebenenfalls eine andere Fläche zu erhalten. Der Grund hierfür liegt darin, dass sie ihre eigene Fläche für (zumindest im Wesentlichen) altlastenfrei hält, diese daher auch nach der Neuordnung des Gebietes behalten möchte und sich nicht veranlasst sieht, sich an den altlastenbedingten Sanierungskosten der anderen Grundstücksflächen und auch der künftigen Straßenflächen finanziell zu beteiligen. Es bleibt abzuwarten, ob hier eine einvernehmliche Lösung erreicht werden kann, die im Wesentlichen Sache der Eigentümer selbst ist.

Sollte es sich im Verlauf der weiteren Gespräche erweisen, dass ein Mitwirken an der Umsetzung des Planungskonzeptes einerseits nicht zu erreichen ist und andererseits die daraus resultierenden zusätzlichen Belastungen der übrigen Eigentümer von diesen nicht übernommen werden, besteht prinzipiell die Möglichkeit einer Veränderung des Umgriffs des Planungsbereichs und der Anpassung des Konzeptes der wegemäßigen Erschließung; diese Planungsalternative ist in Anlage 5 dargestellt. Das Grundstück der bisher nicht mitwirkungsbereiten Eigentümerin wäre dann wie bisher schon faktisch über das Gemeindegebiet Haar von der Herzogstandstraße aus erschlossen. Ziel der Bemühungen des Planungsreferates bleibt aber eine Umsetzung der Konzeption nach Anlage 4.

Mit allen planungsbetroffenen Eigentümern müssen wegen des Zeitfortschritts, der geänderten Planungskonzeption und den zwischenzeitlichen Erkenntnissen zu den aus der Altlastenproblematik abzuleitenden zusätzlichen Maßnahmen weitere Gespräche geführt werden; Ziel bleibt dabei die Legalisierung, Sanierung und Neuordnung des Gebietes. Darüber hinaus muss noch eine konkrete Verständigung über das weitere Verfahren erfolgen.

Das Planungsreferat hat hierzu erneut Kontakt mit den anwaltlichen Vertretern der Eigentümer aufgenommen und insbesondere auch über das vorgesehene weitere Verfahren informiert. Konkrete und verbindliche Äußerungen dazu liegen bis dato zwar noch nicht vor, der Verlauf der Gespräche lässt aber aus heutiger Sicht erwarten, dass die noch vorhandenen Probleme bewältigt werden können.

Insgesamt bestehen dennoch noch eine Reihe von schwer einzuschätzenden Risiken hinsichtlich der Aussicht auf eine baldige Einigung und definitive Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer als unabdingbare Voraussetzung für die Durchführung der Bauleitplanung und damit einhergehend des Umlegungsverfahrens.

8. Weiteres Vorgehen

Folgende weitere Schritte sind seitens des Planungsreferates vorgesehen:

- Wiederaufnahme/Fortsetzung der Gespräche mit den Eigentümern zur Bestäti-

gung der Mitwirkungsbereitschaft aller an der Durchführung eines Bauleitplan- und Umlegungsverfahrens,

- Vertiefung der Baugrundproblematik,
- Aktualisierung der städtebaulichen und grünplanerischen Bestandsaufnahme,
- Aktualisierung des Lastenverteilungsmodells,
- Anpassung des bestehenden Planungskonzeptes soweit erforderlich.

Die Vorlage ist hinsichtlich der fachlichen Belange mit dem Kreisverwaltungsreferat, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Referat für Gesundheit und Umwelt, Baureferat und Kommunalreferat abgestimmt.

9. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 12) der Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Tausend, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. und II. über den Stenographischen Sitzungsdienst an das Direktorium HA II/V 3

an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Planungsreferat II/35 V
zur weiteren Veranlassung.

- zu IV.
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt
 2. An den Bezirksausschuss 15
 3. An das Baureferat
 4. An das Kommunalreferat
 5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 7. An das Planungsreferat HA I
 8. An das Planungsreferat HA II
 9. An das Planungsreferat HA III
 10. An das Planungsreferat HA IV
 11. An das Planungsreferat SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme

 12. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA II/35 V

Am.....
Planungsreferat HA II/35 V