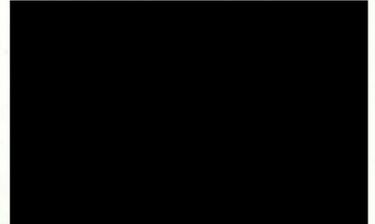




Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

Lokalbaukommission  
Baumschutz  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-32V

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses  
des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem  
Herrn Stefan Ziegler  
Geschäftsstelle  
Friedenstr. 40  
81660 München



Sprechzeiten nach telefonischer  
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum  
29.08.2025

### Gewerbegebiet am Rappenweg - wie verhält es sich mit Baurecht und Genehmigungen?

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07529 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem  
vom 20.02.2025

Sehr geehrter Herr Ziegler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Darin wird die Stadtverwaltung aufgefordert, dafür zu sorgen, dass keine Schwarzbausiedlung 2.0 am Rappenweg entsteht. Zudem sollen jegliche neuen Genehmigungen gewerbebaulicher Anlagen maximal restriktiv und mit engen zeitigen Beschränkungen gehandhabt werden. Der BA 15 sei jeweils zu beteiligen. Außerdem wurden weitere, einzelne Fragen zu den gewerblich genutzten Flächen am Rappenweg gestellt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum Antrag wie folgt Stellung:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist die Historie des Geländes am Rappenweg bekannt. Wir können deshalb die Bedenken des Bezirksausschusses gut nachvollziehen. In diesem Zusammenhang möchten wir aber auch darauf hinweisen, dass sich die Gesamtsituation und Entwicklung am Rappenweg in den letzten Jahren doch deutlich verbessert hat und sich auch weiterhin zum Positiven verändern wird, auch wenn dies vielleicht nicht mit der erhofften

U-Bahn U1 / U2 / U7  
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8  
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18  
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine  
telefonische oder persönliche Beratung  
finden Sie im Internet.

Internet:  
[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

Elektronische Kommunikation mit  
der Stadtverwaltung München:  
Siehe [www.muenchen.de/ekomm](http://www.muenchen.de/ekomm)

Schnelligkeit einhergeht, wie anfangs gedacht. Dennoch werden wir alles dafür tun, dass am Rappenweg keine „Schwarzbausiedlung 2.0“ entsteht.

Bei der rechtlichen Beurteilung von zukünftigen Baugenehmigungen wird sich die Lokalbaukommission als Genehmigungsbehörde an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen bzw. rechtlichen Vorgaben halten. Der Bezirksausschuss wird bei diesen Genehmigungsverfahren entsprechend den Vorgaben der Bezirksausschusssatzung beteiligt.

Zu den Fragen kann Folgendes festgestellt werden:

Für die gewerblich genutzten Flächen beidseits des Truderinger Rappenwegs, östlich der Einmündung an der Schwablhofstraße liegen folgende Baugenehmigungen vor:

**- FI.Nr. 200/0:**

Baugenehmigung vom 29.11.2023 (Errichtung einer Mobilen Betonmischanlage – längstens befristet bis 31.12.2028)

**- FI.Nr. 200/0, 199/0, 199/8:**

Baugenehmigung vom 16.05.2023 (Lagernutzung mit untergeordneten baulichen Anlagen, Gewerbeflächen – längstens befristet bis 31.12.2028)

Die Projekt- und Betriebsbeschreibung beinhaltet eine ausführliche Darstellung des Nutzungskonzepts und lässt u.a. die Vermietung und Verkauf von KFZ, eine Lagerfläche für Baustoffe und Baumaschinen sowie Baufahrzeuge, eine Lagerfläche für Container und Untergeordnete Produktion zu. Ausgeschlossene Nutzungen sind Unternehmen mit Erfordernis einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz, Brennstoff- oder Gefahrstofflagerung, Wohnen und Campen (kein Flüchtlingsheim, keine Arbeiterunterkunft). Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Zu den Bedenken des BA in Bezug auf die „Übereinander-Anordnung“ von Containern können wir Folgendes mitteilen: Es ist richtig, dass gemäß der Projekt- und Betriebsbeschreibung der Baugenehmigung vom 16.05.2023 maximal drei Container übereinandergestapelt werden dürfen. Hinsichtlich der Stapelhöhe ist uns jedoch insbesondere wichtig, dass die Standsicherheit gewährleistet ist und dass keine Gefahren für Leben und Gesundheit ausgehen. Dies konnte uns die Firma Container Depot München GmbH & Co. Service KG mit geeigneten Nachweisen darlegen. Nach pflichtgemäßem Ermessen wird die Stapelhöhe in der vorliegenden Form bis zum Ablauf des Untermietvertrags zum 31.12.2027 zwischen der Firma CDM Container Depot München GmbH & Co. Service KG und der Firma Ettengruber GmbH hingenommen.

Aufgrund der Beschwerden über den zunehmenden LKW-Verkehr im näheren Umkreis hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ebenso reagiert und Kontakt mit dem Geschäftsführer der Container-Depotanlage am Rappenweg aufgenommen. Die Verkehrsbelastung konnte inzwischen deutlich reduziert werden.

Auf das Antwortschreiben der Lokalbaukommission vom 25.06.2025 im Rahmen des BA-Antrags Nr. 20-26 / B 07673 vom 10.04.2025 „Fragen zur nachhaltigen Logistik von Überseecontainern im Umfeld des Umschlagbahnhofs Riem“ (Anlage 1) sowie das Antwortschreiben vom 15.04.2025 im Rahmen des BA-Antrags Nr. 20-26 / B 07434 vom 23.01.2025 „Antrag zum Bauvorhaben Rappenweg 102 - Lagernutzung mit untergeordneten baulichen Anlagen, Gewerbeflächen - befristet bis 31.12.2028“ (Anlage 2) wird Bezug genommen.

Die Baugenehmigung (Lagernutzung mit untergeordneten baulichen Anlagen, Gewerbeflächen) vom 16.05.2023 erfolgte auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend Gewerbefläche dar. Das Grundstück liegt zudem im Umgriff des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1728g. Da der Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht entgegenstand, die Stadtplanung, die Untere Naturschutzbehörde sowie das Referat für Klima und Umwelt dem Vorhaben zugestimmt haben und die Nutzung längstens bis 31.12.2028 befristet ist, konnte das Vorhaben befristet genehmigt werden.

Für das Planungsgebiet am Rappenweg wurde am 05.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 06419) ein Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung eines gemischten Quartiers gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene vertiefende Prüfungsaufträge zum weiteren Vorgehen beschlossen, die auch die Umsetzbarkeit des Projektes aufzeigen sollen, insbesondere die Wirtschaftlichkeit und die Folgen einer Entwicklung. Nach unseren Informationen liegt Ihnen die Beschlussvorlage zum Eckdatenbeschluss bereits zur Anhörung vor und wird in der Sitzung vom 02.09.2025 behandelt. Die Beschlussvorlage wird sodann am 01.10.2025 in der Vollversammlung behandelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht derzeit nach Aktenlage davon aus, dass alle Zwischennutzungen bis zum 31.12.2028 beendet werden. Uns ist nicht bekannt, dass hier eine darüberhinausgehende Zwischennutzung anvisiert ist. Eine solche Nutzungsverlängerung wäre im Übrigen baugenehmigungspflichtig, bedarf also einer erneuten Baugenehmigung.

Wir hoffen, dass Ihre Befürchtungen und Ihre Sorgen hiermit als auch durch die jüngsten Fortschritte im Bebauungsplanverfahren - in Form des nun bevorstehenden Eckdatenbeschlusses -aufgefangen werden konnten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 07529 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:

- Anlage 1: Antwortschreiben vom 25.06.2025 im Rahmen des BA-Antrags Nr. 20-26 / B 07673 vom 10.04.2025 „Fragen zur nachhaltigen Logistik von Überseecontainern im Umfeld des Umschlagbahnhofs Riem“
- Anlage 2: Antwortschreiben vom 15.04.2025 im Rahmen des BA-Antrags Nr. 20-26 / B 07434 vom 23.01.2025 „Antrag zum Bauvorhaben Rappenweg 102 - Lagernutzung mit untergeordneten baulichen Anlagen, Gewerbeflächen - befristet bis 31.12.2028“