

Telefon: 233 - 22822  
233 - 24883  
Telefax: 233 - 24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HAII-32 P  
PLAN-HAII-30 V

### **Messestadt Riem**

#### **Gewerbegebiet „Am Rappenweg“**

##### **- Wohnpotenziale am Rande des Riemer Parks objektiv bewerten**

Antrag Nr. 08-14 / A 04136 von Herrn Stadtrat  
Dr. Georg Kronawitter vom 25.03.2013

##### **- Wohnpotenziale am Rande des Riemer Parks - neue pfiffige Lärmschutzwohnbauprozesse für Gronsdorf berücksichtigen**

Antrag Nr. 08-14 / A 04211 von Herrn Stadtrat  
Dr. Georg Kronawitter vom 30.04.2013

##### **- Ost-Arrondierung Gronsdorf nicht weiter auf die lange Bank schieben**

Antrag Nr. 08-14/ A 04212 von Herrn Stadtrat  
Dr. Georg Kronawitter vom 30.04.2013

Stadtbezirk 15 Trudering - Riem

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 00021**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14 / A 04136
2. Antrag Nr. 08-14 / A 04211
3. Antrag Nr. 08-14 / A 04212
4. Lageplan Stadtbezirk 15, Übersichtsplan M = 1 : 50.000
5. Planungsumgriff M = 1 : 5.000
6. Konzeptplan mit Flächenkategorien
7. Entwurf Bebauungsplan Nr. 186 der Gemeinde Haar
8. Übersichtsplan

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>9</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>10</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Herr Stadtrat Dr. Kronawitter hat am 25.03.2013 den Antrag Nr. 08-14 / A 04136 (Anlage 1) und am 30.04.2013 den Antrag Nr. 08-14 / A 04211 (Anlage 2) sowie den Antrag Nr. 08-14 / A 04212 (Anlage 3) gestellt.

Der Antrag Nr. 08-14 / A 04136 beinhaltet den Auftrag an die Stadtverwaltung, dem Stadtrat darzustellen, wie das Areal des „wilden“ Gewerbegebiets „Am Rappenweg“ am Rande des Riemer Parks im Rahmen der ohnehin anstehenden städtebaulichen Sanierung auch für Wohnzwecke entwickelt werden könne.

Dabei sei insbesondere darzustellen, unter welchen Bedingungen (Schaffung von Wohnbaurecht) die zusätzlichen Kosten für eine Bodensanierung im Bereich ehemaliger Kiesgruben erwirtschaftet werden können.

Außerdem sei darzustellen, warum trotz der diagnostizierten Bodenverunreinigungen das Grundwasser offenkundig so wenig beeinträchtigt ist, dass der nahe Riemer See unbedenklich daraus gespeist werden könne.

Im Antrag Nr. 08-14 / A 04211 wurde die Stadtverwaltung aufgefordert, dem Stadtrat auch die aufsehenerregenden Lösungsansätze der Gemeinde Haar für eine attraktive Lärmschutz-Wohnbebauung in vergleichbarer Lage zum Rappenwegareal darzustellen und eine Übertragbarkeit auf dieses Areal zu untersuchen.

In einem weiteren Antrag Nr. 08-14 / A 04212 wurde die Stadtverwaltung aufgefordert, mit der Gemeinde Haar in Verbindung zu treten, um zu klären, wie die Ost-Arrondierung Gronsdorf mit dem Schwerpunkt auf Wohnbebauung auf den Weg gebracht werden könne. Über den Stand der Verhandlungen soll dem Stadtrat nach der Sommerpause berichtet werden.

Der Antrag Nr. 08-14 / A 04211 ist ein Ergänzungsantrag zum Antrag Nr. 08-14 / A 04136 und auch der Antrag Nr. 08-14 / A 04212 ist in engem thematischen Zusammenhang zu den beiden erstgenannten Anträgen zu sehen. Daher werden die Anträge zusammengefasst beantwortet.

Mit Schreiben vom 15.07.2013 bat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Fristverlängerung bis zum 3. Quartal 2013. Dieser Fristverlängerung wurde von Herrn Stadtrat Dr. Kronawitter zugestimmt. Mit Schreiben vom 28.11.2013 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nochmals um Fristverlängerung bis zum 1. Quartal 2014 ersucht. Diese wurde gewährt. Eine weitere Bitte um Fristverlängerung erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2014. Auch mit dieser Fristverlängerung bis nach der Sommerpause 2014 war Herr Dr. Kronawitter einverstanden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt Mün-

chen, da die zu behandelnde Angelegenheit in den Bereich Stadtentwicklung und Bauleitplanung fällt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen wie folgt Stellung:

Das Gewerbegebiet Rappenweg ist auf Basis des geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) der Landeshauptstadt München als A-Fläche zur Sicherung und Entwicklung des klassischen Gewerbes ausgewiesen. Die baurechtlich ungenehmigte Gewerbesiedlung ist fast vollständig im Altlastenkataster erfasst und verfügt über keine bauordnungsrechtlich gesicherte Erschließung.

Die Flächenprüfungen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms kamen an diesem Standort zu dem Ergebnis, dass auch weiterhin an der Ausweisung als A-Fläche festgehalten werden soll. Der Bereich verfügt über eine Vielzahl einfach-gewerblicher Betriebe, die auf ein entsprechendes, kleinteiliges Flächenangebot im Stadtgebiet angewiesen sind. Für den Erhalt des Wirtschaftsstandorts München mit seiner sog. „Münchner Mischung“ aus einfachem produzierendem sowie höherwertigem Gewerbe bedarf es insbesondere der Sicherung intakter, einfach-gewerblicher Flächen im Stadtgebiet.

Der gesamte Planungsbereich mit 24 ha beiderseits des Rappenweges ist bis auf einen schmalen östlichen Randbereich im Altlastenkataster erfasst.

Der Abbauzeitraum der ehemaligen Kiesgrube lag zwischen 1946 und 1975. Auf diesem Areal am Rappenweg wurden bei Bodenuntersuchungen im Jahre 1994 Auffüllungstiefen von max. 18,7 m festgestellt. Bei den Auffüllungsböden handelt es sich um Gemische aus Schluff, Sand und Kies mit stark wechselnden Anteilen humoser Böden, Asche, Schlacke, Hausmüll und Bauschutt.

Die Bodenbelastungen, insbesondere in den oberen 4 m bis 5 m, die bei der Herstellung von Kellergeschossen und Tiefgaragen auf Tiefgründungssystemen von Bedeutung sind, reichen dabei von unbelastet bis hin zu gefährlichen Abfällen.

Die Auffüllung ist zum Teil erheblich mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), verschiedenen Schwermetallen (SM) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) verunreinigt.

In der Bodenluft wurden bereichsweise leichtflüchtige aromatische (BTX) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) sowie Methangehalte über der Explosionsgrenze nachgewiesen.

Im Vordergrund der Prüfung, wie das Areal „Am Rappenweg“ auch für Wohnzwecke entwickelt werden könnte, stehen die zu bewältigenden Maßnahmen infolge der erheblichen Baugrundbelastung durch Altlasten.

Um alle Aspekte der Machbarkeit und insbesondere die wirtschaftliche Komponente der Machbarkeit für die Umsetzung von Wohnnutzung fundiert zu erfassen und darzustellen, wurde ein Ingenieurbüro für Geotechnik hinzugezogen und beauftragt, diese Maßnahmen

und deren Kostenrahmen aufzuzeigen.

Die Machbarkeitsstudie kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Eindeutig herausgestellt wird in dem Gutachten, dass die vorhandenen Altablagerungen im Planungsgebiet eine sehr große Heterogenität aufweisen. Daraus resultieren große Ungenauigkeiten für alle erforderlichen Maßnahmen und deren Kostenschätzungen. Auch die Beurteilungen liegen in entsprechend unsicheren Bereichen, sind also auch kostenmäßig immer noch risikobehaftet. Der kostenmäßige Mehraufwand, im Vergleich zu einer Gewerbenutzung 3-25fach höher, lässt sich auf Folgendes zurückführen:

- Für eine Wohnnutzung mit den notwendigen dazugehörenden geeigneten und nicht gesundheitsgefährdenden Freiflächen, wie Nutzgärten und Kinderspielflächen, müssen die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodschV) auf mindestens 0,6 m Tiefe eingehalten werden. Dafür muss für das Gesamtareal erfahrungsgemäß von einer Mindestbodenaustauschtiefe von 0,6 m – 1 m ausgegangen werden. Für den Wiederaufbau des Oberbodens müssen nachweislich saubere Böden verwendet werden, zudem ist der Einbau von Trennvlies zur Vermeidung von Vermischungen mit verunreinigten Böden erforderlich.
- Aufgrund der teilweise noch nicht abgeschlossenen Abbauprozesse von organischem Material im Untergrund, kommt es zu Deponiegasbelastungen. Dadurch wird der Einbau von Gasdrainagen unter neuen Gebäuden erforderlich. Gravierender als die Zusatzkosten dieser Entgasung ist hier die Akzeptanz von Bewohnerinnen / Bewohnern bzw. die Vermarktbarkeit von Wohngebäuden, sowie die negative Wertigkeit, die solchen Baugrundstücken/-gebieten erfahrungsgemäß beigemessen wird. Was in Gewerbegebieten noch als verträglich und von Nutzern hier als tolerierbar gilt, ist auf Wohngebiete nicht übertragbar.
- Gegenüber Gewerbebebauung (eingeschossige, setzungsunempfindliche Leichtbauweise) ist ein höherer altlastenbedingter und baugrundbedingter Mehraufwand für Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) in günstigen Teilbereichen um den Faktor 3 bis 7 zu erwarten. In den ungünstigsten altlastentechnischen und gründungstechnischen Bereichen kann der Mehraufwand bis zum 25fachen gegenüber dem Aufwand für eine Gewerbebebauung ansteigen.

In den in der Anlage 6 dargestellten östlichen und nordöstlichen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes GE 2 und GE 3 ist mit dem geringsten altlasten- und baugrundbedingten Mehraufwand für Wohnbebauung zu rechnen (Kostenrahmen 120 bis 280 €/m<sup>2</sup>). Dieser wird bei einer Anordnung der zukünftigen Baukörper ausschließlich außerhalb von Deponieflächen, wie zum Beispiel im Bauquartier GE 2 im südöstlichen Teilbereich, nochmals deutlich niedriger ausfallen. In dem weiteren, eindeutig überwiegenden Planungsbereich (in den Teilbereichen GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4) kann dieser Mehraufwand je nach konkreten lokalen Verhältnissen von 280 €/m<sup>2</sup> bis auf maximal ca. 820 €/m<sup>2</sup> ansteigen (s. Anlage 6).

- Eine Komplettsanierung von Bauflächen mit vollständigem Austausch der Auffüllungen kann nur mit einem vergleichbar hohen Kostenaufwand realisiert werden, da bei den durchgeführten Probebohrungen Auffüllmächtigkeiten bis zu 18 m festgestellt wurden. Eine Komplettsanierung des gesamten Planungsbereiches ist aufgrund des Volumens der Verfüllungen und der technischen Ausführung eines Aushubs nicht mehr bezifferbar, da auch in den Randbereichen der ehemaligen Kiesgrube mit kleinräumig stark unterschiedlichen Auffüllmächtigkeiten gerechnet werden muss.
- Die Gründe für die um das Vielfache höheren Mehrkosten für die Altlastenbehandlung und -sanierung und die bautechnischen Konsequenzen für Wohnungsbau gegenüber einer Gewerbebebauung liegen an den größeren Aushubmassen für Keller und Tiefgaragen, den Tiefgründungsmaßnahmen für alle Baukörper wegen höherwertiger Bebauung, dem Bodenaustausch und der Schaffung nicht gesundheitsgefährdender Freiflächen in den Bauquartieren und sonstigen technischen Maßnahmen (Entgasung usw.).

Ein Planungskonzept mit Wohnnutzung erfordert eine städtebauliche und planerische Gesamtbetrachtung mit Berücksichtigung aller maßgeblichen Standortfaktoren und Konsequenzen für die Umsetzung des Konzepts. Dieses stellt sich folgendermaßen dar:

Die Sanierung, städtebauliche Ordnung des Areals und Legalisierung ist infolge der Altlastenproblematik, des Grundwasserschutzes und fehlender Erschließung dringend erforderlich. Eine zeitlich absehbare Lösung und rechtliche Sicherung ist faktisch nur mit einem von allen Eigentümerinnen und Eigentümern mitgetragenen Konzept leistbar. Die Akzeptanz und die Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligter Eigentümerinnen und Eigentümer kann wiederum nur mit einem umsetzbaren und wirtschaftlichen, also sich rechnenden und vermarktbar Planungskonzept angenommen bzw. erreicht werden.

Auch für den notwendigen Planungsprozess mit einem Bauleitplanverfahren müssen alle Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer im Planungsbereich mitwirken und der Anwendung der Regularien zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zustimmen. Bei dieser Anzahl verschiedener Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer ist ein freiwilliges gesetzliches Umlenungsverfahren erforderlich. Die Mitwirkung dafür kann wiederum nur nach vorgenannten Voraussetzungen angenommen werden. Für ein Konzept mit Wohnnutzung kann demnach die Mitwirkungsbereitschaft nicht unterstellt werden.

Das Areal ist zum einen durch die Altlasten, zum anderen durch erhebliche weitere Emissionsbelastungen vorbelastet. Die im Süden verlaufende Bahntrasse führt zu massiven Lärm-, Erschütterungs- und Elektromogemissionen, die für eine Wohnnutzung bewältigt werden müssten. Zusätzlich verblieben im Areal definitiv Bereiche, die durch die Altlastensituation für Wohnen oder andere höherwertige Nutzungen nicht entwickelt werden könnten. Konfliktlösungen wären hier nur mit zu aufwendigen Maßnahmen verbunden. Das heißt, auf diesen Flächen kann mit einer Bauflächenentwicklung nur eine Gewerbenutzung ins Auge gefasst werden. Eine Gewerbenutzung und angrenzende Wohnnutzung wären demnach die Folge. Diese Nachbarschaft erforderte zwingend eine

Konfliktlösung. Das Abrücken der Baugebiete, sowie aktive und passive Schutzmaßnahmen würden wiederum zu einer Einengung von Planungsspielräumen, Bauflächenverlusten und erheblichen Mehrkosten führen.

Der Ausgleich dieser kostensteigernden Maßnahmen durch Erhöhung von Baudichte und Höhenentwicklung ist durch die Emissionsvorbelastung am Standort begrenzt. Durch höhere Dichten entstünden weitere, verschärfte (bis unlösbare) Emissionskonflikte und diese stellen somit keinen gangbaren Weg dar. Ein sich gemäß SoBoN rechnendes Planungskonzept ist unter diesen Voraussetzungen nicht erkennbar.

Die Entwicklung von Flächen mit Wohnnutzung generiert derzeit Flächen von höherem Wert, verursacht aber gleichzeitig noch weitere Kosten wie z. B. für notwendige Infrastruktureinrichtungen, Grün- und Freiflächen und den Anteil an gefördertem Wohnungsbau, entsprechend den Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung, die durch die Baurechtsentwicklung erwirtschaftet werden müssen. An diesem Standort sind durch den vorgenannten Aufwand für Altlasten-Sanierung, Emissionsbewältigung, begrenzte Dichteentwicklung und erzielbare Wohnqualität (Deponieentgasung) Ansätze für eine sich gemäß SoBoN rechnende Baurechtsentwicklung nicht erkennbar.

Die Lage am Riemer Park ist durchaus sehr attraktiv. Der Standort ist im Stadtgebiet jedoch nicht integriert und bietet keine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Nahversorgung. Aus diesem Grund ist das Areal für sich kein Standort, der für eine Verdichtung der baulichen Entwicklung, insbesondere für Wohnen geeignet ist. Die massiven Vorbelastungen leiten und rechtfertigen nicht die Entwicklung in diese Richtung.

Eine Darstellung, dass sich die Mehrkosten der Bodensanierung durch erhöhtes Baurecht auffangen werden lassen, kann nicht aufgezeigt werden. Nach den vorgenannten Ausführungen, belegt durch das vorliegende Gutachten und unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen, ökologischen und ökonomischen Konsequenzen, ist ein umsetzbares und wirtschaftlich tragfähiges Konzept nicht wahrscheinlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus städtebaulichen, ökologischen und marktwirtschaftlichen Gründen eine andere bauliche Entwicklung als die Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht bewältigbar erscheint und daher in der konkreten Situation nur die Empfehlung für die vorgeschlagene bauliche Entwicklung eines Gewerbegebiets erfolgen kann.

Zur Frage, weshalb trotz der diagnostizierten Bodenverunreinigungen das Grundwasser offenkundig so wenig beeinträchtigt ist, dass der nahe Riemer See unbedenklich daraus gespeist werden kann, hat das Referat für Gesundheit und Umwelt Folgendes ausgeführt:

„Das Grundwasser im Bereich des Rappenweges befindet sich im Normalfall (Mittelwasser) ca. 6 m unter Gelände und kann in Hochwasserzeiten (HHW 1940) bis zu 3 m unter Gelände steigen. Die Mächtigkeit der Auffüllungen am Rappenweg beträgt durchschnittlich 5 m bis 10 m, hat allerdings auch eine Spreizung der Verfülltiefen von 1 m bis 19 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Verfüllung wurde mit den unterschiedlichsten Materialien vorgenommen, die unterschiedliche Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Wasserlöslichkeit haben.

Es ist davon auszugehen, dass in Bereichen unterhalb des mittleren Grundwasserstands (6 m bis 19 m unter GOK) Materialien mit guter bis mittlerer Wasserlöslichkeit im Laufe der Jahre seit der Verfüllung größtenteils ausgewaschen und damit fort transportiert worden sind. Auch im Bereich der Grundwasserschwankungsbreite von 3 m bis 6 m unter GOK, dürfte ein Großteil der Schadstoffe, vor allem die leicht wasserlöslichen, verschwunden sein. Dennoch bleibt hier ein Restrisiko für schwer lösliche Stoffe (z. B. PAK), da diese hohen Grundwasserstände nur phasenweise auftreten.

Im Bereich bis 3 m unter Gelände können allerdings Materialien vorhanden sein, die erst nach Jahren bzw. Jahrzehnten, z. B. durch Versickerung von Niederschlägen über nicht versiegelte Bereiche ins Grundwasser gelangen können. Hier besteht noch ein hohes Restrisiko, in dem auch die Anforderung des Wasserwirtschaftsamtes, dass derzeit versiegelte Bereiche auch bei künftigen Planungen versiegelt bleiben müssen, begründet ist.

Die Grundwasseranalysen der letzten Jahre im Bereich des Rappenweges zeigen zwar nur noch minimale Belastungswerte, dies ist aber aus o. g. Gründen keine Garantie für die Zukunft. Darüber hinaus stellt auch das vorhandene Gewerbe ein gewisses Risiko für die Umwelt und damit auch für das Grundwasser dar, da aufgrund der unbefriedigenden planungsrechtlichen Situation nur Mindeststandards erfüllt werden können, die regelmäßig kontrolliert werden müssen.

Die Grundwasserfließrichtung ist in diesem Bereich von Süden nach Norden. Damit gehen die Grundwasserströme aus diesem Bereich vollkommen am Riemer Badesees vorbei. Dies gilt, unter Berücksichtigung der Anströmverhältnisse, auch beim Pumpen in den See. Darüber hinaus ist der Grundwasseraquifer (Grundwasserleiter) im Bereich des Rappenweges sehr mächtig (ca. 10 m) und würde eine ausreichende Verdünnung einer eventuellen Belastung auf dieser Distanz bewirken. Damit besteht keine Gefahr der Verunreinigung des Riemer Badesees aufgrund einer evtl. Kontamination des Grundwassers durch das Gebiet am Rappenweg.“

Hinsichtlich des Antrags, dem Stadtrat die aufsehenerregenden Lösungsansätze der Gemeinde Haar für eine attraktive Lärmschutz – Wohnbebauung in vergleichbarer Lage zum Rappenwegareal darzustellen und eine Übertragbarkeit für dieses Areal zu untersuchen, sowie dem Antrag, die Landeshauptstadt München solle sich mit der Gemeinde Haar in Verbindung setzen, um zu klären, wie die Ost-Arrondierung Grons Dorf mit dem Schwerpunkt auf Wohnbebauung auf den Weg gebracht werden kann, wird seitens des Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes ausgeführt:

Für die Neuordnung des Gewerbegebietes am Rappenweg liegt eine Strukturplanung in Varianten vor, die am 22.09.2010 dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mit einer Bekanntgabe vorgestellt wurde. Eine Variante sieht einen verkehrlichen Anschluss nach Osten an die Schneiderhofstraße in der Gemeinde Haar vor. Eine "Verlängerung" des Rappenweges könnte auch eine Verbesserung der Erschließung der sich auf Haarer Gemeindegebiet befindenden Entwicklungsflächen am S-Bahnhof Grons Dorf bewirken. Dadurch könnte dem Schwerverkehr vom/zum Salmdorfer Kieswerk ermöglicht werden, zur Wasserburger Landstraße und in den Münchner Osten zu gelangen, ohne die Wohnbereiche am Drosselweg und an der Bahnstraße zu belasten.

Eine andere Variante sieht keine Verlängerung des Rappenweges nach Osten vor, da die

Verlängerung nach Osten über Privatflächen geführt wird. Ziel der Bemühungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bleibt die Entwicklung einer umsetzbaren Planungskonzeption. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Neuordnung der Grundstücke. Diese Neuordnung soll in einem einvernehmlichen, gesetzlichen Umlegungsverfahren erfolgen. Voraussetzung hierfür ist das Einverständnis und Mitwirken der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Im Rahmen der weiteren vertiefenden Untersuchungen und Planungen zum Gewerbegebiet am Rappenweg liegt ein überarbeitetes Planungskonzept auf der Grundlage der Variante 1 (s. Anlage 6) vor, das die Lage der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie der Bauflächen für das angestrebte Bebauungsplanverfahren vorsieht.

Die Verlängerung des Rappenweges nach Osten mit Anbindung an das Straßennetz auf dem Gemeindegebiet Haar ist noch nicht geklärt. Für diese neue Straße werden Flächen aus dem Grundstück Flur Nr. 199/1, Gemarkung Trudering benötigt. Dieses Grundstück der bisher nicht mitwirkungsbereiten Eigentümerin, ist derzeit über das Gemeindegebiet Haar von der Herzogstandstraße aus erschlossen. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück für die Weiterführung des Rappenweges nach Haar. Diese Verbindung ist für die Entwicklung der sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befindenden Flächen östlich der Schneiderhofstraße (s. Anlage 8) erforderlich, da die Verlängerung des Rappenweges stark belastete Verkehrsknoten ( z. B. Schmucker Weg / Am Mitterfeld) entlasten wird. Die Gemeinde Haar wird die städtischen Flächen der Landeshauptstadt München auf Haarer Gemeindegebiet erst dann entwickeln, wenn die Verlängerung des Rappenweges gesichert ist.

Gleichzeitig mit der Verlängerung des Rappenweges ist auch die städtebauliche Neuordnung der baurechtlich ungenehmigten Gewerbeansiedlung (Gewerbegebiet Rappenweg) mit dem Bebauungsplan Nr. 1728g geplant. Ein konkreter Realisierungshorizont ist für dieses Bebauungsplanverfahren derzeit nicht absehbar.

Die Gemeinde Haar hat ihrerseits einen Bebauungsplan (Nr. 186) für ein Wohngebiet aufgestellt, der unmittelbar an das Gewerbegebiet Rappenweg und an die Stadtgrenze der Landeshauptstadt München angrenzt. Der Bebauungsplan setzt u.a. auch eine Erschließungsstraße fest, die parallel zur Bahnlinie verläuft und östlich in die Schneiderhofstraße mündet. Westlich grenzt die Erschließungsstraße an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt München an und endet hierbei in einem Wendehammer. Die Lage der Erschließungsstraße und das geplante Straßenprofil würden eine Verbindung mit dem geplanten Rappenweg ermöglichen (s. Anlage 7). Seit Jahren verhandelt die Landeshauptstadt München deshalb mit der Eigentümerin des Grundstücks Flur Nr.199/1, Gemarkung Trudering, um Flächen für eine Weiterführung des Rappenweges zu erwerben, bislang ohne Erfolg.

Das Verwaltungsgericht München hat mit Urteil vom 05.03.2012 die Landeshauptstadt München dazu verpflichtet, einen positiven Vorbescheid für die beantragte Errichtung von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 199/1 zu erteilen. Dagegen hat die Landeshauptstadt München am 01.08.2012 beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt. Der

Antrag wurde mit Beschluss vom 07.11.2013 abgelehnt, das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 05.03.2012 ist somit rechtskräftig. Damit hat sich die planungsrechtliche Beurteilung für das Gebiet grundlegend geändert. Die Beurteilung erfolgt jetzt nach § 34 BauGB. Die Eigentümerin von Flur Nr. 199/1 hat mittlerweile auf Grundlage des Vorbescheides einen Bauantrag gestellt. Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages muss u.a. auch die Freihaltung der erforderlichen Fläche für die Verlängerung des Rappenweges geprüft werden.

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

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

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach vor dem im Vortrag der Referentin dargestellten Hintergrund, das Gewerbegebiet „Am Rappenweg“ für eine Wohnflächenentwicklung nicht geeignet ist. Des Weiteren wird davon Kenntnis genommen, dass keine Gefahr der Verunreinigung des Riemer Badesees aufgrund einer evtl. Kontamination des Grundwassers besteht.
2. Die Anträge Nr. 08-14 / A 04136 vom 25.03.2013, Nr. 08-14 / A 04211 und Nr. 08-14 / A 04212 vom 30.04.2013 von Herrn Stadtrat Dr. Kronawitter sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1 (3x)
3. An den Bezirksausschuss 15
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/30 V
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/32 P  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3